inwis

WOHNUNGSMARKT-KONZEPT

für die Stadt Siegen

SIEGEN PULSIERT

Impressum

Herausgeber:

Universitätsstadt Siegen
Der Bürgermeister
Markt 2
57072 Siegen

Auftragnehmer:

InWIS Forschung & Beratung GmbH
Springorumallee 5
44795 Bochum

Ansprechpartner:
Abteilung 1/1 Stadtentwicklung
Weidenauer Straße 211-213
57076 Siegen
Tel. 0271 - 404 - 0
www.siegen.de

Verfasser:
Dipl.-Ing. Regina Höbel
M.Sc.-Geogr. Carolin Krüger
Tel.: 0234 - 890 34-31
E-Mail: carolin.krueger@inwis.de
www.inwis.de

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wurde in der Regel die männliche Schreibweise verwendet. Wir weisen an dieser Stelle ausdrücklich darauf hin, dass sowohl die männliche als auch die weibliche Schreibweise für die entsprechenden Beiträge gemeint ist.

Auflage: 500

Siegen, im Dezember 2014

Inhalt

1. Einleitung und Zielsetzung 10

2. Standort- und Bestandsanalyse 13

2.1. Soziodemografische Rahmenbedingungen 15
2.2. Die Bedeutung von Wanderungsverflechtungen 17
2.3. Sozioökonomische Rahmenbedingungen 19
2.4. Eckdaten zum Wohnungsbestand 22

3. Prognosen 27

3.1. Entwicklung der Bevölkerungs- und Haushaltszahl 27
3.2. Entwicklung des quantitativen und qualitativen Neubaubedarfs 34

4. Kleinräumige Wohnstandortqualitäten 38

4.1. Ergebnisse des QuartiersChecks für die Stadt Siegen 39
4.1.1 Städtebauliche Charakterisierung 40
4.1.2 Sozialstruktur 50
4.1.3 Verkehrliche Anbindung 52
4.1.4 Infrastrukturelle Ausstattung 54
4.1.5 Belastungen und Beeinträchtigungen 56
4.1.6 Gesamtbewertung 58
4.2. Kleinräumige Analyse von Mikrolagen 62
4.2.1 Inhaltliche Aspekte der kleinräumigen Analyse 62
4.2.2 Quartier „Altstadt/Lohgraben/Unterm Hain“: Entwicklungsmöglichkeiten für die Oberstadt unter Wohndruck bei gleichzeitiger Gemengelage an Hauptverkehrsstraßen 64
4.2.3 Quartier „Giersberg Südwest“: Top-Quartier im Wandel 73
4.2.4 Quartier „Hoher Rain“: Herausforderungen heterogener Bebauungs- und Eigentümerstrukturen für die Verbesserung des Images als verdichtetes Wohnquartier 79
4.2.5 Quartier „Meiswinkel“: Herausforderungen des Generationenwechsels in peripherer Stadtrandlage von Siegen 84

5. Der Markt für frei finanzierte Mietwohnungen 90

5.1. Analyse des frei finanzierten Mietwohnungsmarktes 90
5.2. Ziele und empfehlenswerte Maßnahmen 103

6. Der Markt für öffentlich geförderte Mietwohnungen 112

6.1. Analyse des Marktes für öffentlich geförderte Mietwohnungen 113
6.2. Ziele und empfohlene Maßnahmen 120

7. Exkurs: Studentisches Wohnen in der Stadt Siegen 126

7.1. Die wichtigsten Ergebnisse im Überblick 130
7.2. Ausblick und Empfehlungen 135

8. Der Markt für Wohneigentum 138

8.1. Der Markt für Eigenheime 138
8.2. Ziele und empfehlenswerte Maßnahmen 151

8.3. Der Markt für Eigentumswohnungen 157
8.4. Ziele und empfehlenswerte Maßnahmen 161

9. Wohnen im Alter 163

9.1. Analyse des Marktes für das Wohnen im Alter 164
9.2. Ziele und empfehlenswerte Maßnahmen 169

10. Wohnbauflächen 174

10.1. Analyse der Wohnbauflächen 174
10.2. Ziele und empfehlenswerte Maßnahmen 186

11. Quartiersentwicklung 190

12. Fortführung des kommunikativen Prozesses und Monitoring 195

13. Zusammenfassung 201

14. Anhang 206

14.1. Erläuterungen zur Verwendung der Datenbank des ImmobilienScout24 206
14.2. Bewertungsraster „InWIS QuartiersCheck“ 207
14.3. Kernindikatoren Wohnungsmarktbeobachtung 212

Literaturverzeichnis 217

Abbildungen

Abbildung 1: Lage der Stadt Siegen 13
Abbildung 2: Strukturanalyse der Stadt- und Ortsteile Siegens 14
Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Siegen 2002-2013 ... 15
Abbildung 4: Determinanten der Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Siegen 16
Abbildung 5: Haushaltsstruktur der Stadt Siegen 2013 17
Abbildung 6: Wanderungsverflechtungen der Stadt Siegen 2004-2013 18
Abbildung 7: Altersspezifische Wanderungen in Siegen 2004-2013 19
Abbildung 8: Kaufkraftindex pro Haushalt im regionalen Vergleich 21
Abbildung 9: Entwicklung des Wohnungsbestandes in Wohn-/Nichtwohngebäuden 22
Abbildung 10: Struktur des Wohnungsbestandes in Siegen nach dem Baualter 23
Abbildung 11: Struktur des Wohnungsbestandes in Siegen nach Anzahl der Wohnungen im Gebäude 23
Abbildung 12: Struktur des Wohnungsbestands in der Stadt Siegen nach der Wohnfläche 24
Abbildung 13: Eigentumsform des Wohnungsbestandes in der Stadt Siegen 24
Abbildung 14: Gegenüberstellung der Varianten der Bevölkerungsprognose 28
Abbildung 15: Veränderung der Altersstruktur 2008-2030 in der Trendvariante und der Optimistischen Variante der Bevölkerungsprognose 29
Abbildung 16: Entwicklung der Komponenten des Wohnungsbedarfs 33

Abbildung 17: Nachfragepotenziale für die Segmente EFH und ETW bis 2030 35
Abbildung 18: Quartierseinteilung für die kleinräumigen Analysen 38
Abbildung 19: Eindruck aus dem Quartier „Eiserfeld-Niederschelden“ 40
Abbildung 20: Eindruck aus dem Quartier „Eisern“ 41
Abbildung 21: Eindruck aus dem Quartier „Geisweid“ 42
Abbildung 22: Eindruck aus dem Quartier „Kaan“ 42
Abbildung 23: Eindruck aus dem Quartier „Langenholdinghausen-Birlenbach“ 43
Abbildung 24: Eindruck aus dem Quartier „Meiswinkel-Buchen-Sohlbach“ 43
Abbildung 25: Eindruck aus dem Quartier „Oberschelden-Gosenbach-Achenbach“ 44
Abbildung 26: Eindruck aus dem Quartier „Seelbach-Trupbach“ 45
Abbildung 27: Eindruck aus dem Quartier „Setzen“ 45
Abbildung 28: Eindruck aus dem Quartier „Siegen-Innenstadt“ 46
Abbildung 29: Eindruck aus dem Quartier „Siegen-Mitte“ 48
Abbildung 30: Eindruck aus dem Quartier „Volnsberg-Breitenbach-Feuersbach“ 48
Abbildung 31: Eindruck aus dem Quartier „Weidenau“ 49
Abbildung 32: Bewertung der Kategorie „Städtebauliche Charakterisierung“ 50
Abbildung 33: Bewertung der Kategorie „Sozialstruktur“ 52
Abbildung 34: Bewertung der Kategorie „Verkehrliche Anbindung“..... 54
Abbildung 35: Bewertung der Kategorie „Infrastrukturelle Ausstattung“ ... 56
Abbildung 36: Bewertung der Kategorie „Belastungen und Beeinträchtigungen“..... 58
Abbildung 37: Gewichtung der Bewertungskriterien 58
Abbildung 38: Gesamtbewertung mit Schwerpunkt Infrastruktur 61
Abbildung 39: Lage der vier untersuchten Wohnquartiere in Siegen 62
Abbildung 40: Lage und Abgrenzung des Quartiers „Altstadt/Lohgraben/Unterm Hain“ 64
Abbildung 41: Eindruck aus dem Quartier „Altstadt/Lohgraben/Unterm Hain“ 64
Abbildung 42: Quartier „Altstadt/Lohgraben/Unterm Hain“: Herausforderungen und Perspektiven 71
Abbildung 43: Lage und Abgrenzung des Quartiers „Giersberg Südwest“ ...73
Abbildung 44: Eindrücke aus dem Quartier „Giersberg Südwest“ 74
Abbildung 45: Quartier „Giersberg Südwest“: Erhalt des guten Images als Wohnstandort..... 78
Abbildung 46: Lage und Abgrenzung des Quartiers „Hoher Rain“ 79
Abbildung 47: Eindrücke aus dem Quartier „Hoher Rain“ 79
Abbildung 48: Quartier „Hoher Rain“: Quartier mit künftigen Beobachtungsbedarf..... 83
Abbildung 49: Lage und Abgrenzung des Quartiers „Meiswinkel“..... 84
Abbildung 50: Eindrücke aus dem Quartier „Meiswinkel“ 84
Abbildung 51: Quartier „Meiswinkel“: Generationenwechsel im Bestand ist weiterhin von Relevanz..... 88
Abbildung 52: Baufertigstellungen von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (2002=100%) 90

Abbildung 53: Entwicklung der Kauffälle von unbebauten Grundstücken für Mehrfamilienhäuser in der Stadt Siegen 91
Abbildung 54: Nachfrage nach Mietwohnungen im regionalen Vergleich ... 92
Abbildung 55: Entwicklung der Mietpreise und des Nachfrageindikators (Hits/Monat) im regionalen Vergleich 93
Abbildung 56: Nachfragesituation im Segment der Mietwohnungen 101
Abbildung 57: barrierearme Erschließung eines Mehrfamilienhauses durch Laubengang und nachträglichen Anbau eines Aufzugs 107
Abbildung 58: Beispiel für die Durchführung einer Immobilientagung 109
Abbildung 59: Nachfrager im preisgünstigen Wohnungssegment 112
Abbildung 60: Verhältnis zwischen Wohnungssuchenden und Wohnungsvermittlung seit Anfang der 1990er Jahre 113
Abbildung 61: Struktur der wohnungssuchenden Haushalte in Siegen (Stand 2013) 114
Abbildung 62: Vermittlungsquoten von wohnungssuchenden Haushalten in Siegen 2013 114
Abbildung 63: Geförderter Mietwohnraum nach Wohnfläche 116
Abbildung 64: Preisgebundener Wohnungsbestand 2002 bis 2012 116
Abbildung 65: Einschätzung der Wohnungssuche und Gründe für die erschwerte Wohnungssuche - in % 131
Abbildung 66: Umzugsabsichten nach dem aktuellen Wohnort – gefilterte Ergebnisse (nur Studierende, die einen Studienabschluss nach 2015 anvisieren) in% 134
Abbildung 67: Gründe für die Entscheidung gegen Siegen als Wohnort nach dem Studium – in% 134
Abbildung 68: Entwicklung der Kauffälle in den größten Teilmärkten 138
Abbildung 69: Baufertigstellungen von Wohnungen in EZFH (2002=100%) 139
Abbildung 70: Nachfrage nach Eigenheimen im regionalen Vergleich 140
Abbildung 71: Entwicklung von Kaufpreisen und Nachfrage im Segment der Eigenheime im regionalen Vergleich 141
Abbildung 72: Nachfrage nach Eigenheimen in der Stadt Siegen 146
Abbildung 73: Beispiel für ein Zwei-Generationen-Haus in Hanglage 154
Abbildung 74: Nachfrage nach ETW im regionalen Vergleich 158
Abbildung 75: Entwicklung von Kaufpreisen und Nachfrage im Segment der Eigentumswohnungen im regionalen Vergleich 159
Abbildung 76: Überblick über altersgerechte Wohn- und Lebensformen ... 163
Abbildung 77: Gegenüberstellung der Ergebnisse des QuartiersChecks mit der Verteilung der Wohnbauflächen im Siegener Stadtgebiet 181
Abbildung 78: Familienrelevante Infrastrukturen in fußläufiger Entfernung zu den Wohnplätzen 184
Abbildung 79: Für ältere Personen relevante Infrastrukturangebote in fußläufiger Entfernung 185
Abbildung 80: Leitziele für die Wohnungsteilmärkte 205

Tabellen

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich 16
Tabelle 2: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort 19
Tabelle 3: Arbeitslosenquoten im Vergleich 20
Tabelle 4: Kaufkraftindex 2013 für Siegen und die Region 20
Tabelle 5: Baufertigstellungen von Wohnungen in Wohngebäuden in Siegen 25
Tabelle 6: Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgröße.....31
Tabelle 7: Entwicklung der Haushalte mit Wohnungsbedarf bis 2030 ..32
Tabelle 8: Erforderlicher jährlicher Wohnungsneubau in den Teilsegmenten 36
Tabelle 9: Gesamtbewertung Quartiere - Gewichtung Status Quo 59
Tabelle 10: Bewertungsgewichte im Szenario „Veränderte Wohnpräferenzen in einer älter werdenden Gesellschaft“ ... 60
Tabelle 11: Struktur des Mietwohnungsangebots im Quartier „Altstadt/Lohgraben/Unterm Hain“ 68
Tabelle 12: Struktur des Angebots an Eigentumswohnungen im Quartier „Altstadt/Lohgraben/Unterm Hain“ 68
Tabelle 13: SWOT-Matrix für das Quartier „Altstadt/Lohgraben/Unterm Hain“ 69
Tabelle 14: Struktur des Mietwohnungsangebots im Quartier „Giersberg Südwest“..... 76
Tabelle 15: Struktur des Angebots an Eigentumswohnungen im Quartier „Giersberg Südwest“ 76
Tabelle 16: SWOT-Matrix für das Quartier „Giersberg Südwest“ 77
Tabelle 17: Struktur des Mietwohnungsangebots im Quartier „Hoher Rain“.....81
Tabelle 18: Struktur des Eigenheimangebots im Quartier „Hoher Rain“ 82
Tabelle 19: SWOT-Matrix für das Quartier „Hoher Rain“ 82
Tabelle 20: SWOT-Matrix für das Quartier „Meiswinkel“ 87
Tabelle 21: Angebot, Nachfrage und Mietpreis im Mietwohnungssegment 94
Tabelle 22: Wohnungsgrößenklassen der Mietwohnungen 95
Tabelle 23: Gegenüberstellung der Preissegmente und Wohnungsgrößen (Zahl kennzeichnet die absolute Anzahl an ausgewerteten Mietwohnungen) 95
Tabelle 24: Baualtersklassen der Mietwohnungen 96
Tabelle 25: Zustand der Mietwohnungen..... 97
Tabelle 26: Kleinräumige Auswertung der ImmobilienScout24-Daten ... 99
Tabelle 27: Mietpreisdifferenzierung bei Mieteinfamilienhäusern 103
Tabelle 28: Wohnflächendifferenzierung bei Mieteinfamilienhäusern . 103
Tabelle 29: Überblick Ziele und Maßnahmen „Frei finanzierter Mietwohnungsmarkt“ 104
Tabelle 30: Entwicklung der preisgebundenen Mietwohnungen bis 2039 117
Tabelle 31: Entwicklung der Bautätigkeit im öffentlich geförderten Wohnungssegment 118
Tabelle 32: Überblick Ziele und Maßnahmen im Segment der öffentlich geförderten Wohnungen 120

Tabelle 33: Vergleich der Bodenrichtwerte....139
Tabelle 34: Struktur des Eigenheimangebotes in der Stadt Siegen....142
Tabelle 35: Angebot, Nachfrage und Kaufpreis bei FEFH....143
Tabelle 36: Wohnungsgrößenklassen der freistehenden Einfamilienhäuser 144
Tabelle 37: Auswertung der ImmobilienScout24-Daten im Segment Eigenheime 144
Tabelle 38: Entwicklung der Verkaufsfälle von freistehenden Einfamilienhäusern im Errichtungszeitraum 1950 bis 1967 148
Tabelle 39: Bewohnte Gebäude in Siegen am 31.12.2013 nach Altersgruppe der jüngsten Bewohnerin/des jüngsten Bewohners 149
Tabelle 40: Gegenüberstellung soziodemografischer und sozioökonomischer Faktoren auf Quartiersebene (Vergleich 2007 und 2012) 150
Tabelle 41: Überblick Ziele und Maßnahmen im Segment der Eigenheime 151
Tabelle 42: Entwicklung der Kauffälle im Segment des Wohnungs- und Teileigentums 157
Tabelle 43: Angebot, Nachfrage und Kaufpreis bei Eigentumswohnungen 160
Tabelle 44: Wohnungsgrößenklassen im Segment der Eigentumswohnungen 160
Tabelle 45: Wohnungsgrößenklassen nach Zimmeranzahl im Segment der Eigentumswohnungen 161
Tabelle 46: Überblick Ziele und Maßnahmen im Segment der Eigentumswohnungen 161
Tabelle 47: Überblick Ziele und Maßnahmen im Segment „Wohnen im Alter“....169
Tabelle 48: Neubaupotenziale auf künftigen Abrissflächen....176
Tabelle 49: Wohnbauflächenpotenziale in Baulücken, Neubau-, Reserve-, Entwicklungs- und untergenutzten Flächen 176
Tabelle 50: Zu erwartender Anteil von EFH/MFH-Bebauung auf derzeit unbebauten Grundstücken (geschätzt) 177
Tabelle 51: Umrechnung - Flächenpotenziale in Wohneinheiten 177
Tabelle 52: Theoretisches Potenzial an Wohneinheiten auf den betrachteten Wohnbauflächenpotenzialen 178
Tabelle 53: Theoretisches und mobilisierbares Wohnbauflächenpotenzial in Siegen....179
Tabelle 54: Gegenüberstellung von Wohnbauflächenangebot und -nachfrage....179
Tabelle 55: Kleinräumige Verteilung der Wohnbauflächenpotenziale in der Stadt Siegen 180
Tabelle 56: Überblick Ziele und Maßnahmen im Handlungsfeld Wohnbauflächen....186
Tabelle 57: Überlagerung QuartiersCheck mit den Nachfragepräferenzen 191
Tabelle 58: Herausforderungen und Handlungsansätze für die Siegener Quartiere I 192

Tabelle 59: Herausforderungen und Handlungsansätze für die Siegener Quartiere II 193
Tabelle 60: Herausforderungen und Handlungsansätze für die Siegener Quartiere III 194
Tabelle 61: Empfehlenswerte Kernindikatoren für ein Monitoring-System 197
Tabelle 62: Bewertung Siedlungsstruktur/Bebauungsdichte 207
Tabelle 63: Bewertung Geschossigkeit der Bebauung 208
Tabelle 64: Bewertung Beschaffenheit der Wohnbebauung 208
Tabelle 65: Bewertung Städtebauliche Dominanten 208
Tabelle 66: Bewertung Sicherheitseindruck.... 208
Tabelle 67: Bewertung Landschaftliche Lage 208
Tabelle 68: Bewertung ÖPNV, innerstädtisch 209
Tabelle 69: Bewertung ÖPNV, überregional 209
Tabelle 70: Bewertung MIV, überregional.... 209
Tabelle 71: Bewertung Nahversorgung, Einzelhandel 209
Tabelle 72: Bewertung öffentliche und halböffentliche Infrastruktur... 209
Tabelle 73: Bewertung medizinische Infrastruktur 210
Tabelle 74: Bewertung freizeitorientierte Infrastruktur 210
Tabelle 75: Bewertung sportorientierte Infrastruktur 210
Tabelle 76: Bewertung kulturelle Infrastruktur 210
Tabelle 77: Bewertung Lärm, Geruch und Staub 210
Tabelle 78: Optische Beeinträchtigungen 211
Tabelle 79: Belastete Flächen 211
Tabelle 80: Datenblatt „Bevölkerungsentwicklung“ 212
Tabelle 81: Datenblatt „Bevölkerungsentwicklung kleinräumig“ 212
Tabelle 82: Datenblatt „Altersstruktur kleinräumig“ 212
Tabelle 83: Datenblatt „Altersspezifische Wanderungen“ 212
Tabelle 84: Datenblatt „Haushalte“ 213
Tabelle 85: Datenblatt „Beschäftigte“ 213
Tabelle 86: Datenblatt „Arbeitslosigkeit“ 213
Tabelle 87: Datenblatt „Bedarfsgemeinschaften“ 214
Tabelle 88: Datenblatt „Wohnungssuchende Haushalte“ 214
Tabelle 89: Datenblatt „Wohnungsbestand“ 214
Tabelle 90: Datenblatt „Baugenehmigungen und -fertigstellungen“ 215
Tabelle 91: Datenblatt „Baufertigstellungen differenziert nach Bautyp“ 215
Tabelle 92: Datenblatt „Preisgebundener Wohnungsbestand“ 215
Tabelle 93: Datenblatt „Struktur der geförderten Mietwohnungen“.... 215
Tabelle 94: Datenblatt „Baufertigstellungen im preisgebundenen Bestand“ 216
Tabelle 95: Datenblatt „Bodenrichtwerte“.... 216
Tabelle 96: Datenblatt „Entwicklung der Kauffälle“ 216

1. Einleitung und Zielsetzung

Aktuelle Herausforderungen für den Wohnungsmarkt

Ausdifferenzierung der Wohnungsteilmärkte

Der Wohnungs- und Immobilienmarkt befindet sich in Deutschland unter einem permanenten Anpassungsdruck, von dem einzelne Regionen und sachliche Teilmärkte unterschiedlich betroffen sind. In regionaler Hinsicht gibt es ein starkes Gefälle zwischen den neuen und den alten Bundesländern, wirtschaftlich prosperierenden und konjunkturell schwächeren Regionen, zwischen Kernstädten und Umland sowie innerhalb der Städte zwischen Stadtteilen und Wohnquartieren mit unterschiedlichem sozialen Rang. Aber auch in sachlicher Hinsicht differenzieren sich die Wohnungsteilmärkte immer weiter aus. Dies hängt wesentlich damit zusammen, dass sich die Wohnungsnachfrage erheblich gewandelt hat. In den letzten Jahren haben sich aufgrund des demografischen und des gesellschaftlichen Wandels (Stichwort „Wertewandel“) immer kleinere Zielgruppen mit speziellen Anforderungen an das Gut „Wohnen“ herauskristallisiert. Die Beschaffenheit bzw. das Ambiente der Wohnumgebung – des unmittelbaren Wohnquartiers und des Stadtteils – spielen eine immer größere Rolle. Auch schließen sich Angebotsüberhänge auf dem einen Teilmarkt und hohe Nachfrage in einem anderen Marktsegment nicht mehr aus. Während auf vielen Märkten großzügig geschnittene Wohnungen in städtischen Wohnlagen fehlen, stoßen auf der anderen Seite unmodernisierte Mietwohnungsbestände der 1950er und der 1960er Jahre, aber auch manche ältere Eigenheime in randstädtischen Dorflagen nur noch auf eine geringere Nachfrage.

Wohnungsmarktkonzept enthält Bild über die Stärken, Schwächen, Entwicklungspotenziale des örtlichen Wohnungsmarktes

Für die Städte und Gemeinden ergeben sich aus einer rückläufigen Einwohnerentwicklung – je nach Höhe der Abnahme – zwar Risiken für die Wohnungsmarktentwicklung, aber auch Chancen. Die Stadt Siegen hat die sozialen und demografischen Veränderungen zum Anlass genommen, sich im Rahmen eines Wohnungsmarktkonzeptes ein Bild über die Stärken, die Schwächen und die Entwicklungspotenziale des örtlichen Wohnungsmarktes zu verschaffen. Es soll zudem die Schwerpunkte einer zukunftsgerichteten Wohnungspolitik (mit Querbezügen zur Stadtentwicklungspolitik) und Investitionsempfehlungen in quantitativer und qualitativer Hinsicht vorgeben.

Einflussmöglichkeiten auf sich verändernde Märkte sind mit klassischen Planungsinstrumenten eingeschränkt

Der demografische und strukturelle Wandel sowie die Ausdifferenzierung der Wohnungs(teil)märkte sind somit zusammenfassend die zentralen Herausforderungen zukünftiger Stadtentwicklung. Die kommunalen Verwaltungen als zentrale Akteure stehen hier vor einer enormen Aufgabe. Die Einflussmöglichkeiten auf sich verändernde Märkte mit klassischen Planungsinstrumenten sind dabei stark eingeschränkt. Immer deutlicher wird, dass sich die öffentliche Hand als Initiatorin und Moderatorin von Prozessen verstehen muss, um Akteuren Hilfestellungen zu leisten. Wohnungspolitische Handlungskonzepte sind hier ein verbreitetes Instrument, um grundlegende Daten zu erheben und zu analysieren sowie strategische Empfehlungen für eine Stadt abzuleiten.

Stadtverwaltung Siegen greift Herausforderungen am Wohnungsmarkt frühzeitig und präventiv auf

Die Stadt Siegen hat diese Herausforderung frühzeitig erkannt und aufgegriffen. Bereits im Jahr 2008 wurde in der Stadt Siegen die Arbeitsgruppe Demografie gegründet, um Handlungsstrategien im Rahmen des demografischen Wandels zu erarbeiten. Vor dem Hintergrund der zunehmenden Alterung der Bevölkerung mit entsprechender Veränderung der Wohnwünsche, gewandelten Haushaltsstrukturen, notwendiger Sanierung von Altbeständen, der Heteroge-

nität lokaler Wohnungsmärkte sowie der Sicherstellung kommunaler Wohnbauförderungsmittel hat der Rat der Stadt Siegen die Verwaltung im Jahr 2013 mit der Erarbeitung eines Wohnungsmarktkonzeptes für Siegen beauftragt.

Zielsetzung: Strategische Steuerung der Wohnungspolitik in Abstimmung mit den Akteuren

Die Ziele eines solchen Konzeptes bestehen dabei unter anderem darin, Steuerungsfunktionen auf den Wohnungsmarkt auszuüben, die Bereitstellung bedarfsgerechter Wohnungen zu stärken, nachhaltige Flächenentwicklung zu fördern, Bevölkerungszuzug zu generieren und dem demografischen Trend entgegenzusteuern. Bei der Erstellung eines entsprechenden Konzeptes kommt der Beteiligung der lokalen Akteure der Wohnwirtschaft und weiterer „Fachleute“ eine besondere Bedeutung zu. Nur so können Ergebnisse erzielt werden, die auch umsetzbar sind. Die Stadt Siegen hat aus diesem Grund das Wohnungsmarktkonzept gemeinsam mit den wohnungswirtschaftlichen Akteuren erarbeitet, die durch eine begleitende Lenkungsgruppe („Forum Wohnen“) eingebunden waren. In einem Vertiefungsworkshop wurden des Weiteren gemeinsam mit den Vertretern des Forum Wohnens und der Politik Strategien für unterschiedliche Themenfelder diskutiert.

Methodik: Wohnungsmarktkonzept

Für die Bearbeitung wurde ein bewährtes Untersuchungsdesign gewählt, das den Empfehlungen des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (ehemals MWEBWV) und den Erkenntnissen des Bundesinstituts für Bauwesen, Städtebau und Raumordnung (BBSR) folgt. Zurückgegriffen wird auf einen Methodenmix. So sind in die Bewertung des Siegener Wohnungsmarktes verschiedene Informationsquellen eingeflossen, die sich gegenseitig ergänzt und validiert haben. Hierzu zählen Datenanalyse, sekundärstatistische Analyse, Auswertung der Preisdatenbank ImmobilienScout24, Literatur- und Quellenanalyse, Begehungen und Experteninterviews. Diese Methodik basiert auf einem kommunikativen, kooperativen Forschungsansatz, der zudem eine Rückkopplung aller Teilergebnisse mit den Marktakteuren ermöglicht. Gegenstand der Untersuchung waren:

- Die Auswertung vorliegender Studien und Statistiken, so z. B. Kommunalstatistik, Statistik und Kommunalprofile der NRW.BANK, Grundstücksmarktbericht, IvD[1]-Statistik, Angaben BORIS.NRW, Einzelhandelskonzept für die Stadt Siegen.

- Expertengespräche mit Vertretern der ansässigen Wohnungsunternehmen, der Fachplanungen der kommunalen Verwaltung, Maklern, Finanzierungsinstituten zu Marktsituationen und -trends, Wohnpräferenzen, Stärken und Schwächen des Wohnungsmarktes. Um subjektive Informationen zu überprüfen, wurde vom Crosschecking Gebrauch gemacht und mehrere Akteure zum gleichen Sachverhalt befragt. Die Auswahl der Experten erfolgte nach der Vorgabe, dass einzelne Akteursgruppen abgedeckt sein müssen (Verwaltung, Makler, Finanzierer, Unternehmen). Anschließend wurden die konkreten Ansprechpartner in Absprache mit der Siegener Stadtverwaltung identifiziert.

[1] Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V.

- Preisdatenbank: Es erfolgte eine Auswertung von rund 5.700 Wohnungsannoncen aus den Jahren 2008 bis Ende 2012, die über die Internetplattform ImmobilienScout24 in Siegen offeriert wurden. Die Angebote enthalten Informationen zur Wohnungs- und Grundstücksgröße, zu Ausstattungsniveaus, zu Wohnformen und Wohnlagen, zum Baualter und dem Angebotspreis sowie zum Interesse der Nachfrager an den betreffenden Objekten. Weitere Hinweise zur Verwendung der Datenbank des ImmobilienScout24 befinden sich im Anhang.

Im Rahmen der Erstellung des Wohnungsmarktkonzeptes gebildete Lenkungsgruppe erhöht Validität der Ergebnisse

Die Diskussion der Analyseergebnisse, Situationsbewertungen und Handlungsempfehlungen erfolgte in mehreren Sitzungen eines begleitenden Lenkungsgremiums, in dem die wichtigen Akteursgruppen des Wohnungsmarktes vertreten waren, die die Entwicklung des Wohnungsmarktkonzeptes nicht nur inhaltlich unterstützt haben, sondern teils auch finanziell mit getragen haben[2].

Somit bestand abschließend die Gelegenheit, die Validität der Untersuchungsergebnisse durch die Rückkopplung an die maßgeblichen Marktakteure zu erhöhen. Die Lenkungsgruppe („Forum Wohnen“) wurde mit Teilnehmern aus der Stadtverwaltung und des Wohnungsmarktes in Siegen besetzt. Gemeinsam wurde so von Anfang an das Vorgehen gesteuert, Ergebnisse diskutiert und Strategien beschlossen. Parallel zur Erarbeitung des Wohnungsmarktkonzeptes wurde durch InWIS des Weiteren eine Befragung der Studierenden in der Stadt Siegen durchgeführt, um Wohnwünsche und -ansprüche dieser Zielgruppe zu identifizieren. Die Ergebnisse dieser Befragung wurden in das Wohnungsmarktkonzept mit integriert.

Zur Diskussion von Strategien und Maßnahmen wurde im Februar 2014 ein Vertiefungsworkshop durchgeführt, zu dem neben den Vertretern des Forum Wohnens auch die Politik eingeladen wurde. Gemeinsam wurde in vier Arbeitsgruppen zu den Schwerpunktthemen des Wohnungsmarktkonzeptes diskutiert und mögliche Strategien für die Weiterentwicklung der Innenstadt, die Wohnbauflächenentwicklung, die Bereitstellung und Sicherung bezahlbaren Wohnraums und die Unterstützung der ländlichen Stadtteile identifiziert.

Abschließend kann hiermit ein Wohnungsmarktkonzept in den Rat gegeben werden, das durch die Wohnungsmarktakteure in den folgenden Jahren umgesetzt werden kann und für Verwaltung und Politik eine Basis für die Entwicklung nachfragegerechter Steuerungsinstrumente ist.

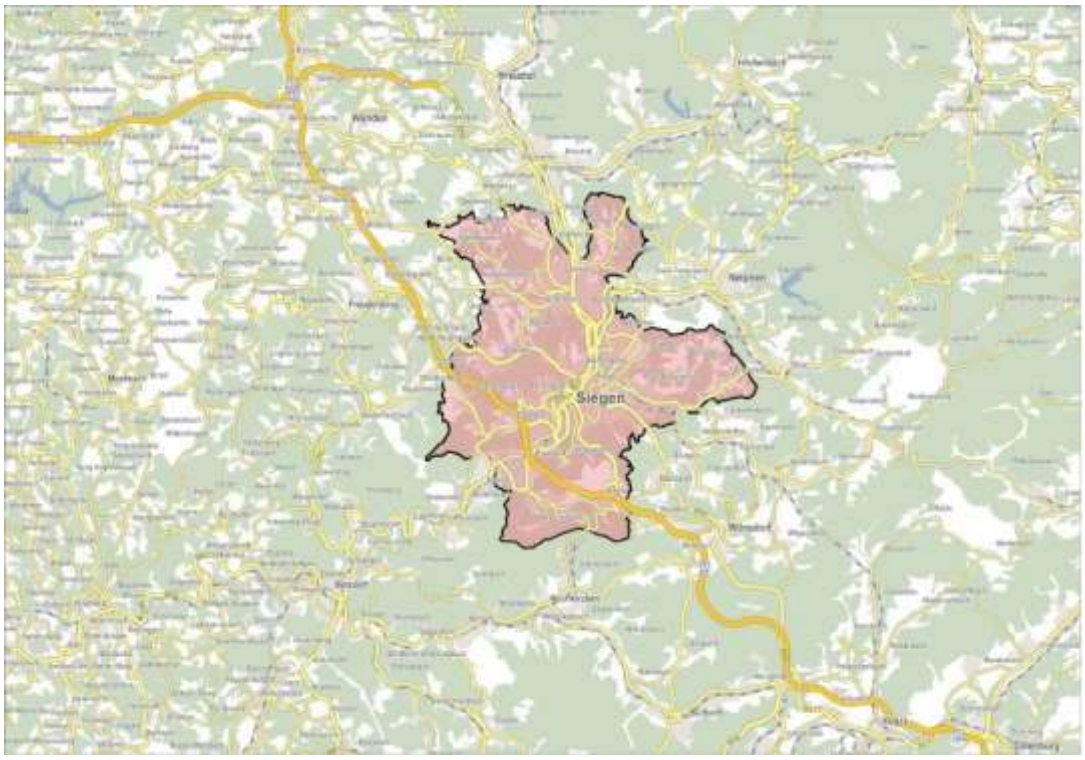
[2] Sponsoren: Sparkasse Siegen, Volksbank Siegen, Kommunale Entwicklungsgesellschaft Siegen mbH, Balzer & Gerken GmbH und Co. KG, ImmoWert Immobilienmanagement GmbH, Immobilienberatung Friedrich, Arbeitsgemeinschaft ehemals gemeinnütziger Siegerlänger Wohnungsunternehmen (argewo)

2. Standort- und Bestandsanalyse

Kreisstadt Siegen bündelt wichtige Funktionen für die Region

Die Kreisstadt Siegen im Siegerland zählt zum Kreis Siegen-Wittgenstein im Süden Nordrhein-Westfalens. Die Stadt liegt nordwestlich des Länderdreiecks Nordrhein-Westfalen-Hessen-Rheinland-Pfalz und beherbergt bei einer Fläche von 114,67 km² rd. 103.000 Einwohner[3]. Angrenzende Kommunen sind die Gemeinde Wenden sowie die Stadt Kreuztal im Norden, die Stadt Netphen im Osten, die Gemeinde Wilnsdorf im Südosten, die Gemeinde Neunkirchen im Süden, die Gemeinde Mudersbach im Westen sowie die Stadt Freudenberg im Nordwesten.

Abbildung 1: Lage der Stadt Siegen



Quelle: eigene Darstellung, Kartengrundlage Regiograph Analyse 11

Wirtschaftlich ist Siegen sowohl durch 194 Betriebe, als auch durch die höchste Zahl der Beschäftigten (14.897) als Oberzentrum für Dienstleistungen und Verwaltung von Südwestfalen bekannt. Die nächstgelegenen, größeren Städte sind Hagen und Köln in 83 und 93 Kilometern Entfernung. Die A 45 (Sauerlandlinie) verbindet Siegen mit dem etwa 100 Kilometer entfernt liegenden Dortmund und in entgegengesetzter Richtung mit der Stadt Frankfurt a.M. in 125 Kilometern Entfernung. Die A 4 von Aachen nach Görlitz, die B 54 (von Gronau im Münsterland nach Wiesbaden) sowie die B62 (von Roth bei Altenkirchen nach Zella-Mehlis) ergänzen das Fernstraßenangebot. Der Bahnhof Siegen liegt an der Ruhr-Sieg-Strecke und wird im Stundentakt von vier Regionalbahnen und drei Regional Expressen angefahren, welche die Städte Aachen und Frankfurt erreichen, die wiederum über ICE-Anschlüsse verfügen. Daneben verfügt Siegen über ein Busnetz mit acht Linientypen, die innerörtlich und in die Nachbargemeinden fahren.

[3] Angabe IT.NRW, Basis Fortschreibung Volkszählung 1987, der aktuelle Zensus 2011 gibt eine hiervon deutlich abweichende Angabe an (s. Ausführungen im folgenden Kapitel).

Kleinräumige Differenzierung des Siegener Stadtgebiets

23 Stadtteile sind vier Strukturklassen zuzuordnen

Die Stadt Siegen liegt in einem Talkessel der oberen Sieg, von dem mehrere kleinere Täler abzweigen. Die Siedlungsstruktur der Stadt Siegen zeichnet sich durch den historisch gewachsenen Ortskern sowie durch die umgebenden gewachsenen Wohngebiete entlang des Tales aus. Die Stadt Siegen ist durch die Lage an Fluss und Berg geprägt. Bis zum 19. Jahrhundert konzentrierte sich die Siedlungsentwicklung auf den Bereich der heutigen Oberstadt. Mit der verstärkten Nutzung von Freiflächen für Gewerbeansiedlungen Mitte des 19. Jahrhunderts setzte eine stadtstrukturelle Veränderung ein. Maßgeblich trug hierzu auch der Bau des Bahnhofs Siegen bei. Die arbeitsplatzbezogene Siedlungsentwicklung bedingte, dass immer mehr Nebenzentren in einer Bandstruktur entlang der Bahnstrecke entstanden. Handelswege und Wasserläufe haben die Entwicklung der Stadtstruktur somit maßgeblich mit bestimmt. Während des Zweiten Weltkriegs wurde ein hoher Anteil der Gebäude in der Stadt Siegen zerstört, so dass ein qualitätsvoller Wiederaufbau im Sinne der alten Stadtstruktur in den 1950er und 1960er Jahren stattfand. Im Zuge der Gebietsreform von 1975 wurden die Städte Siegen, Hüttental und Eiserfeld zusammengefasst. Heute wird die Stadt Siegen durch einen polyzentrischen Aufbau geprägt: Die Stadtmitte Altsiegens bildet das Hauptgeschäftszentrum, das durch weitere Stadtteilzentren in Weidenau, Geisweid, Eiserfeld und Niederschelden ergänzt wird. Die Bebauung konzentriert sich heute auf den Siegberg, das Tal der Sieg und die Nebentäler der Weiß, Alche und Leimbach. Charakteristisch sind die dichte Bebauung der Täler sowie die Prägung des Zentrums durch acht Berge, darunter der Siegberg (Innenstadtbereich). Entscheidenden Einfluss auf die Stadtstruktur nimmt somit zusammenfassend neben der Topographie auch die Verkehrsinfrastruktur in Form der Autobahn, der Hochstraße und der Bahnstrecke.

Das Stadtgebiet teilt sich in sechs Stadtbezirke mit 23 Orts- und Stadtteile auf. Im Rahmen einer Strukturanalyse wurden diese 23 Stadtteile durch die Stadt Siegen in vier Strukturklassen unterteilt. Anzumerken ist, dass die Stadtgestalt Siegens durch eine Vielzahl heterogener Quartiere geprägt wird, in denen sich die Bebauungsformen zum Teil deutlich mischen.

Abbildung 2: Strukturanalyse der Stadt- und Ortsteile Siegens

Dörflich (Wohnen und Landwirtschaft überwiegen)	Dörflich/Gewerblich (Wohnen überwiegt, Handel und Gewerbe als ergänzende Funktion)	Gewerblich/Industriell (Wohnen überwiegt, Handel, Gewerbe und Industrie als ergänzende Funktionen)	Zentral (Nutzungsmischung aus Wohnen, Handel, Dienstleistung und Gewerbe)
• Meiswinkel • Buchen/Sohlbach • Obersetzen/Niedersetzen • Landenholdinghausen • Trupbach • Volnsberg • Breitenbach • Feuersbach • Oberschelden	• Achenbach • Dreisbach • Hengsbach • Birlenbach • Seelbach • Bürbach • Gosenbach • Eisern	• Kaan-Marienborn • Niederschelden	• Siegen-Mitte • Weidenau • Geisweid (inkl. Dillnhütten) • Eiserfeld

Quelle: Stadt Siegen, eigene Darstellung

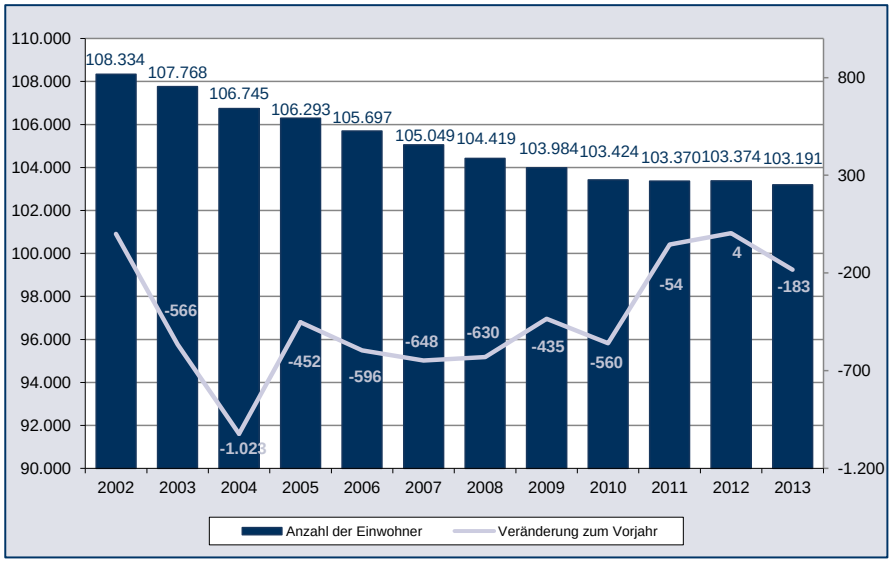
2.1. Soziodemografische Rahmenbedingungen

Die Bevölkerungsentwicklung einer Stadt gilt bei der Analyse des Wohnungs- und Immobilienmarktes als wichtige Determinante. Hierzu zählt neben der Veränderung der absoluten Bevölkerungszahlen auch die Entwicklung der Altersstruktur einer Stadt, welche im besonderen Maße Einfluss auf wohnungswirtschaftliche Fragestellungen nimmt.

Durchgängig rückläufige Einwohnerzahlen als erster wichtiger Hinweis für die Auswirkungen des demografischen Wandels in Siegen

Über einen Zeitraum von zwölf Jahren (2002-2013[4]) ist die Bevölkerung der Stadt Siegen von 108.334 auf 103.191 Einwohner und damit um -4,7 Prozent gesunken. Es handelt sich um einen kontinuierlichen Einwohnerverlust, der einen ersten wichtigen Hinweis darauf gibt, dass sich die Stadt Siegen bereits seit mehreren Jahren durch den Druck des demografischen Wandels konfrontiert sieht. Im Mai 2013 wurden darüber hinaus erste Ergebnisse des Zensus 2011 veröffentlicht, die an dieser Stelle bereits Berücksichtigung finden sollen. Demnach beträgt die aktuelle Einwohnerzahl der Stadt Siegen 99.187 Einwohner (Stand 09. Mai 2011) und weist somit eine deutliche Abweichung zur Fortschreibung des IT.NRW sowie zur Kommunalstatistik auf.

Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Siegen 2002-2013



Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung (2013 mit Stand 30.06.)

Für die weitere Analyse der Bevölkerungsentwicklung in Siegen werden im Folgenden die relevanten Determinanten, die natürliche Entwicklung und das Wanderungsverhalten, untersucht. Die Zeitreihe endet hier bereits bei 2012, da die Zahlen zum 31.12.2013 zum aktuellen Zeitpunkt seitens IT.NRW noch nicht veröffentlicht sind.

Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung ist seit 2002 durchgängig negativ

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung bezeichnet das Verhältnis von Geburten und Sterbefällen, welches in Siegen seit 2002 durchgehend negativ ist. Der Sterbeüberschuss betrug in diesem Zeitraum 179 bis 305 Personen pro Jahr. Die Gründe für diese Entwicklung, die nahezu in allen Kommunen in Deutschland identisch ist, sind auf die seit Jahrzehnten gesunkene Fertilitäts-

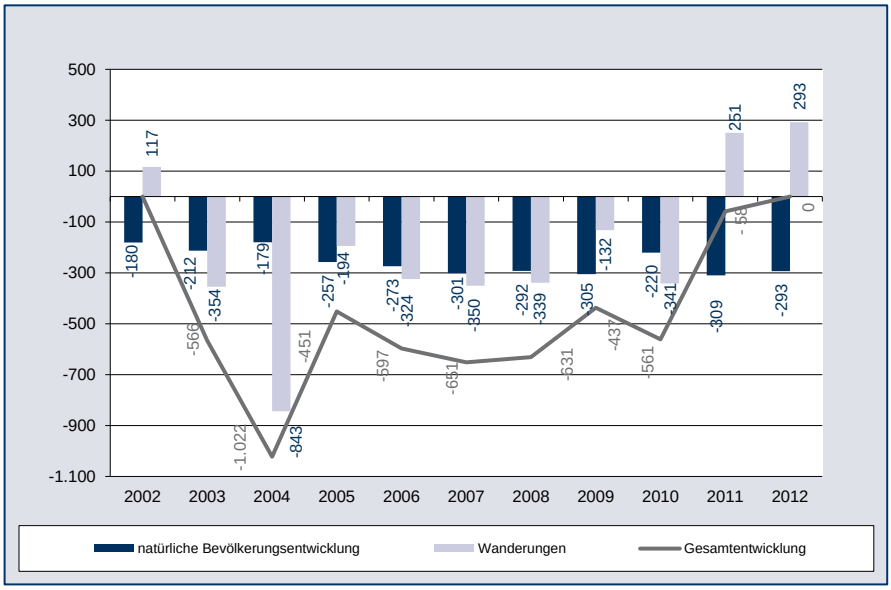
[4] Die Einwohnerzahl sowie die Daten zu Geburten und Sterbefällen sowie Zu- und Fortgezogenen zum Stand 31.12.2013 auf Basis der Fortschreibung von 1987 werden nach Aussage von IT.NRW frühestens im August 2014 veröffentlicht. In den nachstehenden Abbildungen wird die aktuellste veröffentlichte Zahl zum 30.06.2013 verwendet.

rate und die damit verbundene geringere Anzahl nachwachsender Frauen im gebärfähigen Alter zurückzuführen.

Wanderungssaldo kann negative, natürliche Bevölkerungsentwicklung nicht kompensieren

Bei Betrachtung der Determinanten der Bevölkerungsentwicklung in Siegen in einer Zusammenschau zeigt sich deutlich, dass die kontinuierlich negative natürliche Bevölkerungsentwicklung nicht durch das Wanderungssaldo kompensiert werden kann. Mit Ausnahme der Jahre 2002 und 2011 ist dieses ebenfalls durchgehend negativ und beeinflusst damit die Bevölkerungsentwicklung nicht positiv. Auch der positive Wanderungstrend in den Jahren 2011 und 2012 fällt zu gering aus, um in der Folge ein Bevölkerungswachstum zu generieren. Die Stadt Siegen müsste demnach einen positiven Wanderungssaldo von über 300 Personen pro Jahr erzielen, um ein Bevölkerungswachstum zu generieren.

Abbildung 4: Determinanten der Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Siegen[5]



Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

Ähnliche Bevölkerungsentwicklung auch im Kreis Siegen-Wittgenstein erkennbar

Zur besseren Vergleichbarkeit und Einordnung der genannten Daten zur Bevölkerungsentwicklung erfolgt an dieser Stelle ein Vergleich mit der kreis- und landesweiten Entwicklung. Hierbei wird deutlich, dass die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Siegen in der Betrachtung der letzten zwölf Jahre deutliche Parallelen zur Kreisentwicklung aufweist, während Nordrhein-Westfalen im gleichen Zeitraum geringere Bevölkerungsverluste verzeichnete.

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich

Raumeinheit	Einwohner 2002	Einwohner 2007	Einwohner 30.06.2013	Veränderung 2002 - 2013	Veränderung 2007 - 2013
NRW	18.076.355	17.996.621	17.838.394	-1,3%	-0,9%
Kreis Siegen-Wittgenstein	295.405	288.441	280.191	-5,2%	-2,9%
Siegen	**108.334**	**105.049**	**103.191**	**-4,7%**	**-1,8%**

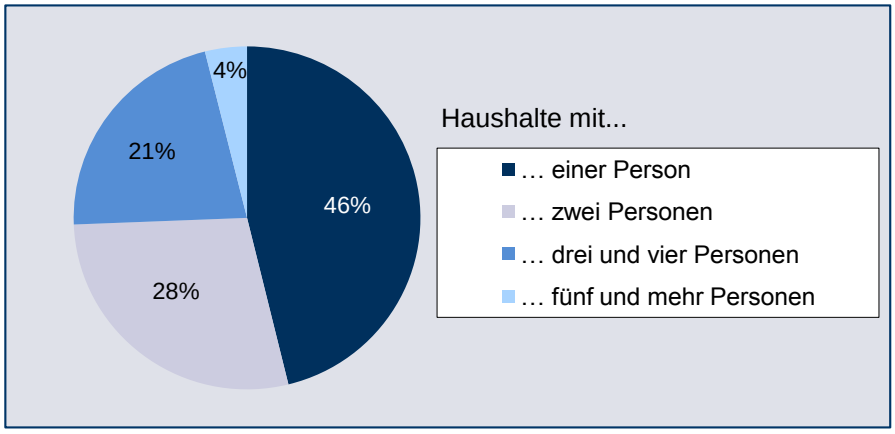
Quelle: IT.NRW, eigene Berechnungen

Neben der Einwohnerzahl ist jedoch auch die Anzahl und Struktur der Haushalte eine prägende Determinante für einen Wohnungsmarkt. Da die Stadt Siegen

[5] Geringe Abweichungen im Gesamtsaldo im Vergleich zu Abbildung 2 ergeben sich in Rücksprache mit IT.NRW durch die nachträglich berichtigten Meldefälle.

über ein Haushaltsgenerierungsverfahren verfügt, ist es möglich, nicht nur die Anzahl an Haushalten (54.147), sondern auch die Struktur nach Haushaltsgröße aufzuschlüsseln. Den größten Anteil stellen in der Stadt Siegen mit etwa 46 Prozent Singlehaushalte, gefolgt von Zwei-Personen-Haushalten (28%). Diese Struktur kann als typisch für größere Städte bezeichnet werden, wenngleich in Großstädten oftmals ein noch größerer Anteil an Singlehaushalten erreicht wird. In den einzelnen Teillagen der Stadt Siegen weicht zudem die durchschnittliche Haushaltsgröße erwartungsgemäß deutlich ab. Während z.B. im zentralen Stadtkern von Siegen und auch in Weidenau eine kleinere Haushaltsgröße von 1,7 bis 1,9 erzielt wird, liegt diese in den peripheren Stadtrandlagen höher und reicht bis zu 2,5 Personen pro Haushalt. Zu erklären ist dies u.a. mit der Bebauungsstruktur. So überwiegen in den ländlicheren Stadtteilen Einfamilienhäuser, die in vielen Fällen von Familien mit mehreren Personen bewohnt werden, während die zentralen Stadtteile von Siegen einen größeren Anteil des Mietwohnungsbestands und damit auch den kleineren Wohnungen stellen.

Abbildung 5: Haushaltsstruktur der Stadt Siegen 2013



Quelle: Stadt Siegen, Statistische Haushaltsgenerierung auf der Basis der wohnberechtigten Bevölkerung (ohne Bewohner in Heimen)

2.2. Die Bedeutung von Wanderungsverflechtungen

Wanderungsverflechtungen sind neben der natürlichen Bevölkerungsentwicklung eine der entscheidenden Determinanten der Bevölkerungsentwicklung. Zukünftig wird diese Determinante alleine die zukünftige Bevölkerungsentwicklung beeinflussen. Im Folgenden werden daher die Wanderungsverflechtungen der Stadt Siegen betrachtet. Hierbei ist wichtig zu beachten, dass Wanderungsbewegungen in einem engen Zusammenhang mit den Pendlerbewegungen stehen und diese im Umfeld von Kernstädten in der Regel in umgekehrter Richtung zu den Wanderungsbewegungen verlaufen.

Mit den direkt angrenzenden Städten und Gemeinden überwiegen Wanderungsverluste

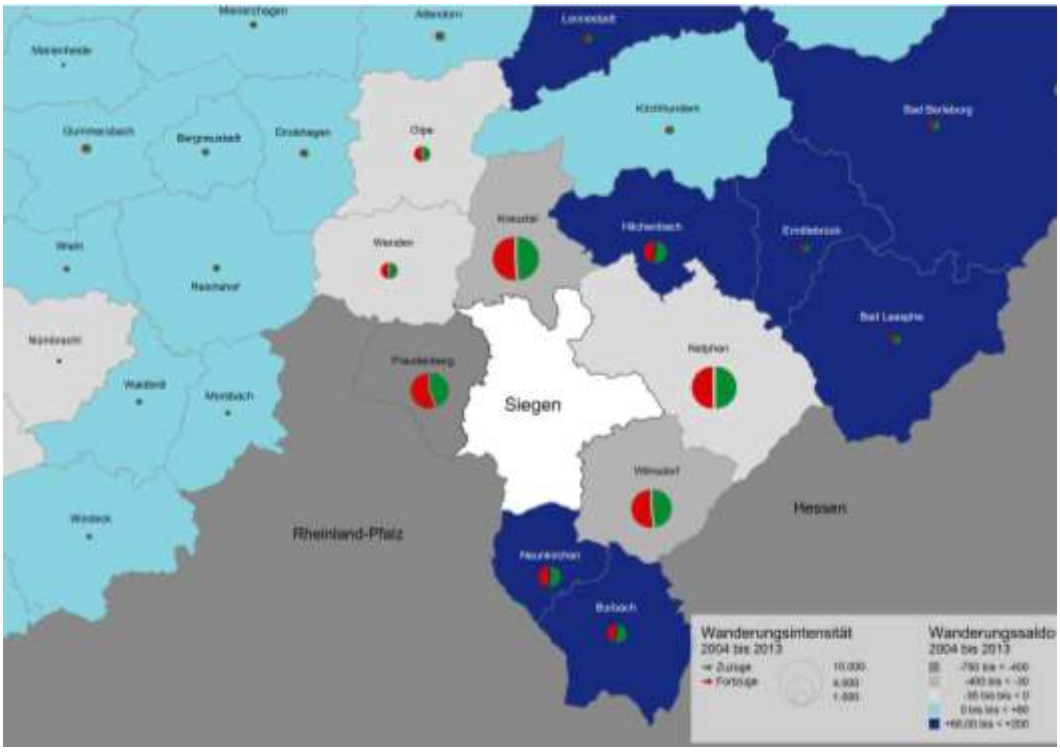
In der folgenden Abbildung wird deutlich, dass die Stadt Siegen an die direkt angrenzenden Städte und Gemeinden überwiegend Einwohner verliert. Die Wanderungsströme der Jahre 2004 bis 2013 zeigen, dass Siegen bei insgesamt fünf der sechs Nachbargemeinden negative Wanderungssalden erzielt. Am stärksten fallen die Verluste nach Freudenberg (-638) aus, gefolgt von Wilnsdorf (-300), Kreuztal (-202) und Netphen (-18).

Bei Nahwanderungen nehmen wohnwertorientierte Gründe wichtige Bedeutung ein

Intensive Wanderungsverluste bestehen insbesondere über verhältnismäßig kurze Distanzen, aber auch über längere Distanzen, wie nach Köln (-923), Bonn (-282) und Düsseldorf (-261). Während Wanderungsverluste, die über größere Distanzen zu verzeichnen sind (Beispiel Köln), vor allem ausbildungs- und arbeitsmarktbedingt sind, nehmen bei Nahwanderungen, z.B. nach Freudenberg, wohnwertorientierte Motive eine hohe Bedeutung ein.

Positive Wanderungssalden verzeichnet die Stadt Siegen zum einen mit den südlich angrenzenden Städten Neunkirchen (+80) und Burbach (+165), aber auch mit Städten im zweiten Ring um Siegen, darunter z.B. mit Hilchenbach (+185).

Abbildung 6: Wanderungsverflechtungen der Stadt Siegen 2004-2013



Quelle: eigene Darstellung, Datengrundlage IT.NRW

Bedeutung Siegens als Universitätsstandort schlägt sich in Wanderungsgewinnen bei Startern nieder

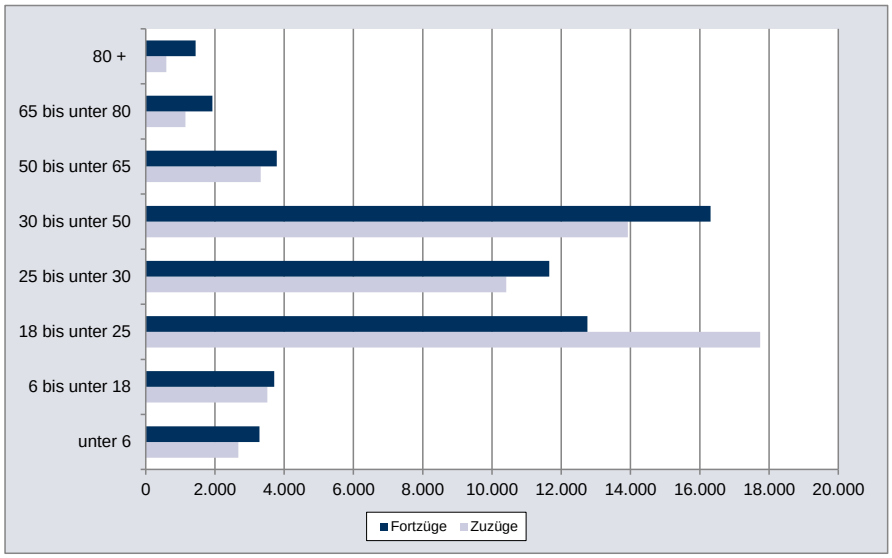
Die Differenzierung der Wanderungen nach Altersgruppen zeigt betont die Bedeutung der Stadt Siegen als Universitätsstandort. So handelt es sich bei der Altersklasse der 18- bis unter 25-Jährigen um die einzige Gruppe, in der Wanderungsgewinne überwiegen. In allen weiteren Altersklassen überwiegen in der Bilanzierung die Fortzüge. Während somit bei den sogenannten Starterhaushalten die größten Wanderungsgewinne zu verzeichnen sind, zeichnen sich bei den Altersgruppen der 30- bis unter 50-Jährigen und den Kindern unter 18 Jahren vergleichsweise hohe Wanderungsverluste ab.

Wanderungsverluste in allen weiteren Altersgruppen und damit sowohl bei Familien als auch bei Älteren ab 50 Jahren

Die Altersgruppe 50+ ist sehr heterogen hinsichtlich ihres Wohnkonzeptes bzw. –stils aufgestellt und umfasst zum einen die 50- bis 65-Jährigen, die auch als Best Ager bezeichnet werden. Die Bezeichnung Best Ager resultiert aus der vergleichsweise hohen Kaufkraft und einer hohen Mobilität. Diese Nachfrager suchen auf dem Wohnungsmarkt zumeist qualitativ hochwertigen Wohnraum, wenn sie ihre Wohnsituation verändern wollen. Zum anderen umfasst die Altersgruppe 50+ auch die 65- bis 70-Jährigen, die „jungen Alten“, welche sich

in dieser Lebensphase ggf. noch einmal neu orientieren und ihre Wohnsituation im Hinblick auf die eingetretene dritte Lebensphase neu überdenken. Bei den Best Agern und „jungen Alten“ sind wohnwertorientierte Gründe für das Wanderungsverhalten von größerer Bedeutung. Auch bei den Altersgruppen ab 50 Jahren überwiegen in Siegen die Fortzüge gegenüber den Zuzügen.

Abbildung 7: Altersspezifische Wanderungen in Siegen 2004-2013



Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

2.3. Sozioökonomische Rahmenbedingungen

Mittelständisch geprägte Wirtschaftsstruktur und Universität als wichtiger Wirtschaftsfaktor

Die Beurteilung eines Wohnstandortes und seiner Attraktivität schließt eine Betrachtung der Wirtschafts- und Beschäftigungsentwicklung ein. Siegen ist als Oberzentrum Dienstleistungs- und Verwaltungszentrum von Südwestfalen. Der Standort zeichnet sich durch eine mittelständisch geprägte Wirtschaftsstruktur aus. Mit zwei Stahlwerken ist die Großindustrie noch immer in Siegen vertreten und wird durch eine Vielzahl mittelständischer Betriebe aus dem Metallbereich und dem Maschinenbau ergänzt. Mit über 1.300 Beschäftigten und etwa 18.500 Studierenden ist auch die Universität ein wichtiges Element der Wirtschaftsstruktur.

Zuwachsrate bei Beschäftigten ist mit Kreisniveau zu vergleichen

Die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort hat sich konjunkturell bedingt bis 2007 leicht abgeschwächt, um dann bis 2013 wieder einen Anstieg zu vollziehen. In der Zeitreihe von 2002 bis 2013 hat die Stadt Siegen einen deutlichen Gewinn der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zu verzeichnen. Hierbei liegt die prozentuale Zuwachsrate mit einem Wert von 5,9 Prozent auf einem ähnlichen Niveau wie im Kreisgebiet und im Land Nordrhein-Westfalen.

Tabelle 2: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort

Raumeinheit	Beschäftigte 2002	Beschäftigte 2007	Beschäftigte 2013	Veränderung 2002 - 2013	Veränderung 2007 - 2013
NRW	5.889.812	5.665.640	6.108.033	+3,7%	+7,8%
Kreis Siegen-Wittgenstein	102.844	100.038	106.324	+3,4%	+6,3%
Siegen	43.432	43.170	45.730	+5,3%	+5,9%

Quelle: IT.NRW (jeweils zum 30.06.), eigene Berechnung

Arbeitslosigkeit ist mit dem landesweiten Wert zu vergleichen

Der regionale Vergleich belegt, dass das Niveau der Arbeitslosigkeit in Siegen mit einer Arbeitslosenquote von 7,9 Prozent zwar über dem kreisweiten Wert liegt, jedoch mit dem nordrhein-westfälischen Durchschnitt zu vergleichen ist. Positiv stellt sich die Entwicklung seit 2007 in allen drei Vergleichsräumen dar, da sich die Arbeitslosigkeit jeweils leicht verringert hat.

Tabelle 3: Arbeitslosenquoten im Vergleich

Raumeinheit	Arbeitslosenquote Dezember 2007	Arbeitslosenquote Juni 2014
NRW	8,6%	8,2%
Kreis Siegen-Wittgenstein	6,0%	5,7%
Siegen	8,7%	7,9%

Quelle: Bundesagentur für Arbeit, eigene Darstellung

Einpendlerüberschuss: Starke Verflechtung mit dem direkten Umfeld

Die Arbeitsplatzkonzentration hat dazu geführt, dass die Stadt Siegen eine besondere Stellung hinsichtlich der Pendlerzahlen im Kreis Siegen-Wittgenstein einnimmt. Siegen weist einen nennenswerten Überschuss bei den Berufspendlern auf: Im Jahr 2011 standen 18.677 Auspendlern 34.473 Einpendler gegenüber, woraus sich ein Einpendlerüberschuss von 15.796 Personen ergibt. Die Einpendler kommen dabei am häufigsten aus den direkt umgebenden Kommunen (+2.693 Netphen, +1.946 Wilnsdorf, +1.717 Kreuztal, +1.679 Freudenberg).

Leicht unterdurchschnittliche Kaufkraft als wichtiger Hinweis auf Bedarfe im preisgünstigen Wohnungsmarktsegment

Das verfügbare durchschnittliche Haushaltseinkommen der Bevölkerung wird als Kaufkraft abgebildet und ist ein entscheidender Indikator für die Bemessung der Sozialstruktur einer Stadt und die Wohnkaufkraft, der Anteil des Einkommens, der für das Wohnen aufgewendet werden kann. Wird die Kaufkraft in Relation zum Bundesdurchschnitt, der gleich 100 gesetzt wird, betrachtet, so ergibt sich für die Stadt Siegen bezogen auf die Haushalte eine Kaufkraftkennziffer von 95,7. Diese ist, verglichen mit dem kreisweiten Wert, als leicht unterdurchschnittlich zu bezeichnen und variiert innerhalb der Stadt Siegen leicht. Nur der PLZ-Bereich 57080 (Gosenbach Eiserfeld) verzeichnet einen mit dem bundes- und landesweiten Wert vergleichbaren, haushaltsbezogenen Wert von 100,9.

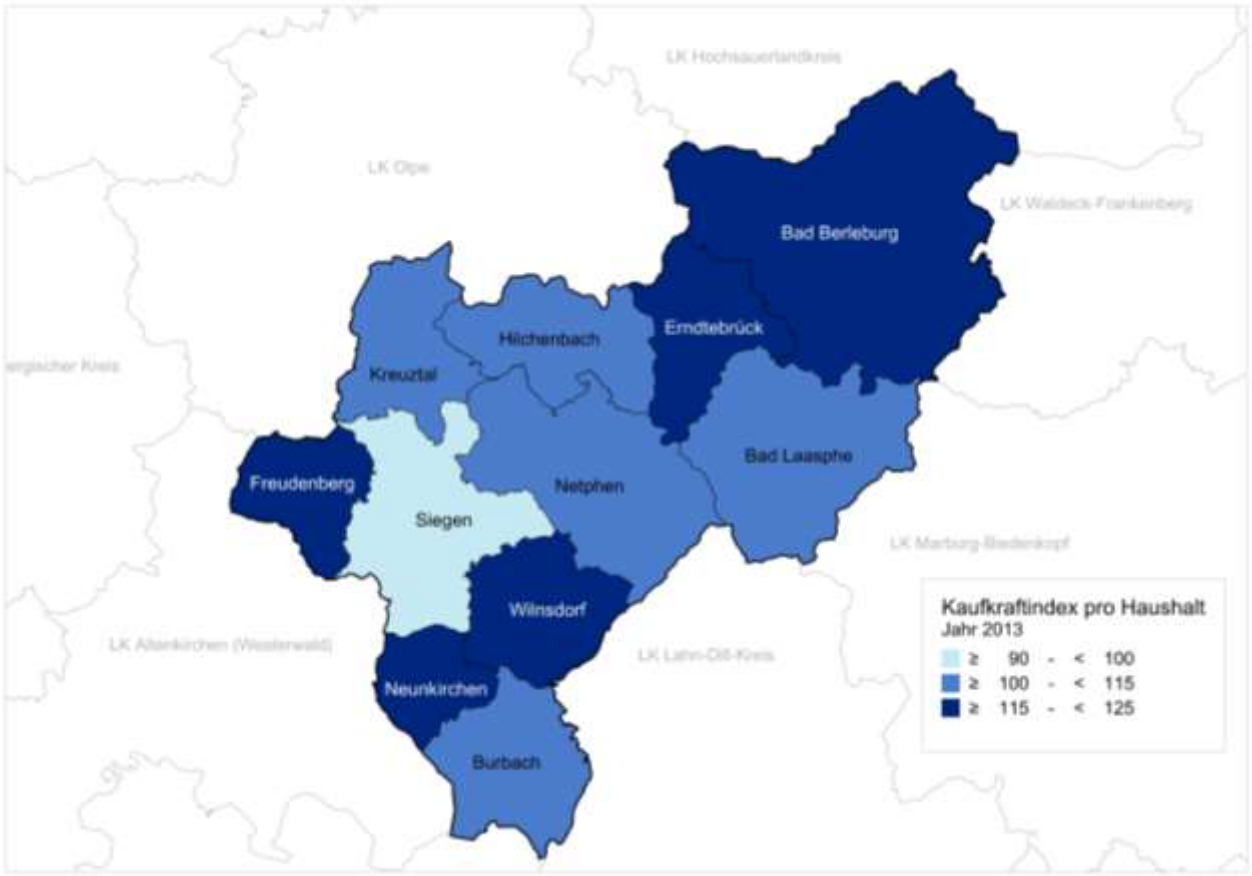
Tabelle 4: Kaufkraftindex 2013 für Siegen und die Region

Raumeinheit	Kaufkraftindex pro Person	Kaufkraftindex pro Haushalt
NRW	100,3	101,5
Kreis Siegen-Wittgenstein	100,3	107,8
Siegen	94,5	95,7
PLZ 57072	95,4	95,3
PLZ 57074	94,9	94,2
PLZ 57076 (Weidenau)	96,4	94,8
PLZ 57078 (Buchen, Birlenbach, Geisweid)	90,9	93,3
PLZ 57080 (Gosenbach, Eiserfeld)	94,9	100,9

Quelle: GfK Marktforschung 2013, eigene Darstellung

Innerhalb der Kommunen des Kreises Siegen-Wittgenstein variiert die haushaltsbezogene Kaufkraft jedoch recht deutlich. So werden teils auch überdurchschnittliche Werte oberhalb von 115 verzeichnet, darunter z.B. in den direkt an Siegen angrenzenden Städten Freudenberg und Wilnsdorf.

Abbildung 8: Kaufkraftindex pro Haushalt im regionalen Vergleich



Quelle: Quelle: GfK Marktforschung 2012, eigene Darstellung

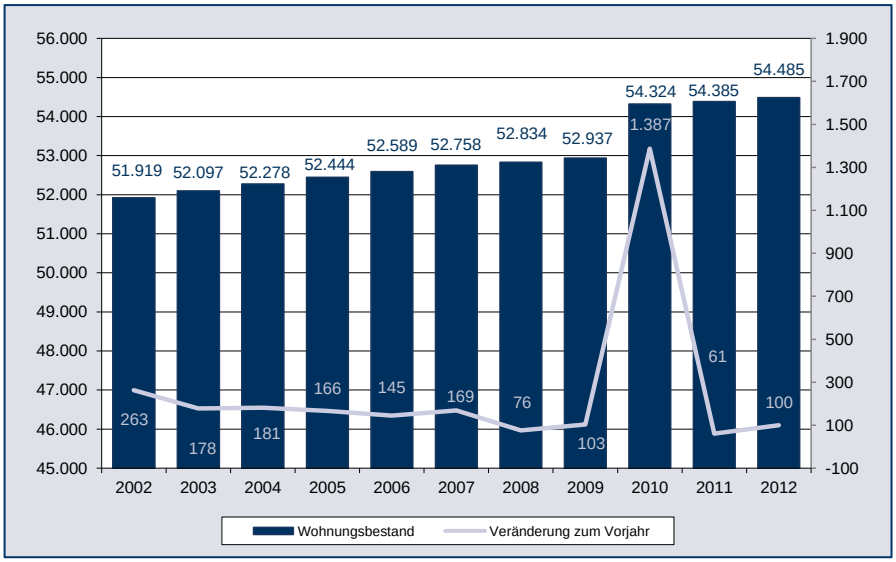
Insgesamt stabile Rahmenbedingungen für die Nachfrageentwicklung in Siegen

Die dargestellten wirtschaftlichen Eckdaten zeigen eine positive Dynamik und lassen damit stabile Rahmenbedingungen für die Nachfrage- und Kaufkraftentwicklung erwarten. Einen wesentlichen Einfluss wird in den kommenden Jahren jedoch die allgemeine Wirtschafts- und Finanzentwicklung nehmen, die sich in ihren Auswirkungen auch auf regionaler und lokaler Ebene zeigen wird.

2.4. Eckdaten zum Wohnungsbestand

Der Wohnungsbestand der Stadt Siegen ist in den vergangenen Jahren im Zuge der Neubautätigkeit (bei gleichzeitiger Zurücknahme von Wohnungsbeständen im Zuge von Rückbau) wie in den meisten nordrhein-westfälischen Kommunen angestiegen. Der positive Ausschlag im Jahr 2010, der in Abbildung 7 dargestellt wird, ist mit folgender Entwicklung zu begründen: Im Rahmen des Zensus 2011 fand eine bundesweite Vollerhebung des Wohnungsbestandes statt. Die Erhöhung des Wohnungsbestandes im Jahr 2010 bzw. 2011 ist darauf zurückzuführen, dass im Rahmen der Vollerhebung eine neue Definition von Wohnraum verwendet wurde. Laut Definition des Zensus 2011 ist es nicht mehr erforderlich, dass eine Wohnung über eine Küche oder Kochnische verfügt. IT.NRW hat des Weiteren den Wohnungsbestand 2010 an die Ergebnisse des Zensus angepasst und zurückgerechnet, so dass der Zuwachs an Wohnungen durch die geänderte Definition bereits im Jahr 2010 ablesbar ist. Die Zeitreihe endet im Jahr 2012, eine aktuelle Zahl zum 31.12.2013 wurde bisher seitens IT.NRW noch nicht veröffentlicht.

Abbildung 9: Entwicklung des Wohnungsbestandes in Wohn-/Nichtwohngebäuden

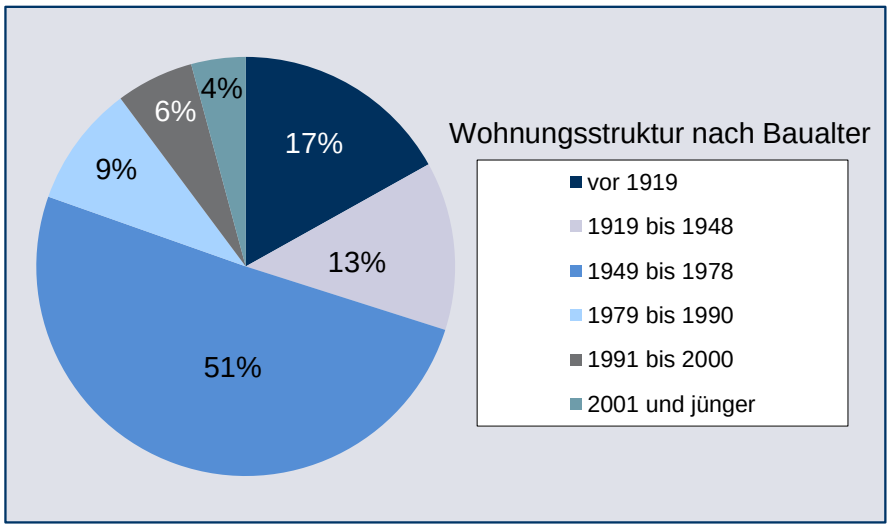


Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung (Anmerkung: ab dem Jahr 2010 Darstellung der Fortschreibung des Zensus-Ergebnisses)

Jede zweite Wohnung in Siegen wurde in der Nachkriegszeit errichtet

In der Struktur des Wohnungsbestandes zeigt sich in Siegen mit 51 Prozent ein hoher Anteil an Wohnungen, die zu Nachkriegszeiten (Baujahr 1949 bis 1978) entstanden sind. Dieser Anteil ist auch im Vergleich mit dem kreisweiten Wert (45%) und dem landesweiten Wert (44%) als überdurchschnittlich zu bezeichnen. Hieraus ergibt sich ein erster Hinweis auf Handlungsbedarfe hinsichtlich energetischer Modernisierungen und der Anpassung von Grundrissen und Ausstattungsmerkmalen. Neuwertige Wohnungen, die ab 2001 entstanden sind und auf Angebote mit modernen Ausstattungsstandards hoffen lassen, bilden mit 4 Prozent den geringsten Anteil des Wohnungsbestandes.

Abbildung 10: Struktur des Wohnungsbestandes in Siegen nach dem Baualter



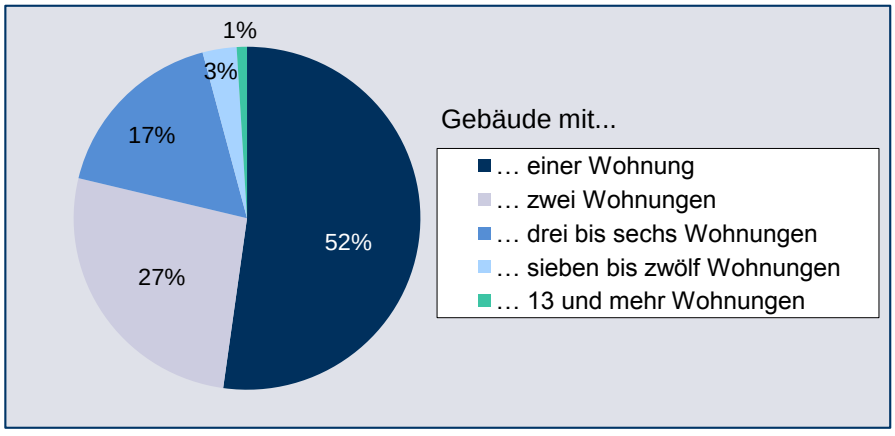
Quelle: IT.NRW (Zensus 2011), eigene Darstellung

Wichtige Bedeutung des Mietwohnungsmarktes für Siegen

Das Wohnungsangebot der Stadt Siegen wird des Weiteren – stärker als im Kreis Siegen-Wittgenstein – durch den Mietwohnungsmarkt bestimmt. Der Zensus 2011 hat hierzu interessante Erkenntnisse geliefert: So beträgt der Anteil selbst genutzten Wohneigentums in Siegen etwa 43 Prozent, während Mietwohnungen demgegenüber den höheren Anteil von 57 Prozent ausmachen. Genau andersherum stellt sich die Verteilung auf kreisweiter Ebene dar; hier überwiegt mit 54 Prozent das selbst genutzte Wohneigentum. Diese Struktur spiegelt sich auch in der Bauform wider: so befinden sich 47 Prozent aller Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und die verbleibenden 53 Prozent der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.

In der folgenden Abbildung ist des Weiteren die Struktur des Siegener Wohnungsbestandes nach Anzahl der Wohnungen innerhalb der Gebäude dargestellt. Innerhalb der Gruppe der Mehrfamilienhäuser überwiegen die kleineren Gebäude mit drei bis sechs Wohnungen, hochgeschossige Gebäude mit 13 und mehr Wohnungen stellen demgegenüber nur rd. ein Prozent des Gebäudebestandes.

Abbildung 11: Struktur des Wohnungsbestandes in Siegen nach Anzahl der Wohnungen im Gebäude

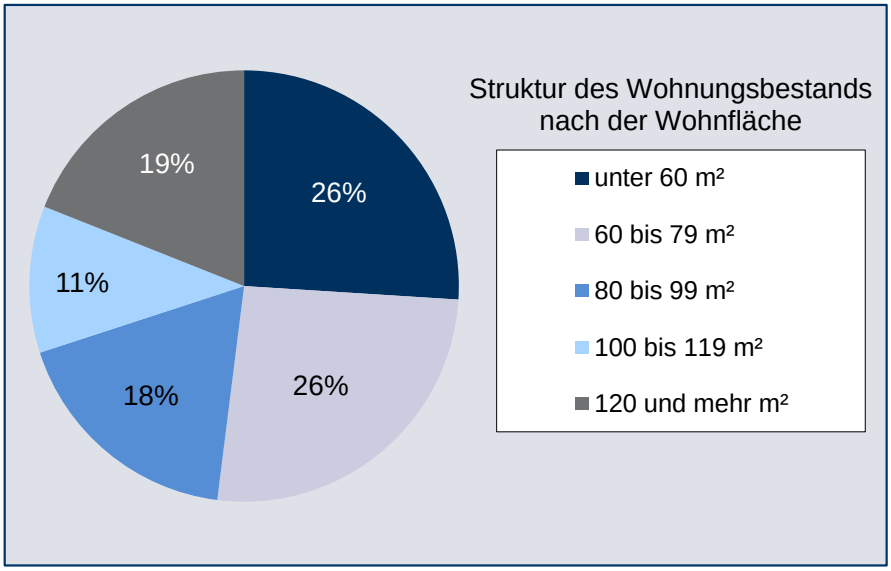


Quelle: IT.NRW (Zensus 2011), eigene Darstellung

Hoher Anteil an kleinen Wohnungen unterhalb von 60 m² in der Stadt Siegen

Diese Verteilung des Wohnungsbestandes spiegelt sich auch in der Aufteilung nach der Wohnfläche wider: Stärker als im Kreis Siegen-Wittgenstein und als im Land Nordrhein-Westfalen wird der Wohnungsbestand der Stadt Siegen durch kleine Mietwohnungen unterhalb von 60 m² geprägt. Während in Siegen jede vierte Wohnung kleiner ist als 60 m² (26%), ist es im Kreis weniger als jede fünfte Wohnung (18%). Auch die durchschnittliche Wohnfläche ist mit 87,2 m² in Siegen deutlich geringer als im kreisweiten Vergleich (97,8 m²). Die Leerstandsquote (Anteil nicht vermieteter Wohnungen) liegt nach Angabe des Zensus 2011 in Siegen auf einem vergleichsweise geringen Niveau von 3,7 Prozent und damit auf einem mit dem Kreis und dem Land Nordrhein-Westfalen vergleichbarem Niveau.

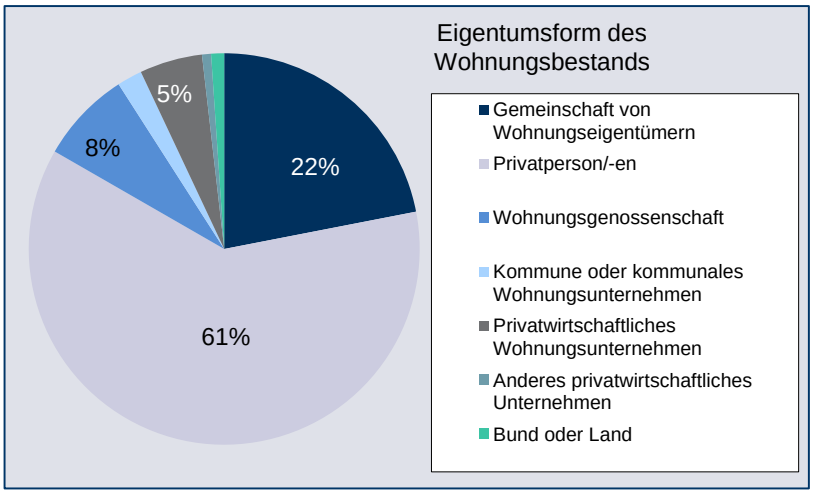
Abbildung 12: Struktur des Wohnungsbestands in der Stadt Siegen nach der Wohnfläche



Quelle: IT.NRW (Zensus 2011), eigene Darstellung

Hinsichtlich der Eigentumsform des Siegener Wohnungsbestandes überwiegen mit 61 Prozent deutlich Einzelpersonen, gefolgt von Eigentümergemeinschaften. Wohnungsunternehmen, darunter kommunale, genossenschaftlich agierende und private, besitzen einen Anteil in Höhe von 15 Prozent.

Abbildung 13: Eigentumsform des Wohnungsbestandes in der Stadt Siegen



Quelle: IT.NRW (Zensus 2011), eigene Darstellung

Hohe Baufertigstellungszahlen wie zu Ende des 20. Jahrhunderts werden in der Stadt Siegen bereits seit mehreren Jahren nicht mehr erzielt. So hat sich die Anzahl an neu errichteten Wohnungen von ursprünglich über 300 Wohneinheiten auf nunmehr 70 bis 145 Wohneinheiten pro Jahr reduziert. Die Abschwächung des Fertigstellungsniveaus vollzog sich insgesamt betrachtet sowohl im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser als auch im Segment der Mehrfamilienhäuser. Des Weiteren hat sich der Fokus der Neubautätigkeit bereits mehrfach verändert. Bis zum Jahr 1999 überwogen die Fertigstellungen von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, im Jahr 2000 erfolgte jedoch eine Trendumkehr in Richtung Ein- und Zweifamilienhäuser, die bis zum Jahr 2009 anhielt. Im Jahr 2009 überwogen erstmals wieder die Fertigstellungen von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern gegenüber den Ein- und Zweifamilienhäusern. Im Jahr 2011 wurde mit insgesamt 72 neu errichteten Wohnungen die geringste Bautätigkeit seit dem Jahr 1995 verzeichnet. Im Jahr 2012 zogen die Baufertigstellungszahlen im Ein- und Zweifamilienhaussegment wieder deutlich an, während im Segment der Mehrfamilienhäuser das geringste Niveau seit 2002 erzielt wurde. Mit der Bautätigkeit am Bürbacher Giersberg zog die Bautätigkeit (insbesondere im Segment der Mehrfamilienhäuser) im Jahr 2013 jedoch wieder deutlich an.

Tabelle 5: Baufertigstellungen von Wohnungen in Wohngebäuden in Siegen

Jahr	Fertigstellungen von WE in EZFH	Fertigstellungen von WE in MFH	Summe
1995	79	284	363
1996	95	202	297
1997	123	173	296
1998	129	204	333
1999	128	158	281
2000	156	114	270
2001	141	60	201
2002	143	94	237
2003	112	39	151
2004	160	45	205
2005	90	53	143
2006	73	50	123
2007	90	45	135
2008	46	32	78
2009	49	79	128
2010	35	96	131
2011	32	40	72
2012	74	24	98
2013	70	75	145

Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

Zwischenfazit

Bevor in einem weiteren Schritt die zukünftige Entwicklung der Bevölkerungs- und Haushaltszahl betrachtet wird, sollen die Erkenntnisse aus der Analyse der Rahmenbedingungen kurz zusammengefasst werden.

Stadt Siegen ist bereits seit mehreren Jahren durch den Druck des demografischen Wandels konfrontiert

Die Analyse hat aufgezeigt, dass Siegen bereits seit mehreren Jahren mit dem Druck des demografischen Wandels konfrontiert ist. Die Wanderungen stellen die entscheidende Determinante für die künftige Entwicklung dar, allerdings haben die Wanderungsgewinne der jüngsten Vergangenheit nicht ausgereicht, um die Verluste aus der natürlichen Entwicklung zu kompensieren. Im Wanderungsverhalten zeigt sich jedoch die Bedeutung der Stadt Siegen als Universitätsstadt, denn Starterhaushalte im Alter von 18 bis unter 25 Jahren stellen die einzige Altersgruppe dar, in der die Stadt Siegen Wanderungsgewinne verzeichnen kann. Die im regionalen Vergleich leicht unterdurchschnittliche Kaufkraft gibt einen wichtigen Hinweis auf Bedarfe im preisgünstigen Wohnungsmarktsegment, die positive Entwicklung der sozioökonomischen Rahmenbedingungen verdeutlicht jedoch, dass Potenziale zur Ausgestaltung zielgruppenspezifischer Wohnungsangebote zur Steigerung der Wohnqualitäten vorhanden sind. Die Prägung des Wohnungsbestandes durch Nachkriegsgebäude gibt einen weiteren wichtigen Hinweis darauf, dass Handlungsbedarfe im Wohnungsbestand in energetischer und ausstattungsbezogener Hinsicht vorhanden sind.

3. Prognosen

3.1. Entwicklung der Bevölkerungs- und Haushaltszahl

Künftige Entwicklung der Einwohnerzahl als wichtige Einflussgröße für den Wohnungsmarkt

Die Entwicklung der Einwohnerzahl einer Stadt stellt eine wesentliche Komponente für die zukünftige Entwicklung einer Stadt dar. Eine verlässliche Bevölkerungsprognose ist im Wesentlichen durch folgende Einflussfaktoren gekennzeichnet: Geburtenniveau (Fertilität), Sterblichkeitsniveau (Mortalität) und Umfang der Wanderungen (Migration). Sowohl die altersspezifischen Geburtenraten als auch die altersspezifischen Sterbewahrscheinlichkeiten haben in den letzten Jahren einen relativ gleichförmigen Verlauf angenommen. Die unsicherste Komponente stellt der Umfang der Wanderungen dar. Sie hängen oftmals von einer Vielzahl von Faktoren ab, z. B. wirtschaftliche oder politische Maßnahmen, die nur sehr schwer einzuschätzen sind.

InWIS hat im Rahmen der Erstellung des Wohnungsmarktkonzeptes für die Stadt Siegen eine Bevölkerungsprognose in drei Varianten errechnet, deren Grundannahmen im Folgenden kurz vorgestellt werden sollen.

Basis der InWIS-Prognose ist das Jahr 2012. Die Geburten- und Sterberaten beruhen auf einem Referenzzeitraum von zehn Jahren und schreiben die Entwicklung der Jahre 2002 bis 2011 in die Zukunft fort. Die InWIS-Prognose umfasst drei Varianten:

- Die Null-Variante: Diese Variante zeigt auf, wie sich die Bevölkerung in Siegen ohne den Einfluss von Zu- oder Abwanderungen entwickeln würde. Berücksichtigt wurden Daten zum Bevölkerungsstand sowie zu Geburten und Sterbefällen in der Stadt Siegen. Diese Variante bildet somit lediglich ein statistisches Modell ab, um zu verdeutlichen wie sich die Stadt nur aufgrund von natürlichen Faktoren – der Geburten und Sterbefälle – entwickeln würde.

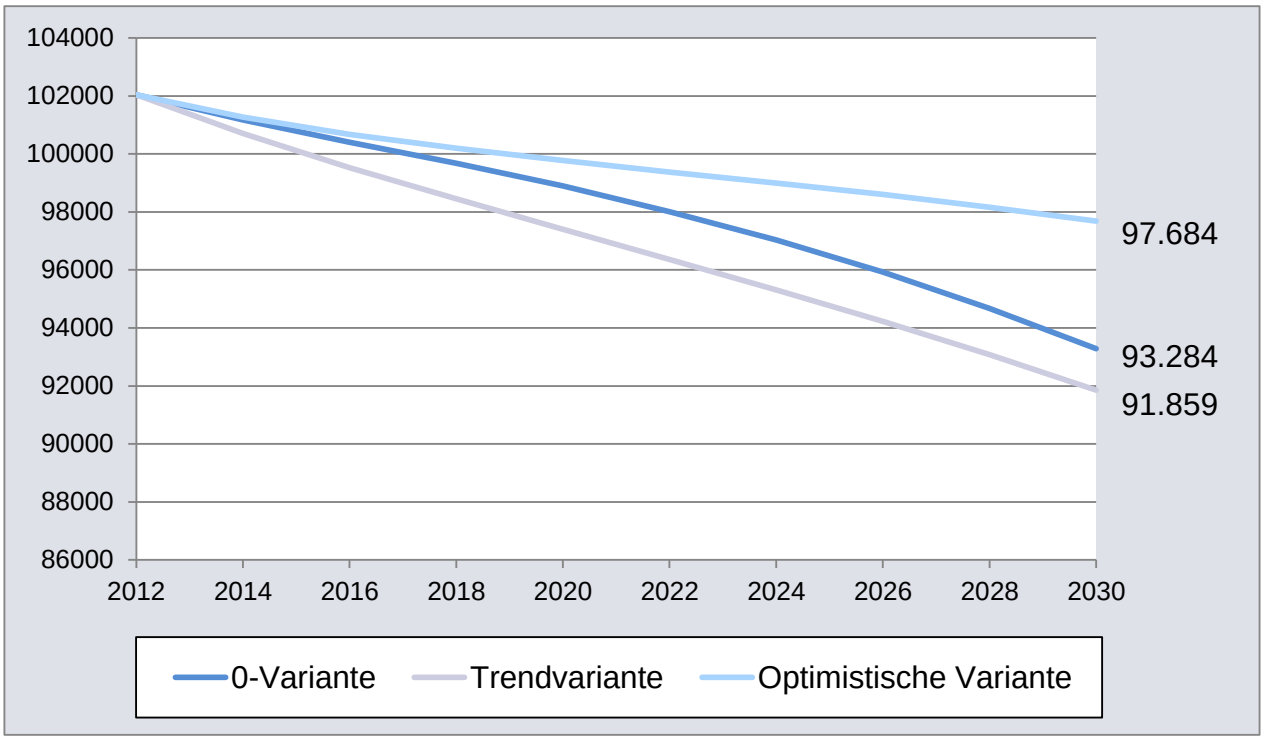
- Die Trendvariante: Diese Variante berücksichtigt neben den Geburten und Sterbefällen das Wanderungsverhalten der Bevölkerung in den Jahren 2003 bis 2012. Mit dem genannten Referenzzeitraum schreibt die Prognose einen Trend fort, der durch Jahre geprägt ist, in denen die Fortzüge überwogen. In den Jahren 2003 bis 2012 betrug der Gesamtwanderungssaldo -2.333 Personen.

- Die Optimistische Variante: Diese Variante berücksichtigt im Unterschied zur Trendvariante bei den Wanderungen die Jahre 2005, 2009, 2011, und 2012. Dieser Referenzzeitraum zeichnet sich dadurch aus, dass in zwei Jahren (2011 und 2012) die Fortzüge überwogen und in den beiden anderen Jahren ein im Vergleich geringer Wanderungsverlust erzielt wurde, so dass der Gesamtwanderungssaldo der vier herangezogenen Jahre damit positiv ausfiel (+218).

Neben der Null-Variante, in der durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung der Bevölkerungsstand in der Stadt Siegen nicht konstant gehalten werden kann (Rückgang um 8,6%), zeigen auch die beiden anderen Varianten, in denen die Wanderungen der vergangenen Jahre berücksichtigt wurden, in Richtung Schrumpfung. Während die Stadt Siegen gemäß der Trendvariante bis

zum Jahr 2030 10.176 Einwohner und damit 10,0 Prozent seiner Bevölkerung verliert, fallen die Verluste in der Optimistischen Variante mit 4.351 Personen bzw. 4,3 Prozent geringer aus.

Abbildung 14: Gegenüberstellung der Varianten der Bevölkerungsprognose

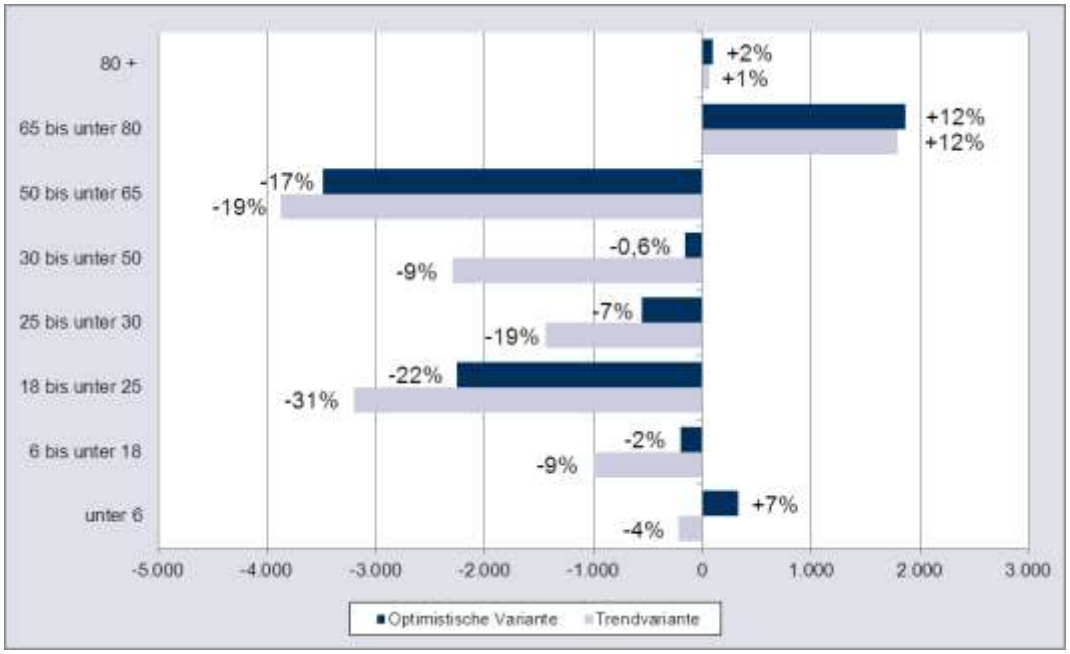


Quelle: IT.NRW, Stadt Siegen, eigene Berechnungen und Darstellung

Für einen geringeren Bevölkerungsverlust bis zum Jahr 2030, wie in der Optimistischen Variante prognostiziert, müsste die Stadt Siegen somit den Aufwärtstrend im Wanderungsverhalten der vergangenen zwei Jahre halten und positive Wanderungssalden von durchschnittlich etwa 220 Personen erreichen.

Neben der quantitativen Perspektive der Bevölkerungsentwicklung wird an dieser Stelle auch die qualitative Veränderung betrachtet, die sich aus dem demografischen Wandel in der Stadt Siegen ergibt. Betrachtet wird die Zu- und Abnahme innerhalb der einzelnen Altersgruppen, ausgehend vom Basisjahr 2012 der Prognose bis zum Prognoseendpunkt im Jahr 2030.

Abbildung 15: **Veränderung der Altersstruktur 2008-2030 in der Trendvariante und der Optimistischen Variante der Bevölkerungsprognose**



Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

Trendvariante: in allen Altersgruppen außer der „jungen Alten“ zeigen sich Bevölkerungsverluste

In der Trendvariante zeigen sich in allen Altersgruppen außer der jungen Alten zwischen 65 und 80 Jahren Bevölkerungsverluste. In der Optimistischen Variante stagniert im Unterschied zur Trendvariante die Zahl der 30- bis unter 50-Jährigen und die Zahl der jungen Kinder unter sechs Jahren ist noch leicht zunehmend.

In beiden Varianten zeigen sich leichte Gewinne bei den hochaltrigen Personen ab 80 Jahren und demgegenüber Verluste bei den älteren Kindern zwischen sechs und unter 8 Jahren sowie bei jungen Personen zwischen 18 und 30 Jahren. Verluste zeichnen sich des Weiteren auch bei den Best Agern im Alter zwischen 50 und unter 65 Jahren ab.

Für die Akteure am Wohnungsmarkt ergeben sich aus diesen Veränderungen folgende Herausforderungen:

- Der demografische Wandel ist für die Stadt Siegen prägend. Der Druck durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung und der Alterungsprozess haben bereits in den vergangenen Jahren zu einer Verschiebung der Altersstruktur geführt, die sich bis 2030 weiter fortsetzen und zu einer Erhöhung des Anteils der älteren Bevölkerung führen wird.

- Es ist daher ratsam, sich noch stärker auf die Wohnpräferenzen älterer Haushalte einzustellen und attraktive Angebote für das Wohnen im Alter zu schaffen, die sowohl die jüngeren Senioren ansprechen aber auch den Hochaltrigen ein möglichst selbstständiges Wohnen ermöglichen.

- Die Nachfrage nach Eigenheimen wird sich durch den demografischen Wandel verschieben. Die typische Erwerbergruppe, die Familien mit Kindern im Alter von 30 bis etwa 50 Jahren, wird gemäß der Trendvariante kleiner. Die Nachfrage älterer Haushalte, die ggf. zum zweiten Mal Wohneigentum bilden, wird an Bedeutung gewinnen. Es sind daher in diesem Segment neue Käufergruppen anzusprechen; ggf. über einen preiswerten Einstieg ins Wohneigentum für Familien oder das barrierefreie Wohneigentum für Senioren.

Nicht einzelne Personen fragen Wohnungen nach, sondern Haushalte

Da nicht einzelne Personen, sondern Haushalte als Nachfrager am Wohnungsmarkt auftreten, ist es notwendig, die Zahl der Privathaushalte voraus zu schätzen. In Deutschland wird die Entwicklung der Privathaushalte durch eine kontinuierliche Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße charakterisiert. Aller Voraussicht nach setzt sich dieser Trend auch zukünftig fort. Er ist durch die demografische Entwicklung, die Veränderung der Lebensstile und Familienformen sowie durch sozioökonomische Entwicklungen bedingt. Allerdings hat der Trend der Haushaltsverkleinerung eine regional unterschiedliche Dynamik. Während z. B. ländliche Regionen aufgrund des demografischen Wandels in Zukunft einen stärkeren Prozess der Haushaltsverkleinerung durchlaufen werden, wird er in verdichteten Regionen in deutlich abgeschwächter Form auftreten.

Die Vorausschätzung der Haushalte ist mit einigen Unsicherheiten verbunden, denn sie ist abhängig von

- dem Altersaufbau der Bevölkerung (denn je größer der Anteil älterer Menschen ist, desto kleiner ist die durchschnittliche Haushaltsgröße),
- der Veränderung der Lebensstile und Familienformen (steigendes Heiratsalter, Trend zu Singlehaushalten, höhere Scheidungsrate),
- der ethnischen Zusammensetzung der Bevölkerung (da Zuwandererfamilien aus ländlichen Herkunftsgebieten eine höhere Kinderzahl aufweisen),
- der Wohnungsmarktlage (denn bei angespannten Märkten werden Haushaltsgründungen aufgeschoben) und
- der Entwicklung der Kaufkraft (bei höherer Kaufkraft werden eher Haushalte gegründet).

Die aktuellste Prognose der Haushalte in NRW wurde vom Statistischen Landesamt Information und Technik NRW im Jahr 2008 gerechnet. Sie geht davon aus, dass die Zahl der Haushalte bis zum Jahr 2022 noch weiter ansteigen, im nachfolgenden Zeitraum bis zum Jahr 2050 dann jedoch abnehmen wird. Die Prognose wird auf der Ebene der Kreise und kreisfreien Städte berechnet und beinhaltet zwei Varianten.

Für die Vorausschätzung der Haushaltsentwicklung in Siegen wurde die prognostizierte Entwicklung der Trendvariante zu Grunde gelegt, um nachweisbare Trends im Haushaltsbildungsverhalten zu berücksichtigen. Die Trendvariante unterstellt, dass die „nachweisbaren stabilen Entwicklungstendenzen für die Altersgruppe, Geschlechter und Haushaltsgrößen“, die aus den Mikrozensus-

ergebnissen der Jahre 2005 bis 2008 für die Kreise und kreisfreien Städte gewonnen werden, auch in Zukunft fortwirken[6].

Haushaltsgröße reduziert sich bis 2030 auf 1,97 Personen/Haushalt

Die durchschnittliche Haushaltsgröße wurde für die Stadt Siegen mithilfe der Auswertung verschiedener statistischer Quellen ermittelt (städtisches Haushaltsgenerierungsverfahren, GfK, Mikrozensus). Aus dieser Auswertung ergibt sich für die Stadt Siegen im Jahr 2012 eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,09 Personen, die sich gemäß der Trendprognose voraussichtlich bis zum Jahr 2030 auf 1,97 Personen pro Haushalt reduzieren wird.

Tabelle 6: Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgröße

Jahr	Ø HH-Größe
2012	2,09
2015	2,07
2020	2,04
2025	2,01
2030	1,97

Quelle: eigene Berechnung

Bei der Vorausschätzung der Haushalte mit Wohnungsbedarf für den Zeitraum bis 2030 muss zudem die Entwicklung folgender Faktoren berücksichtigt werden:

- Personen mit Nebenwohnsitz: Die Zahl der Personen mit Nebenwohnsitz setzt sich aus drei Personengruppen zusammen: Personen, die sowohl am Hauptwohnsitz als auch am Nebenwohnsitz temporär wohnen, Personen, die zu Ausbildungszwecken nach Siegen gezogen sind, ihr Elternhaus aber noch als Erstwohnsitz angeben sowie Personen, die in Siegen mit einem Nebenwohnsitz gemeldet sind, ihren Lebensmittelpunkt aber auf einen anderen Ort verlagert haben. In allen Fällen fragen diese Personen Wohnungen in der Stadt Siegen nach, so dass sie zur Bevölkerung hinzuzurechnen sind. In Siegen umfasst diese Gruppe knapp sieben Prozent der Hauptwohnsitzbevölkerung (7.060 Personen).

- Untermieterverhältnisse: Die Höhe der Untermieterverhältnisse basiert auf den Daten der Zusatzerhebung des Mikrozensus aus dem Jahr 2006. Anhand altersspezifischer Daten zu den Haupteinkommensbeziehern und den Untermieterhaushalten wurden die Anteile an Untermieterhaushalten nach Alter berechnet. Um diese Quoten valider zu gestalten, sind die Angaben für Kommunen mit 100.000 bis 500.000 Einwohnern kumuliert worden. Damit ergibt sich eine Quote von 2,8 Prozent aller Privathaushalte, die in Untermieterverhältnissen wohnen. Es muss jedoch davon ausgegangen werden, dass nur wenige dieser Haushalte ungewollt Untermieter sind und daher einen wirklichen Wohnungsbedarf haben. Rund 25 Prozent der Untermieterverhältnisse wird der Bedarf auf eine eigene Wohnung zugerechnet. Dieser Ansatz trägt einer eher vorsichtigen Schätzung des Wohnungsbedarfs Rechnung.

6 Information und Technik NRW 2009: Auswirkungen des demographischen Wandels – Modellrechnung zur Entwicklung der Privathaushalte und Erwerbspersonen. Statistische Analysen und Studien, Band 64. Düsseldorf. S.4

- Personen in Anstalten, Gemeinschaftsunterkünften, Alteneinrichtungen, Wohnheimen: Das sie keinen eigenständigen Haushalt führen, werden diese nicht in die Haushalts- und Wohnungsbedarfsprognose miteinbezogen.

Trend der Haushaltsverkleinerung kann künftige Bevölkerungsabnahme kompensieren

Die so ermittelten Haushalte in Siegen stellen die Zahl der Haushalte mit Wohnungsbedarf dar. Bis zum Jahr 2030 wird sich ihre Zahl voraussichtlich um 5,0 Prozent (2.541 Haushalte) verringern. Der Trend der Haushaltsverkleinerung wird somit die künftige Bevölkerungsabnahme nicht kompensieren können, so dass sich in der Folge auch der Umfang der Wohnungsnachfrage am Siegener Wohnungsmarkt voraussichtlich verringern wird.

Tabelle 7: Entwicklung der Haushalte mit Wohnungsbedarf bis 2030

Jahr	HH-Zahl
2012	50.323
2015	49.778
2020	49.157
2025	48.556
2030	47.782

Quelle: eigene Berechnung

Komponenten zur Vorausschätzung des Wohnungsbedarfs

Um den Wohnungsbedarf voraus zu schätzen, muss neben der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose der Ersatzbedarf für den Abgang von Wohnungen berücksichtigt und der verfügbare Wohnungsbestand ermittelt werden. Der verfügbare Wohnungsbestand umfasst diejenigen Wohnungen, die über eine Küche oder Kochnische verfügen und den Haushalten mit Wohnungsbedarf potenziell zur Anmietung oder zum Kauf zur Verfügung stehen. Hierzu zählen nicht:

- Freizeitwohnungen: Dies sind Wohnungen, die dem Eigentümer oder Mieter primär zu Erholungszwecken dienen oder im Urlaub bewohnt werden. Es wird davon ausgegangen, dass diese Wohnungen zweckgebunden sind. Laut Zensus befinden sich 296 Freizeitwohnungen in der Stadt Siegen.

- Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass sich das Wohnungsangebot durch den Abgang von Wohnungen aufgrund von Abrissen, Wohnungszusammenlegungen und Umwidmung von Wohn- in Gewerberäume verringert. Durch den Abgang entsteht ein Ersatzbedarf im Wohnungsangebot. Der Ersatzbedarf ist in hohem Maße von der Altersstruktur und dem Modernisierungsstand des Wohnungsbestandes abhängig. Erfahrungsgemäß weisen Wohnungen der 1950er Jahre den höchsten Erneuerungsbedarf auf, gefolgt von den Wohnungen, die im vorletzten Jahrzehnt errichtet wurden. Für den Ersatzbedarf werden Quoten von 0,3 Prozent pro Jahr im Mehrfamilienhaussegment und 0,15 Prozent im Ein-/Zweifamilienhaussegment angesetzt. Durch die Gewichtung anhand des Gebäudebestandes in der Stadt Siegen ergibt sich für den Ersatzbedarf eine Quote von 0,22 Prozent pro Jahr (116 WE p.a.).

Ergebnisse der Vorausschätzung des Wohnungsbedarfs

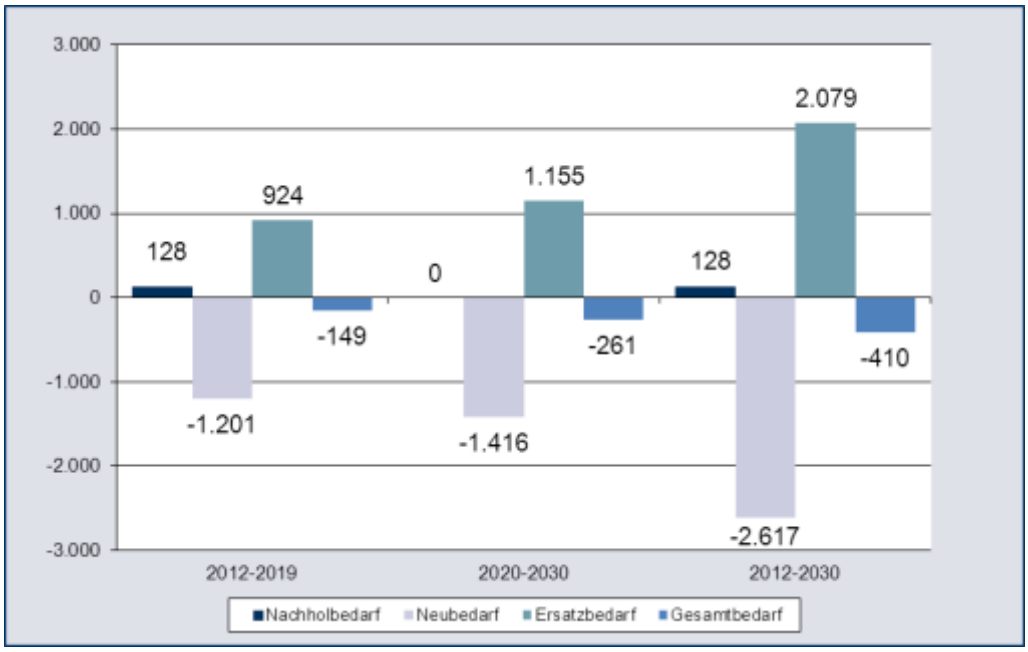
Der Gesamtwohnungsbedarf ergibt sich aus der Summe des Nachholbedarfs im Jahr 2012, dem Neubaubedarf durch die zukünftige Haushaltsentwicklung sowie dem Ersatzbedarf für Wohnungsabgänge. Unter Berücksichtigung einer Fluktuationsreserve von drei Prozent, angelehnt an die Prognose des Pestel-Institutes für das Land NRW[7], errechnet sich der tatsächliche Wohnungsbedarf. Die Fluktuationsreserve ist für die Funktionstüchtigkeit des Wohnungsmarktes notwendig, da infolge von Wohnungswechseln oder Modernisierungen immer einige Wohnungen kurzfristig leer stehen. Der Wohnungsleerstand sollte also die Zahl der Wohnungsbedarfsträger immer um eine gewisse Leerwohnungsreserve übersteigen.

Wohnungsbedarf setzt sich aus Nachholbedarf, Ersatzbedarf und Neubedarf zusammen

In der InWIS-Prognose wird für das Ausgangsjahr der Prognose ein Nachholbedarf in Höhe von 128 Wohnungen ermittelt. Betrachtet man die Prognoseergebnisse, dann entwickelt sich der Neubaubedarf, der ausschließlich aus der Haushaltsentwicklung resultiert, negativ und erreicht im Jahr 2030 einen Wert in Höhe von -2.617 Haushalten bzw. Wohnungen. Zu dem Neubedarf muss in einem zweiten Schritt der Ersatzbedarf hinzugerechnet werden. Er steigt bis zum Jahr 2030 auf 2.079 Wohnungen an und entwickelt sich zur tragenden Säule des Wohnungsbedarfs in der Stadt Siegen. Im Gesamtergebnis ergibt sich bis zum Jahr 2030 aus dem Zusammenspiel der benannten Einflussgrößen ein quantitativer Wohnungsüberhang in Höhe von 410 Wohneinheiten.

In der untenstehenden Abbildung wird deutlich, dass sich der Neubedarf und der Ersatzbedarf bis zum Jahr 2030 entgegengesetzt voneinander entwickeln. Tendenziell werden damit in der Stadt Siegen bis zum Jahr 2030 zwar weniger Wohnungen, aber dafür andere Qualitäten benötigt, da der Ersatzbedarf die tragende Säule des Wohnungsbedarfs darstellt.

Abbildung 16: Entwicklung der Komponenten des Wohnungsbedarfs



Quelle: eigene Berechnung

[7] LBS Westdeutsche Landesbausparkasse (Hrsg.)/Eduard Pestel Institut für Systemforschung (2003): Der Wohnungsmarkt in Nordrhein-Westfalen bis zum Jahr 2030. Bedarf, Nachfrage und wohnungspolitische Implikationen. Münster

Wenngleich sich somit aufgrund der rückläufigen Haushaltsentwicklung ein leichter quantitativer Wohnungsüberhang entwickelt, zeigen sich qualitative Bedarfe, die weiterhin den Neubau von Wohnungen erfordern. Die Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt zeigen sich auch in Siegen immer deutlicher: So entstehen aufgrund der Veränderungen in den Altersstrukturen neue Anforderungen an das Wohnen. Die künftige Neubautätigkeit muss sich daher noch stärker als zuvor auf Zielgruppen und spezifische Nachfragewünsche ausrichten, um passgenaue Angebote zu schaffen und Überkapazitäten zu vermeiden. Langfristig, dies hat auch die Rückkopplung mit den Marktexperten ergeben, ist in Wohnungen mit Qualitätsdefiziten, die sich in den schlechteren Lagen der Stadt Siegen befinden, eher mit Wohnungsüberhängen zu rechnen. Der Wohnungsbedarf, der sich durch den Abgang nicht mehr marktgerechter Wohnungen ergibt und auch auf die Baualtersstruktur der Stadt Siegen zurückzuführen ist, nimmt somit zusammenfassend eine wichtige Bedeutung ein. In den folgenden Ausführungen wird der erforderliche, qualitativ bedingte Neubaubedarf in den einzelnen Teilsegmenten des Wohnungsmarktes thematisiert. Im nächsten Arbeitsschritt wird analysiert, wie hoch das Nachfragepotenzial für Neubauimmobilien bis zum Jahr 2030 in der Stadt Siegen ist.

3.2. Entwicklung des quantitativen und qualitativen Neubaubedarfs

Zielgruppenbestimmung nach dem Lebenslageansatz zur Ermittlung des Nachfragepotenzials für Wohneigentum

Um das Nachfragepotenzial für Neubauimmobilien in der Stadt Siegen bis zum Jahr 2030 bestimmen zu können, ist es notwendig, zunächst die Zielgruppen zu identifizieren, die verstärkt Eigentum nachfragen. Dazu wurde eine klassische Zielgruppenbestimmung nach dem Lebenslageansatz durchgeführt. Die entsprechenden Abgrenzungen wurden anhand soziodemografischer Merkmale vorgenommen. Mit den Lebenslageindikatoren (Alter und Einkommen) lassen sich die Zielgruppen für die Eigentumsbildung näherungsweise bestimmen. Durch die Kombination verschiedener Ausprägungen ergab sich eine Vielzahl von verschiedenen Zielgruppen, die eine unterschiedliche Affinität bzw. Bereitschaft zur Eigentumsbildung besitzen.

(Erneute) Eigentumsbildung bei der Zielgruppe der Best Ager

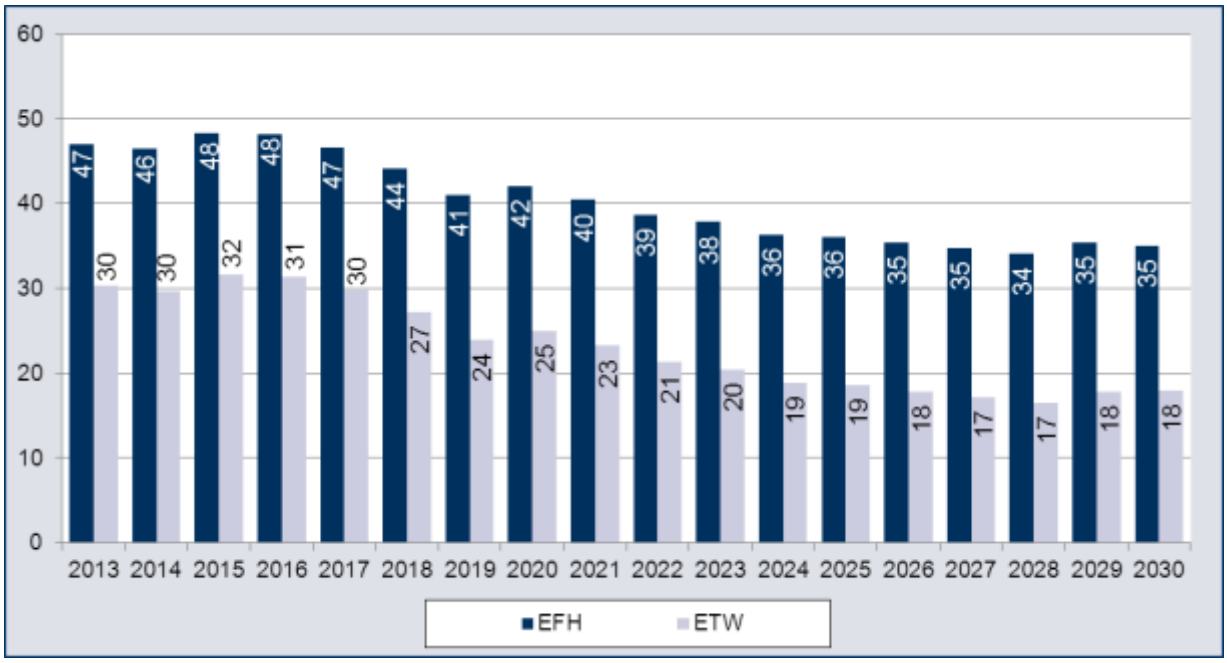
Die Zielgruppen mit besonderer Relevanz für die Wohneigentumsbildung lassen sich treffsicher aus Erkenntnissen der Sozialstrukturforschung ableiten. Im Einfamilienhaussegment handelt es sich hinsichtlich des Haushaltstyps vor allem um Paare und Familien, die eine hohe Neigung zur Bildung von Wohneigentum besitzen. Betrachtet nach dem Lebensalter setzt die Eigentumsbildung bei etwa 25 Jahren ein und steigt bis zum Alter von 30 bis 40 Jahren stark an. Danach flacht die Kurve der Eigentumsbildung langsam ab. Im Segment der Eigentumswohnungen gehören neben den Paarhaushalten und den Familien mit ein oder max. zwei Kindern auch Singlehaushalte zu den wichtigen Nachfragern. Die Entwicklungen der letzten Jahre zeigen auch einen neuen Trend auf: Auch Haushalte, die die Altersgrenze der 50/55 Jahre überschritten haben, bilden verstärkt Eigentum. Dann jedoch zum zweiten Mal, nachdem das nach dem Auszug der Kinder zu groß gewordene Eigenheim verkauft wurde. Bevorzugt werden in diesem Fall zentrale Lagen. Die Erfahrung hat gezeigt, dass mit zunehmender Haushaltsgröße auch die Anforderungen an das durchschnittliche Haushaltseinkommen steigen, um Eigentum zu erwerben oder auch langfristig gesichert finanzieren zu können. Bei Singlehaushalten bzw. Paarhaushalten ohne Kinder setzt der Eigentumsbildungsprozess bereits oberhalb eines Einkommens von 1.600 EUR pro Monat ein. Familien mit drei und mehr Kindern benötigen dagegen schon ein deutlich höheres Haushaltsein-

kommen, um ihren Wunsch nach Eigentum realisieren zu können. Hier ist in der Regel ein monatliches Haushaltseinkommen in der Klasse ab 3.000 EUR und mehr erforderlich. Mit Hilfe der Bevölkerungsprognose, den einkommens- und haushaltsbezogenen Daten der Gesellschaft für Konsumforschung, Indikatoren aus dem Mikrozensus und Erkenntnissen aus der Inanspruchnahme der damaligen Eigenheimzulage lassen sich diese klassischen Zielgruppen für eine Region quantifizieren, so dass ein aktuelles Nachfragepotenzial ermittelt werden kann.

Nachfragepotenzial von 1.146 Haushalten, die bis 2030 Neubauimmobilien nachfragen

Für die Stadt Siegen resultiert aus der Anwendung der Informationen ein Nachfragepotenzial von 1.146 Haushalten, die im Zeitraum 2013 bis 2030 als Potenzial für die Nachfrage nach Neubauimmobilien (Eigentumswohnungen und Eigenheime) in Frage kommen. Das jährliche Käuferpotenzial geht von knapp 80 Wohneinheiten im Jahr 2013 leicht zurück und wird im Jahr 2030 ca. 50 Wohneinheiten erreichen. Der Rückgang findet sowohl im Segment der Eigenheime als auch im Segment der Eigentumswohnungen statt und resultiert im Wesentlichen aus der demografischen Entwicklung, mit der ein Rückgang der typischen Wohneigentumserwerber (Personen im Alter zwischen 30 und 50 Jahre) einhergeht. Der Rückgang der Zahl der typischen Eigenheimerwerber kann hierbei durch die Zunahme der Best Ager, die zum zweiten Mal Eigentum bilden und in Siegen eine wichtige Zielgruppe für Neubaueigentumswohnungen darstellen, zum Teil kompensiert werden – vorausgesetzt, es wird weiterhin ein passendes Angebot geschaffen, um diese Zielgruppe in der Stadt zu halten. Neben dem endogenen Potenzial wird berücksichtigt, dass sich auch eine Nachfrage aus der Zuwanderung von Haushalten nach Siegen ergibt. Hierbei ist allerdings zweierlei zu berücksichtigen: Erstens bildet nur ein Teil der Zugewanderten sofort Eigentum, während ein durchaus relevanter Teil zuerst zur Miete wohnen und erst später Eigentum bilden wird.

Abbildung 17: Nachfragepotenziale für die Segmente EFH und ETW bis 2030



Quelle: eigene Berechnung

Die in der folgenden Tabelle dargestellten Zielwerte für den Neubau von Wohnungen in Siegen entstammen den jeweiligen Teilmarktuntersuchungen und teilmarktbezogenen Vorausschätzungen des Nachfragepotenzials. Sie sind aus gutachterlicher Sicht notwendig, um zielgruppenorientiert geeignete Wohnformen und Ausstattungsqualitäten und damit ein Wohnungsangebot mit modernen Qualitäten anzubieten – sowohl im Segment der Etagenwohnungen als auch im Bereich der Eigenheime.

Die Unterteilung des Nachfragepotenzials im Neubau nach Teilsegmenten offenbart die anhaltend hohe Bedeutung des Eigenheimmarktes, zeigt aber auch auf, dass dem Geschosswohnungsbau eine zunehmend wichtige Rolle und Versorgungsfunktion zuzusprechen ist.

Frei finanzierte Wohnungen bilden im Segment der Miete den Schwerpunkt

Der Schwerpunkt im Geschosswohnungsbau konzentriert sich auf das Segment der frei finanzierten Wohnungen. Eine hohe Bedeutung sollte beim Neubau von Wohnungen auch die Schaffung altersgerechter Wohneinheiten einnehmen, sowohl im Segment der öffentlich geförderten Wohnungen als auch bei den frei finanzierten Miet- und Eigentumswohnungen. Die Zahlen verdeutlichen, dass im Neubau von Geschosswohnungen, egal ob als Miet- oder Eigentumsobjekt und unabhängig von der Finanzierungsart, die Hälfte der Bautätigkeit auf die Schaffung von altersgerechten Wohnmöglichkeiten entfallen sollte, um dem Bedarf an altersgerechten Wohnangeboten gerecht zu werden.

Tabelle 8: Erforderlicher jährlicher Wohnungsneubau in den Teilsegmenten

Marktsegment	Zielgruppen	Wohnungen, Umfang pro Jahr			
		2013-2018	2019-2025	2026-2030	2013-2030
Eigenheime		**54**	**49**	**38**	**45**
Wohneigentumsbildung	Schwellenhaushalte bis höhere Einkommensgruppen	47	45	35	40
Miete	Familien mit 2-3 Kindern, einkommensschwache und Schwellenhaushalte	7	5	3	5
Etagenwohnungen		**60**	**49**	**35**	**49**
Eigentumswohnungen	Best Ager, Senioren mittlerer Kaufkraft bis kaufkräftig, Paare ohne Kinder jeden Alters	30	22	17	23
Mietwohnungen öffentlich gefördert	Einkommensschwache Haushalte	10	9	6	8
Mietwohnungen frei finanziert	Alle Haushalte	20	18	12	17
Die Summe der Etagenwohnungen umfasst:					
altersgerechte Wohnungen	Ältere Haushalte, unteres bis hohes Einkommen	25	23	17	22
betreutes Wohnen	Ältere Haushalte, mit ambulantem Pflegebedarf, alle Einkommensgruppen	4	4	4	4

Quelle: eigene Darstellung

Die Zielwerte liegen mit einem künftigen Nachfragepotenzial in Höhe von insgesamt **1.690 Wohneinheiten** erwartungsgemäß über den prognostizierten Wohnungsbedarfen in der vorangegangenen Wohnungsbedarfsprognose, die aufgrund der rückläufigen Haushaltszahl einen negativen Gesamtbedarf vorausschätzt.

Die Differenz ist jedoch kein Widerspruch und lässt sich folgendermaßen erklären: Die Wohnungsbedarfsprognose bilanziert die Zahl der verfügbaren Wohnungen und den Umfang an Haushalten, die einen Wohnungsbedarf haben. Wohnwünsche, Wohnformen oder Wohnqualitäten finden keine Berücksichtigung. Bei dieser rein rechnerischen Betrachtung reicht die derzeit in Siegen bestehende Anzahl an Wohnungen bis zum Jahr 2030 aus, um jeden dort wohnenden Haushalt mit einer Wohnung zu versorgen. Nur: Die bereits am Wohnungsmarkt vorhandenen Wohnformen und Wohnqualitäten werden nicht ausreichen, um die zielgruppenspezifischen Wohnwünsche zu befriedigen. Eine Etagenwohnung lässt sich eben nicht in ein Eigenheim mit Garten umwandeln, ebenso wenig wie sich ein Altbau aus den 1950er Jahren ohne enorme Anstrengungen und Kosten in eine Wohnanlage des betreuten Wohnens für ältere Menschen umbauen lässt. Auch unter Kostenaspekten wird ein Investor abwägen, ob er seine Bestandsimmobilie zu Neubaukosten in ein modernes Wohnhaus umwandelt oder ob er an Ort und Stelle einen Neubau errichtet, um seine Produktidee zu verwirklichen.

Neubauniveau der vergangenen Jahre kann aufrecht erhalten werden, sollte sich aber an aktuellen Wohnwünschen orientieren, um bedarfsgerecht zu sein

Das Neubauniveau der letzten Jahre ist zusammenfassend dargestellt auch in Zukunft fortzusetzen. Das ermittelte Neubaupotenzial liegt mit durchschnittlich 94 Wohneinheiten/Jahr nur leicht unter dem Niveau, das im Durchschnitt der vergangenen fünf Jahren erzielt wurde. Das Angebot sollte sich an den Wohnwünschen orientieren, die aus dem demografischen und gesellschaftlichen Wandel hervorgehen und in den folgenden Kapiteln dargestellt werden. Allerdings erhöht jede Neubauwohnung den Druck auf den vorhandenen Wohnungsbestand. Daher ist anzuraten, auch den Rückbau des vorhandenen Wohnungsbestandes zu verfolgen, um auf den gewonnenen Flächen Ersatzwohnungsneubau zu betreiben. Darüber hinaus wird die Empfehlung gegeben, die Weiterentwicklung der Wohnungsbestände durch eine umfassende Modernisierung im Bestand anzuregen, um dem Neubau ähnliche Qualitäten zu schaffen.

In den folgenden Kapiteln werden die einzelnen Teilmärkte des Siegener Wohnungsmarktes einer Detailanalyse unterzogen, um neben Empfehlungen zu Quantitäten auch qualitative Empfehlungen zur Ausgestaltung künftiger Wohnangebote in Siegen aussprechen zu können. Grundlage hierfür ist auch die Analyse kleinräumiger Wohnstandortqualitäten und die Identifizierung von Stärken und Schwächen der einzelnen Wohnlagen in der Stadt Siegen. Diese Themenstellung wird im Rahmen des folgenden Kapitels aufgegriffen.

4. Kleinräumige Wohnstandortqualitäten

Die Entwicklung des Wohnungsbestandes einer Stadt nimmt eine zunehmend relevantere Rolle in der Diskussion der künftigen Wohnungsmarktentwicklung ein. Die bisherige Analyse hat aufgezeigt, dass auch in dieser Stadt der Wohnungsbestand eine wichtige Rolle einnimmt und die einzelnen Wohnquartiere der Stadt unterschiedlich prägt.

13 gebildete Quartiere als Auswertungsebene der kleinräumigen Wohnstandortqualitäten

Aus diesem Grund wurde das Stadtgebiet Siegens in 13 Teilbereiche unterteilt, einzelne kleinere Stadtteile in den Randlagen wurden hierbei zusammengefasst. Hierzu wurde die bereits skizzierte Gliederung der Stadt Siegen herangezogen, wobei Stadtteile mit kleineren Wohnungsbeständen bzw. dörflich strukturierte Gebietseinheiten aggregiert wurden, um in allen Analyseschritten aussagekräftige Datengrundlagen und Ergebnisse zu erhalten. In Abstimmung mit der Stadt Siegen wurden daher aus den 23 Stadt- und Ortsteilen insgesamt 13 Quartiere zusammengefasst, die die Grundlage für die kleinräumigen Analysen im Rahmen des Wohnungsmarktkonzeptes darstellen. Diese Teilbereiche werden im Folgenden „Quartiere“ genannt. Damit unterscheidet sich die Begrifflichkeit „Quartier“ im vorliegenden Konzept von dem allgemeinen Gebrauch, bei dem ein Quartier einen sozialen Raum bezeichnet, der kleiner ist als ein (administrativ abgegrenzter Stadtteil), aber durchaus vielfältiger sein kann als ein Wohngebiet, das planungsrechtlich nur dem Wohnzweck dient. Diese Ebene ist Auswertungsebene der noch folgenden Analyse der ImmobilienScout24-Angebote in den einzelnen Wohnungsmarktsegmenten und wird auch im Rahmen des InWIS QuartiersChecks angewandt, der kleinräumige Stärken und Schwächen abbildet.

Abbildung 18: Quartierseinteilung für die kleinräumigen Analysen

Quelle: Stadt Siegen, eigene Darstellung

4.1. Ergebnisse des QuartiersChecks für die Stadt Siegen

InWIS QuartiersCheck arbeitet mit fünf Bewertungshauptkategorien

Der InWIS-QuartiersCheck dient dem Ziel, anhand objektiver Bewertungskriterien die Stärken und Schwächen eines Wohnquartiers in einen gesamtstädtischen Zusammenhang zu stellen. Das InWIS hat hierzu einen differenzierten Bewertungskatalog mit Haupt- und Unterkategorien entwickelt, der eine vergleichende Betrachtung der Stadtquartiere anhand von allgemeingültigen, weitgehend zielgruppenunabhängigen Standortkriterien ermöglicht. Der InWIS-QuartiersCheck verfolgt dabei nicht das Ziel, in Anlehnung an einen sportlichen Vergleich Gewinner und Verlierer einer Stadt zu ermitteln oder einzelne Wohnstandorte zu stigmatisieren, sondern die Heterogenität der Wohnlagen in einer Stadt darzustellen. Zur kleinräumigen Beurteilung von Quartieren hat das InWIS einen standardisierten Bewertungskatalog entwickelt. Insgesamt werden 27 Einzelkriterien in 5 Hauptkategorien geprüft und mit einem Punkteschema bewertet. Die Bewertungen im InWIS-QuartiersCheck erfolgen auf einer Punkteskala von 100 (= stark unterdurchschnittlich) bis 500 (= stark überdurchschnittlich). Die fünf Hauptkategorien umfassen:

- Die **Analyse des Wohnumfeldes** unter Berücksichtigung der Siedlungsdichte, der Bebauungsart, des Modernisierungszustandes der umliegenden Wohnbebauung und ggf. von Gewerbe- und Industrieansiedlungen. In diesem Punkt kommt der Erfassung und Auswertung der Wohnbebauung in den einzelnen Quartieren und Ortsteilen eine besondere Bedeutung zu.

- Eine Einschätzung wichtiger **sozialstruktureller Merkmale** in den Quartieren (Einkommen, Empfänger von Hilfen zum Lebensunterhalt, Arbeitslosenquoten, Altersstrukturen).

- **Verkehrliche Anbindung** (ÖPNV, MIV) innerhalb der jeweiligen Analyseregion sowie die Anschlüsse an das überregionale Verkehrsnetz. Wichtig ist hierbei die Anbindung an zentrale Versorgungszentren.

- Die Erfassung der **infrastrukturellen Ausstattung** (Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Angebote, Bildungs- und Versorgungseinrichtungen, etc.).

- Beurteilung möglicher **Belastungen und Beeinträchtigungen**, die auf die Quartiere einwirken und eine Vermarktung erschweren können (z.B. Lärmemissionen aufgrund großer Verkehrsachsen).

Die Bewertungen in den fünf Hauptkategorien werden mithilfe von Bewertungsgewichten, die aus gutachterlicher Erfahrung resultieren, zu einem Gesamtergebnis verdichtet.

Quartiere sind keine isolierten Raumeinheiten, sondern sind in einen städtischen Kontext einzubetten

Die Bewertungen erfolgen auf Basis von Begehungen, durch Auswertung von Fahrplänen (z.B. im ÖPNV), anhand von Informationsmaterial der Stadt Siegen (z.B. über Art und Umfang der Schulen) sowie anhand von statistischen Daten, die seitens der Stadt Siegen zur Verfügung gestellt wurden. Bei der Bewertung wurde berücksichtigt, dass die Quartiere nicht isolierte Raumeinheiten darstellen, sondern sich in einem städtischen Kontext befinden. So wurden z.B. bei der Bewertung der Infrastruktur auch umliegende Quartiere berücksichtigt – wenn in Quartier x beispielsweise keine Schule vorhanden ist, aber in den

angrenzenden Wohnbereichen familienorientierte Infrastruktur fußläufig zu erreichen ist.

4.1.1 Städtebauliche Charakterisierung

Für die Bewertung des städtebaulichen Charakters sind vor allem Faktoren wie Siedlungsstruktur und -dichte, Geschossigkeit, Beschaffenheit der Wohnbebauung, städtebauliche Dominanten und landschaftliche Lage von Bedeutung, die durch eine Begehung erhoben wurden.

Eiserfeld-Niederschelden

Erhöhter Altbauanteil, alte Siedlungskerne und teilweise verdichtete Struktur mit Gewerbe prägen das Quartier

Von der Innenstadt kommend bestimmt eine verdichtete Struktur mit Gewerbe- und Verkehrsflächen den Eindruck vom Stadtteil Eiserfeld. Das Quartier umfasst aber auch die alten Siedlungskerne Eiserfeld und Niederschelden („Inseldorf“) sowie das Wohnquartier „Alte Dreisbach“. Hinsichtlich der Geschossigkeit überwiegen 1,5 bis 2,5 Geschosse, punktuell zeigen sich an den Hauptachsen jedoch auch Altbauten mit drei und vier Geschossen. Insgesamt wird das Quartier durch einen erhöhten Altbauanteil geprägt. In den Stadtkernen bestimmen Schieferhäuser und vergleichbare Architekturen das städtebauliche Erscheinungsbild. Die meisten Wohnplätze liegen entlang von Siedlungsausläufern mit Ein- bis Drei-Familienhäusern, die schwach bis gut aufgelockert sind. Nur punktuell finden sich Wohngebäude, die nach 1970 entstanden sind. Eine hohe optische Wirkung haben die Siegtalbrücke, über die die A45 verläuft sowie die Gewerbeflächen im Siegtal. Aktuell wird der Anschluss des Quartiers an die HTS ausgebaut, die Erneuerung der Verzweigung der Anschlüsse Niederscheldens und Eiserfelds an das Stadtautobahnnetz soll in den kommenden zwei Jahren fertig gestellt werden.

In der Gesamtbetrachtung erlangt das Quartier in der Kategorie „städtebauliche Charakterisierung“ somit eine leicht unterdurchschnittliche Bewertung.

Abbildung 19: Eindruck aus dem Quartier „Eiserfeld-Niederschelden“

Quelle: eigene Aufnahmen

Eisern

Quartier mit eher dörflicher Struktur und schwach aufgelockerter Bebauung

Das Quartier zeichnet sich durch seine insgesamt eher dörfliche Struktur mit verdichtetem Kern und schwach aufgelockerten Wohnplätzen aus. Hinsichtlich der Bebauungsart überwiegen Einfamilienhäuser, die durch einen geringeren Anteil an kleinen Zwei- und Drei-Familienhäusern ergänzt werden, die nur punktuell mehr als 2,5 Geschosse aufweisen. Der Altbauanteil ist als vglw. hoch zu bezeichnen, hierzu trägt auch der Ortskern mit seinen Schieferhäusern bei. Im Übergang zu den Wohnplätzen abseits der Hauptachsen zeigt sich ein hoher Anteil an älteren Ein- bis Drei-Familienhäusern. Einige neuere Objekte befinden sich in Randlagen, allerdings überwiegen keine größeren Abschnitte mit einer Bebauung nach 1970.

Die positiven Faktoren wie die Struktur mit dem alten Stadtkern, der hohe Einfamilienhausanteil und die naturnahe Lage wirken sich an den Wohnplätzen stärker aus als Abstufungen durch punktuell angesiedeltes Gewerbe oder die Autobahn, die sich in einiger Entfernung von den Wohnstraßen befindet. Aus diesen Gründen erlangt das Quartier „Eisern“ eine leicht überdurchschnittliche Bewertung der Kategorie „städtebauliche Charakterisierung“.

Stärken des Quartiers: alter Stadtkern, hoher EFH-Anteil, naturnahe Lage

Abbildung 20: Eindruck aus dem Quartier „Eisern“

Quelle: eigene Aufnahmen

Geisweid

Aufgrund der Größe des Quartiers „Geisweid“ ist dieses noch weiter in Mikrolagen zu unterscheiden. In der Talachse westlich der Stadtautobahn („Hüttentalstraße“, kurz „HTS“) und der Bahnlinie und des Gewerbes überwiegt der Altbaubestand in zweigeschossiger Bauweise und in verdichteter Struktur. Im Teilbereich des Infrastruktur-Zentrums östlich der Marktstraße wird das Quartier auch durch eine teils höhergeschossige, einfachere Bebauung der 1960er Jahre mit geprägt. Verkehrs- und Gewerbeflächen grenzen den zentralen Quartiersbereich nach Süden an der Birlenbacher Straße ab, südlich davon liegt relativ isoliert ein durchschnittliches Wohngebiet mit Ein- bis Drei-Familienhäusern und Mehrfamilienhäusern, die nach 1930 entstanden sind. Am süd-westlichen Rand liegt mit dem Wohnpark „Wildrosenallee“ etwas außerhalb ein eher einfacher Wohnplatz innerhalb von Geisweid. In diesem Teilbereich wird die höhergeschossige Substanz der 1960er Jahre aktuell umfassend modernisiert.

Quartier mit heterogenen Teillagen

Das gut durchgrünte Wohngebiet Wenscht hat ein abschnittsweise homogenes Erscheinungsbild mit Zeilenbauten und Reihenhäusern. Die durch die KSG durchgeführten Modernisierungen laufen hier unter dem Motto „Wir gestalten das Wenscht“. Zum Rand hin geht dieser Teilbereich von Geisweid in gute Wohnlagen mit freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften der 1920er Jahre über. Der nördliche Rand des durch das Wenscht beschriebenen Ausläufers ist durch die Sohlbacher Straße erreichbar, entlang derer auch drei- bis viergeschossige Mehrfamilienhäuser und Wohnanlagen von einfachen 1960er bis guten, jüngeren Objekten stehen. Am Quartiersrand erreicht man hier am Patmosweg ein exklusives, kleineres Neubaugebiet mit Eigenheimen.

Durchgrüntes Wohngebiet „Wenscht“ ist eine der Teillagen, in denen Modernisierungen durchgeführt werden

Der über die Ruhrststraße zu erreichende Siedlungsausläufer ist mit Einfamilienhäusern verschiedener Baualtersklassen in überwiegend gutem Zustand ein guter Wohnplatz innerhalb des Quartiers Geisweid. Eine einfachere Bebauung der 1960er Jahre mit bis zu acht Geschossen prägt den Teilbereich rund um die Stormstraße, so dass sich in der Gesamtschau ein differenziertes Bild des städtebaulichen Charakters im Quartier Geisweid ergibt. Dieses mündet in einer unterdurchschnittlichen Bewertung dieser Kategorie.

Einfacherer Wohnplatz an der Stormstraße

Abbildung 21: Eindruck aus dem Quartier „Geisweid“

Quelle: eigene Aufnahmen

Kaan

In der Talachse Prägung durch hohen Anteil an Industrieflächen, Bebauung wird durch Einfamilienhäuser und kleinere Mehrfamilienhäuser geprägt

In der Talachse wird das Quartier „Kaan“ durch einen hohen Anteil an Industrieflächen und durch die Bahnlinie beeinflusst. Der industrielle Wirtschaftszweig hat bereits eine lange Geschichte an diesem Standort, an dem bereits 1901 ein Bahnanschluss realisiert wurde. Die Bebauung des Quartiers wird durch freistehende Objekte in Form von Einfamilienhäusern und kleineren Mehrfamilienhäusern geprägt, die punktuell bis zu drei Geschosse aufweisen. Vom Zentrum des Quartiers in Richtung Norden ist eine behutsame Entwicklung mit einem guten Wohnplatz zu erkennen, an dem sich auch jüngere Einfamilienhäuser befinden. Im Tal befindet sich auch ein nennenswerter Altbauanteil, ein großer Teil entstammt jedoch den 1960er Jahren. Insgesamt überwiegt aber ein solider Gesamtausdruck, der in einer ebenso soliden Bewertung des städtebaulichen Charakters dieses Quartiers mündet.

Abbildung 22: Eindruck aus dem Quartier „Kaan“

Quelle: eigene Aufnahmen

Langenholdinghausen-Birlenbach

Sowohl naturnahe Wohnplätze als auch einfachere Wohnlagen sind im Quartier vorzufinden

Der städtebauliche Charakter des Quartiers „Langenholdinghausen-Birlenbach“ wird durch eine überwiegend 2,5-geschossige Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern an naturnahen Wohnplätzen geprägt. Im südlichen Teilbereich des Quartiers liegt ein Teil der Wohnbebauung in der Nähe zu Gewerbeflächen und dem einfachen Wohnplatz „Am Westhang (Wohnpark Wildrosenallee)“. Die Struktur der Bebauung in dem abgegrenzt gelegenen Quartiersabschnitt entspricht mit einem breiteren Spektrum an Einfamilienhäusern verschiedener Baualtersklassen trotz der isolierten Lage bereits gut der Bebauung im weiteren Verlauf im ländlicheren Langenholdinghausen. Im ländlicher gelegenen Teilbereich des Quartiers zeigen sich auch Fachwerkhäuser und dörfliche Altbauten, die das Dorf Langenholdinghausen ein besonders reizvolles Ortsbild verschaffen.

In Birlenbach liegt ein größerer landwirtschaftlicher Betrieb, was den Eindruck des Siedlungsverlaufs von der Nähe zu Gewerbe und einfacher Siedlungsrandlage im Südosten zu Stadtrandlage, Naturflächen und dörflichem Klima im Nordwesten bestätigt. Als Besonderheit des Quartiers ist des Weiteren das

Cluster mit jüngeren Terrassen- und Kettenhäusern am westlichen Rand in naturnaher Lage herauszustellen. Aus der skizzierten Situation ergibt sich eine leicht überdurchschnittliche Bewertung des städtebaulichen Charakters im Quartier.

Abbildung 23: Eindruck aus dem Quartier „Langenholdinghausen-Birlenbach“

Quelle: eigene Aufnahmen

Meiswinkel-Buchen-Sohlbach

Dörfliche Prägung in Stadtrandlage von Siegen charakterisiert das Quartier Meiswinkel/Buchen/Sohlbach

Im Dorf Meiswinkel am äußersten nordwestlichen Stadtrand gibt es einen hohen Anteil an ein- bis zwei geschossigen Einfamilienhäusern. Die überwiegend freistehenden Wohnhäuser decken ein breites Spektrum von Altbau, Fachwerkhäusern, Gebäuden der 1950er und 1960er Jahre bis hin zu jüngeren Objekten ab. In der gewachsenen Siedlungsstruktur gibt es kaum Mehrfamilienhäuser. Trotz der ländlichen Lage grenzen im Teilbereich Meiswinkel keine landwirtschaftlichen Betriebe direkt an die Wohnstandorte. Anders ist die Situation im Teilbereich Buchen zu bewerten. Hier liegen Abschnitte der Wohnbebauung in Nachbarschaft zu landwirtschaftlichen Betrieben. Entlang der Achse des Quartiers Buchen ist die Wohnbebauung vergleichbar mit Meiswinkel, es überwiegt eine Einfamilienhausstruktur mit sehr unterschiedlichen Baualtersklassen. Einige gut modernisierte Altbauten und höherwertige Neubauten an guten Wohnplätzen prägen die Situation in diesem Teilbereich mit und fallen positiv auf. Punktuell gibt es z.B. am Siedlungsrand auch Bungalows der 1970er Jahre. Der Wohnplatz im Teilbereich Sohlbach ist aufgrund des Durchgangsverkehrs und Gewerbetrieben an der Gutenbergstraße teilweise als gering abgestuft zu bewerten - in der Gesamtschau ergibt sich jedoch für dieses Quartier eine insgesamt überdurchschnittliche Bewertung des städtebaulichen Charakters.

Abbildung 24: Eindruck aus dem Quartier „Meiswinkel-Buchen-Sohlbach“

Quelle: eigene Aufnahmen

Oberschelden-Gosenbach-Achenbach

Dörfliches Stadtbild im Siedlungskern von Oberschelden

Im Siedlungskern von Oberschelden besteht ein authentisches dörfliches Stadtbild mit Altbauten, Fachwerk und Schieferhäusern. Jüngere Objekte in diesem Umfeld haben meist gute Qualität, der Gesamteindruck der überwiegend zweigeschossigen Bebauung ist gut und gepflegt. Entlang der Hauptach-

sen des Quartiers überwiegen Altbaubestände, die zum Rand hin in jünger werdende Bestände übergehen. Punktuell zeigen sich auch Neubauabschnitte wie z.B. am westlichen Siedlungsrand („Arbeitsschlade/Im Boden"). Oberschelden liegt in einem Talkessel mit landwirtschaftlichen Nutzflächen, der in alle Richtungen durch hohe bewaldete Hänge begrenzt wird. Auch in Gosenbach sind die 2-2,5-geschossigen Altbauten und die vielen Schieferfassaden prägend für das Siedlungsbild in den Tallagen. Auch hier zeigt sich eine zum Rand hin jünger werdende, aufgelockerte Struktur mit Einfamilienhäusern. Der gepflegte Gesamteindruck überwiegt hier ähnlich wie in Oberschelden, jedoch werden in diesem Teilbereich weniger Akzente durch höherwertige Bauabschnitte gesetzt.

Östlich der A45 liegt ein Ausläufer des Stadtteils Achenbach, der mit vergleichbarer Bebauung wie in Gosenbach einen ruhigen, durchschnittlichen Wohnplatz mit hohem Anteil Altbau und Vor- und Nachkriegsbebauung darstellt. Die Teilung Achenbachs auf die Quartiere folgt der Abgrenzung westlich des alten Kasernenstandorts. So fällt im äußersten Südosten des Quartiers ein einfaches Umfeld mit stark verdichteter Bebauung auf, das sich zwischen IKEA und dem Autobahnzubringer befindet. Die auffallend abgestufte Sozialstruktur und die in Teilen unmodernisierte einfache Bebauung mit Zeilenbauten und Mehrfamilienhäusern der 1950er Jahre wirken sich jedoch nur punktuell am Standort selbst aus. In der Bewertung des städtebaulichen Charakters ergibt sich aus dieser dargestellten Situation eine durchschnittliche Bewertung des städtebaulichen Charakters.

Abbildung 25: Eindruck aus dem Quartier „Oberschelden-Gosenbach-Achenbach"

Quelle: eigene Aufnahmen

Seelbach-Trupbach

Trupbach mit verdichtetem Dorfkern und geringem Anteil jüngerer Bauabschnitte

Trupbach hat einen kleinen verdichteten Dorfkern mit nur geringem Infrastrukturangebot. Die Bebauung an den Wohnplätzen mit freistehenden Einfamilienhäusern und wenigen Mehrfamilienhäusern hat einen hohen Anteil an Altbauten und Vor- und Nachkriegsbebauung, jedoch kaum jüngere Bauabschnitte.

Seelbach weist ein Siedlungszentrum auf, das weniger dörflich verdichtet ist

Seelbach hat entlang der Freudenbacher Straße ein langgezogenes Siedlungszentrum mit begrenztem Infrastrukturangebot, das weniger dörflich verdichtet ist. Hier steht ein auffälliges 5-geschossiges Objekt mit Büro- Praxis und Gewerbeflächen, in dessen unmittelbarer Umgebung bereits das Siedlungsbild der umliegenden Wohnstraßen beginnt. Es überwiegen große Abschnitte mit Einfamilien- und kleineren Mehrfamilienhäusern der 1950 bis 1970er Jahre in zweigeschossiger Bauweise mit wenigen jüngeren Anteilen. Auch in Seelbach sind keine Neubaugebiete oder Akzente durch einzelne höherwertige Abschnitte hervorzuheben. Die meisten Objekte stehen an ruhigen, gepflegten Wohnstraßen, das meist gut gepflegte Siedlungsbild führt zu einer insgesamt guten Einschätzung.

Abbildung 26: Eindruck aus dem Quartier „Seelbach-Trupbach“

Quelle: eigene Aufnahmen

Setzen

In Niedersetzen überwiegt eine ruhige Wohnlage mit Einfamilienhäusern in alter Siedlungsstruktur mit Schieferhäusern der 1900er im Tal und der 1920er und 1930er in den Wohnstraßen am Hang. Dieser alte Wohnplatz liegt in der Nähe zu Industriestandorten der Stahlwerke im Osten Geisweids und zur Schlackehalde „Monte Schlacko“. Die isolierte Lage zwischen bewaldeten Hängen bietet kaum weitere Baupotenziale. Auch in Obersetzen findet man die Strukturen eines alten Wohnplatzes, der jedoch etwas weiter entfernt von den Industriestandorten die tendenziell größeren, im Gesamtbild besseren Objekte, wie einige gute Einfamilienhäuser der 1900-1930er Jahre, aufweisen kann. Obersetzen weist mit einem größeren Gebiet östlich der Straße „Unterm Steimel“ auch viel zweigeschossige Bebauung der 1980er und jünger bis hin zu Neubauanteilen in meist guter Qualität auf, umgeben von landwirtschaftlichen Nutzflächen und eher offener Topografie. In der Gesamtschau ergibt sich aus dieser skizzierten Situation eine überdurchschnittliche Bewertung der städtebaulichen Charakterisierung.

Abbildung 27: Eindruck aus dem Quartier „Setzen“

Quelle: eigene Aufnahmen

Siegen-Innenstadt

Siegener Innenstadt ist ein hochverdichtetes Innenstadtquartier

Bei dem Quartier „Siegen-Innenstadt“ handelt es sich um ein hochverdichtetes Innenstadtquartier, das einen hohen Altbauanteil vorzuweisen hat. Aufgrund der Funktion als zentraler Infrastrukturbereich der Stadt Siegen ist das Quartier auch wesentlich durch größere Objekte wie Warenhäuser, ein Kino und hochgeschossige Bürogebäude geprägt. Die Geschossanzahlen haben ein breites Spektrum von eins bis zwölf. Am Wohnplatz im östlichen Teilbereich des Quartiers im Abschnitt Oberstadt zwischen dem unteren und dem oberen Schloss überwiegen etwas niedrigere Firsthöhen und Strukturen mit zwei bis dreigeschossigen Wohngebäuden in einem verdichtetem altem Stadtbild mit engen Gassen. Am Wohnplatz südwestlich der City zeigt sich ein vlgw. homogenes Erscheinungsbild mit Altbauten und Nachkriegsanteilen in überwiegend drei- bis viergeschossiger Bauweise. Die Nähe zu Bahn, Hochstraßen und Gewerbeflächen macht hier eine im Vergleich zur Oberstadt etwas abgestufte Standortqualität aus. Im Bereich des Quartiers- und Stadtzentrums gibt es

auch Abschnitte mit drei- bis viergeschossigen Altbauabschnitten, die zahlreichen Nachverdichtungen mit in der Regel etwas höheren Objekten mit sechs bis acht Geschossen haben unterschiedliche Qualitäten. So finden sich hier einfache Mehrfamilienhäuser mit Fassaden in Plattenbauweise oder mit Laubengängen genauso wie jüngere moderne Wohn- und Geschäftshäuser. Quartiersübergreifend gibt es in der Altbaustruktur sowohl einfachere und weniger gut modernisierte Anteile, als auch neben vielen durchschnittlichen Objekten einige gut modernisierte Wohnhäuser. Insgesamt kann die Oberstadt mehr städtebaulichen Charme für sich reklamieren, das Stadtbild in der Innenstadt ist durch größere Wohn- und Geschäftshäuser relativ verbaut.

Insgesamt entsteht so im Hinblick auf Wohnqualitäten ein eher inhomogener Gesamteindruck, der stark von der Ausprägung der Mischung von Wohnbebauung mit Gewerbe- Büro-, Einzelhandel- und Marktflächen abhängt, sowie von der Verkehrsbelastung und Ausprägung der Verkehrsflächen am Mikrostandort. Neben Lagen mit engen Gassen in der Oberstadt gibt es auch zahlreiche Wohnhäuser im Umfeld der Hauptstraßen. Es gibt mehrere positive wie negative Einwirkungen durch städtebauliche Dominanten wie die hochgeschossige Bebauung im Zentrum, die Innenstadt mit Geschäftsstraßen, Einkaufsstraßen, Fußgängerzone, Bahnhof/Gleisanlagen, Hauptachsen mit großen Kreuzungsbereichen, Brücken/Tunnel sowie die Oberstadt mit Altbaustruktur und Schloss.

Es gibt nur wenige Grünflächen und Spielmöglichkeiten in der Nähe der Wohnplätze. Im äußeren Südosten des Quartiers erhebt sich jedoch der „Häusling“, der als Hausberg der Innenstadtlagen die Möglichkeit bietet, einen kurzen Spaziergang zur wichtigsten naturnahen Lage im Quartier mit einem schönen Ausblick über die Innenstadt zu verbinden.

Abbildung 28: Eindruck aus dem Quartier „Siegen-Innenstadt“

Quelle: eigene Aufnahmen

Siegen-Mitte

Siegen-Mitte als unzusammenhängendes Quartier mit unterschiedlichen Teillagen

In diesem unzusammenhängenden Quartier können mehrere eher homogene Teilabschnitte abgegrenzt werden. Die Siedlungsstrukturen sind stark durch die Topologie geprägt, einige Abschnitte sind konsequenterweise nach den Bergen benannt, an deren Hängen zur Innenstadt sie liegen. Insgesamt ist ein hoher Anteil älterer Wohnplätze mit Ein- bis Dreifamilienhäusern und Doppelhäusern auszumachen, mit zunehmender Nähe zur Innenstadt und entlang der Hauptstraßen befindet sich hingegen vermehrt eine Mehrfamilienhausbebauung in Blockrandbebauung.

Im äußeren Westen des Quartiers befinden sich mit dem Fischbacher Berg auch Mehrfamilienhausstrukturen mit Plansiedlungscharakter und mit höhergeschossigen einfachen Wohnanlagen. Das Spektrum der Geschossanzahlen ist

mit zwei bis 20 Geschossen sehr breit, dabei stehen Objekte mit acht und mehr Geschossen jedoch nur am Fischbacher Berg.

Giersberg stellt Abschnitte, die zu den besten Wohnlagen im Stadtgebiet zählen

Im Nordosten des Quartiers liegt der Giersberg. Abschnitte dieses Wohnplatzes mit einem hohen Anteil guter aber gleichzeitig älterer Einfamilienhäuser gehören zu den besten Wohnlagen im Stadtgebiet. Im Nordosten liegt mit Bürbach in bereits rd. 3 km Entfernung zur Innenstadt ein ländlicher Stadtteil mit gutem ein- bis zweigeschossigem Einfamilienhausbestand sowie gepflegten zwei- bis dreigeschossigen kleineren Mehrfamilienhäusern. Das gute Prestige der beiden Wohnplätze Bürbach und Giersberg wird als Grundlage für die Vermarktung des Neubaugebietes „Bürbacher Giersberg“ südlich der Kreuzung Giersberg Straße / Obere Dorf Straße angesetzt. Hier entstehen überwiegend hochwertige Einfamilienhäuser, auch ein Nahversorger hat sich hier neu platziert.

Einfachere Wohnlagen südlich des Lindenbergfriedhofs und am Fischerbacherberg

Südlich des Lindenbergfriedhofs liegt mit dem Lindenberg ein vergleichsweise einfacher Wohnplatz mit Reihenhäusern und dreigeschossigen Zeilenbauten der 1950er bis 1960er Jahre in einfacherer Qualität und durchschnittlichem Modernisierungszustand. Am südlichen Rand des Lindenbergs befinden sich auch Gewerbeflächen in der Nähe zu durchschnittlicher Altbausubstanz sowie zu Nachverdichtungen mit einfachen bis durchschnittlichen Mehrfamilienhäusern der Nachkriegszeit. In Richtung Süden befinden sich nur entlang der Leimbachstraße und in Innenstadtnähe einfachere Mehrfamilienhäuser der 1950er und 1960er Jahre, die durch Gewerbeobjekte ergänzt werden. Die ruhigeren Wohnlagen im Süden des Quartiers befinden sich östlich der Leimbachstraße an den Flanken des Berges „Häusling“ und westlich des Leimbachweges auf dem Rosterberg. Der durchschnittliche bis gute Bestand ergibt hier abschnittsweise ein gutes, gepflegtes Siedlungsbild.

Die isoliert gelegene Bebauung am Fischbacher Berg ist von der Substanz her einfach, aber die Ausprägung des Brennpunktcharakters schlägt nicht zu deutlich in einem Modernisierungsrückstand oder deutlich ungepflegtem Eindruck durch. In der Umgebung der einfacheren bis zu acht- und punktuell bis zu 20-geschossigen Mehrfamilienhäuser stehen auch Einfamilienhäuser der 1960er und 1980er Jahre, am Rand wird punktuell auch neue Einfamilienhaus-Bebauung entwickelt.

Achenbach zuzuordnen ist das Wohngebiet am Witschert, das nördlich des IKEA im Bereich der Konversionsflächen der alten Kaserne liegt. Hier sind die Doppelhäuser einer ehemaligen Kasernensiedlung individuell modernisiert worden. Der Wohnplatz hat mit seinen zweigeschossigen Doppelhaushälften eine ruhige, innenstadtnahe Lage.

Wegen der unterschiedlichen Qualitäten der Wohnplätze an den verschiedenen Hanglagen und entlang der Hauptachsen ergibt sich ein gemitteltes Gesamtbild und stark abweichende Einschätzungen zu Unterpunkten des Bewertungsrasters wie z.B. dem Sicherheitseindruck, der von eingeschränkt am Fischbacher Berg und auch am Lindenberg und entlang der Hauptachsen bis zu sehr gut in den Wohnstraßen mit stabiler Sozialstruktur und guter Sozialkontrolle variiert. Prägend für das Quartier „Siegen-Mitte“ ist darüber hinaus, dass angrenzend an die meisten Wohnplätze ein direkter Zugang zu Natur- und Waldflächen möglich ist.

Abbildung 29: Eindruck aus dem Quartier „Siegen-Mitte“

Quelle: eigene Aufnahmen

Volnsberg-Breitenbach-Feuersbach

Drei dörfliche Wohnplätze prägen das Quartier Volnsberg/Breitenbach/Feuersbach

Das Quartier besteht aus drei dörflichen Wohnplätzen, die in rd. 5 bis 7 km Distanz zur Innenstadt am östlichen Stadtrand liegen. Die Wohnbebauung weist kaum Mehrfamilienhäuser auf, die meisten der überwiegenden Einfamilienhäuser haben ein bis zwei Geschosse und sind jüngeren Baualtersklassen zuzuordnen. Insgesamt lassen sich kaum einfachere Objekte ausmachen und die Bebauung ist als gepflegt mit einigen überdurchschnittlichen Einzelobjekten einzuschätzen. Es gibt einige Altbauobjekte, darunter auch Fachwerkbauten. Ein eher ungewöhnliches Neubauprojekt befindet sich ebenfalls in diesem Quartier: So sind in sehr ländlicher Lage viergeschossige, größere neue Mehrfamilienhäuser entstanden (vgl. folgende Fotos).

Abbildung 30: Eindruck aus dem Quartier „Volnsberg-Breitenbach-Feuersbach“

Quelle: eigene Aufnahmen

Weidenau

Das Zentrum von Weidenau grenzt im Westen an die Stadtautobahn und im Norden an den Verkehrsknotenpunkt B54 (HTS) / B62. Neben einem größeren Einkaufzentrum und Marktflächen gibt es weitere Gewerbeflächen und -hallen und nach Süden nach einem kurzen Abschnitt mit durchschnittlicher Altbausubstanz den Übergang zu weiteren durch Gewerbe geprägten Siedlungsabschnitten. Im Zentrum sind neben zwei- bis dreigeschossigen Altbauten einige vier- bis achtgeschossige Bürogebäude und eine Bebauung der 1950er und 1960er Jahre stadtbildprägend.

Im südöstlichen Wohnplatz von der Nordseite des Giersbergs bis in etwa zum Stockweg erkennt man die positiv herausgestellte Achse mit guten Wohnlagen nördlich der Innenstadt. Dieser alte Wohnplatz mit ruhigen Straßen, in denen sich sowohl Einfamilienhäuser der Baujahre 1900 bis 1930 als auch der 1950er bis 1970er Jahre finden, ist als gute Wohnlage einzuschätzen.

Nördlich des Stockweges reicht die Bebauungsstruktur mit durchschnittlichen bis guten Einfamilienhäusern von Altbau bis in die 1960er Jahre. Östlich des Friedhofes liegt ein jüngerer Wohnplatz mit Reihenhäusern, freistehenden Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern, die ab etwa 1960 errichtet

wurden. Im Verlauf der Siedlungsentwicklung am Kornberg befinden sich Abschnitte mit guten Einfamilienhäusern, kleineren Mehrfamilienhäusern und durchschnittlichen Reihenhäusern der 1960er Jahre sowie mit vier- bis achtgeschossigen, in Teilen gut modernisierten Wohnanlagen. Solche größeren Wohnanlagen und Acht-Geschosser finden sich auch gegenüber des Kornbergs im Westen am Haardter Berg, auf dem der Uni-Campus angesiedelt ist. Einige dieser Objekte sind Studentenwohnheime. Auch am Haardter Berg finden sich ergänzend zu den einfachen bis durchschnittlichen Mehrfamilienhäusern auch durchschnittliche freistehende Einfamilienhäuser und Reihenhäuser der 1960er Jahre und punktuell jüngere Anteile.

Südlich des Haardter Bergs reicht bis an den Haardter Friedhof ein kleinerer alter Wohnplatz mit durchschnittlichem zweigeschossigem Altbaubestand. Bis in das Tal besteht an der Weidenauer Straße wieder der Mix aus Gewerbe und in Teilen eher einfacher Wohnbebauung, der sich bis ins angrenzende Geisweid ausdehnt.

Abbildung 31: Eindruck aus dem Quartier „Weidenau“

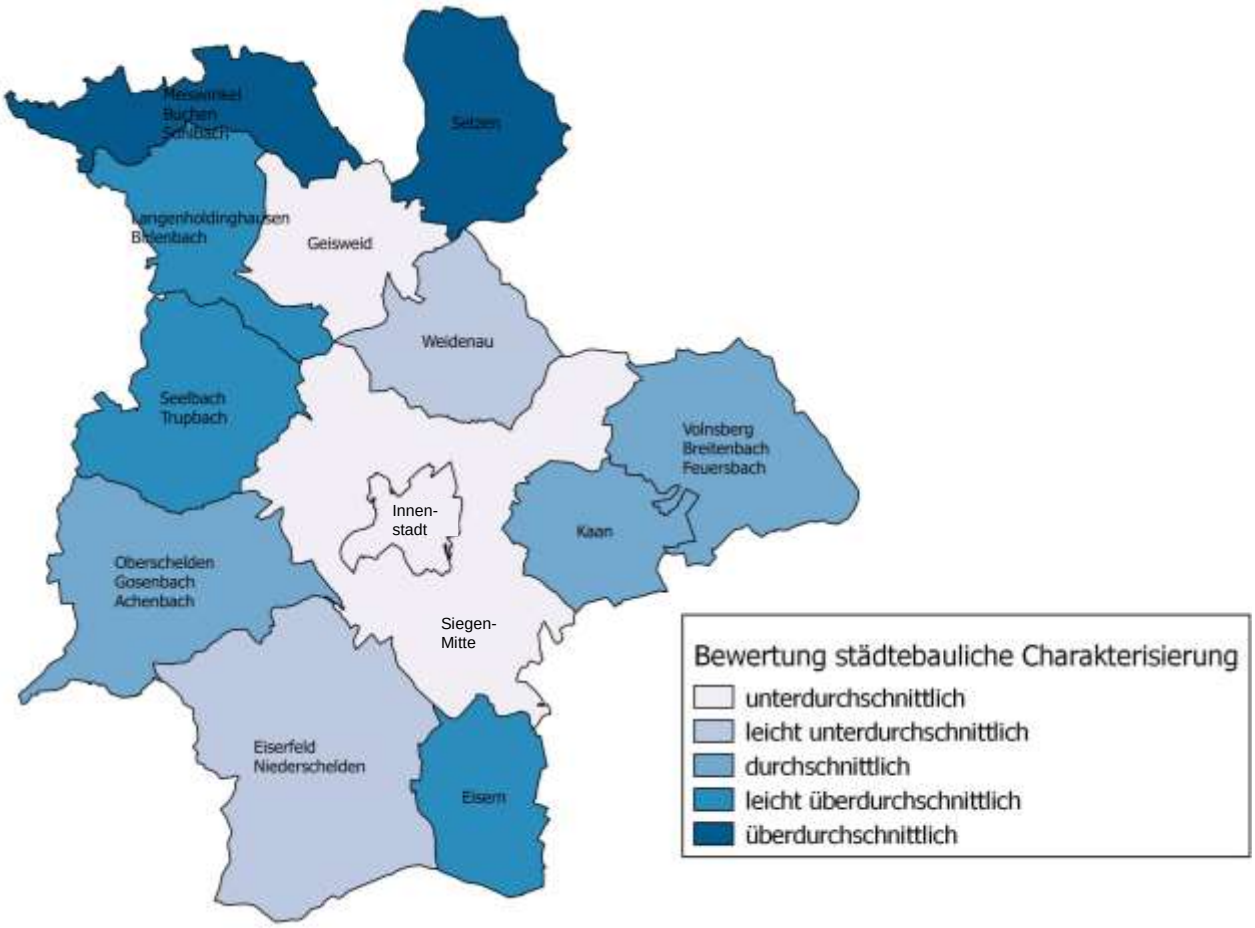
Quelle: eigene Aufnahmen

Die folgenden kartografischen Darstellungen zeigen die Bewertungen für das Stadtgebiet. Die Unterteilung der Quartiere in die Bewertungsdimensionen „unterdurchschnittlich“, „durchschnittlich“ und „überdurchschnittlich“ erfolgt durch die Bildung von Quantilen, dies bedeutet, dass jede Bewertungsdimension etwa gleich viele Quartiere enthält. Diese Vorgehensweise hat den Vorteil, dass die Bildung einer Rangliste vermieden wird. Gleichzeitig birgt sie aber auch den Nachteil, dass in den jeweiligen Bewertungsdimensionen noch sehr unterschiedliche Bewertungen enthalten sein können.

Insgesamt zeigt sich das Siegener Stadtgebiet in der städtebaulichen Charakterisierung als eine Stadt mit häufig durchschnittlichen bis guten Wohnlagen. Erst auf kleinräumigerer Ebene kristallisieren sich Mikrolagen mit Erneuerungsbedarfen heraus, wie z.B. Teilbereiche des Fischbacher Berges, des Heidenberges oder andere.

Deutlich über dem Durchschnitt liegen die Quartiere in Randlage, in denen vielfach eine ansprechende dörfliche Struktur und eine attraktive landschaftliche Lage das Erscheinungsbild prägen. Demgegenüber stehen die zentralen Bereiche der Stadt Siegen, mit einer zumeist dichten, geschlossenen Bebauung und durchschnittlichem baulichen Zustand.

Abbildung 32: Bewertung der Kategorie „Städtebauliche Charakterisierung“



Quelle: eigene Darstellung

4.1.2 Sozialstruktur

Für die Bewertung der Sozialstruktur werden Daten zur Arbeitslosigkeit und zur Zahl der SGB II-Empfänger und deren Entwicklung sowie zur Altersstruktur berücksichtigt.

Eigenheimquartiere sind zumeist die Teillagen mit positiver Bewohnerstruktur

Die sozioökonomische Lage der Bewohnerschaft verhält sich erfahrungsgemäß fast spiegelbildlich zum städtebaulichen Charakter einer Wohnlage. Dies bedeutet, dass oft die Eigenheimquartiere auch diejenigen Stadtgebiete mit einer besonders positiven Bewohnerstruktur, bezogen auf die Erwerbstätigkeit und die Einkommensstrukturen sind. Die für die Bewertung der Sozialstruktur zugrunde gelegten Daten zeigen, dass die ökonomische und demografische Lage der Bewohner in den einzelnen Quartieren durchaus nennenswerte Unterschiede aufweist.

Die Stadtrandlagen **Meiswinkel-Buchen-Sohlbach, Setzen und Eisern** weisen wie erwartet eine überdurchschnittliche Bewertung auf. Eine Ausnahme bilden die Stadtrandlagen **Oberschelden-Gosenbach-Achenbach** und **Eiserfeld-Niederschelden**. In **Oberschelden-Gosenbach** wird die insgesamt unterdurchschnittliche Bewertung besonders durch den spürbaren Trend der Überalterung beeinflusst. Hinzu kommt, dass der Anteil an SGB II-Empfängern in diesem Quartier im Vergleich zu den weiteren als überdurchschnittlich einzustufen ist. Im Quartier **Eiserfeld-Niederschelden** übt insbesondere die unter-

durchschnittliche Bewertung des Erwerbsstatus einen schmälernden Einfluss auf die Bewertung der Kategorie „Sozialstruktur“ aus.

Das Quartier **Langenholdinghausen-Birlenbach** punktet hinsichtlich einer geringen Arbeitslosigkeit und einer vergleichsweise jungen Altersstruktur, weist jedoch eine negative soziale Dynamik auf.

Das Quartier **Seelbach-Trupbach** zeigt sich zwar hinsichtlich der Arbeitslosigkeit und dem Anteil an Transfereinkommensbeziehern positiv, auffällig ist jedoch eine spürbare Überalterung des Quartiers. Diese Situation mündet in einer durchschnittlichen Bewertung.

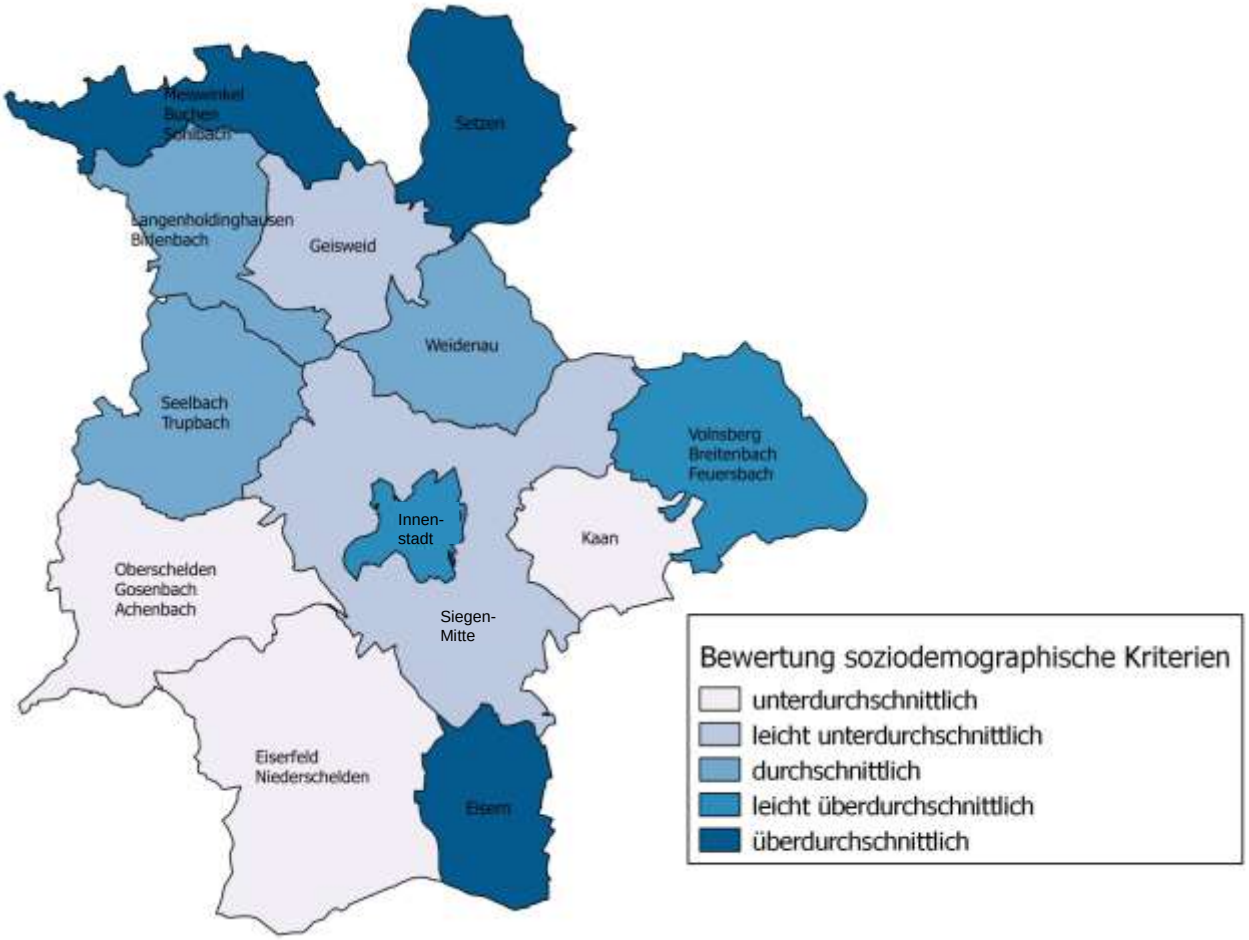
Das Quartier **Volnsberg-Breitenbach-Feuersbach** erfährt eine gute Bewertung im Themenfeld „Sozialstruktur“, da hier nur eine Überalterung der Bewohnerschaft zu identifizieren ist. Die weiteren Merkmale (Arbeitslosigkeit, Anteil Transfereinkommensbezieher, Soziale Dynamik) werden positiv bewertet - dies mündet in einer leicht überdurchschnittlichen Bewertung.

Eine unterdurchschnittliche Bewertung der Sozialstruktur erfährt das Quartier **Kaan**. Begründet liegt dies zum einen in einem überdurchschnittlichen Anteil älterer Bevölkerung und damit im spürbaren Trend der Überalterung sowie in der sozialen Dynamik. So hat sich der Anteil der arbeitslosen Personen an der erwerbsfähigen Bevölkerung im Zeitvergleich erhöht. In den zentraleren Lagen rund um die Zentren ist der überdurchschnittliche Anteil an arbeitslosen Personen und SGB-II-Empfängern auf ein häufigeres Angebot an preisgünstigeren Wohnangeboten in den Mikrolagen mit geringeren städtebaulichen Qualitäten zurückzuführen. In der Folge erhalten die Quartiere **Geisweid** und **Siegen-Mitte** eine leicht unterdurchschnittliche Bewertung.

Neben den Stadtrandlagen, die eine positive Bewertung erfahren haben, sticht auch das Quartier **Siegen-Innenstadt** positiv hervor. Zwar liegt auch hier der Anteil an arbeitslosen Personen auf einem im Vergleich mit den weiteren Quartieren überdurchschnittlichen Niveau, die soziale Dynamik und die sehr junge Altersstruktur (auch hervorgehoben durch einen hohen Anteil an Studierenden in diesem Quartier) wirken sich aber positiv auf die Bewertung der Sozialstruktur aus.

Eine durchschnittliche Bewertung erzielt das Quartier **Weidenau**. Eine überdurchschnittliche Arbeitslosigkeit und ein überdurchschnittlicher Anteil an Transfereinkommensbeziehern stehen einer durchschnittlichen Altersstruktur und einer positiven sozialen Dynamik gegenüber.

Abbildung 33: Bewertung der Kategorie „Sozialstruktur“



Quelle: eigene Darstellung

4.1.3 Verkehrliche Anbindung

Bei der Bewertung der Verkehrsanbindung wurde die Anbindung des Quartiers an das überregionale Straßennetz, an das innerstädtische ÖPNV-Netz sowie seine regionale ÖPNV-Anbindung berücksichtigt. Die Anbindung an das überregionale Straßennetz wurde auf der Grundlage der Erreichbarkeit einer Autobahn ermittelt. Die Untersuchung des ÖPNV-Netzes basiert auf dem Zeitaufwand, der benötigt wird, um von einem Quartier einen Bahnhof mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen, aber auch der zeitliche Abstand (Taktung) der Nahverkehrsmittel untereinander und die Anzahl der zur Verfügung stehenden Linien wurden einbezogen.

Hüttentalstraße ist als Stadtautobahn wichtige Erschließungsstraße in der Stadt Siegen

Die Stadt Siegen ist über die zwei Autobahnen 45 und 4 direkt zu erreichen. Darüber hinaus ist die Stadt Siegen an die Bundesstraßen 54 und 62 angebunden und verfügt mit der Hüttentalstraße über eine Stadtautobahn, die das Stadtbild und die verkehrliche Erreichbarkeit mit prägt. Von den verschiedenen Quartieren sind die Autobahnauffahrten unterschiedlich schnell zu erreichen. Die A45 verläuft durch das südliche Stadtgebiet und bietet zwei Ab-/Auffahrten (Siegen, Siegen-Eisern), während die A4 in Kreuztal und damit kurz vor Siegen endet. Kurze Wege zur Autobahn 45 haben Bewohner in den Quartieren **Siegen-Mitte, Oberschelden-Gosenbach-Achenbach, Eiserfeld-Niederschelden** und **Eisern**. Die A4 ist über die Bundesstraße 54 schnell von

den zentralen Lagen der Stadt Siegen, aber auch von den nördlichen Quartieren in Stadtrandlage (**Meiswinkel-Buchen-Sohlbach, Setzen**) noch vglw. schnell zu erreichen. Hierbei handelt es sich um Quartiere, in denen die Bewohner jedoch überwiegend auf das Vorhandensein eines Autos angewiesen sind, da die Anbindung an den städtischen ÖPNV im Vergleich mit den weiteren Quartieren unterdurchschnittlich ist.

Schnittpunkt mehrerer Eisenbahnstrecken

Die Stadt Siegen liegt im Schnittpunkt mehrerer Eisenbahnstrecken. Im Stundentakt verkehren mehrere Regionalbahnen und -expresse auf der Ruhr-Sieg-Strecke, der Dill-Strecke und der Sieg-Strecke. Insgesamt verfügt die Stadt Siegen über fünf SPNV-Stationen: Siegen, Siegen-Weidenau, Geisweid, Eiserfeld und Niederschelden-Nord. Das Siegener Busnetz unterscheidet des Weiteren verschiedene Linientypen, darunter die Citylinie (die nur innerhalb der Stadt Siegen verkehrt), die Uniexpress-Linie (die eine schnelle Anbindung an die Universität gewährleistet) und der Kleinbus (der nur in Gebieten mit geringer Nachfrage fährt).

Mehrere Bahnhalte innerhalb der Stadt Siegen

Den besten Anschluss in die Region per ÖPNV weisen die Quartiere **Siegen-Innenstadt, Geisweid, Weidenau** und **Eiserfeld-Niederschelden** auf, da sie über einen Bahnhof verfügen, der sowohl durch den Regionalexpress als auch die Regionalbahn angefahren wird.

Eine sehr gute innerstädtische Erreichbarkeit weist, aufgrund mehrerer Haltepunkte und Buslinien, das Quartier **Siegen-Innenstadt** auf. Aber auch die Anbindung des Quartiers **Eiserfeld-Niederschelden** ist als gut zu bezeichnen, da es über eine kurze Anbindung an die zentralen Lagen verfügt und Haltepunkt mehrerer Buslinien ist, die eine halbstündliche Verbindung gewährleisten. Auch die Bahn kann aufgrund des Haltepunktes für innerstädtische Verbindungen genutzt werden. Eine ähnliche Situation zeigt sich im Quartier **Geisweid**, das daher hinsichtlich der innerstädtischen ÖPNV-Anbindung ebenfalls eine gute Bewertung erhält. Unterdurchschnittlich bewertet werden in dieser Unterkategorie die Quartiere in den Stadtrandlagen, insbesondere **Meiswinkel-Buchen-Sohlbach** und **Volnsberg-Breitenbach-Feuersbach**, da hier nur gelegentliche Fahrten (z.B. in Form von Schulbussen) angeboten werden. Eine leicht unterdurchschnittliche Bewertung erfahren die Quartiere **Kaan** und **Langenholdinghausen-Birlenbach**. In **Kaan** gewährleistet die Buslinie eine halbstündige Anbindung an die zentraleren Bereiche Siegens, weitere Linien mit wenigen Fahrten dienen dem Schulbusverkehr bzw. der Anbindung an abgelegenere Wohnplätze. Auch **Langenholdinghausen-Birlenbach** kann nur auf ein im Vergleich mit den weiteren Quartieren gering ausgeprägtes Liniennetz mit geringer Taktfrequenz zurückgreifen.

Stärken bezüglich der verkehrlichen Anbindung ergeben sich daher insbesondere in den Quartieren **Siegen-Mitte** und **Siegen-Innenstadt** sowie in **Eiserfeld-Niederschelden**, aber auch **Geisweid** und **Weidenau** erfahren eine leicht überdurchschnittliche Bewertung.

Abbildung 34: Bewertung der Kategorie „Verkehrliche Anbindung“

Quelle: eigene Darstellung

4.1.4 Infrastrukturelle Ausstattung

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Siegen differenziert die Versorgungsbereiche in das Hauptzentrum Siegen-City (**Innenstadt**), das Nebenzentrum **Weidenau** und die Nahversorgungszentren, die sich in **Geisweid, Eiserfeld, Niederschelden, Kaan** und **Seelbach** befinden. Während das Einzelhandelskonzept den Fokus auf Nahversorgung und weitere Einzelhandelsangebote (kurz-, mittelfristiger und langfristiger Bedarf) legt, werden im Folgenden auch familienorientierte, medizinische, kulturelle und sport- bzw. freizeitorientierte Infrastrukturangebote mit berücksichtigt.

Differenziertestes Infrastrukturangebot in Siegen-Mitte, Siegen-Innenstadt und Weidenau

Deutlich grenzen sich die drei Quartiere **Siegen-Mitte, Siegen-Innenstadt** und **Weidenau** von den weiteren Quartieren ab. Sie weisen mit Abstand das differenzierteste Angebot im gesamten Stadtgebiet auf. **Siegen-Mitte** weist selbst ebenfalls ein recht umfangreiches Angebot auf, kann zudem aber auch von der Nähe zur Siegener Innenstadt profitieren. Die **Siegener Innenstadt** ist der zentrale Versorgungsbereich mit einer Versorgungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet und zeichnet sich durch seine Nutzungsvielfalt aus, die neben dem Einzelhandel auch durch kulturelle, dienstleistungsbezogene und gastronomische Angebote mit geprägt wird. Ein besonderes Merkmal der Siegener Innenstadt ist die Unterteilung in drei Teilbereiche, die Unterstadt (mit dem Ein-

kaufszentrum City Galerie), der Zwischenbereich Sandstraße/Koblenzer Straße und die eher kleinteilig strukturierte Oberstadt. Die fußläufige Erreichbarkeit der Angebote wird durch die bewegte Topographie teils erschwert, hiervon betroffen ist insbesondere der Teilbereich der Oberstadt.

Das Quartier **Weidenau** verfügt über ein Nebenzentrum, das den zentralen Versorgungsbereich für die nördlichen Siedlungsbereiche der Stadt Siegen darstellt. Die Angebote des Einzelhandels konzentrieren sich entlang der Weidenauer Straße, im Quartier befindet sich u.a. das Einkaufszentrum Siegerlandzentrum. Neben den einzelhandelsbezogenen Angeboten befinden sich in Weidenau auch weitere Nutzungen mit zentrenergänzender Funktion, darunter Dienstleistungs- und Gastronomieangebote.

Weitere Nahversorgungszentren, bei denen der Fokus auf die Deckung des kurzfristigen Bedarfs liegt, befinden sich in den Quartieren **Geisweid, Eiserfeld-Niederschelden, Kaan** und **Seelbach-Trupbach**. Da Geisweid und Eiserfeld-Niederschelden neben dem Nahversorgungsangeboten über weitergehende infrastrukturelle Angebote, darunter familienorientierte, sport- und freizeitorientierte Angebote verfügen, handelt es sich um Quartiere mit leicht überdurchschnittlicher Bewertung im Themenfeld „Infrastrukturelle Ausstattung“.

Demgegenüber verzeichnet das Quartier **Kaan** eine leicht unterdurchschnittliche Bewertung, da neben den Infrastrukturangeboten zur Deckung des kurzfristigen Bedarfs nur wenige ergänzende Angebote (insbesondere familienorientierte Angebote) vorhanden sind.

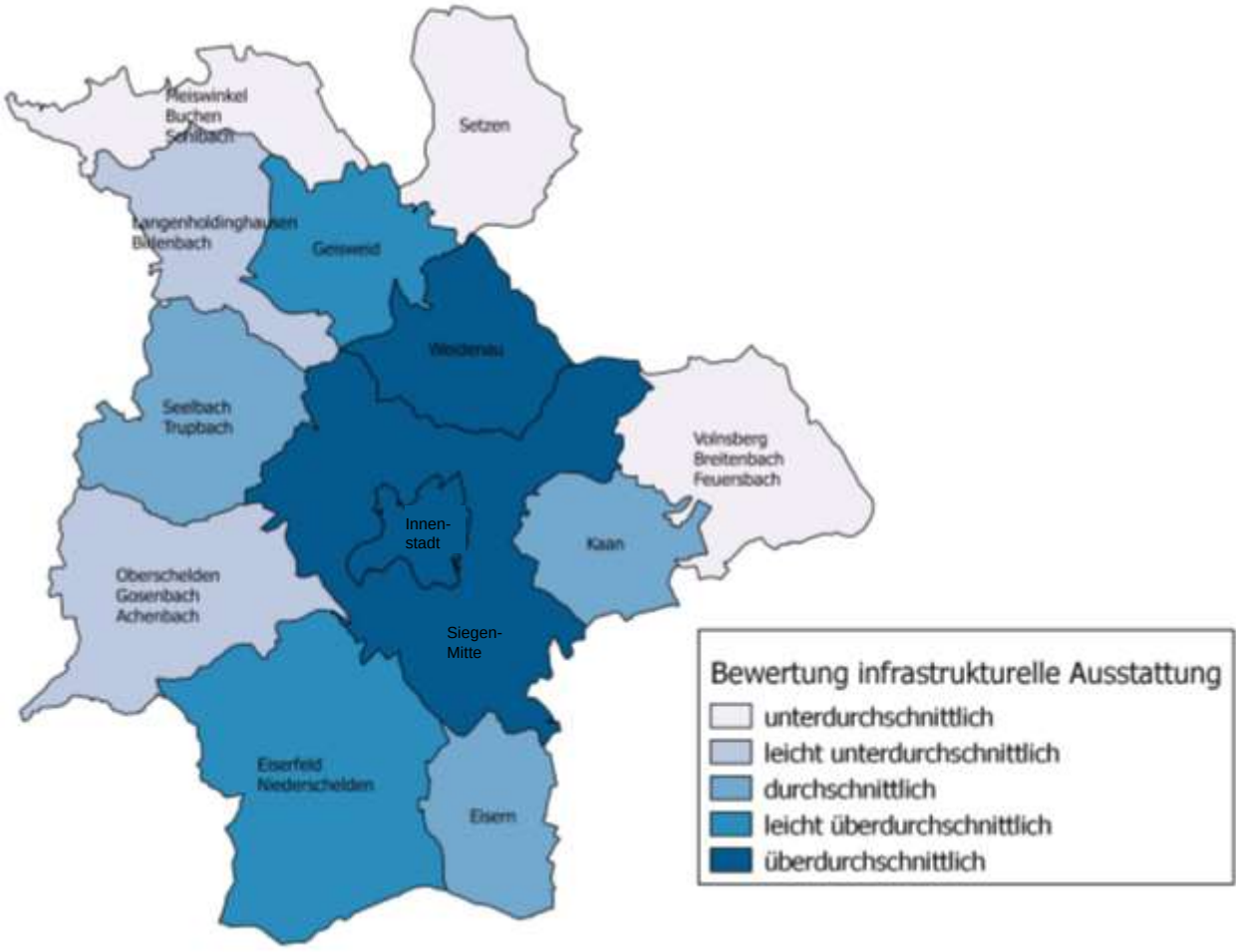
Stadtrandlagen mit eingeschränktem Infrastrukturangebot

Das im Vergleich geringste Angebot weisen die drei Stadtrandlagen **Meiswinkel-Buchen-Sohlbach, Setzen** und **Volnsberg-Breitenbach-Feuersbach** auf. In **Meiswinkel-Buchen-Sohlbach** ist sowohl das Nahversorgungs- als auch das medizinische Angebot stark eingeschränkt und mit Ausnahme eines Kindergartens gibt es keine weiteren familienorientierten Angebote wie z.B. Schulen.

In **Setzen** findet sich kein fußläufig erreichbares Nahversorgungsangebot und mit Ausnahme eines Zahnarztes besteht z.B. keine weitere medizinische Versorgung. Auch bei sozialen und kirchlichen Einrichtungen oder dem Angebot an Schulen kann dieses Quartier nicht punkten. Ähnlich gestaltet sich die Situation in **Volnsberg-Breitenbach-Feuersbach**. Hier kommt hinzu, dass auch im Bereich der Lebensmittel eine Versorgung nur über die angrenzenden Quartiere möglich ist und damit mit längeren Fahrzeiten verbunden ist.

Peripher gelegene Stadtteile, darunter auch **Eisern, Setzen, Oberschelden-Gosenbach-Achenbach** verfügen laut Einzelhandelskonzept der Stadt Siegen über nicht genügend Mantelbevölkerung für die Ansiedlung eines marktgängigen Lebensmittelmarktes, so dass diese Quartiere über die zentraleren Bereiche der Stadt Siegen mit versorgt werden müssen. Da es sich hierbei um Quartiere handelt, die auch hinsichtlich familienorientierter, freizeitorientierter oder medizinischer Angebote über ein nur eingeschränktes Infrastrukturangebot verfügen, erzielen die Quartiere eine unterdurchschnittliche bis leicht unterdurchschnittliche Bewertung.

Abbildung 35: Bewertung der Kategorie „Infrastrukturelle Ausstattung“



Quelle: eigene Darstellung

4.1.5 Belastungen und Beeinträchtigungen

Für die Bewertung der Belastungen und Beeinträchtigungen wurden wahrgenommene Lärmemissionen und optische Beeinträchtigungen, die bei den Ortsbegehungen festgestellt wurden, herangezogen. Insgesamt liegt die Bewertung aller Quartiere sehr dicht beieinander.

Die einzelnen Lagen weisen kleinere Unterschiede auf, so wirken sich z.B. im Quartier **Eiserfeld** die Gewerbe- und Verkehrsflächen entlang der B62 im Siegtal leicht abschwächend aus, während z.B. im Quartier **Eisern** positive Faktoren wie der alte Stadtkern, der hohe Einfamilienhausanteil und die naturnahe Lage überwiegen und leichte Beeinträchtigungen in Form von Gewerbe oder der Autobahnnähe ausgleichen. In **Geisweid** resultiert die leicht abgeschwächte Bewertung aus optischen Beeinträchtigungen in Form von höhergeschossiger, einfacherer Bebauung im Bereich des Infrastrukturzentrums und aus Verkehrs- und Gewerbeflächen an der Birlenbacher Straße.

Die zentralen Lagen **Siegen-Innenstadt, Siegen-Mitte** und **Weidenau** erfahren in der Kategorie „Belastungen und Beeinträchtigungen“ eine unterdurchschnittliche Bewertung, die auf der höheren städtebaulichen Verdichtung und der stärkeren Belastung durch Straßen- und Bahnverkehr beruht. So liegen im hochverdichteten Quartier **Siegen-Innenstadt** einige größere Gebäude mit

stadtbildprägendem Charakter und Teilbereiche des Quartiers weisen die Nähe zur Bahnlinie, Hochstraße und Gewerbeflächen auf. Mikrolagen im Quartier weisen aufgrund der Innenstadtlage eine erhöhte Verkehrsbelastung auf.

Die abgestufte Bewertung im heterogenen Quartier **Siegen-Mitte** beruht neben der höheren Verdichtung auf teils optischen Beeinträchtigungen in Form von Modernisierungsbedarfen in Mikrolagen wie dem Fischbacher Berg oder dem Lindenberg. Einige Mikrolagen in Nähe des Lindenbergs weisen des Weiteren die direkte Nähe zu gewerblich genutzten Flächen auf.

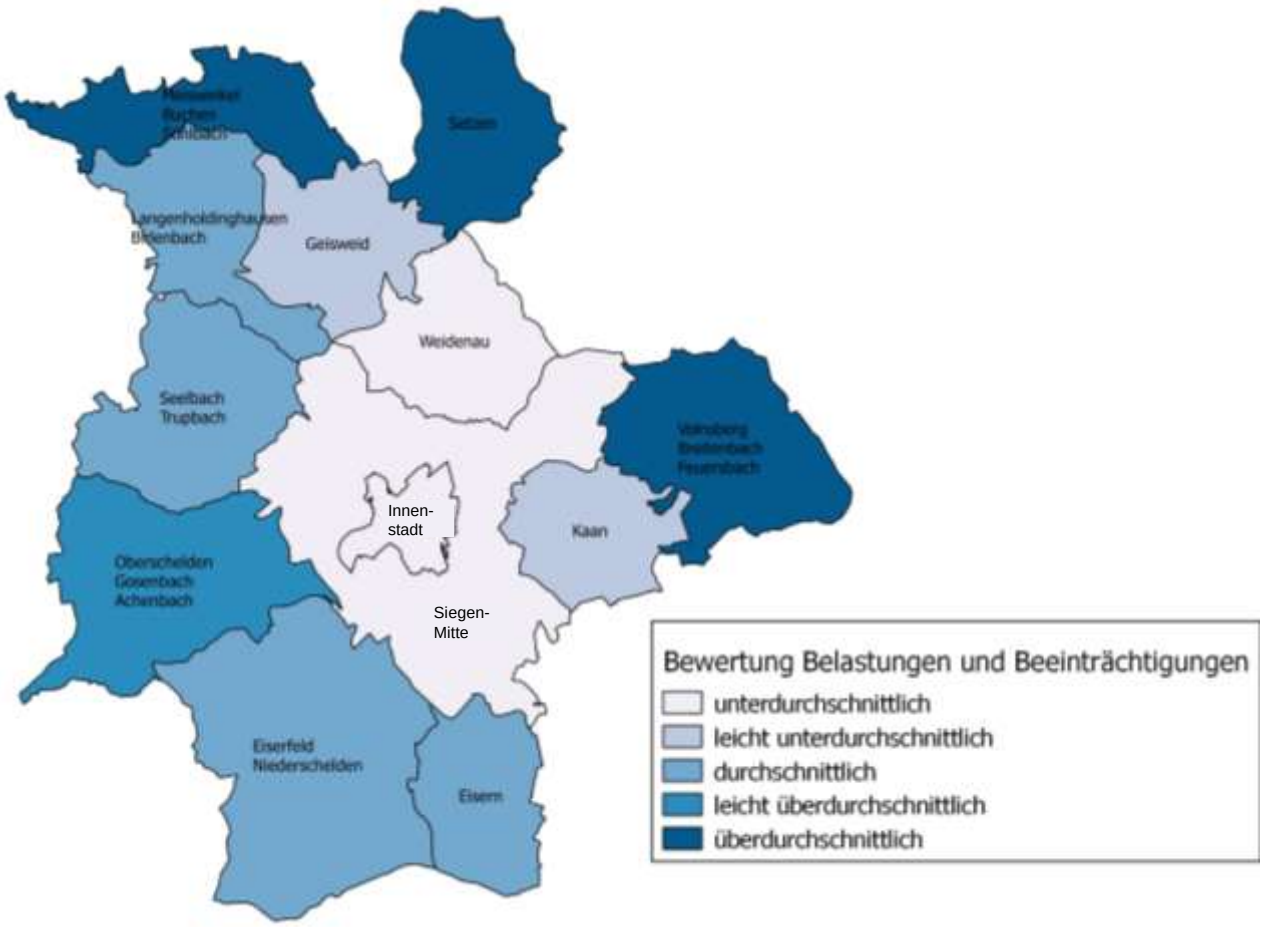
Die unterdurchschnittliche Bewertung des Quartiers **Weidenau** in der Kategorie „Belastungen und Beeinträchtigungen“ beruht auf der Nähe der einzelnen Mikrolagen zur HTS und zum Verkehrsknotenpunkt der B54 und B62; hinzukommen teils durch Gewerbe geprägte Abschnitte.

Eine leicht unterdurchschnittliche Bewertung im Themenfeld „Belastungen und Beeinträchtigungen“ erfährt das Quartier **Kaan**, das in der Talachse einen hohen Anteil an Industrieflächen aufweist. Mikrolagen des Quartiers befinden sich in räumlicher Nähe zur Bahnlinie, so dass sowohl leichte optische als auch verkehrsbedingte Beeinträchtigungen bestehen, die Einfluss auf Teilbereiche des Quartiers üben.

Die Quartiere **Langenholdinghausen-Birlenbach** und **Seelbach-Trupbach** erzielen eine durchschnittliche Bewertung. Während in Langenholdinghausen-Birlenbach die optischen Beeinträchtigungen differenziert zu betrachten sind (Südosten: Teil der Wohnbebauung in Nähe zu Gewerbeflächen, Nähe zum einfacheren Wohnplatz „Wildrosenallee“, Nordwesten: Stadtrandlage, Naturflächen und dörflicher Charakter), üben in Seelbach-Trupbach keine Einflussfaktoren zu einer besonders positiven oder negativen Einschätzung der Belastungssituation.

Die ruhigsten und unbelastetsten Lagen sind die Quartiere **Meiswinkel-Buchen-Sohlbach, Setzen** und **Volnsberg-Breitenbach-Feuersbach**, die neben ihrer naturnahen Lagen auch durch ihre aufgelockerten Einfamilienhausstrukturen in der Kategorie „Belastungen und Beeinträchtigungen“ positiv beurteilt werden. Aber auch **Oberschelden-Gosenbach-Achenbach** erzielt eine leicht überdurchschnittliche Bewertung, die auf der geringen Belastungssituation und der Prägung durch ein authentisches dörfliches Stadtbild mit Altbauten und Fachwerkhäusern beruht.

Abbildung 36: Bewertung der Kategorie „Belastungen und Beeinträchtigungen“



Quelle: eigene Darstellung

4.1.6 Gesamtbewertung

Fünf Hauptkategorien werden zu einer Gesamtbewertung aggregiert

In der Gesamtbewertung werden die Ergebnisse der fünf Hauptkategorien entsprechend der Bewertungsgewichte aggregiert, sodass eine Gesamtbetrachtung der Wohnqualitäten auf der Ebene der gebildeten Quartiere ermöglicht wird.

Abbildung 37: Gewichtung der Bewertungskriterien

Hauptkategorie	Bewertungsgewicht
Städtebauliche Charakterisierung	0,3
Sozialstruktur	0,25
Verkehrliche Anbindung	0,10
Infrastrukturelle Ausstattung	0,25
Belastungen und Beeinträchtigungen	0,10

Quelle: eigene Darstellung

Unter Berücksichtigung aller relevanten Bewertungskriterien ergibt sich in der Gesamtschau ein differenziertes Nebeneinander von Quartieren mit unterschiedlichen Wohnlagequalitäten. Es gibt jedoch weder das absolute Top-

Quartier mit herausragenden Bewertungen in allen Kategorien, noch ein Quartier, das nur Schwächen zeigt.

Zu den besonders vorteilhaften Wohnquartieren zählen zum einen solche, die eher am Stadtrand liegen, eine unterdurchschnittliche bis defizitäre Infrastrukturausstattung und verkehrliche Anbindung aufweisen, aber einen sehr ansprechenden städtebaulichen Charakter, wenig Belastungen und eine als sehr gut einzustufende Sozialstruktur. Dazu gehören zum Beispiel Setzen, Meiswinkel-Buchen-Sohlbach und Eisern. Sehr gut schneidet aber auch Siegen-Innenstadt mit einem sehr guten Infrastrukturangebot und einer sehr guten verkehrlichen Anbindung und eher durchschnittlichen Bewertungen in den weiteren Kategorien ab.

Die unterdurchschnittlich bewerteten Stadtteile sind vor allem diejenigen, die hinsichtlich des städtebaulichen Charakters einen hohen Anteil an Altbaubebauung, teils geringere Qualitäten in der Beschaffenheit der Gebäudebestände, eine höhere Verdichtung und einen geringen Freiflächenanteil sowie im Hinblick auf die Sozialstruktur einen höheren Anteil an finanziell und sozial benachteiligten Haushalten aufweisen. Dies betrifft z.B. das Quartier Eiserfeld-Niederschelden. Zudem finden sich auch in diesen Quartieren zahlreiche Mikrolagen, die auch aus städtebaulicher Sicht überzeugen, das Quartier jedoch nicht entscheidend prägen. Andersherum sind gerade die Quartiere in den peripheren Lagen häufig durch eine vergleichsweise hohe Altersstruktur gekennzeichnet. Mit einem geringen bis nicht vorhandenem Nahversorgungs- und medizinischen Angebot in Kombination mit einer unterdurchschnittlichen verkehrlichen Anbindung bieten diese Quartiere für ältere Menschen besondere Herausforderungen. Dies betrifft z.B. das Quartier Volnsberg-Breitenbach-Feuersbach.

Tabelle 9: Gesamtbewertung Quartiere - Gewichtung Status Quo

Quartier	Gesamtbewertung
Meiswinkel-Buchen-Sohlbach	Leicht überdurchschnittlich
Setzen	Überdurchschnittlich
Langenholdinghausen-Birlenbach	Unterdurchschnittlich
Geisweid	Durchschnittlich
Weidenau	Leicht überdurchschnittlich
Seelbach-Trupbach	Durchschnittlich
Oberschelden-Gosenbach-Achenbach	Unterdurchschnittlich
Siegen-Mitte	Durchschnittlich
Siegen-Innenstadt	Überdurchschnittlich
Kaan	Unterdurchschnittlich
Volnsberg-Breitenbach-Feuersbach	Leicht unterdurchschnittlich
Eiserfeld-Niederschelden	Leicht unterdurchschnittlich
Eisern	überdurchschnittlich

Quelle: eigene Darstellung

Stärkere Berücksichtigung von veränderten Nachfragetrends im Rahmen eines Szenarios mit veränderten Bewertungsgewichten

Die obigen Darstellungen stellen eine Status-Quo Betrachtung dar, welche nur die aktuellen Wohnpräferenzen der Nachfrager berücksichtigt. Vor dem Hintergrund, dass im Zuge des demografischen Wandels und dem Trend veränderter Lebens- und Wohnformen innerstädtische Bereiche einer Stadt aufgrund der infrastrukturellen Ausstattung und verkehrlichen Anbindung an Bedeutung zunehmen, wird im Folgenden ein Szenario entwickelt, welches diese Entwicklungstrends und somit veränderte Wohnpräferenzen in einer „älter werdenden Stadtgesellschaft" berücksichtigt. Es spiegelt eine höhere Gewichtung vorhandener Infrastrukturen bei der Suche nach einem passenden Wohnstandort in einer älter werdenden Gesellschaft wider. Unter der Annahme, dass künftig die Quartiere einer Stadt in der Nachfragegunst der Bewohner weit oben stehen, welche eine infrastrukturelle Ausstattung bei gleichzeitiger Erreichbarkeit der Angebote gewährleisten, werden die Bewertungsgewichte, die den obigen Ausführungen zu Grunde lagen, verändert. Die folgende Tabelle stellt die Zusammensetzung der Gesamtbetrachtung unter Beachtung der neuen Schwerpunktsetzung dar.

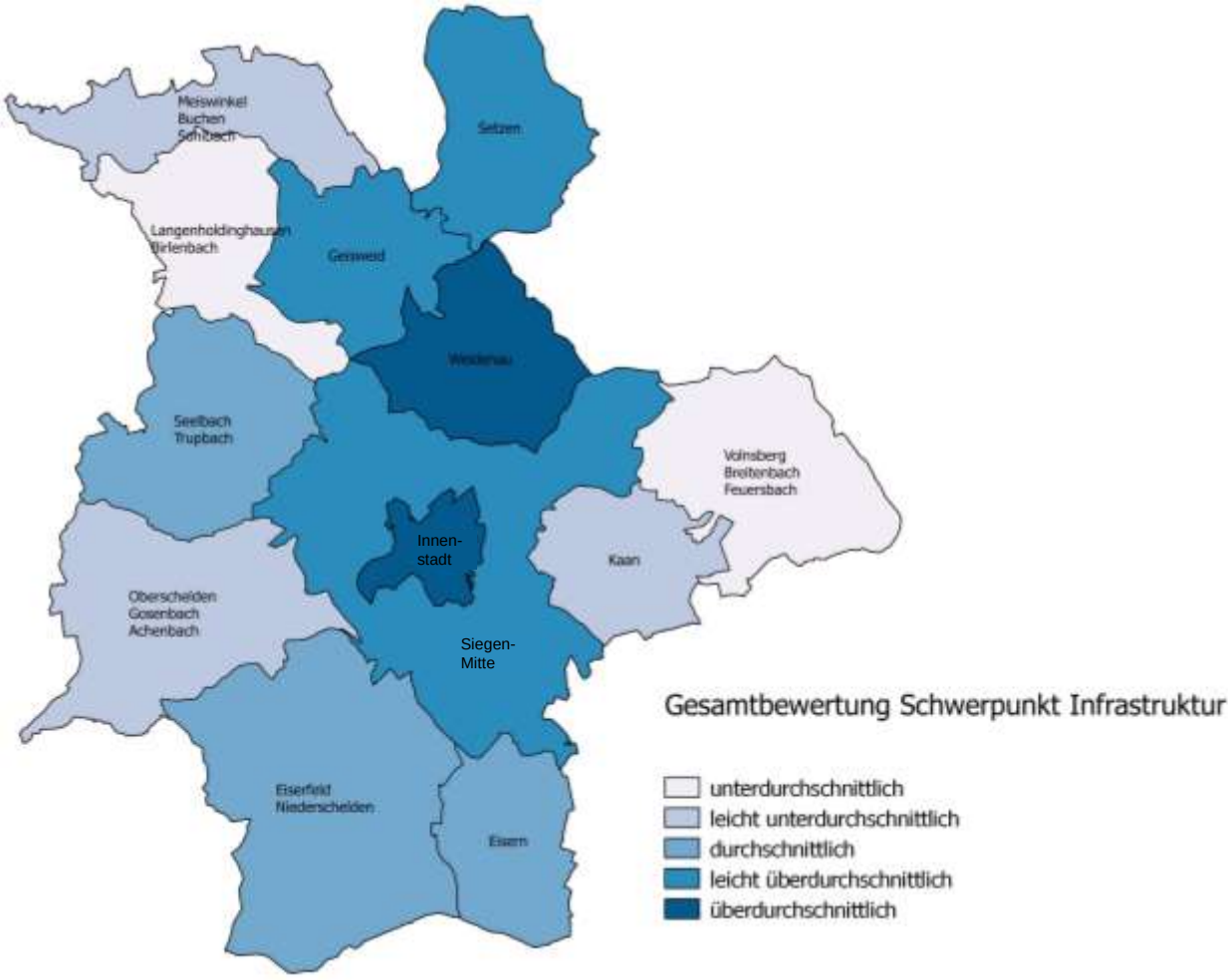
Tabelle 10: Bewertungsgewichte im Szenario „Veränderte Wohnpräferenzen in einer älter werdenden Gesellschaft“

Hauptkategorie	Bewertungsgewicht
Städtebauliche Charakterisierung	0,2
Sozialstruktur	0,2
Verkehrliche Anbindung	0,2
Infrastrukturelle Ausstattung	0,3
Belastungen und Beeinträchtigungen	0,1

Quelle: eigene Darstellung

Die verkehrliche Anbindung wie auch die infrastrukturelle Ausstattung eines Wohnquartiers wurden in ihrer Wertigkeit experimentell angehoben. Dementsprechend wurden die zuvor sehr wichtigen Kriterien "städtebauliche Charakterisierung" und "Soziodemografie" herabgestuft. In der Gegenüberstellung der Gesamtbewertungen zeigen sich gravierende Unterschiede in den Wohnstandortqualitäten der betrachteten Stadtquartiere. Die geringe infrastrukturelle Ausstattung der Stadtrandlagen führt demnach zu einer Abwertung der Wohnstandortqualitäten, so z.B. in Meiswinkel-Buchen-Sohlbach, Setzen und Seelbach-Trupbach. Gleichzeitig steigen die gut ausgestatteten Stadtteile Siegen-Mitte und Weidenau in ihrer Wertigkeit auf.

Abbildung 38: Gesamtbewertung mit Schwerpunkt Infrastruktur



Quelle: eigene Darstellung

Siedlungszentren gewinnen an Lagegunst, periphere Standorte werden langfristig aufgrund fehlender Infrastrukturen an Bedeutung verlieren

Unabhängig von den Veränderungen der Wohnlagequalitäten einzelner Stadtquartiere zeigt sich, dass bei nur wenig veränderten Wohnpräferenzen zu Gunsten einer guten infrastrukturellen Ausstattung und einer vorteilhaften verkehrlichen Anbindung vor allem die Siedlungszentren der Stadt Siegen an Lagegunst gewinnen. Peripher gelegene Quartiere, die zwar im heutigen Sinne gute Wohnlagen darstellen, aber sehr wenig Infrastruktur bieten, werden unter den Prämissen einer älter werdenden Stadtgesellschaft demgegenüber als Wohnstandort an Beliebtheit und somit an Bedeutung für die Stadtentwicklung verlieren.

4.2. Kleinräumige Analyse von Mikrolagen

Bestandsquartiere mit unterschiedlichen Bedarfslagen

In der Stadt Siegen existieren Teilräume und Quartiere mit unterschiedlichen Bedarfslagen und Herausforderungen im Bestandsmanagement. Aus diesem Grund wurde eine kleinräumige Analyse von vier Wohnquartieren in der Stadt Siegen durchgeführt, die in Abstimmung mit der Stadtverwaltung ausgewählt wurden.

Abbildung 39: Lage der vier untersuchten Wohnquartiere in Siegen

Quelle: Google Maps, eigene Bearbeitung

4.2.1 Inhaltliche Aspekte der kleinräumigen Analyse

Bevor im Folgenden die Ergebnisse der kleinräumigen Analyse von Mikrostandorten innerhalb der Stadt Siegen vorgestellt werden, sollen kurz inhaltliche Aspekte beleuchtet werden, die für die kleinräumigen Analysen relevant sind und zur Auswahl der Quartiere für die kleinräumige Analyse beigetragen haben. So nimmt auf der einen Seite die **Weiterentwicklung der Siegener Innenstadt** und der hierzu gehörigen Altstadt eine wichtige Bedeutung ein, auf der anderen Seite ist aber auch der **Generationenwechsel** in den peripheren Stadtrandlagen sowie die hiermit verbundene Stabilisierung der betroffenen Quartiere ein für die Stadt Siegen relevantes Thema. Der Generationenwechsel betrifft die Siegener Quartiere jedoch unterschiedlich: Während in den peripheren Randlagen der Stadt, darunter z.B. in Meiswinkel, der Generationenwechsel künftig ggf. stärker beobachtet und unterstützt werden muss, findet

dieser in gefragten Lagen der Stadt Siegen, wie z.B. am Giersberg, bereits verstärkt statt und führt zu Umstrukturierungstendenzen in Folge von Rück- und Neubau. **Heterogene Eigentümerstrukturen** prägen des Weiteren eine Vielzahl der Siegener Wohnquartiere: Einfamilienhausstrukturen finden sich häufig in direkter Nähe zu größeren Mehrfamilienhausbeständen unterschiedlichen Modernisierungszustands. Eine solche Situation prägt z.B. die Entwicklungen im Quartier „Hoher Rain".

Vor diesem Hintergrund wurden die folgenden Mikrolagen mit ihren spezifischen Ausgangs- und Entwicklungslagen für die kleinräumige Analyse ausgewählt:

- Quartier „Altstadt/Lohgraben/Unterm Hain": Entwicklungsmöglichkeiten für die Oberstadt unter Wohndruck bei gleichzeitiger Gemengelage an Hauptverkehrsstraßen"

- Quartier „Giersberg Südwest": Top-Quartier im Wandel

- Quartier „Hoher Rain": Herausforderungen heterogener Bebauungs- und Eigentümerstrukturen in einem verdichteten Quartier

- Quartier „Meiswinkel": Herausforderungen des Generationenwechsels in peripherer Randlage der Stadt Siegen

4.2.2 Quartier „Altstadt/Lohgraben/Unterm Hain“: Entwicklungsmöglichkeiten für die Oberstadt unter Wohndruck bei gleichzeitiger Gemengelage an Hauptverkehrsstraßen

Lage und Abgrenzung des Quartiers

Innenstadt bildet den zentralen Siedlungskern und eine der beliebtesten Wohnlagen der Stadt

Das Quartier zeichnet sich als Teil der Innenstadt Siegens durch eine sehr gute infrastrukturelle Ausstattung aus. Begrenzt wird das Quartier im Norden durch die Siegbergstr. und Marburger Tor, im Osten durch die Hainer Hütte, im Süden durch die Frankfurter und Spandauer Straße und im Westen durch die Koblenzer Straße.

Abbildung 40: Lage und Abgrenzung des Quartiers „Altstadt/Lohgraben/Unterm Hain“

Quelle: Aeroview, eigene Bearbeitung

Prägung durch die Stadtsanierung der 1960er/1970er Jahre

Die folgenden Fotos stellen die unterschiedlichen Wohnqualitäten und die städtebaulichen Merkmale im Quartier „Altstadt/Lohgraben/Unterm Hain“ dar.

Abbildung 41: Eindruck aus dem Quartier „Altstadt/Lohgraben/Unterm Hain“

Quelle: eigene Aufnahmen

Bedeutung und Funktion als Innenstadtquartier

Die Thematik „Weiterentwicklung von Innenstädten und Stärkung der Wohnfunktion“ wird aktuell stark in der Fachliteratur, bei Verbänden und auch bei Interessensvertretungen diskutiert. Die Innenstadt ist nicht nur Wohn- und Arbeitsort der Bürger, sondern verbindet weitere Funktionen und Nutzungen. Einzelhandel, Gastronomie sowie Dienstleistungen prägen das Bild einer Innenstadt und werden durch kulturelle Einrichtungen und Bildungseinrichtungen sowie Verwaltungen ergänzt. Zugleich ist die Innenstadt ein Identifikationsort einer Stadt und bildet einen Kristallisationspunkt für das Alltagsleben der Bewohnerschaft. Die Wohnfunktion in der Innenstadt stellt in diesem Zusammenhang eine wichtige stabilisierende Stütze dar, da sie außerhalb von Ladenöffnungszeiten für Belebung sorgt. Die Wohnfunktion ist des Weiteren die Grundlage für die innerstädtische Nahversorgung, sie sorgt für ein individuelles Erscheinungsbild und kann zu einer Identifizierung der Bewohner mit dem Wohnstandort führen. Herausforderungen in der Innenstadt ergeben sich auf der anderen Seite aus den im Vergleich zu peripheren Stadt- oder Ortsteilen oftmals höheren Miet- und Immobilienpreisen, den mangelnden Parkflächen sowie durch Konflikte mit anderen Nutzungen (z.B. Gastronomie und Events). Auch die Stadt Siegen hat diese Vorteile und Herausforderungen des Standortes Innenstadt erkannt und aus diesem Grund der Thematik „Innenstadtentwicklung“ eine wichtige Bedeutung in der Stadt- und Bestandsentwicklung zugesprochen. Aufgegriffen wurde das Themenfeld unter anderem im Rahmen des Projektes „Siegen zu neuen Ufern“, in dem nicht nur die Umgestaltung des Innenstadtbereichs, sondern auch die Gestaltung des „Campus Siegen Altstadt“ und der Hauptbahnhof im Fokus stehen.

Bedeutung des Quartiers für junge Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt

Junge Nachfrager rücken verstärkt in den Fokus von Wohnungsanbietern

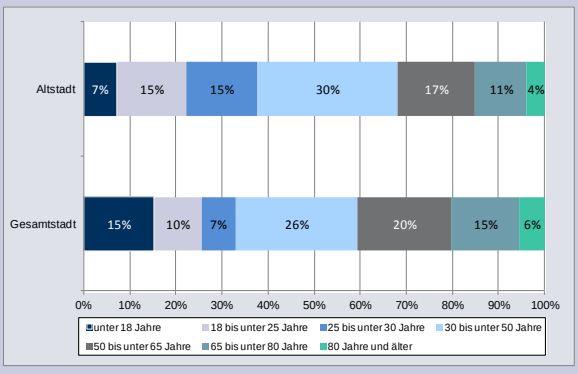
Junge Nachfrager, darunter Studenten und Auszubildende, sind eine wohnungswirtschaftliche Zielgruppe, die in den letzten Jahren verstärkt in den Fokus von Investoren und Wohnungsanbietern gerückt ist. Derzeit besteht nicht nur in großen, wachsenden Großstädten ein Missverhältnis zwischen Angebot und Nachfrage, sondern auch in den großen Universitätsstädten wie Münster oder Köln (aber auch in den kleineren Universitätsstädten wie z.B. Marburg) übersteigt die Wohnungsnachfrage das vorhandene Wohnraumangebot. Auch in der Universitätsstadt Siegen sind Studierende eine nachfragende Zielgruppe auf dem Wohnungsmarkt, die es verstärkt in die infrastrukturnahen Lagen, darunter auch das Quartier „Altstadt /Lohgraben/Unterm Hain“, zieht. Klassische Wohnheime entsprechen hierbei nicht mehr den Wohnwünschen dieser sehr urbanitäts- und erlebnisorientierten Zielgruppe, die am Wohnungsmarkt auf verschiedene Zugangsbarrieren trifft. Zu nennen ist an dieser Stelle das junge Alter der Starterhaushalte, die auf dem Wohnungsmarkt als Haushaltsgründer auftreten. Sie weisen in den meisten Fällen kaum eigenständige Wohnerfahrung auf und benötigen den nachgefragten Wohnraum teils nur zeitweise bzw. zeitlich befristet. Die dadurch seitens der Wohnungsanbieter befürchtete, höhere Fluktuation führt dazu, dass die jeweiligen Wohnungsangebote oftmals an andere Zielgruppen vermietet werden. Studenten und Auszubildende konkurrieren dabei mit Mini-Jobbern, Transfergeldbeziehern, aber auch mit Seniorenhaushalten um kostengünstige Mietwohnungen in zentralen Lagen.

Zugangsbarrieren und spezifische Wohnbedürfnisse erschweren Wohnraumversorgung der Zielgruppe

Neben diesen Zugangsbarrieren erschwert auch das geringe, nachfragegerechte Wohnungsangebot jungen Nachfragern die Anmietung einer Wohnung. Kleine Wohnungen für Single- oder Paarhaushalte sind in den meisten Städten, so auch in Siegen, in zentralen Lagen rar und werden verstärkt auch von kaufkräftigeren Haushalten nachgefragt. Hinzu kommen die spezifischen Nachfragewünsche dieser Zielgruppe. So sollte das jeweilige Wohnraumangebot ein möglichst selbstständiges und flexibles Wohnen ermöglichen. Die Nähe zu Infrastruktureinrichtungen ist ein weiterer wichtiger Nachfragefaktor. Es handelt sich zumeist um eine urbanitätsorientierte Zielgruppe, die Wert auf einen hohen Erlebnisfaktor (z.B. gastronomische Angebote) in gewachsenen Quartieren legt.

Wesentliche Erkenntnisse aus der Analyse der Standortfaktoren

Im Folgenden werden die spezifischen Lageeigenschaften des Quartiers „Altstadt /Lohgraben/Unterm Hain“ betrachtet.

Standortfaktor	Beschreibung	Bewertung
Städtebau	Das Quartier umfasst sowohl die Siegener Oberstadt zwischen Unterem und Oberem Schloss als auch die Gemengelagen entlang der stärker befahrenen Frankfurter- bzw. Spandauer Straße. Im Abschnitt der Oberstadt überwiegen niedrigere Firsthöhen als im restlichen Innenstadtbereich, es zeigen sich Strukturen mit zwei- bis dreigeschossiger Blockrandbebauung in einem verdichteten alten Stadtbild mit engen Gassen und Altbaubeständen. Stadtbildprägend sind in diesem Bereich das Untere und Obere Schloss sowie der zugehörige Schlossgarten. Im südlichen Bereich des Quartiers in Richtung Frankfurter- und Spandauer Straße verändert sich das Bild aufgrund der stärkeren Gemengelage und der teils gewerblichen Nutzungen. Die Nähe zu Gewerbeflächen macht hier eine im Vergleich zur Oberstadt etwas abgestufte Standortqualität aus.	
Soziodemografie	Zum Stichtag 31.12.2012 lebten im Quartier „Altstadt“ (statistischer Bezirk 614, geringe Abweichung zur Quartiersabgrenzung) 2.601 Personen. Im Vergleich zum Jahr 2007 ist ein leichter Bevölkerungsanstieg von 2,2 Prozent zu verzeichnen. Das Quartier ist geprägt durch einen im Vergleich zur Gesamtstadt erhöhten Anteil der Altersgruppe der 18- bis unter 25-Jährigen, den sogenannten Starterhaushalten, sowie der 25- bis unter 30-Jährigen: Während die Altersgruppen in der Gesamtstadt einen Anteil von 10 bzw. 7 Prozent ausmachen, liegt der Anteil im Quartier bei jeweils 15 Prozent. Dies deutet auf die Attraktivität dieses innerstädtischen Quartiers für junge Erwachsene hin. Hingegen sind Kinder und Jugendliche unter 18 Jahren deutlich geringer vertreten (Quartier 8 Prozent, Gesamtstadt 15 Prozent). Auch der Anteil älterer Bewohner ist geringer. Der Blick auf die die Gruppe der SGB II- und SGB III-Empfänger sowie der Personen in Bedarfsgemeinschaften zeigt eine mit der Gesamtstadt vergleichbare Situation: 5,9 Prozent sind Empfänger von SGB II und III, 7,0 Prozent der Bewohner lebten 2012 in einer Bedarfsgemeinschaft. 	
Verkehrliche Anbindung	Aufgrund der Innenstadtlage stellt sich die Anbindung an den ÖPNV als gut dar. Über verschiedene Haltestellen im Quartier wird eine Anbindung sowohl an den Hauptbahnhof als auch an andere Stadtteile ermöglicht.	

	Die Fahrtzeit zum ZOB beträgt je nach Buslinie zwischen vier und sieben Minuten. An einigen Haltestellen verkehren neben verschiedenen Citybussen, auch ein Schnellbus und ein Lokalbus sowie mehrere Regionalbuslinien. Letztere fahren kreisangehörige Gemeinden wie Neunkirchen oder Wilnsdorf an. Der Bahnhof Siegen liegt u.a. an der Bahnstrecke Essen-Siegen, sodass eine Anbindung in weiter entfernte Städte im Ruhrgebiet wie Essen oder Hagen vorhanden ist. Darüber hinaus besteht über Regionalbahnen/-expresse auch eine Verbindung in die hessischen Städte Gießen und Frankfurt am Main. Beim motorisierten Individualverkehr ist die Lage zur Bundesstraße 54, in etwa 500 m Entfernung, hervorzuheben. Die nächstgelegene Anschlussstelle der A 45 befindet sich in ca. 5 km Entfernung.	
Infrastruktur	Das Quartier schließt die zentrale Einkaufsstraße Kölner Straße als Versorgungsmittelpunkt ein und bietet eine gut ausdifferenzierte Infrastruktur. Insbesondere das innenstadttypische Gastronomieangebot kann positiv hervorgehoben werden, das aus zahlreichen Restaurants sowie Cafés und einigen Kneipen besteht. Auch an kulturellen Einrichtungen hat das Quartier etwas zu bieten: Neben der Stadtbibliothek befinden sich insgesamt drei Museen, darunter das Siegerlandmuseum im Oberen Schloss, als Regionalmuseum für Kunst und Kulturgeschichte, im Quartier. Der Schlosspark stellt gleichzeitig eine zentrale Erholungsfläche dar. Sportangebote in Form von einem Fitnessstudio, dem Hallenbad Löhrtor und einigen Sportvereinen sind in fußläufiger Entfernung erreichbar. Weiterhin ist die medizinische Infrastruktur positiv zu bewerten. Zahlreiche Fachärzte sowie drei Allgemeinmediziner befinden sich im Quartier, das auch von seiner Nähe zum Marienkrankenhaus mit mehreren Nebeneinrichtungen profitiert. Die Nahversorgungsmöglichkeiten beschränken sich im Wesentlichen auf ein Angebot an Bäckereien und Metzgereien, das durch einen Asia-Laden, einen Discounter und einen Vollsortimenter im Krönchencenter ergänzt wird. Außerhalb des Quartiers, in etwa 1 km Entfernung ist des Weiteren ein Edeka vorzufinden. Die familienorientierte Infrastruktur in Form von Schulen und Kindergärten ist gut ausdifferenziert. Neben zwei Kindergärten und einer Grundschule, sind das Gymnasium am Löhrtor und die Realschule am oberen Schloss innerhalb des Quartiers gelegen. Ergänzt wird das familienorientierte Angebot durch mehrere Spielplätze.	
Belastungen/ Beeinträchtigungen	Belastungen und Beeinträchtigungen in Form von Lärmeinträgen resultieren aus der zentralen, innerstädtischen Lage des Quartiers. Während die Bereiche der Fußgängerzone zwar weitestgehend autofrei sind, zeigen sich erhöhte Lärmeinträge an den stärker befahrenen Straßen an den Grenzen des Quartiers, so z.B. an der Frankfurter- bzw. Spandauer Straße	

Quelle: eigene Zusammenstellung

Kleinräumige Analyse von Angebot und Nachfrage: Wesentliche Erkenntnisse aus der Analyse der ImmobilienScout24-Datenbank

Insgesamt können für das Quartier „Altstadt/Lohgraben/Unterm Hain“ 210 Angebote, die zwischen 2008 und Ende 2012 in ImmobilienScout24 eingestellt wurden, ausgewertet werden. Den überwiegenden Anteil bilden hierbei die Mietwohnungen. Den geringeren Anteil nehmen Eigentumswohnungen in dem Quartier „Altstadt/Lohgraben/Unterm Hain“ ein.

Im Segment der Mietwohnungen herrscht im Quartier „Altstadt/Lohgraben/Unterm Hain“ eine gute Marktsituation. Dies bestätigt sowohl die Auswertung der ImmobilienScout24-Datenbank als auch die Rückkopplung mit den Marktkennern und –experten. Diese beschriebene Situation beruht auf einer Nachfrage, die von unterschiedlichen Gruppen ausgelöst wird. So ist das Quartier nicht nur für einkommensschwächere Haushalte interessant, die die Nähe zur Versorgungsinfrastruktur schätzen, weil sie auf einen (zusätzlichen) PKW verzichten können, sondern auch für kaufkraftstärkere, urban orientierte Gruppen, die auch das gastronomische und freizeitorientierte Angebot nutzen und daher eine räumliche Nähe suchen.

Die Innenstadtlage bedingt mit knapp 7,00 Euro/m² ein hohes Mietpreisniveau. Der Mietpreis relativiert sich jedoch gegenüber anderen Quartieren der Stadt Siegen, wenn man berücksichtigt, dass sich aufgrund der zentralen Lage Mobilitätskosten reduzieren. Der Anteil kleiner und gleichzeitig stark gefragter Mietwohnungen ist im Quartier mit 29 Prozent unterdurchschnittlich und erhöht den Nachfragedruck durch die unterschiedlichen Nachfragergruppen.

Tabelle 11: Struktur des Mietwohnungsangebots im Quartier „Altstadt/Lohgraben/Unterm Hain“

Teilraum	Angebote	Hits/Monat	Preis/m²	Kaltmiete	Wohnfläche in m²	Baujahr	Anteil Neubau ab Bj. 2000	Anteil WE unter 60 m²
Gesamtstadt	3.163	1.666	6,08	429	72	1976	16%	35%
„Altstadt /Lohgraben/Unterm Hain“	178	2.059	6,98	543	81	1978	17%	29%

Quelle: Datenbank des ImmobilienScout24, eigene Darstellung

Als Stärke des Quartiers „Altstadt/Lohgraben/Unterm Hain“ ist das nennenswerte Angebot an größeren Eigentumswohnungen hervorzuheben: Knapp 70 Prozent der angebotenen Wohnungen sind größer als 75 m² und stoßen aus diesem Grund auf eine vergleichsweise hohe Nachfrage. Die Innenstadtlage ist eine prädestinierte Lage für neu errichtete Eigentumswohnungen, allerdings ist ein guter Mikrostandort Voraussetzung für eine gute Vermarktungssituation. Die Auswertung der Neubauangebote im Quartier, die knapp die Hälfte aller ausgewerteten Angebote stellen, zeigt mit durchschnittlich 440 Hits/Monat eine sehr gute Nachfrage (trotz überdurchschnittlichem Angebotspreis in Höhe von 247.000 Euro). Hierbei handelt es sich um ein Kaufpreisniveau, bei dem sich auch die Chance des Erwerbs eines Eigenheims eröffnet, dies stellt jedoch für ältere Haushalte, die sich im Alter gezielt in zentraler Lage kleiner setzen wollen, keine Kaufalternative dar, so dass die überdurchschnittlichen Preise für Neubau-Eigentumswohnungen in zentraler Lage akzeptiert werden.

Tabelle 12: Struktur des Angebots an Eigentumswohnungen im Quartier „Altstadt/Lohgraben/Unterm Hain“

	Angebote	Hits/Monat	Preis/m²	Kaufpreis	Wohnfläche in m²	Baujahr	Anteil Neubau ab Bj. 2000	Anteil WE über 75 m²
Gesamtstadt	1.018	392	1.337	107.620	79	1983	24%	52%
„Altstadt /Lohgraben/Unterm Hain“	32	396	1.838	188.998	100	1986	43%	68%

Quelle: Datenbank des ImmobilienScout24, eigene Darstellung

Synopse: Stärken-/Schwächenprofil

In der folgenden Tabelle sind die untersuchungsrelevanten Markt- und Standorteigenschaften des Quartiers „„Altstadt /Lohgraben/Unterm Hain““ in einer SWOT-Darstellung verdichtet.

Tabelle 13: SWOT-Matrix für das Quartier „Altstadt/Lohgraben/Unterm Hain“

SWOT-Matrix	
Stärken	**Schwächen**
• Gute ÖPNV-Anbindung aufgrund verschiedener Buslinien und innerstädtischer und regionaler Anbindung; durch Nähe zum Bahnhof überregionale Anbindung • Nähe zur Bundesstraße 54 • Gut ausdifferenzierte familienorientierte, freizeitorientierte sowie medizinische Infrastruktur • Über täglichen Bedarf hinausgehende Angebote des Einzelhandels • Attraktives Stadtbild aufgrund des mittelalterlichen Altstadtkerns • Überdurchschnittlicher Anteil größerer, gefragter Eigentumswohnungen, die verstärkt durch Neubauaktivitäten in den vergangenen fünf Jahren entstanden sind	• Stark befahrene Bundesstraße 54 sowie Koblenzer Straße führen zu leichten Beeinträchtigungen an den Gemengelagen • Hanglagen erschweren Erreichbarkeit von Angeboten für in der Mobilität eingeschränkte Personen • Unterdurchschnittlicher Anteil kleiner Mietwohnungen, die im Quartier von mehreren wohnungswirtschaftlichen Zielgruppen stark nachgefragt werden
Chancen	**Risiken**
• Innenstadtbereich übernimmt aktuell und auch künftig eine wichtige Versorgungsfunktion (u.a. aufgrund der Fußgängerzone) • Breite Zielgruppenansprache möglich: stärkere Fokussierung auf Studenten möglich bei Umsetzung des Campus Altstadt • Gute Eignung für ältere Haushalte, die auf Infrastrukturen und „kurze Wege“ angewiesen sind • Hohe Nachfrage nach Miet- und Eigentumswohnungen trotz überdurchschnittlicher Preise im Neubau und Bestand und damit gute, langfristige Vermietungschancen für Neubau- und Bestandswohnungen	• Überlagerung von Interessen und mögliches Konfliktpotenzial zwischen Zielgruppen, für die das Quartier attraktiv ist (Studierende - Ältere) • Wenig Chancen zur Neuansiedlung von neuen, modernen Wohnungen aufgrund begrenzter Flächenkapazitäten • Miet- und Kaufpreiserhöhung aufgrund hoher Nachfrage als Risiko der Verdrängung von Bewohnergruppen, die auf preisgünstigen Wohnraum in zentraler Lage angewiesen sind

Quelle: eigene Zusammenstellung

Herausforderungen und Perspektiven für das Quartier „Altstadt/Lohgraben/Unterm Hain“

Hoher Nachfragedruck auf dem Wohnungsmarkt

Auf den Wohnangeboten in dem Quartier lastet ein großer Nachfragedruck, insbesondere in der Oberstadt. Leerstand von Wohnraum besteht nicht, vielmehr kann die bestehende Nachfrage nicht erfüllt werden. Jedoch zeigen einige Bestandsgebäude Modernisierungsbedarf (energetisch, qualitativ). Aufgrund der großen Nachfrage besteht bei den Eigentümern aktuell kein Handlungsdruck zur Modernisierung. Vereinzelte Leerstände zeigen sich nur im Bereich des Gewerbes und des Einzelhandels. Die Oberstadt hat in den vergangenen Jahren hinsichtlich ihrer Bedeutung als Einzelhandelsstandort verloren.

Handlungsmacht der privaten Einzeleigentümer

Heterogene Eigentümerstruktur, geprägt durch private Einzeleigentümer

Eigentümer sind in der Innenstadt insbesondere private Personen. Ein Eigentümerwechsel ist in vielen Fällen noch nicht erfolgt, sondern wird in den nächsten Jahren anstehen. Die privaten Eigentümer benötigen gezielte Unter-

stützung in Fragen der Bewirtschaftung bzw. der zielgruppengerechten Weiterentwicklung der Bestände.

Weiterentwicklung der Qualitäten

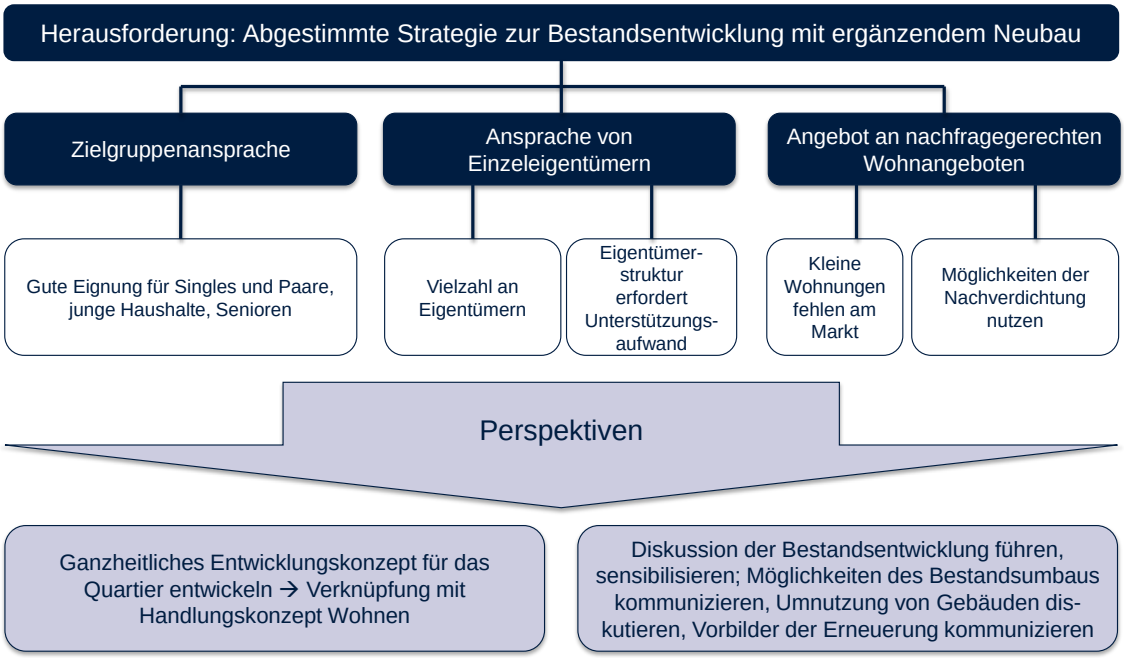
Besondere Wohnqualitäten fehlen derzeit in der Innenstadt

Ein Großteil des Bestandes weist heute Modernisierungsbedarf auf. Dieser umfasst zum einen übliche Arbeiten aufgrund des Gebäudealters, aber auch spezielle energetische Bedarfe sowie neue Anforderungen an Ausstattungsmerkmale (u.a. Freisitze) und Grundrisse, Barrierearmut sowie energetische Verbesserungen. Hier fehlen im Quartier besondere Wohnqualitäten, die heterogene Nachfragerwünsche berücksichtigen**.** Aufgrund der großen Nachfrage besteht bei den Eigentümern aktuell kein Handlungsdruck zur Modernisierung. Die qualitative Weiterentwicklung des Wohnstandortes ist daher schwierig umzusetzen, da bei sehr guter Nachfrage ein Handlungserfordernis fehlt. Ebenso weist das Mietniveau nur einen geringen Handlungsspielraum auf, der Modernisierungen zulässt.

Zielgruppenmix: Generation Granny vs. Junge Pioniere?

Kontrovers stellt sich die Situation bei den älteren und jüngeren Nachfragern dar. Junge Nachfrager können nur auf vereinzelte Wohnangebote im Quartier zurückgreifen. Es fehlt v.a. an kleineren, preiswerten Wohneinheiten, ebenso wie an WG-geeigneten Angeboten. Um vermehrt junge Nachfrager anzusprechen, müssten intensive Strategien verfolgt werden: es müssten entsprechende Wohnangebote und Kristallisationspunkte im Quartier geschaffen werden ("urban lifestyle"), die bei jungen Nachfragern beliebt sind. Mit den Plänen zur Umsetzung des Campus Altstadt wird bereits ein Schritt in diese Richtung getan. Gleichzeitig sollte eine Sensibilisierung der Eigentümer erfolgen, um die Bereitschaft zu erhöhen, Wohnungen auch an junge Nachfrager zu vermieten. Anders stellt sich die Situation für ältere Nachfrager dar. Bei den Maklern wird eine steigende Nachfrage aus dieser Altersklasse in der Innenstadt festgestellt. Jedoch ist das Angebot für unterschiedliche Nachfragerwünsche in dieser Altersklasse nicht ausreichend. Nur wenige Angebote sind barrierearm oder -frei. Es fehlen sowohl kleine preisgünstige Wohnungen, als auch große Wohnungen mit besonderen Ausstattungsmerkmalen. Die Nachfrager sind quantitativ bedeutsam einzuschätzen und verfügen über eine solide Wohnkaufkraft, so die Expertenmeinungen. Somit besteht Bedarf, für beide Zielgruppen nachfragegerechte Angebote zu schaffen, die generationengerecht sind und bei beiden Gruppen eine Nachfrage auslöst.

Abbildung 42: **Quartier „Altstadt/Lohgraben/Unterm Hain“: Herausforderungen und Perspektiven**



Quelle: eigene Darstellung

Zur Weiterentwicklung des Wohnstandortes ist die Sensibilisierung und Information der Akteure über die Stärken und Schwächen, basierend auf den Ergebnissen des Handlungskonzeptes Wohnen, mittelfristig anzustreben. Anschließend muss gemeinsam die zukünftige Ausrichtung formuliert werden. Zukünftig sollte gezielt an der Ausweitung der Wohnangebote in der Innenstadt gearbeitet werden. Es gilt, die wenigen Entwicklungsflächen, die im Innenstadtbereich bestehen, nachfrageorientiert zu entwickeln, Baulücken systematisch zu erfassen und mit den Eigentümern regelmäßig über die Entwicklung zu sprechen sowie die Aufbau- und Umbaumöglichkeiten im Bestand zu nutzen. Im Bestand liegen die Möglichkeiten in der Erweiterung der Wohnflächen durch Ausbau z.B. von Dachgeschossen.

Strategieempfehlung I: Wohnen in der Innenstadt mit hoher Priorität in der Stadtentwicklung unter Einbindung der privaten Einzeleigentümer

Die Entwicklung der Innenstadt ist für die Stadt Siegen ein aktuelles und wichtiges Thema. Dies spiegelt sich in der Vielzahl an Initiativen wider, die sich mit der Attraktivierung des öffentlichen Raums, der Wohnumfeldverbesserung und der Situation im Einzelhandel beschäftigen. Bislang wurde jedoch noch nicht das Thema „Wohnen in der Innenstadt“ aufgegriffen. Zur ganzheitlichen Entwicklung des Quartiers Innenstadt wird daher empfohlen, in der künftigen Planung auch der Funktion Wohnen eine wichtige Bedeutung zuzusprechen.

Vor diesem Hintergrund ist es relevant, sich die heterogene Wohnungsanbieterstruktur in der Innenstadt vor Augen zu führen. Diese ist von einem hohen Anteil an privaten Einzeleigentümern geprägt. Diese Struktur erschwert zwar die Ansprache der Eigentümer, von Vorteil erweist sich jedoch das bereits herausgebildete Netzwerk in der Immobilien- und Standortgemeinschaft in der Oberstadt, in der sich Gewerbetreibende, Handwerker und Dienstleister zusammengeschlossen haben, um den Siegener Einzelhandel in der Oberstadt zu

stärken. Innerhalb dieser Gruppe befinden sich jedoch nicht nur Betreiber von Ladenlokalen, sondern auch Eigentümer der Gebäude. Innerhalb der einzelhandelsorientierten Standortgemeinschaft befinden sich damit somit auch Anbieter von Wohnraum, die in einem ersten Schritt kontaktiert werden könnten.

Sensibilisierung der Eigentümer für Handlungsbedarfe

In einer Zusammenarbeit verschiedener Eigentümer in einem Quartier liegen erhebliche Chancen, die es zu nutzen gilt. Durch einen Austausch untereinander können Einzeleigentümer eine größere Gestaltungskraft in Hinblick auf das Quartier erlangen als bei unabgestimmten Einzelmaßnahmen. Aus diesem Grund wird empfohlen, private Einzeleigentümer gezielt anzusprechen um sie für das Quartier und dessen Bedarfe (u.a. in Modernisierungsfragen) zu sensibilisieren. Die Durchführung eines themenbezogenen Workshops unter Einbindung der Einzeleigentümer kann einen ersten Schritt darstellen, um Kontakt zu dieser Eigentümergruppe zu bekommen und sie für Entwicklungsprozesse im Quartier zu sensibilisieren.

Strategieempfehlung II: Ausbaumöglichkeiten im Bestand fokussieren

Begrenzte Flächenkapazitäten für den Wohnungsneubau erfordern Fokussierung auf Ausbaumöglichkeiten im Bestand

Vor dem Hintergrund knapper Wohnbauflächenressourcen im Innenstadtbereich wird künftig das Thema „Ausbaumöglichkeiten im Bestand“ an Bedeutung gewinnen. Hierbei sind nicht nur größere Wohnungsanbieter für diese Thematik zu sensibilisieren, sondern vor allem die bereits oben genannten private Eigentümer. Kommunale Kontakt- und Servicestellen sowie Quartiersarchitekten oder Quartiersbeauftragte sind Beispiele für Möglichkeiten, Ausbaumöglichkeiten im Bestand transparent und offen kommunizieren zu können. Ausbaumöglichkeiten, die neuen Wohnraum im Bestand schaffen, sind z.B. der Dachgeschossausbau, die Geschossaufstockung sowie der Anbau. In diesem Zusammenhang muss allerdings erwähnt werden, dass diese Maßnahme nur unter Berücksichtigung der örtlichen Rahmenbedingungen umgesetzt werden kann, die eine Gestaltungssatzung für Bereiche der Siegener Innenstadt und damit auch für das Thema Verdichtung vorsehen. An die bereits erfolgte Aufwertung der Innenstadt an mehreren Standorten kann zudem mit Aufwertungen in den Wohnungsbestand angeknüpft werden. Hierzu muss aber eine entsprechende Information erfolgen und über Anreize nachgedacht werden. Die Stadtverwaltung sollte diese Information möglichst in bestehende Veranstaltungen/Initiativen, beispielsweise in Kooperation mit Haus & Grund einbinden. Anzuraten ist des Weiteren eine Überprüfung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen, z.B. in Form der nachfragegerechten Anpassung von bestehenden Bebauungsplänen.

4.2.3 Quartier „Giersberg Südwest“: Top-Quartier im Wandel

Lage und Abgrenzung des Quartiers

Das Quartier befindet sich nordöstlich der Siegener Innenstadt und wird im Norden durch den Karl-Saßmann-Weg und die quer verlaufenden Straßen Am Mühlenseifen, Grobestraße und Graf-Luckner-Straße und im Südosten durch Am Sender und die Giersbergstraße begrenzt. Im Südwesten bilden die Kampenstraße, im Westen die Hagener Straße, Hohler Weg und die Welterstraße die Grenzen des Quartiers.

Abbildung 43: Lage und Abgrenzung des Quartiers „Giersberg Südwest“

Quelle: Aeroview, eigene Bearbeitung

Die folgenden Fotos zeigen die unterschiedlichen Wohnqualitäten und die städtebaulichen Merkmale im Quartier „Giersberg Südwest“ auf.

Deutlich wird die Homogenität der Wohnbebauung: So wird das Quartier zwar durch ältere Bestandsgebäude in Form von Ein- und Mehrfamilienhäusern geprägt, in jüngerer Vergangenheit sind jedoch im Zuge von Neubaumaßnahmen auch zahlreiche Neubauprojekte umgesetzt worden.

Abbildung 44: Eindrücke aus dem Quartier „Giersberg Südwest“

Quelle: eigene Aufnahmen

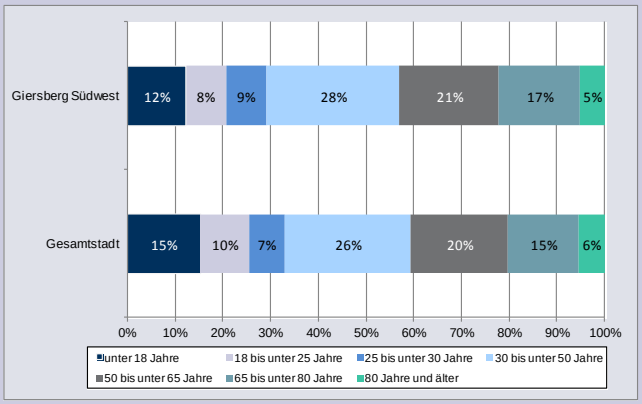
Quartier als Beispiel für Generationenwechsel in zentralerer, gefragter Lage der Stadt Siegen

Die Mikrolage „Giersberg Südwest“ stellt ein Beispiel für eine Wohnlage dar, in der in den vergangenen Jahren der Generationenwechsel in Folge von Besitzerwechseln bereits eingesetzt hat. Während in homogenen Einfamilienhausquartieren dieser Wechsel oftmals in einem reinen Eigentümerwechsel und begleitenden Modernisierungsmaßnahmen einhergeht, zeigt sich in diesem Quartier eine zunehmende Tendenz für Rückbau- und Neubaumaßnahmen, auch bedingt durch den hohen Ansiedlungsdruck und die hohe Nachfrage nach Wohnraum in diesem Quartier. So werden durch Verkauf und Abriss freiwerdende Flächen zunehmend genutzt, um in verdichteterer Form Neubauwohnungen in Mehrfamilienhäusern zu errichten. Diese entstehenden Neubauwohnungen stellen nicht nur für die älteren Quartiersbewohner eine Wohnalternative zum zu groß gewordenen Eigenheim dar, sondern sind auch für nicht im Quartier wohnhafte Haushalte aufgrund des guten Images attraktive Wohnangebote, die gleichzeitig jedoch zu einer baulichen Umstrukturierung und Veränderung des Quartiersbilds führen.

Wesentliche Erkenntnisse aus der Analyse der Standortfaktoren

Im Folgenden werden die spezifischen Lageeigenschaften des Quartiers betrachtet.

Standortfaktor	Beschreibung	Bewertung
Städtebau	Der „Giersberg“ liegt im Norden des Quartiers Siegen-Mitte. Abschnitte dieses Wohnplatzes mit hohem Anteil guter und gleichzeitig älterer Einfamilienhäuser gehören zu den besten Wohnlagen im Stadtgebiet. Die Mikrolage kennzeichnet sich durch eine reine Wohnnutzung, die durch freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser geprägt ist, die überwiegend in zweigeschossiger Bauweise errichtet wurden. Ein geringerer Anteil zwei- bis viergeschossiger Mehrfamilienhäuser ergänzt das Einfamilienhausangebot.	
Soziodemografie	Im Quartier „Giersberg Südwest“ wohnten zum 31.12.2012 insgesamt 2.067 Personen. Auch in diesem Quartier ist für den Zeitraum zwischen 2007 und 2012 ein Bevölkerungsanstieg von 2,5 Prozent zu verzeichnen. Bis auf leichte Abweichungen entspricht die Altersstruktur der Gesamtstadt. So bilden die Personen bis zu einem Alter von unter 25 Jahren einen Anteil von 20 Prozent, ältere	

	Personen ab 65 Jahren sind mit einem Anteil von 22 Prozent vertreten. Kennzeichen einer deutlichen Überalterung sind demnach nicht erkennbar. Vergleicht man die sozioökonomischen Kennziffern mit der Gesamtstadt, stellt sich die Situation im Quartier „Giersberg Südwest“ als besser dar: Die Personen, die Leistungen nach dem SGB II/SGB III erhalten, bilden einen Anteil von 3,7 Prozent, in der Gesamtstadt hingegen von 6,1 Prozent. Bei den in Bedarfsgemeinschaften lebenden Personen ist der Anteil in der Gesamtstadt sogar mehr als doppelt so hoch. 	
Verkehrliche Anbindung	Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über mehrere Haltestellen im Quartier, darunter z.B. „Giersberg Schule“, oder „Steinstraße“. Angefahren werden die Haltestellen vom Citybus 105, ab „Giersberg Schule“ und „Steinstraße“ verkehrt zusätzlich der Bus 123. Diese ermöglichen zum einen in einer Fahrtzeit von 15 Minuten die Verbindung zum Bahnhof Siegen-Weidenau an der Bahnstrecke Essen-Siegen, zum anderen zur Innenstadt und zum ZOB bzw. Hauptbahnhof in ca. 18 Minuten Fahrtzeit. Ab Weidenau besteht auch Anschluss an die Universität Siegen durch die UniExpresslinien. Während die ÖPNV-Verbindung unter der Woche als gut zu bezeichnen ist, besteht an Sonn- und Feiertagen zum Teil bis zu eineinhalb Stunden keine Verbindung in Richtung ZOB/Bahnhof oder Weidenau Bahnhof. Mit dem Auto kann die nächstgelegene Autobahn, die A 45, in etwa 11 Minuten erreicht werden. Über die B 54 kann darüber hinaus auch die nächstgelegene Anschlussstelle der mit 18 km deutlich entfernten A 4 in etwa 15 Minuten erreicht werden.	
Infrastruktur	Die infrastrukturelle Ausstattung des Quartiers ist trotz der relativ zentralen Lage innerhalb des Stadtgebietes insgesamt als durchschnittlich zu bewerten. Im Bereich der familienorientierten Infrastruktur ist ein gutes Angebot vorhanden. Neben der Grundschule Giersberg befindet sich auch eine Gesamtschule im Quartier. Die Waldorfschule Siegen ist ebenfalls im Quartier gelegen, jedoch nicht mehr ganz in fußläufiger Entfernung zu erreichen. Darüber hinaus wird das Angebot durch zwei Kindergärten und einen Bolzplatz ergänzt. Defizite in der infrastrukturellen Ausstattung beziehen sich u.a. auf die medizinische Infrastruktur. Ist hingegen das Angebot an Allgemeinmedizinern als gut zu bezeichnen, besteht ein Mangel an Fachärzten. Auch liegt die nächste Apotheke außerhalb des Quartiers. Hinsichtlich der Nahversorgung weist das Quartier ebenfalls erhebliche Mängel auf, da sich kein Lebensmittelgeschäft im Quartier befindet. Lediglich ein Bäcker und Metzger können in geringem Maße einen Beitrag zum täglichen Nahversorgungsbedarf leisten. Für weitere Angebote muss die Hagener Straße aufgesucht werden, an der neben Nahversorgungsmöglichkeiten auch Gastronomie lokalisiert ist. Weitere Freizeitangebote müssen ebenfalls eher außerhalb des Quartiers aufgesucht werden. Lediglich der Kleingärtnerverein und die Kleingartenanlagen stellen ein attraktives Angebot dar. Verschiedene Sportangebote bietet der Verein SG Siegen Giersberg, dessen Sportstätten an der Kolpingstraße und Am Sender gelegen sind.	
Belastungen/ Beeinträchtigungen	Aufgrund der Hanglage und der Funktion als reines Wohngebiet sind für das Quartier keine größeren Belastungen oder Beeinträchtigungen durch z.B. Straßenlärm zu nennen. Die umgebenden Straßen dienen der Erschließung des Wohngebiets. Von der HTS und der Bahnlinie geht aufgrund der räumlichen Entfernung eine nur leichte Einschränkung aus. Auch hinsichtlich optischer Faktoren sind keine Beeinträchtigungen zu nennen, so dass das Quartier in dieser Kategorie eine gute Bewertung erzielt.	

Quelle: eigene Zusammenstellung

Kleinräumige Analyse von Angebot und Nachfrage: Wesentliche Erkenntnisse aus der Analyse der ImmobilienScout24-Datenbank

In den letzten fünf Jahren wurden im Quartier „Giersberg Südwest“ über ImmobilienScout24 mehrheitlich Mietwohnungen angeboten.

Die hier offerierten Mietwohnungen entsprechen hinsichtlich der Baualters- und Wohnflächenstruktur der Gesamtstadt, mit etwa 1.500 Hits/Monat liegt das Nachfrageniveau ebenfalls auf einem mit der Gesamtstadt Siegen vergleichbarem Niveau. Abweichend stellt sich das Mietniveau dar, das mit durchschnittlich 6,58 Euro/m² als überdurchschnittlich zu bezeichnen ist. Neubauwohnungen, die nach 2000 entstanden sind, werden im Quartier zu durchschnittlich 8,00 Euro/m² über ImmobilienScout24 angeboten und verzeichnen eine ebenfalls gute Nachfrage.

Tabelle 14: Struktur des Mietwohnungsangebots im Quartier „Giersberg Südwest“

Teilraum	Angebote	Hits/Monat	Preis/m²	Kaltmiete	Wohnfläche in m²	Baujahr	Anteil Neubau ab Bj. 2000	Anteil WE unter 60 m²
Gesamtstadt	3.163	1.666	6,08	429	72	1976	16%	35%
„Giersberg Südwest“	139	1.521	6,58	496	75	1977	10%	35%

Quelle: Datenbank des ImmobilienScout24, eigene Darstellung

Im Bereich der im Quartier angebotenen Eigentumswohnungen ist eine deutliche Zielgruppenansprache zu erkennen. 60 Prozent der inserierten Wohnungen verfügen über eine Wohnfläche von mehr als 75 m². Das kleine Angebot von insgesamt 25 ausgewerteten Angeboten erfährt mit knapp 500 Hits/Monat eine sehr gute Nachfrage, bei 20 Prozent der Angebote handelt es sich zudem um Neubauangebote, die nach 2008 im Quartier entstanden sind.

Tabelle 15: Struktur des Angebots an Eigentumswohnungen im Quartier „Giersberg Südwest“

Teilraum	Angebote	Hits/Monat	Preis/m²	Kaufpreis	Wohnfläche in m²	Baujahr	Anteil Neubau ab Bj. 2000	Anteil WE über 75 m²
Gesamtstadt	1.018	392	1.337	107.620	79	1983	24%	52%
„Giersberg Südwest“	25	494	1.429	123.500	84	1985	20%	60%

Quelle: Datenbank des ImmobilienScout24, eigene Darstellung

Synopse: Stärken-/Schwächenprofil

In der folgenden Tabelle sind die untersuchungsrelevanten Markt- und Standorteigenschaften des Quartiers „Giersberg Südwest“ in einer SWOT-Darstellung verdichtet.

Tabelle 16: SWOT-Matrix für das Quartier „Giersberg Südwest“

SWOT-Matrix	
Stärken	**Schwächen**
• Gute familienorientierte Infrastrukturausstattung • Gutes Sportangebot durch Sportstätten des Sportvereins Giersberg • Zumindest medizinische Grundversorgung durch mehrere Allgemeinmediziner gegeben • Durch Bahnhof Weidenau Anschluss z.B. an Universität sowie regionale und überregionale Verbindungen • (Kleines) Angebot an Eigentumswohnungen mit Fokus auf größeren, gefragten Wohnflächen ab 75 m²	• Längere Fahrwege zu den Nahversorgungsmöglichkeiten • Geringe Taktzeiten im ÖPNV am Wochenende • Hanglage erschwert Erreichbarkeit einzelner Wohnlagen für in der Mobilität eingeschränkte Personen
Chancen	**Risiken**
• Hohe Eignung des Quartiers insbesondere für Familien • Bislang keine deutliche Überalterung des Quartiers mit Hinweisen auf einen nicht funktionierenden Generationenwechsel • Gutes Wohnstandortimage, das durch EFH-Bestand geprägt wird: Gute Chancen für Generationenwechsel im Bestand • Trotz überdurchschnittlichem Miet- und Kaufpreisniveau gute Nachfrage nach Mietwohnungen und sehr gute Nachfrage nach Eigentumswohnungen	• Hoher Anteil älterer Bausubstanz • Generationenwechsel ist aktuell kein problematisches Thema, könnte künftig aber relevant werden • Wenig wohnungsnahe Infrastruktur für die älteren Bewohner des Quartiers: Künftig sollte über flexible und mobile Dienste der Versorgung diskutiert werden, um den Verbleib im angestammten Quartier zu ermöglichen • Überprägung vorhandener Bebauungsstrukturen durch verstärkte Verdichtungsmaßnahmen im Neubau

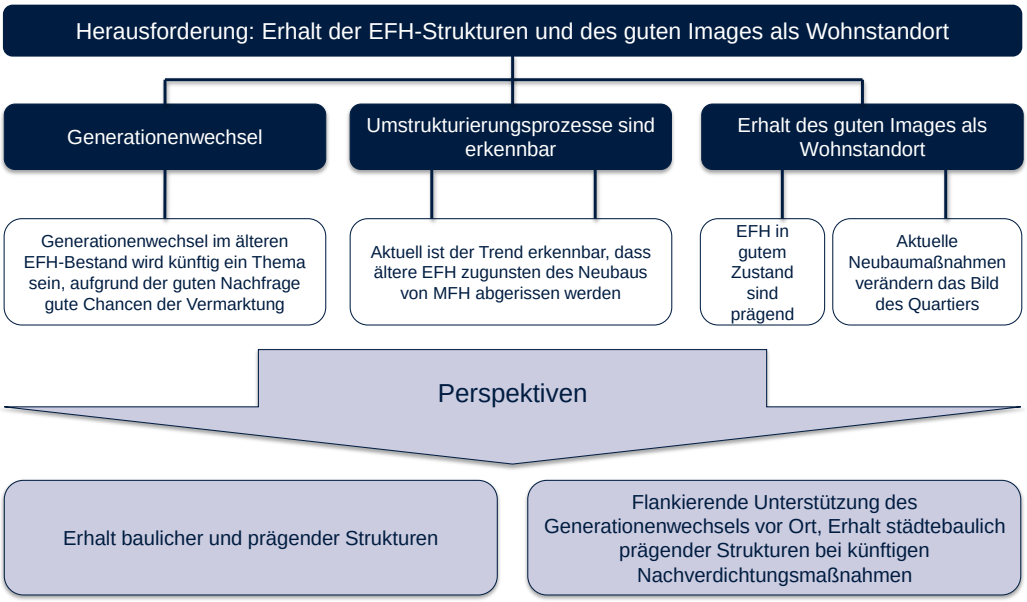
Quelle: eigene Zusammenstellung

Herausforderungen und Perspektiven für das Quartier „Giersberg Südwest“

Veränderung des Quartiersbilds durch Neubauentwicklungen

Das Quartier „Giersberg Südwest“ zählt aktuell zu den besten Wohnlagen innerhalb der Stadt Siegen. Das Bild des Quartiers verändert sich jedoch zunehmend im Zuge von aktuellen Neubaumaßnahmen. So besteht der Trend, dass ältere Eigenheime bei einem Verkauf (z.B. infolge des Generationenwechsels) abgerissen und durch Neubau-Mehrfamilienhäuser ersetzt werden. Die Herausforderung besteht somit künftig darin, das gute Image des Quartiers als Wohnstandort zu wahren und charakteristische und prägende Einfamilienhausstrukturen zu erhalten.

Abbildung 45: Quartier „Giersberg Südwest“: Erhalt des guten Images als Wohnstandort



Quelle: eigene Darstellung

Strategieempfehlung: Überprüfung vorhandener städtebaulicher Instrumente zur Unterstützung des Erhalts prägender Strukturen

Voraussetzung für den Neubau der genannten Mehrfamilienhäuser ist der sich vollziehende Generationenwechsel, der ältere Einfamilienhäuser freizieht und dementsprechend Raum für Neubauprojekte nach einem Abriss schafft. Bei einer entsprechend nachlassenden Nachfrage nach älteren Eigenheimbeständen kann dies eine Strategie darstellen, um ein Quartier zu stabilisieren und wohnortnahe Wohnalternativen für ältere Eigenheimbesitzer anzubieten.

Nach Aussage befragter Experten in der Stadtverwaltung besteht jedoch die Befürchtung, dass eine zu starke bauliche Veränderung des Quartiers, das aktuell durch Einfamilienhausstrukturen geprägt wird, auch zu einer Veränderung des guten Images als Wohnstandort führen könnte.

Aus diesem Grund ist anzuraten, die vorhandenen städtebaulichen Instrumente und planungsrechtliche Zulässigkeiten im Quartier zu überprüfen (z.B. hinsichtlich der Ausgestaltung von Bebauungsplänen, insofern diese noch nicht vorhanden sind), um prägende Bebauungsstrukturen auch künftig im Quartier erhalten zu können. Da Mehrfamilienhausbestände das Quartier inzwischen deutlich mitprägen und aufgrund der hohen Nachfrage auch eine für das Quartier stabilisierende Funktion haben, sollte bei künftigen Neubauentwicklungen weiterhin ein gewisser Qualitätsstandard verfolgt werden, um das gute Image als Wohnstandort zu erhalten.

Parallel hierzu ist es ratsam, den Generationenwechsel flankierend zu unterstützen, z.B. indem ältere Eigenheimbesitzer bei der Suche nach einer altersgerechten Wohnalternative beraten werden. Diese Beratung kann ggf. an die bestehende Wohnberatung angeknüpft werden, die bereits wichtige Arbeit hinsichtlich der unterstützenden Beratung zum langen Verbleib im angestammten Quartier und in der eigenen Wohnung leistet.

4.2.4 Quartier „Hoher Rain“: Herausforderungen heterogener Bebauungs- und Eigentümerstrukturen für die Verbesserung des Images als verdichtetes Wohnquartier

Lage und Abgrenzung des Quartiers

Quartier im Norden der Stadt Siegen in Hanglage

Das Quartier „Hoher Rain“ ist im Norden der Stadt Siegen, nah an der Stadtgrenze gelegen. Während das Quartier im Nordwesten, Norden und Nordosten durch Wald begrenzt wird, bildet die Geisweider Straße im Osten und die Bergstraße im Südwesten die Grenze des Quartiers.

Abbildung 46: Lage und Abgrenzung des Quartiers „Hoher Rain“

Quelle: Aeroview, eigene Bearbeitung

Heterogene Wohnqualitäten prägen das Quartier

Die folgenden Fotos verdeutlichen die städtebaulichen Merkmale des Quartiers „Hoher Rain“, das durch ein Nebeneinander von Mehrfamilienhäusern einfacherer Qualität (insbesondere im Nordwesten) und gepflegten und teils bereits modernisierten Ein- und Zweifamilienhausstrukturen im südlicheren Teilbereich des Quartiers geprägt ist. Charakteristisch für das Quartier ist die Bebauung mit Geschosswohnungsbeständen, die überwiegend in den 1950er und 1960er Jahren entstanden sind und die durch eine kleinteilige Bebauung mit Einfamilienhausstrukturen unterschiedlichen Alters (bis in den 1970er Jahre) ergänzt wird. Daneben gibt es gelungene Beispiele für Nachverdichtungsmaßnahmen Anfang der 2000er Jahre sowie Modernisierungsmaßnahmen, die in den Folgejahren stattgefunden haben.

Abbildung 47: Eindrücke aus dem Quartier „Hoher Rain“

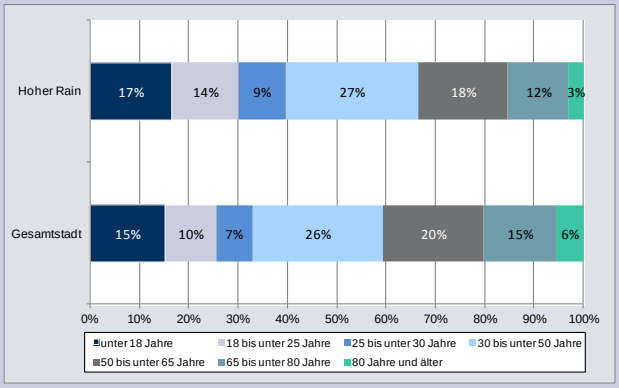
Quelle: eigene Fotos, Universitätsstadt Siegen

Quartier als Beispiel für die Herausforderungen heterogener Eigentümerstrukturen in verdichteten Wohnquartieren

Die Mikrolage „Hoher Rain“ stellt ein Beispiel für die Herausforderungen dar, die im Zuge einer heterogenen Eigentümerstruktur in einem verdichteten und von Ein- und Mehrfamilienhäusern geprägten Quartier entstehen können, wenn es keinen „Kümmerer“ gibt. Modernisierungsbedarfe in den Geschosswohnungsbeständen im Bereich der Stormstraße führen zu einer abgeschwächten Einschätzung des Außenimages. Anders als in Wohnquartieren in Siegen, in denen größere Mehrfamilienhausbestände in Besitz lokal verankerter Wohnungsmarktakteure sind, die gut erreichbar und für Bedarfe zu sensibilisieren sind, haben in der Mikrolage Hoher Rain mehrere Eigentümerwechsel stattgefunden. Bei dem letzten Eigentümerwechsel wurden die Bestände an einen nicht lokal verankerten Eigentümer veräußert, der insgesamt rd. 1.300 Wohneinheiten in Siegen aufgekauft hat.

Wesentliche Erkenntnisse aus der Analyse der Standortfaktoren

Im Folgenden werden die spezifischen Lageeigenschaften des Quartiers betrachtet.

Standortfaktor	Beschreibung	Bewertung
Städtebau	Das relativ dicht und heterogen bebaute Quartier zeichnet sich durch ein Nebeneinander von Bestandsimmobilien mit teils deutlichen Modernisierungsbedarfen und älteren aber gepflegten Objekten aus. Eine Prägung erfährt das Quartier unter anderem durch die einfachen aber größtenteils gepflegten bis zu achtgeschossigen Gebäude an der Stormstraße, die durch einen hohen Anteil an Zeilenbauten und Einfamilienhausstrukturen ergänzt werden. Viele Ein- und Zweifamilienhäuser finden sich in der Dillnhütter Straße/Krauseburg, im Suttnerweg, in der Wilhelm-Busch-, Geibel-, Droste-Hülsoff-Straße sowie in der Fontanestraße. Es handelt sich somit um eine hinsichtlich der Bebauungsart und des Modernisierungszustands heterogene Ausgangslage im Quartier.	
Soziodemografie	Aktuell (Stand 31.12.2012) leben im Quartier „Hoher Rain“ 1.685 Personen, 6,3 Prozent weniger als im Jahr 2007. Die Analyse der Altersstruktur zeigt im Vergleich zur Gesamtstadt einen höheren Anteil der jüngeren Einwohner unter 25 Jahren und im Gegenzug einen geringeren Anteil der älteren Einwohner ab 65 Jahren. Auch bei den sozioökonomischen Kennziffern sind Unterschiede festzustellen: Sowohl der Anteil der SGB II-und SGB III-Empfänger als auch der der Personen in Bedarfsgemeinschaften ist mit 7,8 bzw. 11,8 Prozent überdurchschnittlich. 	

Verkehrliche Anbindung	Im Quartier verkehrt eine Citybuslinie, die u.a. innerhalb von 8 Minuten in Richtung des Geisweider Bahnhofs fährt, der Station der regionalen Bahnstrecke Essen-Siegen ist. Eine direkte Verbindung vom Quartier zum Siegener Bahnhof ist nicht vorhanden, stattdessen müssen die Umsteigemöglichkeiten zu Bus und Bahn in Richtung Innenstadt genutzt werden. Die Taktung des Busses ist als negativ zu bewerten, denn während montags bis freitags zumindest einmal pro Stunde eine Anbindung in Richtung Geisweid ZOB gewährleistet wird, werden am Wochenende die Haltestellen nur alle zwei Stunden bedient. Die nächstgelegene Anschlussstelle der A 45 befindet sich in ca. 11 km Entfernung. Über die Bundesstraße 54 ist Hauptbahnhof Siegen innerhalb von neun Minuten erreichbar.	
Infrastruktur	Die Infrastruktur im Quartier ist insgesamt eher schwach ausgeprägt. Das Angebot an familienorientierter Infrastruktur zeichnet sich lediglich durch einen Kindergarten und eine Grundschule aus, die zwar außerhalb des Quartiers liegt, aber dennoch in fußläufiger Entfernung zu erreichen ist. Weiterführende Schulen sind erst in mehreren Kilometern wieder vorhanden. Als positiv hervorzuheben ist, dass das Quartier über zwei Spielplätze und einen Bolzplatz verfügt. Medizinische Angebote sind innerhalb des Quartiers nicht vorhanden. Lediglich ein Zahnarzt ist fußläufig zu erreichen. Weitere Angebote finden sich u.a. im Zentrum Geisweid außerhalb des Quartiers, das allerdings über einen Kilometer entfernt liegt. Hier konzentriert sich auch das Nahversorgungsangebot, wobei neben Aldi, Lidl und Rewe auch ein Reformhaus vorhanden ist. Das Angebot im Quartier selbst beschränkt sich auf eine Metzgerei. Dennoch befindet sich fußläufig erreichbar noch ein Getränkecenter und ein Bäcker, sodass der tägliche Nahversorgungsbedarf zumindest teilweise gedeckt wird. Im Bereich der freizeitorientierten Infrastruktur verfügt das Quartier über einige Angebote, wie eine Sauna oder eine Musikschule. Zudem ist der Sauerländer Gebirgsverein im Quartier ansässig. Als wesentliche Stärke des Quartiers sind die durch die Stadtrandlage bedingte, angrenzenden Wald- und Grünflächen anzusehen, die erheblich zum Freizeitwert des Quartiers beitragen.	
Belastungen/ Beeinträchtigungen	Bei dem Quartier handelt es sich um ein zu großen Teilen unbelastetes Wohngebiet. Lärmeinträge in Folge von stärker befahrenen Straßen bestehen nicht, die nächstgelegene stärker befahrene Straße stellt die Hüttentalstraße dar, an der auch gewerbliche Nutzungen gelegen sind. Aufgrund der Hanglage des Quartiers besteht zu diesen Nutzungen aber kein direkter Anknüpfungspunkt, der sich negativ auf die Bewertung des Quartiers auswirkt.	

Quelle: eigene Zusammenstellung

Kleinräumige Analyse von Angebot und Nachfrage: Wesentliche Erkenntnisse aus der Analyse der ImmobilienScout24-Datenbank

Mit 54 inserierten Angeboten machen die Mietwohnungen den größten Teil des Gesamtangebots im Quartier „Hoher Rain“ aus. Das im Vergleich zur Gesamtstadt erhöhte durchschnittliche Baualter spiegelt sich in den günstigen Mieten von durchschnittlich 5,40 Euro/m² wider. Dieses günstige Preisniveau kann jedoch die Nachfragewerte nicht positiv beeinflussen, mit knapp 1.200 Hits/Monat spiegelt der Wert ein eher schwach ausgeprägtes Interesse der Nachfrager am Angebot wider. Den Großteil des Angebots stellen mittelgroße Wohnungen zwischen 65 und 75 m², die zu überwiegendem Anteil in den 1960er Jahren entstanden sind und sich in der Stormstraße oder der Hebbelstraße befinden. Einige der angebotenen Wohnungen wurden bereits modernisiert („Erstbezug nach Sanierung“), dies führt jedoch zu keiner spürbaren Steigerung der Nachfragekennziffer.

Tabelle 17: Struktur des Mietwohnungsangebots im Quartier „Hoher Rain“

Teilraum	Angebote	Hits/Monat	Preis/m²	Kaltmiete	Wohnfläche in m²	Baujahr	Anteil Neubau ab Bj. 2000	Anteil WE unter 60 m²
Gesamtstadt	3.163	1.666	6,08	429	72	1976	16%	35%
„Hoher Rain“	54	1.189	5,42	371	68	1972	3%	18%

Quelle: Datenbank des ImmobilienScout24, eigene Darstellung

Die im Quartier differierende Bebauungsstruktur spiegelt sich auch in unterschiedlichen Nachfragetendenzen wider. Während das Mietwohnungsangebot im Vergleich mit der Gesamtstadt eher schwach nachgefragt wird, verzeichnet das kleine Eigenheimangebot, das über ImmobilienScout24 im Quartier angeboten wurde, ein überdurchschnittliches Interesse. Es handelt sich um preisgünstige Bestandsimmobilien, die durchschnittlich zu 132.500 Euro angeboten werden und mit 89 bis 205 m² eine breite Palette an Wohnflächen bieten.

Tabelle 18: Struktur des Eigenheimangebots im Quartier „Hoher Rain“

Teilraum	Angebote	Hits/Monat	Preis/m²	Kaufpreis	Wohnfläche in m²	Grundfläche in m²	Baujahr	Anteil Neubau ab Bj. 2000
Gesamtstadt	1.379	712	1.257	185.499	150	635	1965	13%
„Hoher Rain“	9	1.640	1.005	132.500	135	546	1941	0%

Quelle: Datenbank des ImmobilienScout24, eigene Darstellung

Synopse: Stärken-/Schwächenprofil

In der folgenden Tabelle sind die untersuchungsrelevanten Markt- und Standorteigenschaften des Quartiers „Hoher Rain“ in einer SWOT-Darstellung verdichtet.

Tabelle 19: SWOT-Matrix für das Quartier „Hoher Rain“

SWOT-Matrix	
Stärken	**Schwächen**
• Erholungsgebiete durch angrenzende Wald- und Grünflächen vorhanden • Trotz Stadtrandlage relativ schnelle Erreichbarkeit des Siegener Zentrums/Bahnhofs mit MIV durch die B 54 • Freizeitorientierte Infrastruktur (u.a. durch Musikschule, Sauna) vorhanden • Familienorientierte Angebote für Familien mit Kindern im Grundschulalter vorhanden	• Keine direkte ÖPNV-Verbindung Richtung Siegen Zentrum • Vglw. geringe Taktfrequenz der Buslinien • Keine medizinisch orientierte Angebote in Form von Apotheken und Ärzten in fußläufiger Entfernung vorhanden • Im Bereich der familienorientierten Infrastruktur kein Angebot an weiterführenden Schulen in der Nähe vorhanden • Geringes Angebot an kleinen Mietwohnungen; Fokus im Angebot liegt auf mittelgroßen Wohnungen
Chancen	**Risiken**
• Erhalt und Sicherung preisgünstigen Wohnraums • Familienfreundliche Grundausrichtung • Generationenwechsel ist aufgrund des Baualters oftmals bereits durchlaufen • Preisgünstiges Bestandseigenheimangebot verzeichnet hohes Interesse, keine Hinweise auf Vermarktungsschwierigkeiten der Eigenheime im südlichen Teilbereich des Quartiers	• Einfachere Bausubstanzen in Form der MFH: Modernisierungsbedarfe sind vorhanden • Durch eingeschränkte Wohnkaufkraft der Bewohner nur wenig Mieterhöhungsspielräume (z.B. aufgrund von Modernisierungen) • Eingeschränkte Zielgruppenansprache aufgrund der Infrastrukturausstattung • Geringe Nachfragewerte im Segment der im Quartier angebotenen mittelgroßen Mietwohnungen

Quelle: eigene Zusammenstellung

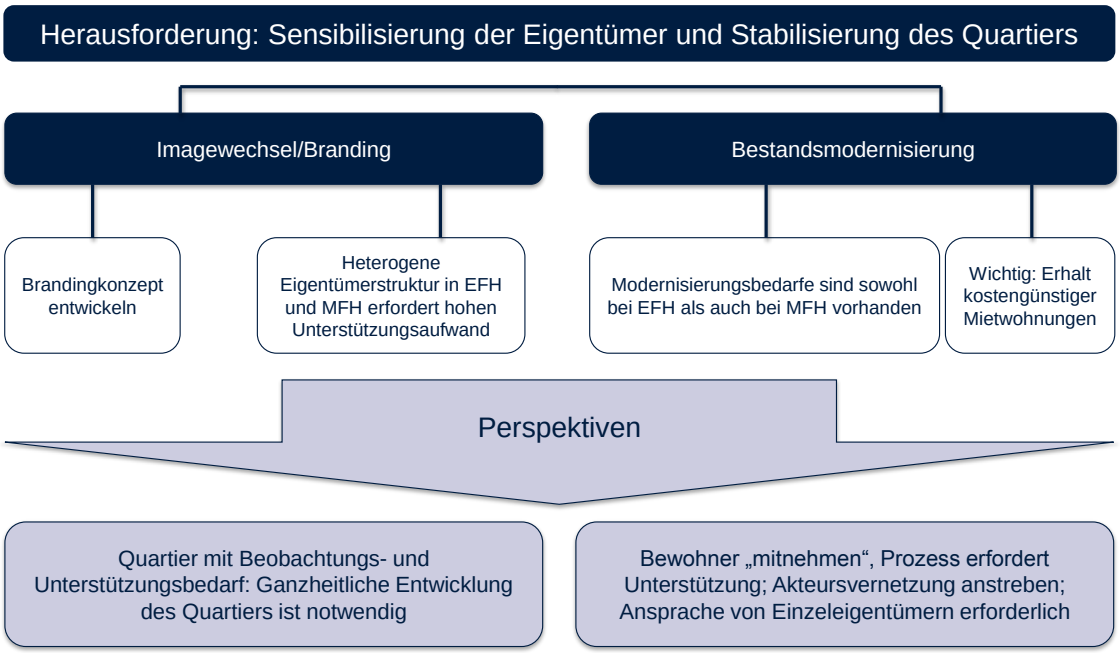
Herausforderungen und Perspektiven für das Quartier „Hoher Rain“

In vielen Quartieren besteht oftmals hinsichtlich der Bewertung des Images ein großer Unterschied zwischen der Außenwahrnehmung (die Sicht von außen auf das Quartier) und der Innenwahrnehmung (aus Sicht der Quartiersbewohner selbst). Auch wenn die jeweiligen Bewohner ihr Quartier selbst in einem

positiveren Licht sehen als dies von außen der Fall ist, kann ein negatives Image langfristige Auswirkungen auf das Quartier und dessen Entwicklungspotenziale haben. Auch im Quartier „Hoher Rain“ ist das leicht negativ behaftete Außenimage eine der zentralen Herausforderungen.

Neben der Herausforderung des Imagewechsels sollte jedoch nicht in Vergessenheit geraten, dass auch einige Bestände im Mehrfamilienhaussegment Modernisierungsbedarfe aufweisen und aus diesem Grund in den nächsten Jahren in die Planung des Quartiers miteinbezogen werden sollten. Zu beachten ist bei möglichen Modernisierungsmaßnahmen jedoch, dass das Quartier mit seinem günstigen Mietwohnungsangebot auch zu einer Deckung des Bedarfs an kostengünstigem Wohnraum beiträgt und damit Mieterhöhungen aufgrund von Modernisierungen leicht die Wohnkaufkraft der jetzigen Mieter übersteigen können.

Abbildung 48: Quartier „Hoher Rain“: Quartier mit künftigen Beobachtungsbedarf



Quelle: eigene Darstellung

Strategieempfehlung: Aktive Imagearbeit unter Einbeziehung der Bewohner

Ein überzeugendes Außenimage kann nur transportiert werden, wenn das Innenimage stimmig ist und die Bewohner gerne im Quartier leben. Strategische Entwicklungen, die im Quartier angestoßen werden, sollten daher für die dort wohnhaften Bewohner, aber auch für neue Zielgruppen interessant sein und neue Perspektiven öffnen. Daher sollten Maßnahmen immer in Zusammenarbeit mit den Anwohnern entwickelt und umgesetzt werden.

Projekte, die Bewohnern die Möglichkeit bieten, bei der Umgestaltung ihrer Wohnumgebung mitzuwirken, sind eher eine Seltenheit und ziehen Aufmerksamkeit auf sich. Sie sind daher neben baulichen Maßnahmen besonders geeignet, eine imageverbessernde Außenwirkung zu erzielen. Des Weiteren kann die Aktivierung nachbarschaftlichen Engagements die Identifikation der Bewohner mit ihrem Quartier stärken.

4.2.5 Quartier „Meiswinkel“: Herausforderungen des Generationenwechsels in peripherer Stadtrandlage von Siegen

Lage und Abgrenzung des Quartiers

Das Quartier umfasst den gesamten statistischen Bezirk Meiswinkel, der am nordwestlichen Rand der Stadt Siegen und somit in ländlicher und peripherer Stadtrandlage liegt.

Abbildung 49: Lage und Abgrenzung des Quartiers „Meiswinkel“

Quelle: Aeroview, eigene Bearbeitung

Die folgenden Fotos zeigen die unterschiedlichen Wohnqualitäten und die städtebaulichen Merkmale im Quartier „Meiswinkel“ auf. Eigenheime in Form von freistehenden Einfamilienhäusern dominieren die Bebauung in dieser Stadtrandlage von Siegen. Das Quartier wird durch eine lockere und gleichzeitig ältere Bebauung geprägt, die teilweise durch jüngere Neubauten ergänzt wird.

Abbildung 50: Eindrücke aus dem Quartier „Meiswinkel“

Quelle: eigene Fotos

Quartier als Beispiel für den Generationenwechsel in älteren Einfamilienhausquartieren in peripherer Randlage der Stadt Siegen

Lange Nutzungsdauer von Immobilien erfordert kontinuierliche Anpassungen

Aus den demografischen und gesellschaftlichen Entwicklungstendenzen ergeben sich spezifische Entwicklungsperspektiven und Herausforderungen in den Wohnquartieren einer Stadt. Umbruchsituationen entstehen oftmals dann, wenn die Bewohnerschaft und die Gebäudesubstanz gleichermaßen altern und sich aus dem daran anschließenden Generationenwechsel die Anforderung ergibt, die Bestandsquartiere so zu qualifizieren, dass sie den Bedürfnissen der derzeitigen und künftigen Bewohnerschaft entsprechen. Unter einem Generationenwechsel wird somit der durch die Alterung der Bewohnerschaft ausgelöste Eigentümer- oder Bewohnerwechsel von Gebäuden verstanden. Eine Herausforderung für Einfamilienhausgebiete, die in den 1950er bis 1970er Jahren entstanden sind, ergibt sich aus der Dauerhaftigkeit und dem Nutzungszyklus der Gebäude. Eine Immobilie kann eine Nutzungsdauer von über 100 Jahren aufweisen, so dass der Wohnraum über die Jahrzehnte hinweg an die jeweilige Bewohnerschaft angepasst werden muss, um den jeweiligen Nachfragewünschen zu entsprechen. Zukünftig kann davon ausgegangen werden, dass ein häufigerer Bewohner- bzw. Eigentümerwechsel in Eigenheimquartieren stattfindet, da sich Lebensstile verändern und die Wohnlage öfters gewechselt wird, z.B. aufgrund von beruflichen Veränderungen[8].

Frühzeitige Beobachtung von Quartieren im Generationenwechsel als präventive Strategie

Die Beobachtung von Quartieren, die in den 1950er bis 1970er Jahren entstanden sind, ist dringend erforderlich, um die Zukunftsfähigkeit und Attraktivität der betroffenen Bestände zu sichern und rechtzeitig bei negativen Entwicklungstendenzen eingreifen zu können.

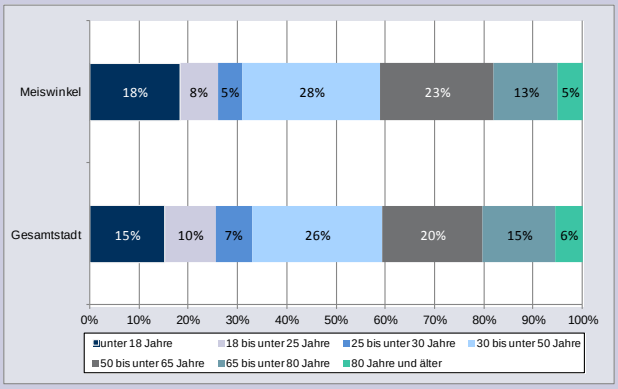
Es sind jedoch nicht nur die Einfamilienhausbestände vom Generationenwechsel betroffen, sondern auch die Geschosswohnungsbestände des gleichen Errichtungszeitraums. In diesen leben in vielen Fällen noch die Erstbezieher, oftmals in Wohnungszuschnitten und -größen, die der derzeitigen Lebensphase nicht mehr gerecht werden. Hinter den Wohnungsangeboten, die durch den Generationenwechsel auf den Markt kommen, verbergen sich hinsichtlich Größe, Ausstattungsniveau und Kaufpreis sehr unterschiedliche Objekte. Etliche Gebäude sind gepflegt, aber ebenso wie ihre Eigentümer "in die Jahre gekommen" und weisen Modernisierungsbedarfe auf. Der für Deutschland geltende Bauschadensbericht der Dekra konstatiert, dass allein um den Gebrauchswert der zwischen 1949 und 1960 errichteten Eigenheime zu sichern, die Besitzer bzw. Käufer im Schnitt 120 EUR pro m² Wohnfläche an Investitionen tätigen müssten. Auf die Käufer kommt also mitunter zusätzlich zum Kaufpreis eine nicht unerhebliche Summe an Investitionskosten zu. Ein unsanierter Altbau ist in Siegen jedoch kein Ladenhüter: Gehört zu dem betreffenden Haus ein großes Grundstück und bestehen keine erschließungstechnischen oder planungsrechtlichen Hemmnisse, werden Anpassungen der Grundrisse und Anbauten vorgenommen, um die oftmals geringe Wohnfläche zu erweitern. Die Gefahr, ein Ladenhüter zu werden, besteht bei kleinen Siedlungshäusern älterer Baujahre, die gemessen an den heutigen Maßstäben komfortablen Wohnens zu kleine Wohnflächen aufweisen. Ein weiteres Hemmnis im Vermarktungsprozess und damit auch in der Erneuerung des Bestands stellen überzogene und marktferne Kaufpreisvorstellungen der aktuellen Eigentümer und Bewohner dar. Der Generationenwechsel in älteren Eigenheimbeständen wird somit zusammenfassend erst dann zu einem Problem, wenn keine jüngeren Haushalte

[8] Vgl. Nierhoff o.J., S. 339-340

mehr nachrücken, die die betroffenen Bestandsimmobilien erwerben und damit Leerstand droht. Während sich der Generationenwechsel in den zentraleren und gefragten Lagen der Stadt Siegen teilweise bereits erfolgreich vollzieht (wie z.B. im dargestellten Quartier Giersberg Südwest), stellt sich die Frage, inwiefern der Prozess in den peripheren Randlagen der Stadt Siegen, die durch einen hohen Anteil älterer Einfamilienhausbestände geprägt sind, künftig ggf. Unterstützung benötigt. Exemplarisch stehend für weitere Quartiere wurde daher der Bereich „Meiswinkel“ als peripherer Wohnstandort herausgegriffen.

Wesentliche Erkenntnisse aus der Analyse der Standortfaktoren

Im Folgenden werden die spezifischen Lageeigenschaften des Quartiers betrachtet.

Standortfaktor	Beschreibung	Bewertung
Städtebau	Das Quartier präsentiert sich als gepflegter Siedlungsbereich in peripherer Stadtrandlage von Siegen. Es dominieren gepflegte Einfamilienhausstrukturen verschiedenen Baualters von teils gehobener Qualität. Das Quartier zeichnet sich durch seine geringe Verdichtung aus und verfügt über die direkte Nähe zu Naherholungs- bzw. Grünflächen.	
Soziodemografie	Im Quartier „Meiswinkel“ leben derzeit (Stand 31.12.2012) 631 Personen, womit es das Quartier ist, das unter den Untersuchungsquartieren mit Abstand den geringsten Bevölkerungsstand zu verzeichnen hat. Auch in Meiswinkel sind die demographischen Veränderungen sichtbar. So verlor das Quartier zwischen 2007 und 2012 6,9 Prozent seiner Bewohner. Der Altersaufbau unterscheidet sich nur gering von dem der Gesamtstadt. Unterschiede lassen sich jedoch hinsichtlich der sozioökonomischen Situation feststellen, denn der Anteil der Personen, die in Bedarfsgemeinschaften leben, ist mit 0,5 Prozent deutlich unterdurchschnittlich. Der Anteil der SGB II- und SGB III-Empfänger liegt mit 1,7 Prozent ebenfalls unter dem gesamtstädtischen Niveau. 	
Verkehrliche Anbindung	Über die Bushaltestelle „Meiswinkel Ortsmitte“ ist das Quartier an das ÖPNV-Netz angeschlossen. Ein Regionalbus verkehrt in Richtung Siegen Bahnhof, wobei die Fahrtzeit aufgrund der Stadtrandlage des Quartiers mit 37 Minuten relativ lang ausfällt. Gleichzeitig ist die Taktung als unterdurchschnittlich zu bewerten. Bedient wird die Haltestelle unter der Woche einmal stündlich, am Wochenende nur alle zwei Stunden. Zusätzlich verkehrt ein Schulbus in Richtung der Geisweider Grundschulen. Die Anbindung an den MIV stellt sich als positiv dar. Die nächste Anschlussstelle der A 45 ist in etwa 11 Minuten zu erreichen, die Fahrtzeit zur A 4 beträgt etwa 16 Minuten. Darüber hinaus gewährleisten verschiedene Landstraßen eine Anbindung an Nachbarortschaften zu wie Kreuztal oder Wenden innerhalb von etwa 15 Minuten. Die Fahrtzeit zum Zentrum von Siegen beläuft sich dagegen auf ca. 18 Minuten.	
Infrastruktur	Die infrastrukturelle Ausstattung des Quartiers ist insgesamt als unzureichend zu bezeichnen. Angebote der familienorientierten Infrastruktur beschränken sich auf den Kindergarten Meiswinkel, Schulen sind nicht im Quartier vorhanden und müssen in mehreren Kilometern Entfernung in anderen Stadtteilen von Siegen oder in der nördlich gelegenen Nachbargemeinde Kreuztal aufgesucht werden. Im Bereich der medizinischen Versorgung ist praktisch kein	

	Angebot vorhanden, abgesehen von einer Tierarztpraxis und einer Praxis für alternative Therapiemethoden. Auch der Nahversorgungsbedarf kann im Quartier nicht gedeckt werden. Als Stärke des Quartiers ist vor allem die landschaftliche Lage hervorzuheben, da es komplett von Grünflächen und Feldern umgeben ist. Darüber hinaus wird das Freizeitangebot durch den ansässigen Fußballverein ergänzt.	
Belastungen/ Beeinträchtigungen	Im Quartier bestehen keine Belastungen, die sich schmälernd auf die Bewertung auswirken. Das Quartier präsentiert sich als gepflegter Siedlungsbereich in direkter Nähe zu Grün- und Erholungsflächen.	

Quelle: eigene Zusammenstellung

Kleinräumige Analyse von Angebot und Nachfrage: Wesentliche Erkenntnisse aus der Analyse der ImmobilienScout24-Datenbank

Für das Quartier „Meiswinkel“ konnten über ImmobilienScout24 nur insgesamt drei Immobilien identifiziert werden, die in den vergangenen Jahren in diesem Teilbereich der Stadt angeboten wurden. Es handelte sich hierbei um freistehende Objekte unterschiedlichen Baujahrs. Während zwei der Immobilien über 200 m² Wohnfläche aufwiesen und, gemessen an den Hits pro Monat, eine vglw. geringe Nachfrage erfuhren, verzeichnet nur das preisgünstige und gleichzeitig hinsichtlich der Wohnfläche kleinere Eigenheim eine gute Nachfrage. Bereits diese differierende Nachfragesituation zeigt auf, dass die Vermarktungsfähigkeit der älteren Einfamilienhausbestände in peripheren Randlagen wie in Meiswinkel stark vom Angebotspreis abhängig ist.

Synopse: Stärken-/Schwächenprofil

In der folgenden Tabelle sind die untersuchungsrelevanten Markt- und Standorteigenschaften des Quartiers „Meiswinkel“ in einer SWOT-Darstellung verdichtet.

Tabelle 20: SWOT-Matrix für das Quartier „Meiswinkel“

SWOT-Matrix	
Stärken	**Schwächen**
• Durchgrünte und aufgelockerte Siedlungsstruktur • Großflächige Frei- und Grünflächen, die das Quartier umgeben • Trotz der ländlichen Lage keine landwirtschaftlichen Betriebe in direkter Nähe zu Wohnstandorten • Anbindung an den MIV ist über die Auffahrt der A45 gewährleistet	• Nur wenig wohnungsnahe Infrastruktur vorhanden (insbesondere hinsichtlich Nahversorgung und medizinischer Infrastruktur) • Unterdurchschnittliche ÖPNV-Anbindung und vglw. lange Fahrtzeit in zentrale Lagen der Stadt Siegen
Chancen	**Risiken**
• Landschaftlich attraktive Lage stellt das wesentliche Potenzial des Quartiers dar • Eignung zumindest für Familien mit Kindern im Kindergartenalter • Aber: auch Familien legen vermehrt Wert auf eine Anbindung an Infrastrukturen • Günstige Bestandsimmobilien als Chance der Eigentumsbildung für Einkommensschwächere	• In zehn bis 15 Jahren wird ein nennenswerter Anteil der Bewohner das Seniorenalter erreicht haben: Unzureichende Infrastruktur erfordert Diskussion um Versorgungsmöglichkeiten dieser Bewohner • Generationenwechsel in den älteren EFH-Beständen wird sich noch weiter vollziehen, benötigt ggf. Unterstützungsbedarf: Risiken der Vermarktung • Vermarktungsrisiken insbesondere bei sehr großzügigen und gleichzeitig teuren Eigenheimangeboten

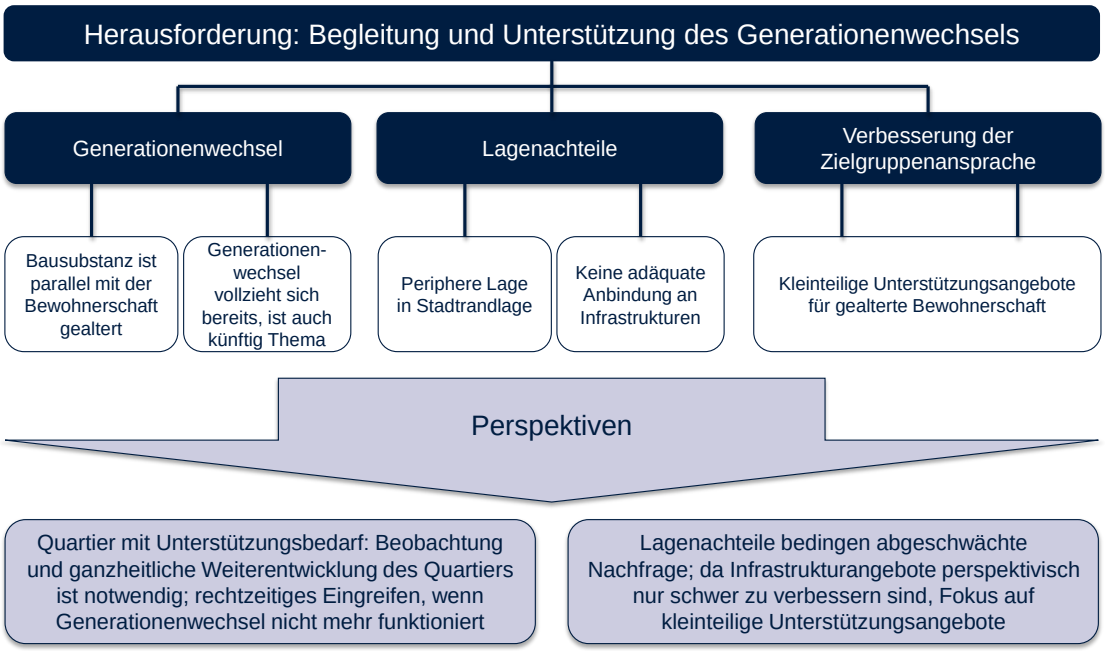
Quelle: eigene Darstellung

Herausforderungen für das Quartier „Meiswinkel“

Ansätze bürgerschaftlichen Engagements fördern, um fehlende Infrastrukturen zu kompensieren

Das Quartier „Meiswinkel“ ist ein homogenes Einfamilienhausgebiet, in dem sich aufgrund der parallelen Alterung der Einwohner und des Gebäudebestandes künftig Handlungsbedarfe hinsichtlich der Begleitung des Generationenwechsels und der Versorgung der hier lebenden Bewohnerschaft abzeichnen. Der anstehende Generationenwechsel ist am Standort Meiswinkel mit Risiken hinsichtlich der Vermarktungsfähigkeit behaftet. Da die infrastrukturelle Ausstattung und Anbindung perspektivisch nicht verbessert werden kann, ist die Ansprache der unterschiedlichen wohnungswirtschaftlichen Zielgruppen (Familien, Ältere) stark eingeschränkt. Hinzu kommen die genannten Lagenachteile. Zusammenfassend handelt es sich daher um ein Quartier mit Beobachtungs- und perspektivischem Unterstützungsbedarf.

Abbildung 51: Quartier „Meiswinkel“: Generationenwechsel im Bestand ist weiterhin von Relevanz



Quelle: eigene Darstellung

Strategieempfehlung I: Unterstützung des Generationenwechsels und Stärkung bürgerschaftlichen Engagements

In homogen gealterten Eigenheimquartieren mit einem hohen Anteil an älteren Eigentümern ist generell eine zugehende Information und Beratung der Eigentümer hinsichtlich der Möglichkeiten und Vorteile einer Wohnraumanpassung zur Schaffung eines barrierearmen Wohnens hilfreich, um ein möglichst langes, selbständiges Leben im angestammten "Zuhause" zu ermöglichen. Fehlt, wie im Quartier Meiswinkel, zudem auch noch eine hinreichende Nahversorgung, so sind Ansätze bürgerschaftlichen Engagements zu fördern und zu unterstützen, die durch Nachbarschaftshilfe Hol- und Bringdienste für die älteren Bewohner organisieren.

Handlungsalternativen für nachrückende Generationen schaffen

Um den Generationenwechsel in älteren Eigenheimbeständen wie im Quartier „Meiswinkel“ zu unterstützen, sind darüber hinaus auch die planungsrechtlichen Möglichkeiten eines baulichen An- und Ausbaus auszuschöpfen bzw. unter Berücksichtigung aller Belange zu schaffen, um Handlungsalterna-

tiven für die potenziellen Eigentümer (nachrückende Generationen) zu ermöglichen.

Strategieempfehlung II: Eigenheimneubau und Ausweisung von Flächen auf den Eigenbedarf abstellen und als langfristige Reserve kennzeichnen

Gutachterlicherseits ist zu empfehlen, die Wohnbauflächenpotenziale, die im Quartier noch bestehen (Berghofstraße II und Mühlchenstraße), im Sinne der Innenentwicklung als langfristige Reserve zu bezeichnen und die Mengen auf den Eigenbedarf im Dorf abzustellen. Bei der Dimensionierung des Eigenbedarfs ist zu berücksichtigen, dass durch den Generationenwechsel in den älteren Eigenheimen ein Angebot an Gebrauchtimmobilien auf den Markt kommt, das den Eigenbedarf in der Wohneigentumsbildung mit abdeckt. Eine Angebotsausweisung im Eigenheimneubau kann, wenn der im Dorf vorhandene Eigenbedarf gedeckt ist, zu einem Leerstand im Wohnungsbestand führen, weil nicht mehr in jedem Fall mit einem Zuzug von außerhalb zu rechnen ist.

5. Der Markt für frei finanzierte Mietwohnungen

Mietwohnungsmarkt in Siegen umfasst sowohl frei finanzierte als auch öffentlich geförderte Wohnungen

In Siegen nimmt neben dem Ein- und Zweifamilienhaussegment auch der Mietwohnungsbestand eine wichtige Rolle ein. In einem ersten Schritt erfolgt zunächst eine regionale Einordnung der Angebots-, Nachfrage- und Preissituation, bevor der Teilmarkt in Siegen differenziert nach einzelnen Angebotssegmenten betrachtet wird.

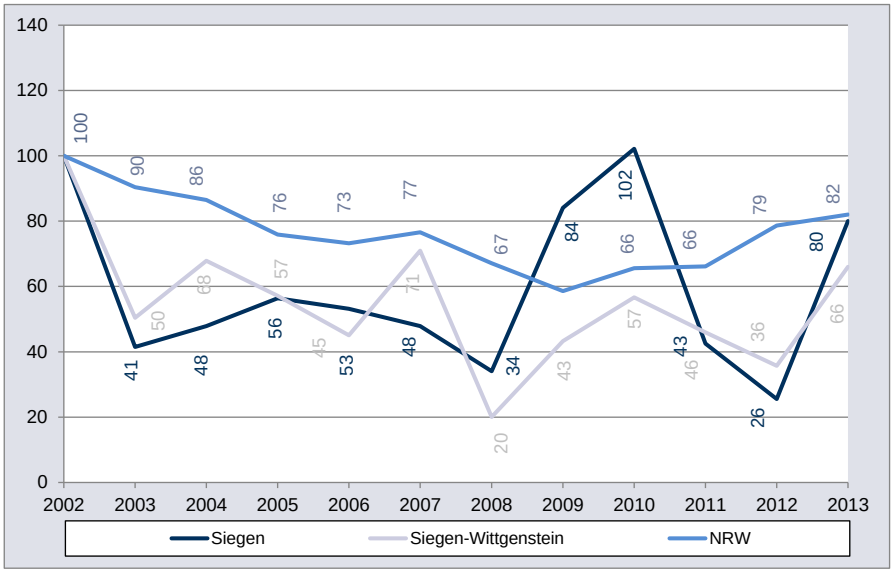
5.1. Analyse des frei finanzierten Mietwohnungsmarktes

Rahmenbedingungen

Rückgang der Baufertigstellungen von MFH in Siegen vollzog sich ähnlich wie im Kreis

Innerhalb der Jahre 2002 bis 2013 wurden im Geschosswohnungsbereich der Stadt Siegen rund 56 Wohnungen jährlich im Stadtgebiet neu errichtet. Im regionalen Vergleich der Baufertigstellungszahlen wird deutlich, dass sich die Entwicklung in Siegen mit Ausnahme der Spitze im Jahr 2010 ähnlich zur Entwicklung im Kreis Siegen-Wittgenstein und in Nordrhein-Westfalen vollzogen hat. Die Baufertigstellungen von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind in Siegen im Zeitraum 2002 bis 2013 um 20 Prozent von ehemals 94 auf aktuell 75 Wohnungen im Jahr 2013 zurückgegangen. Der positive Trend im Jahr 2013 ist maßgeblich auf die Neubauentwicklung am Bürbacher Giersberg zurückzuführen.

Abbildung 52: Baufertigstellungen von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (2002=100%)

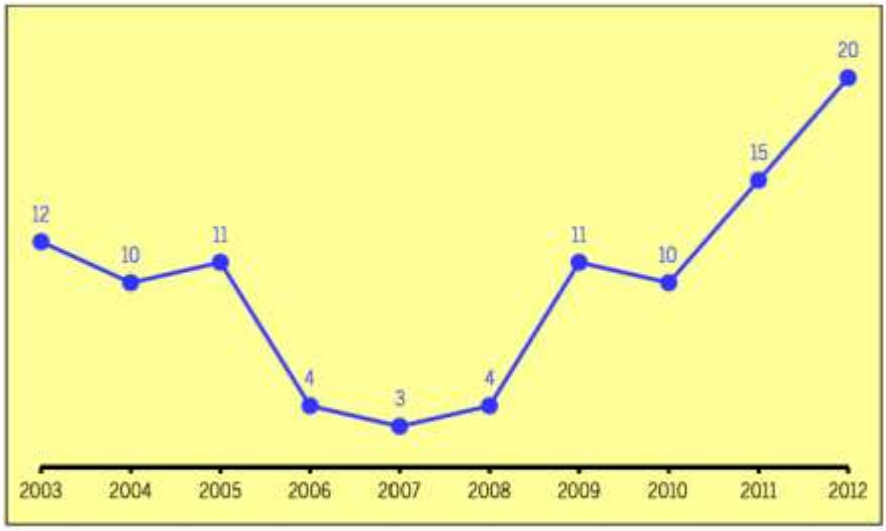


Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

Die Spitze der Baufertigstellungszahlen in den Jahren 2009 und 2010 bestätigt sich auch bei der Betrachtung der folgenden Auswertung, die seitens des Gutachterausschusses angefertigt wurde. Die Entwicklung der Kauffälle von unbebauten Grundstücken für Mehrfamilienhäuser zeigt auf, dass in den Jahren 2006 bis 2008 der Geschosswohnungsbau eine nur untergeordnete Rolle in der Stadt Siegen spielte und nur vereinzelt der Bau von Mehrfamilienhäusern stattfand. Seit 2009 zeigt sich wieder ein Aufwärtstrend, da seit diesem Zeitpunkt ein deutlicher Anstieg im Verkauf von Grundstücken für Mehrfamili-

enhäuser ablesbar ist. Zu beachten ist an dieser Stelle jedoch, dass bei den Baufertigstellungen und den Kauffällen noch nicht in Wohnungen zur Miete und zum Kauf unterschieden wird.

Abbildung 53: Entwicklung der Kauffälle von unbebauten Grundstücken für Mehrfamilienhäuser in der Stadt Siegen



Quelle: Grundstücksmarktbericht für die Stadt Siegen 2013

Regionale Einordnung

Im Segment der Mietwohnungen bildet die Stadt Siegen innerhalb des Kreises Siegen-Wittgenstein mit großem Abstand den Angebotsschwerpunkt. Auch die Nachfrage nach den angebotenen Mietwohnungen in Siegen liegt auf einem deutlich überdurchschnittlichen Niveau, wenngleich das Mietpreisniveau in Höhe von 6,14 Euro/m² im Vergleich mit den umliegenden Kommunen als ebenfalls überdurchschnittlich zu bezeichnen ist.

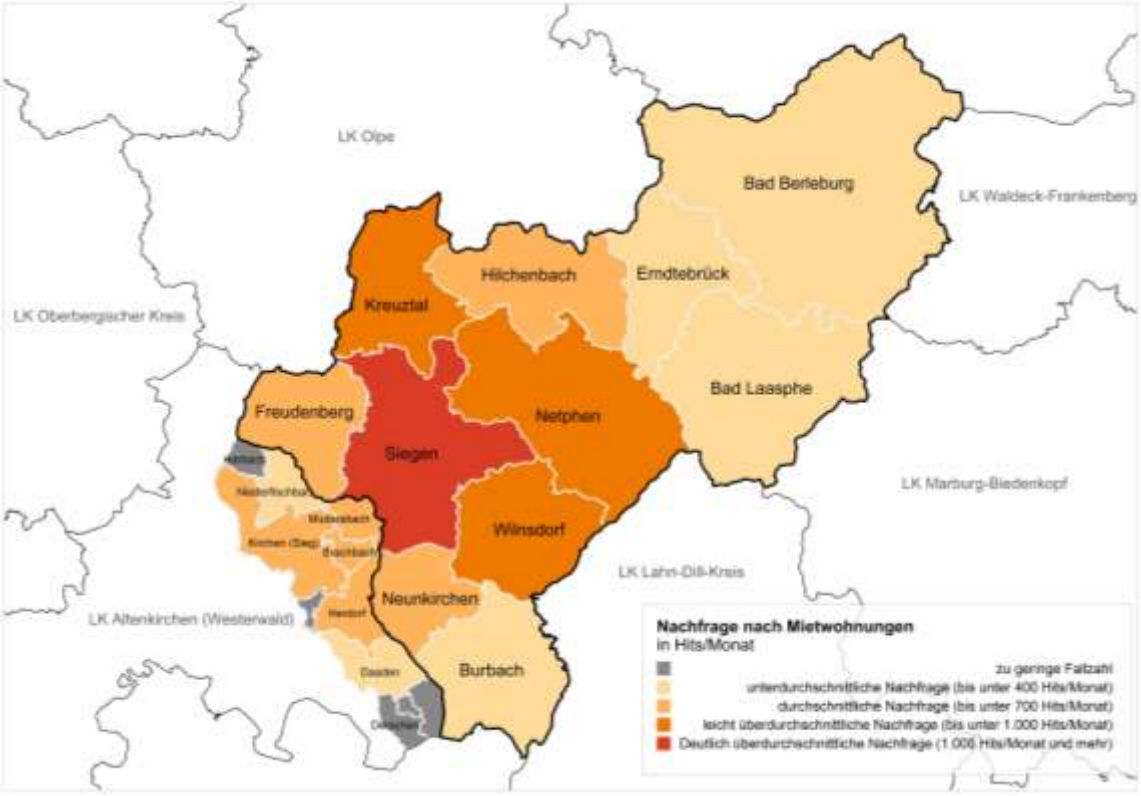
Auf einem ähnlichen Niveau liegen die Preise für Mietwohnungen in Wilnsdorf (6,18 Euro/m²), während insbesondere die östlichen Kommunen des Kreises deutlich geringere Angebotspreise aufweisen (teils unterhalb von 5,00 Euro/m², darunter z.B. in Erndtebrück). Aufgrund der Lage der Stadt Siegen an der Landesgrenze zu Rheinland-Pfalz und Hessen wird auch die Nachfrage- und Preisstruktur im an Siegen angrenzenden Kreis Altenkirchen beleuchtet.

Die Gemeinden und Städte des Kreises Altenkirchen verzeichnen im Segment der Mietwohnungen ein Preisniveau, das unter den erzielten Preisen im Kreis Siegen-Wittgenstein einzuordnen ist. So liegt das Mietpreisniveau in den Kommunen des Kreises Altenkirchen überwiegend zwischen 4,00 und 5,00 Euro/m². Die Städte und Gemeinden, die direkt an den Kreis Siegen-Wittgenstein angrenzen (und in der folgenden Kartendarstellung mit abgebildet werden), verzeichnen ein Mietpreisniveau zwischen 4,74 Euro/m² (Brachbach) und 5,23 Euro/m² (Mudersbach).

Auch hinsichtlich der Nachfrage unterscheidet sich der Kreis Altenkirchen deutlich von den Kommunen des Kreises Siegen-Wittgenstein. So liegt die Nachfrage insgesamt auf einem geringeren Niveau, den Spitzenwert erzielt mit knapp 520 Hits/Monat Kirchen (Sieg). Hierbei handelt es sich um eine Kom-

mune in direkter räumlicher Nähe zum Kreis Siegen-Wittgenstein, die ein vergleichsweise großes Mietwohnungsangebot bereithält.

Abbildung 54: Nachfrage nach Mietwohnungen im regionalen Vergleich



Quelle: Datenbank des Immobilienscout24, eigene Darstellung

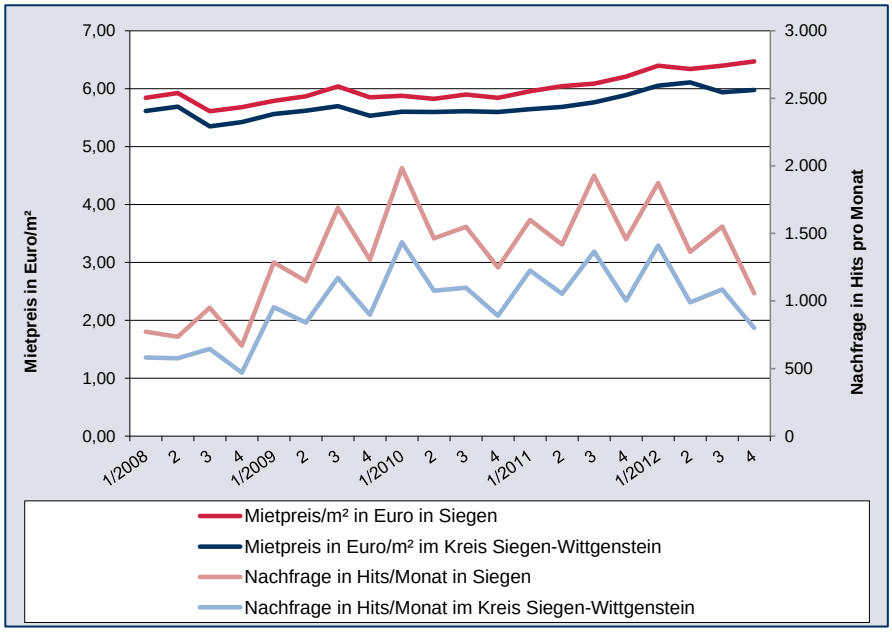
Gute Positionierung des Siegener Mietwohnungsmarktes innerhalb der Region

Die Stadt Siegen kann sich im Mietwohnungssegment somit in der Region gut positionieren und konkurriert hinsichtlich der Nachfrage nur gering mit den umliegenden Kommunen des Kreises Siegen-Wittgenstein und der weiteren benachbarten Landkreise.

Diese skizzierte Situation wird auch anhand der nachstehenden Abbildung verdeutlicht. In dieser ist die Entwicklung des Nachfrageindikators Hits/Monat und des durchschnittlichen Angebotspreises in der Stadt Siegen im Vergleich zum gesamten Kreis Siegen-Wittgenstein dargestellt.

Sowohl die Nachfrage als auch der Mietpreis/m² haben sich in der Stadt Siegen und dem Kreis seit dem Jahr 2008 gleichförmig entwickelt. Allerdings liegt sowohl die Nachfrage als auch der Preis für Mietwohnungen in der Stadt Siegen leicht über dem kreisweiten Wert. Insgesamt hat sich in der Stadt Siegen in den vergangenen fünf Jahren eine moderate Steigerung des durchschnittlichen Mietpreisniveaus abgezeichnet. Während im Jahr 2008 der durchschnittliche Angebotspreis einer Mietwohnung in Siegen bei etwa 6,00 Euro/m² lag, wird aktuell (Ende des Jahres 2012) ein durchschnittliches Niveau von etwa 6,50 Euro/m² erzielt.

Abbildung 55: **Entwicklung der Mietpreise und des Nachfrageindikators (Hits/Monat) im regionalen Vergleich**



Quelle: Datenbank des Immobilienscout24, Angebote 2008 bis Ende 2012, eigene Berechnung

Angebots- und Nachfragestrukturen auf dem Siegener Mietwohnungsmarkt

Nachdem in einem ersten Schritt der Mietwohnungsmarkt in der Stadt Siegen im Vergleich mit den umliegenden Städten skizziert wurde, werden im folgenden Schritt die Angebotssegmente des Mietwohnungsmarktes in der Stadt Siegen differenziert betrachtet, um auf Unterschiede in der Nachfragesituation in den verschiedenen Preissegmenten und Wohnungsgrößen hinzuweisen. Hierbei wird der Nachfrageindikator Hits pro Wohnung und Monat an die spezielle Marktsituation angepasst und in folgende Nachfragekategorien eingeteilt: Ein Nachfragewert von 1.300 bis 1.600 Hits/Monat kennzeichnet eine durchschnittliche Nachfrage, während ein Wert unterhalb von 1.100 Hits/Monat eine sehr verhaltene Nachfragesituation widerspiegelt und 1.100 bis 1.300 Hits/Monat eine lediglich schwache Nachfrage bedeuten. Demgegenüber bilden Nachfragewerte zwischen 1.600 und 2.000 Hits/Monat eine gute und ab 2.000 Hits/Monat eine sehr gute Nachfragesituation ab.

Durchschnittlich werden in Siegen 1.666 Hits pro Wohnung und Monat für Mietwohnungen erreicht. Hierbei handelt es sich um eine Kennziffer, die einen Hinweis auf eine sehr gute Mietwohnungsnachfrage in Siegen gibt. Die örtlichen Angebotsmieten schwanken hierbei laut Immobilienscout24 zwischen 3,00 Euro/m² für unmodernisierte Wohnungen bis zu etwa 11,00 Euro/m² für hochwertige Neubau-Mietwohnungen, wobei Ausreißer nach oben und nach unten nicht mitberücksichtigt werden.

Preisniveau

- Die 10 Prozent günstigsten Wohnungen liegen unter 4,70 EUR/m²/Monat; bis hierhin reicht das unterste Preissegment.

- Das günstigste Viertel des Angebotes (25%) liegt unter 5,10 EUR/m²/Monat; bis hierhin reicht das untere Preissegment.
- Die Hälfte der Angebote (51%) liegt oberhalb bzw. unterhalb von 5,90 EUR/m²/Monat (Median).
- Das teure Viertel des Angebotes (25%) liegt oberhalb von 6,70 EUR/m²/Monat; das obere Preissegment beginnt bei diesem Wert.
- 10 Prozent der Wohnungen haben einen Angebotsmietpreis von 7,90 und mehr EUR/m²/Monat.

Tabelle 21: Angebot, Nachfrage und Mietpreis im Mietwohnungssegment

Mietpreis in €/m²	Anteil	Preisklasse	Hits/Monat	Nachfrage
bis unter 4,70	11%	Unterste	1.643	Hoch
4,70 bis unter 5,10	14%	untere	1.909	Hoch
5,10 bis unter 5,90	26%	mittlere	1.703	Hoch
5,90 bis unter 6,70	24%	mittlere	1.684	Hoch
6,70 bis unter 7,90	15%	obere	1.637	Hoch
7,90 und mehr	10%	oberste	1.264	Gering

Quelle: Datenbank des Immobilienscout24, Angebote 2008 bis Ende 2012, eigene Berechnung

Gleichzeitig Zahlungsbereitschaft für moderne Ausstattungsstandards und zentrale Lage

Die Unterteilung der ausgewerteten Wohnungsannoncen in verschiedene Preiskategorien zeigt auf, dass sowohl für preisgünstige Wohnungen, deren Angebotspreis den Kosten der Unterkunft entsprechen, als auch für teurere Wohnungen bis unter 7,90 Euro/m² ein hohes Interesse erzielt werden kann. Erst in der obersten Preisklasse ab 7,90 Euro/m² schwächt sich die Nachfrage spürbar ab. Dieses höherpreisige Angebot richtet sich an eine zahlenmäßig kleinere Gruppe von Haushalten mit erhöhter Kaufkraft. Grundsätzlich gilt: Im hochpreisigen Segment sind in Siegen überdurchschnittliche Lagequalitäten und hochwertige Alleinstellungsmerkmale notwendig, um objektweise eine gute Nachfrage zu erzielen.

Hohe Nachfrage nach kleinen Wohnungen bis 60 m²

Wird das Mietwohnungssegment – wie in der nachfolgenden Tabelle – nach Wohnungsgrößen unterschieden, zeigen sich signifikante Unterschiede in der Angebots-Nachfrage-Situation. Die Marktexperten konstatieren einen hohen Bedarf an kleinen Mietwohnungen bis einschließlich 60 m² – eine Situation, die sich in den Auswertungen der ImmobilienScout24-Daten widerspiegelt. Zu begründen ist diese Situation durch eine Überlagerung verschiedener Zielgruppen. So fragen in der Stadt Siegen nicht nur ältere, kleine Haushalte gezielt Wohnungen bis etwa 60 m² nach, sondern insbesondere auch junge Haushalte, die als Studierende in Siegen auf der Suche nach einer geeigneten Wohnung sind. Längere Vermarktungszeiten zeigen sich hingegen bei großen Wohnungen ab 110 m², hier weist der Nachfrageindikator Hits/Monat auf ein deutlich verhalteneres Interesse hin.

Tabelle 22: Wohnungsgrößenklassen der Mietwohnungen

Wohnungsgröße in m²	Anteil	Mietpreis in €/m²	Gesamtmiete kalt in €	Nachfrage
bis 45	15%	7,21	247	Sehr hoch
46 bis 60	20%	6,17	336	Sehr hoch
61 bis 75	25%	5,83	399	Hoch
76 bis 90	21%	5,72	470	Durchschnittlich
91 bis 110	12%	5,75	569	Durchschnittlich
110 und mehr	8%	5,87	788	Gering

Quelle: Datenbank des Immobilienscout24, Angebote 2008 bis Ende 2012, eigene Berechnung

Bei Gegenüberstellung von Wohnungsgröße und Angebotspreis zeigt sich die folgende Angebots- und Nachfragesituation: Kleine Wohnungen bis einschließlich 60 m² sind bis in das obere Preissegment begehrt, während mit steigender Wohnfläche auch eine zunehmende Preissensibilität der Nachfrager wahrnehmbar ist. Großzügige Wohnungen mit 90 bis 110 m² erfahren im Preissegment zwischen 4,70 Euro/m² und 5,10 Euro/m² das höchste Interesse, während die sehr großen Wohnungen ab 110 m² generell schwach nachgefragt werden.

Mit zunehmender Wohnfläche nimmt gleichzeitig die Preissensibilität der Nachfrager zu

Zusammenfassend liegt somit der Nachfrageschwerpunkt in der Stadt Siegen auf dem Segment der kleinen Wohnungen bis 60 m², die von Single- und Paarhaushalten unterschiedlichen Alters in allen Preissegmenten nachgefragt werden. Nachgeordnet erfahren auch mittelgroße Wohnungen bis 75 m² bis zu einem Preis von 6,70 Euro/m² eine solide Nachfrage.

Tabelle 23: Gegenüberstellung der Preissegmente und Wohnungsgrößen (Zahl kennzeichnet die absolute Anzahl an ausgewerteten Mietwohnungen)

€/m²	Bis 45 m²	Bis 60 m²	Bis 75 m²	Bis 90 m²	Bis 110 m²	110+ m²
Bis <4,70	8	44	83	93	58	47
4,70 bis <5,10	28	89	131	117	49	29
5,10 bis <5,90	50	159	233	209	111	66
5,90 bis <6,70	99	175	201	146	95	55
6,70 bis <7,90	154	99	86	61	37	27
7,90 und mehr	138	66	45	34	18	23

Legende für die Nachfrage
Sehr gering
Gering
Durchschnittlich
Hoch
Sehr hoch
Extrem hoch

Quelle: Datenbank des Immobilienscout24, Angebote 2008 bis Ende 2012, eigene Berechnung

Qualitätssensible Nachfrage

Die Nachfrager auf dem Markt für Mietwohnungen in Siegen sind darüber hinaus qualitätssensibel: So wird ein hoher Wert auf Komfort gelegt, weniger z.B. auf energetische Aspekte, wenngleich diese Thematik vor dem Hintergrund der

steigenden „zweiten Miete“ ebenfalls Relevanz hat. Nach Aussage der befragten Marktexperten fragen nur wenige Haushalte gezielt Wohnungen nach, bei denen energetische Anpassungsmaßnahmen durchgeführt wurden. Seitens der größeren Wohnungsanbieter werden verstärkt Modernisierungstätigkeiten durchgeführt, die sich auch auf einzelne Wohnungen beziehen. Nach dem Auszug der Mieter, die oftmals mehrere Jahrzehnte in den Wohnungen gewohnt haben, werden diese oftmals komplett kernsaniert, so dass sie sich nach fertiggestellter Modernisierung in einem neuwertigen Zustand befinden. Künftige Mieter werden vor der Modernisierung vor die Wahl gestellt, die betreffende Wohnung entweder unsaniert zu einem günstigeren Mietpreis zu übernehmen oder in Folge der Sanierung einen höheren Mietpreis zu zahlen. Der überwiegende Anteil der Mieter entscheidet sich für die modernisierte Wohnung. Höhere Mietpreise werden somit akzeptiert, da ein großer Wert auf Qualitäten gelegt wird. Die Modernisierungstätigkeiten der größeren Wohnungsanbieter (darunter die Wohnungsgenossenschaften) fokussieren sich sowohl auf energetische Aspekte als auch auf die altersgerechte Anpassung von Wohnungsbeständen. Die Mietpreise, die nach erfolgter Modernisierung angehoben werden, orientieren sich am Siegener Mietspiegel. Aktuell wurde ein neuer Mietspiegel erstellt, der erstmals auch energetische Aspekte berücksichtigt. Seitens privater Eigentümer besteht des Weiteren der Trend, dass Modernisierungsmaßnahmen insbesondere in dem angespannten Teilmarkt für kleine Wohnungen unterhalb von 60 m² durchgeführt und auf die Miete umgelegt werden. Bei größeren Wohnungen ist dieser Trend in dem Maße laut Aussage befragter Marktexperten nicht spürbar.

Die Zahlungsbereitschaft für moderne Qualitäten spiegelt sich auch in den Auswertungen der ImmobilienScout24-Datenbank wider. So sind es insbesondere modernisierte Bestände verschiedener Baualtersklassen, die im Vergleich mit den weiteren Angeboten das höchste Interesse verzeichnen.

Tabelle 24: Baualtersklassen der Mietwohnungen

Baujahr	Anteil	Mietpreis in €/m²	Gesamtmiete kalt in €	Nachfrage
Bis 1949	9%	5,98	451	Hoch
1950 bis 1959	14%	5,75	383	Hoch
1960 bis 1969	18%	5,65	406	Durchschnittlich
1970 bis 1979	18%	5,52	408	Durchschnittlich
1980 bis 1989	7%	5,98	408	Durchschnittlich
1990 bis 1999	19%	6,50	427	Hoch
Ab 2000	16%	7,34	590	Durchschnittlich

Quelle: Datenbank des Immobilienscout24, Angebote 2008 bis Ende 2012, eigene Berechnung

Wohnungsanbieter, die ihre Wohnung bei ImmobilienScout24 inserieren, machen häufig keine Angaben zum Zustand ihrer Objekte, insbesondere wenn es sich um modernisierungsbedürftige Wohnungen handelt. Der Anteil an Wohneinheiten, bei denen keine oder nachteilige Angaben zum Zustand gemacht werden, beläuft sich in der Stadt Siegen auf 27 Prozent. Die Nachfragekennwerte spiegeln jedoch ein breites Interesse an unterschiedlichen Objekten wider. Gepflegte, renovierte, modernisierte oder sanierte Wohnungen weisen eine gute Nachfrage auf, während Wohnungen mit Erstbezug, die eine nur geringe Angebotsmenge ausmachen, das im Vergleich geringste Interesse verzeichnen. Diese Situation ist u.a. auf das überdurchschnittliche Preisniveau

zurückzuführen, das mit knapp 8,00 Euro/m² deutlich über den Werten der weiteren gebildeten Klassen liegt.

Tabelle 25: Zustand der Mietwohnungen

Wohnungstyp	Anteil	Mietpreis in €/m²	Gesamtmiete kalt in €	Nachfrage
Erstbezug	2%	7,94	650	Sehr gering
Gepflegt	37%	5,90	403	Hoch
nach Vereinbarung	2%	5,30	403	Durchschnittlich
Modernisiert	6%	5,87	423	Hoch
Neuwertig	9%	6,75	519	Durchschnittlich
Renovierungsbedürftig, abbruchreif, k.A.	27%	6,00	421	Durchschnittlich
Vollständig renoviert	9%	6,21	411	Hoch
Erstbezug nach Sanierung	6%	6,21	441	Durchschnittlich
Saniert	3%	5,90	440	Sehr hoch

Quelle: Datenbank des Immobilienscout24, Angebote 2008 bis Ende 2012, eigene Berechnung

Bedeutung eines Kümmerers für den Wohnungsbestand zeigt sich in den kleinräumigen Ausprägungen von Leerstand

Im Rahmen der Analyse des Mietwohnungsmarktes der Stadt Siegen spielte auch die Thematik des Leerstands eine Rolle. Die Analyse und die Rückkopplung mit den Marktexperten zeigt auf, dass sich strukturelle Wohnungsleerstände nicht auf die Bestände fokussieren, die sich in Hand der Kommune oder der lokalen Wohnungsanbieter befinden, sondern eher auf Bestände, die sich in Hand großer Unternehmen befinden, die nicht in Siegen verankert sind. Ein Beispiel hierfür stellt das Quartier „Fischbacher Berg“ dar. Ein Nachholbedarf in der Modernisierung sowie Leerstände haben dazu geführt, dass das Quartier ein negatives Außenimage aufweist.

Auch das Quartier „Wildrosenallee“ ist zu nennen. Lange Zeit gab es keinen „Kümmerer“ für die Bestände, so dass sich auch hier ein negatives Image herausgebildet hat. Der Vorbesitzer der Bestände hat einige der Gebäude vor dem Weiterverkauf an den Investor DiWo Home modernisiert. Mit dem Verkauf an DiWo Home wurden weitere Aufwertungsmaßnahmen durchgeführt und so das Gesamterscheinungsbild des Quartiers und sein Ruf verbessert. In der „Wildrosenallee“ sind nicht nur für junge Starter- und Studentenhaushalte Wohnungen entstanden, sondern u.a. auch Senioren-Wohngemeinschaften. Das Quartier „Wildrosenallee“ befindet sich, anders als der „Fischbacher Berg“, jedoch nicht in direkter Innenstadtnähe, sondern etwas außerhalb in Birlenbach/Langenholdinghausen. Diese Distanz wird mithilfe eines Shuttleservices überbrückt, der kostenfrei fünf Mal täglich zur Universität fährt und mit dem eine Anbindung an die Infrastrukturen gewährleistet werden kann. Nach Einschätzung von DiWo konnte sich der Standort aufgrund der stattgefundenen Investitionen etablieren. Hiervon zeugt auch die aktuelle Vermietungssituation: Von den insgesamt 321 Wohnungen sind derzeit (Stand Juni 2014) 306 Wohnungen vermietet. Die skizzierten Situationen im Quartier „Wildrosenallee“ und am „Fischbacher Berg“ zeigen insgesamt auf, dass es sehr wichtig ist, einen Kümmerer einzusetzen, der auch als Ansprechpartner fungiert und Prozesse steuert.

Wartelisten bei genossenschaftlichen Anbietern aufgrund günstiger Angebotspreise

Im Rahmen des genossenschaftlichen Wohnens in der Stadt Siegen existieren im Gegenzug keine Wohnungsleerstände – im Gegenteil, hier bestehen Wartelisten für die begehrtesten Lagen und Wohnungen. Ein Grund für diese gute Nachfragesituation ist auch das z.T. günstige Preisniveau, das die Genossen-

schaften insbesondere im Rahmen ihrer Altverträge bei langjährigen Mietern bieten. Vereinzelte Leerstände zeigen sich nur bei Wohnungen, die zeitnah modernisiert werden sollen, deren Leerstand also gewollt ist. Weitere vereinzelte Leerstände bilden sich nur bei Qualitätsdefiziten, die jedoch seitens der Genossenschaften im Rahmen ihrer Modernisierungstätigkeiten behoben werden. Diese skizzierte Situation spiegelt sich auch in der durch den Zensus 2011 ermittelten Leerstandsquote wider. Mit 3,7 Prozent liegt der Leerstand, der bereits die für Wohnungswechsel notwendige Fluktuationsreserve enthält, auf einem mit dem Kreis und Land vergleichbarem Niveau. Die kleinräumigen Ausprägungen von Leerständen in höhergeschossigen bzw. unmodernisierten und älteren Beständen in Mikrolagen zeigen jedoch auf, dass Beobachtungsbedarf vorhanden ist.

Zwischenfazit

Nachholbedarf bei der Qualifizierung der Mietwohnungsbestände in Siegen

Die befragten Experten betonen, dass insbesondere in der Qualifizierung der Mietwohnungsbestände in der Stadt Siegen noch Nachholbedarf besteht. Während die größeren Wohnungsunternehmen und -anbieter auf dem Markt bereits seit mehreren Jahren Anpassungsmaßnahmen durchführen, müssen kleinere Einzeleigentümer und Kleinvermieter gezielt für dieses Thema sensibilisiert werden. Diese Gruppe bildet in der Stadt Siegen den überwiegenden Anteil der Wohnungseigentümer, hat oftmals jedoch eine nicht vergleichbare Investitionskraft. Die Teilnehmer des Forum Wohnens weisen darauf hin, dass es in der Gesamtbetrachtung des Marktes für Mietwohnungen tendenziell nicht zu wenige Wohnungen gibt, sondern die Handlungsbedarfe insbesondere qualitätsbedingt sind. Für einzelne Zielgruppen bestehen jedoch auch quantitative Versorgungsprobleme. Durch die Überlagerung der Wohnungsnachfrage im Segment der kleinen Wohnungen besteht ein Nachfrageüberhang, der von Single- und Paarhaushalten unterschiedlichen Alters gespeist wird. So sind sowohl Studentenhaushalte als auch ältere Singlehaushalte mit geringem Einkommen auf kostengünstigen Wohnraum in vorwiegend kleinen Wohnungen angewiesen. Verschärft wird diese Situation dadurch, dass zunehmend mehr ältere Haushalte auf Grundsicherung im Alter angewiesen sind und somit auf kostengünstigen Wohnraum zurückgreifen müssen.

Quantitative Angebotsengpässe im Segment der kleinen Wohnungen

Während im Segment der größeren Wohnungen ab 60 m² die Nachfrager hohen Wert auf Qualitäten und Ausstattungskomfort legen, können im Segment der kleinen Wohnungen auch weniger gut ausgestattete Wohnungen gut am Markt vermietet werden, weil es deutliche Angebotsengpässe gibt.

Die Erfahrungen des Studentenwerks in Siegen verifizieren die Bedarfe im Segment der kleinen Wohnungen, die für mehrere Zielgruppen am Markt relevant sind. So kommen auch ältere Haushalte gezielt auf das Studentenwerk zu, da bekannt ist, dass dieses insbesondere kleine Wohnungen unterhalb von 60 m² vermietet.

Kleinräumige Angebots- und Nachfragestruktur

Die kleinräumige Einteilung des Stadtgebiets von Siegen in insgesamt 13 Quartiere ermöglicht es, kleinräumige Aussagen aus der Analyse der ImmobilienScout24-Daten zu treffen. Im Folgenden wird daher für das Segment der Mietwohnungen die Angebots- und Nachfragesituation in den gebildeten Quartieren dargestellt. Um eine valide Aussage aus den Daten abzuleiten, ist es erforderlich, eine Datengrundlage von mindestens 15 Angeboten pro Quartier

zu erhalten. Wegen einer zu geringen Datenbasis kann daher das Quartier Setzen nicht ausgewertet werden.

Die Angebotsschwerpunkte konzentrieren sich auf die drei Quartiere Siegen-Innenstadt, Siegen-Mitte und Weidenau, die auch über einen hohen Anteil an Geschosswohnungsbeständen verfügen. Rund ein Drittel aller Angebote ist im Quartier Siegen-Mitte verortet. Ein nennenswertes Angebot an Mietwohnungen ist auch dem Quartier Geisweid zuzusprechen. Auch im Quartier Eiserfeld-Niederschelden werden mit 286 ausgewerteten Objekten vglw. viele Wohnungen angeboten. Deutlich geringer (bis zu drei Prozent aller Angebote) fällt das Angebot in den ländlicheren Stadtteilen aus, die zu Quartieren zusammengefasst wurden, so z.B. in Langenholdinghausen-Birlenbach oder Meiswinkel-Buchen-Sohlbach, die stärker durch den Einfamilienhausbau geprägt sind.

Tabelle 26: Kleinräumige Auswertung der ImmobilienScout24-Daten

Quartier	Angebote	Nachfrage in Hits/Monat/Objekt	Durchschnittlicher Mietpreis/m²	Durchschnittlicher Mietpreis in €	Durchschnittliches Baujahr	Durchschnittliche Wohnfläche in m²
Eiserfeld-Niederschelden	286	1.616	5,65	391	1972	71
Eisern	30	1.242	5,34	378	1982	71
Geisweid	383	1.434	5,83	403	1978	70
Kaan	133	1.455	6,17	490	1986	80
Langenholdinghausen-Birlenbach	18	1.563	5,44	446	1978	82
Meiswinkel-Buchen-Sohlbach	16	1.388	5,26	451	1987	87
Oberschelden-Gosenbach-Achenbach	90	1.562	5,36	370	1965	70
Seelbach-Trupbach	68	1.572	5,86	412	1984	73
Setzen	6	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Siegen-Innenstadt	650	1.827	6,60	487	1967	76
Siegen-Mitte	972	1.721	5,97	418	1971	71
Volnsberg-Breitenbach-Feuersbach	42	2.072	5,80	397	1996	70
Weidenau	440	1.664	6,34	411	1977	67

Quelle: ImmobilienScout24, Daten 2008 bis Ende 2012, eigene Darstellung

Innenstadtbereich ist aufgrund seiner Versorgungsfunktion bei mehreren Zielgruppen als Wohnstandort begehrt

Die Siegener Innenstadt erfährt - dies hat auch die Rückkopplung mit Marktexperten ergeben - eine hohe Nachfrage, insbesondere im Segment der Mietwohnungen. Dies liegt insbesondere in der infrastrukturellen Ausstattung begründet, die in diesem Quartier aufgrund der Innenstadtlage sehr gut ist. Diese Aussage deckt sich mit den Auswertungen der ImmobilienScout24-Datenbank. Bei den Angeboten in der Innenstadt handelt es sich um die im Vergleich mit den weiteren Quartieren teuersten Mietwohnungen innerhalb der Stadt Siegen. Das durchschnittliche Mietpreisniveau von 6,60 Euro/m² hebt sich deutlich von den weiteren Quartieren ab. Hierbei werden für neuwertige und sanierte Objekte teils über 10,00 Euro/m² aufgerufen. Der Anteil neuwertiger Mietwohnungen am Gesamtangebot ist jedoch vglw. gering. So entfallen auf den Erstbezug sechs Prozent aller Angebote, 24 Prozent der Objekte weisen ein Baualter jünger als 2000 auf. Der höchste Anteil entfällt auf Bestandsgebäude, wobei sowohl Altbauten aus der Zeit um die Jahrhundertwende als auch Nachkriegsgebäude vertreten sind, die aufgrund ihres niedrigeren Preisniveaus im direkten Vergleich stärker nachgefragt werden. Der

Anteil kleiner Wohnungen (<60 m²) ist in der Siegener Innenstadt mit 29 Prozent als unterdurchschnittlich zu bezeichnen, gleichzeitig handelt es sich jedoch um die am stärksten gefragte Wohnungsgröße im Segment der Mietwohnungen. Auch das Quartier Siegen-Mitte erfährt eine überdurchschnittliche Nachfrage und hält gleichzeitig das größte Mietwohnungsangebot bereit. Dieses wird zu durchschnittlich 5,97 Euro/m² angeboten und liegt damit unter dem Preisniveau, das in der Innenstadt aufgerufen wird. Der Anteil jüngerer Wohnungen mit modernen Ausstattungsstandards ist mit 10 Prozent des Gesamtangebots als unterdurchschnittlich zu bezeichnen. Über die Hälfte des Angebots entfällt auf die Baualtersklasse zwischen 1950 und 1979. Ähnlich wie in der Gesamtstadt wird bei jeder dritten Wohnung keine oder eine nachteilige Angabe zum Objektzustand gemacht - diese Objekte lassen sich überwiegend den älteren Baujahren mit erhöhten Modernisierungsbedarfen zuordnen. Auch im Quartier Siegen-Mitte ist der Anteil der kleinen Mietwohnungen unter 60 m² mit knapp 30 Prozent unterdurchschnittlich, hierbei handelt es sich um die Wohnungsgröße, die nicht nur in der Gesamtstadt, sondern auch in diesem Teilbereich der Stadt Siegen sehr stark gefragt ist, gleichzeitig aber mit durchschnittlich 6,50 Euro/m² zu einem überdurchschnittlichen Preis angeboten wird.

Neuwertige Angebote in Randlagen können bei geringer Angebotsmenge und günstigem Preis eine gute Nachfrage erzielen

Die ebenfalls hohe Nachfrage, die das geringe Angebot im Quartier Volnsberg-Breitenbach-Feuersbach erfährt, beruht insbesondere auf dem Baualter der Objekte. So ist der überwiegende Anteil der hier angebotenen Mietwohnungen zwischen 2000 und 2007 entstanden und wurde zu einem moderaten Preis von durchschnittlich 6,00 Euro/m² am Markt platziert. Es handelt sich hierbei um ein Neubauprojekt, das im Bereich Rinzenberg/Stürbergstraße in Feuersbach umgesetzt wurde.

Weidenau stellt nennenswertes Angebot und verzeichnet nach der Innenstadt das höchste Preisniveau

Das Quartier Weidenau, auf das mit 440 Mietwohnungen ein nennenswerter Anteil des Gesamtangebots entfällt, verzeichnet nach der Siegener Innenstadt mit einem durchschnittlichen Angebotspreis von 6,34 Euro/m² das höchste Preisniveau. Der Anteil kleiner Wohnungen unterhalb von 60 m² ist hier mit 37 Prozent im Vergleich mit der Gesamtstadt als leicht überdurchschnittlich zu bezeichnen. Der Angebotsfokus liegt auf Wohnungen, die in der Nachkriegszeit entstanden sind, der Anteil neuwertiger Wohnungen mit Baujahr jünger als 2000 ist dementsprechend gering. Die Hälfte der hier angebotenen Wohnungen wurde bis zum Jahr 1979 errichtet. In der Gesamtschau erfährt das Quartier eine sehr gute Nachfrage im Mietwohnungssegment, die neben der Wohnungsgrößenstruktur auch auf die infrastrukturelle Ausstattung des Quartiers zurückzuführen ist.

Überdurchschnittlicher Angebotspreis in Kaan ist auf Neubautätigkeiten der vergangenen Jahre zurückzuführen

Eine im Vergleich unterdurchschnittliche Nachfrage entfällt auf das Quartier Kaan. Diese ist zum einen auf das mit 6,17 Euro/m² überdurchschnittliche Preisniveau, aber auch auf die Wohnungsgrößenstruktur zurückzuführen. So stellen kleine Wohnungen mit weniger als 60 m² Wohnfläche nur etwa 20 Prozent des Angebots in diesem Quartier. Das im Vergleich mit den weiteren Quartieren junge durchschnittliche Baualter gibt des Weiteren einen Hinweis darauf, dass eine Bautätigkeit in den vergangenen Jahren zu einer Erhöhung des Angebots in diesem Quartier beigetragen hat. Der überwiegende Anteil der Wohnungen, die in Kaan über ImmobilienScout24 angeboten wurden, ist zu Ende der 1990er Jahre und zu Anfang des 21. Jahrhunderts entstanden und wurde zu etwa 6,70 Euro/m² am Markt platziert.

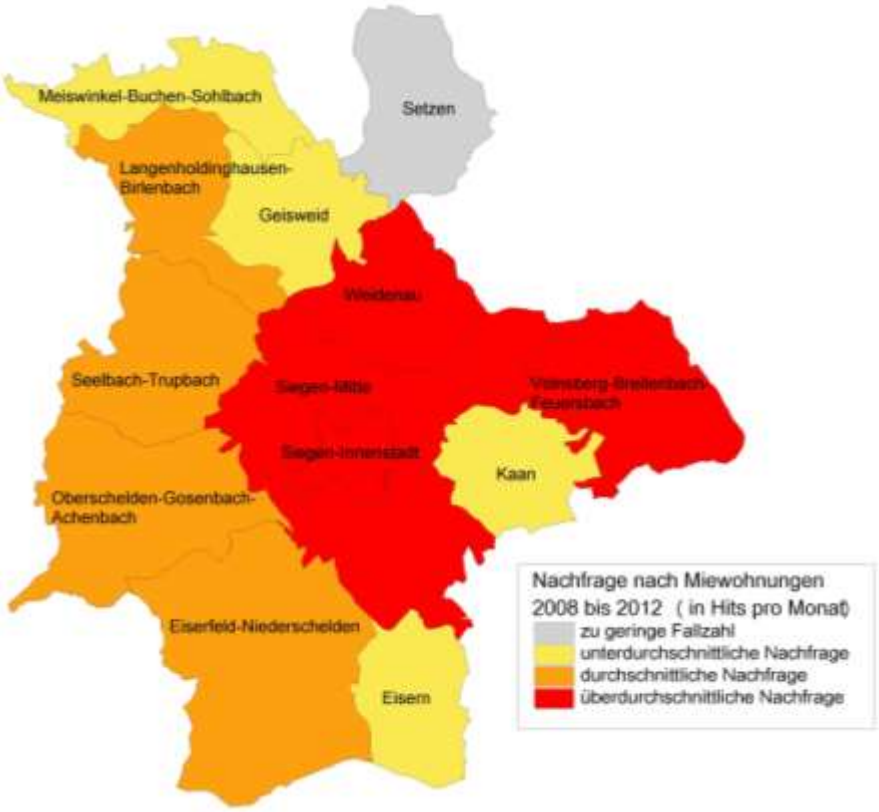
Im Quartier Geisweid befinden sich Teillagen mit Beobachtungsbedarf (Beispiel Stormstraße, Wildrosenallee/Westhang)

Auch das Quartier Geisweid erfährt eine im Vergleich unterdurchschnittliche Nachfrage. Das Angebot in diesem Quartier ist jedoch hinsichtlich der Angebotspreise noch weiter zu unterscheiden. Etwa jede dritte Wohnung zeichnet sich durch die Angabe „neuwertig“ oder „Erstbezug (nach Sanierung)“ aus und lässt somit auf moderne Ausstattungsqualitäten hoffen. Hierunter befinden sich auch diejenigen Angebote, die in den 1960er Jahren errichtet und aktuell saniert wurden und zu vglw. günstigen Mietpreisen (unterhalb von 5,50 Euro/m²) angeboten werden. Diese erzielen objektweise eine gute Nachfrage. Beispielhaft seien in diesem Zusammenhang die Wohnungsbestände in der Stormstraße und am Westhang („Wildrosenallee“) genannt, die nach Einschätzung lokaler Marktexperten eher Quartieren mit Beobachtungsbedarf (u.a. aufgrund bestehender Modernisierungsbedarfe und Leerstände) zugerechnet werden. Demgegenüber stehen jedoch auch hochpreisige Angebote mit Angebotspreisen von 8,00 Euro/m² und mehr, die eine nur verhaltene Nachfrage erfahren.

Geringe Nachfrage in Stadtrandlagen, die stärker durch Einfamilienhausbau geprägt werden

Eine geringe Nachfrage erfahren des Weiteren Mietwohnungsangebote in den peripheren Randlagen der Stadt Siegen. Hierbei sind insbesondere die Quartiere Meiswinkel-Buchen-Sohlbach und Eisern zu nennen. An der geringen Angebotszahl von 16 bzw. 30 Mietwohnungen zeigt sich bereits deutlich, dass es sich um Standorte handelt, in denen der Mietwohnungsbau keine herausragende Rolle spielt und die stärker durch den Einfamilienhausbau geprägt werden. Aufgrund der peripheren Randlage und den hiermit verbundenen längeren Fahrzeiten in die Stadtmitte fällt in diesen Quartieren die Nachfrage nach Mietwohnungen erwartungsgemäß gering aus.

Abbildung 56: Nachfragesituation im Segment der Mietwohnungen



Quelle: ImmobilienScout24, Daten 2008 bis Ende 2012, eigene Darstellung

Marktnische Mieteinfamilienhäuser

Mieteinfamilienhäuser als attraktive Marktnische

Mieteinfamilienhäuser stellen im Zuge der sich wandelnden Lebens- und Arbeitsverhältnisse für einige Bauträger eine interessante Marktnische dar, da mit der Alternative "Vermietung statt Verkauf" Interessenten erschlossen werden können, für die der Kauf eines Eigenheimes aus finanziellen oder persönlichen Gründen nicht in Frage kommt. Mit Mieteigenheimen wird den Interessenten eine Alternative geboten, ein eigenheimähnliches Wohnen ohne Eigentumserwerb zu ermöglichen. Aus diesem Grund widmet sich der folgende Abschnitt der Angebots- und Nachfragesituation von Mieteigenheimen in der Stadt Siegen.

Nachgefragt werden die Mieteigenheime von unterschiedlichen Nachfragegruppen:

- Eine relevante Zielgruppe sind Familien mit Kindern, die sich keinen Eigenheimerwerb leisten können oder wollen, ein kleineres Mieteigenheim zu einem bezahlbaren Mietpreis suchen und damit auch ihren Kindern einen adäquaten Freiraum für Bewegung und Spiel bieten wollen.

- Eine zweite, kleinere Gruppe sind mobile, erwerbstätige und recht gut verdienende Haushalte. Sie haben z.B. als Angestellte nur einen befristeten Arbeitsvertrag oder suchen einen attraktiven Zweitwohnsitz in Siegen, wollen sich aber nicht durch Wohneigentum binden, gleichzeitig jedoch die Vorteile eines Eigenheims – die hohe Gesamtwohnfläche, den eigenen Garten, die hohe Privatsphäre usw. – nutzen. Wer diesen Wohnwunsch und das dazu verfügbare Einkommen hat, wird nur schwer eine Mietwohnung als Alternative wählen.

- Die dritte, kleinere Gruppe bilden Paare ab 50 Jahren, die sich kein (neues) Eigenheim zulegen wollen, aber alle Vorteile desselben genießen möchten und vor allem infrastrukturell gut ausgestattete Wohnlagen suchen.

Generationenwechsel kann zu Erhöhung des Angebots an Mieteinfamilienhäusern im Bestand führen

Zwar ist anzunehmen, dass im Zuge des Generationenwechsels bei den in den 1950er bis 1970er Jahren errichteten Eigenheimen ein gewisses Angebot an Mieteigenheimen auf dem Siegener Wohnungsmarkt vorhanden ist, wenn die Erben die Häuser nicht selbst nutzen, sondern mit einem guten Modernisierungsstandard vermieten wollen, aber hierbei gilt zu bedenken:

- Die meisten nicht selbst nutzenden Eigentümer von Eigenheimen wollen diese nicht vermieten sondern verkaufen, um das notwendige Kapital für den Erwerb einer neuen Immobilie zu erhalten.

- Zudem fragt hier eine Gruppe Mietobjekte nach, die vor zehn bis 15 Jahren noch Eigentum gebildet hätte. Die Entstehung dieser Nachfragergruppe ist ursächlich mit der notwendigen höheren Arbeitsmarktflexibilität der Menschen verbunden, die z.B. durch die Befristung von Arbeitsplatzverträgen entsteht.

Im Zeitraum von 2008 bis Ende 2012 konnten über Immobilienscout24 insgesamt 145 Mieteigenheime identifiziert werden, welche über die Datenbank im Internet angeboten wurden. Bei den Mieteinfamilienhäusern handelt es sich in

Siegen somit um ein vglw. kleines Marktsegment. Mit durchschnittlich 1.209 Hits/Monat verzeichnet es eine gute Nachfrage, die nur vom Segment der Mietwohnungen mit durchschnittlich etwa 1.600 Hits/Monat überboten wird. An den gebildeten Preisklassen lässt sich gut die Preissensibilität der Nachfrager abbilden. So liegt der Nachfrageschwerpunkt erwartungsgemäß auf den günstigen Bestandsangeboten und geförderten Neubauangeboten mit Preisen bis zu 5,00 Euro/m². Das größte Angebot besteht im mittleren Segment zwischen 5,00 und 7,00 Euro/m², das gleichzeitig eine noch solide Nachfrage erfahren kann. Ab 7,00 Euro/m² und einer deutlich steigenden Gesamtkaltmiete schwächt sich die Nachfrage deutlich ab.

Tabelle 27: Mietpreisdifferenzierung bei Mieteinfamilienhäusern

Mietpreis in €/m²	Anteil	Preisklasse	Hits/Monat	Nachfrage
bis unter 5,00	23%	Untere	1.685	Sehr hoch
5,00 bis unter 7,00	54%	Mittlere	1.184	Durchschnittlich
7,00 und mehr	22%	Obere	764	Sehr gering

Quelle: Datenbank des Immobilienscout24, Angebote 2008 bis Ende 2012, eigene Berechnung

Der Einfluss der Gesamtkaltmiete ist auch bei Auswertung der Angebote nach der jeweiligen Wohnfläche deutlich erkennbar. Am stärksten gefragt sind die kompakteren Einfamilienhäuser mit bis zu 120 m², die etwa ein Drittel des Angebots stellen. Bis zu einer Kaltmiete von etwa 800 Euro im Monat und einer Wohnfläche bis 160 m² ist die Nachfrage solide ausgeprägt. Sie schwächt sich erst im Segment der deutlich teureren und großzügigeren Immobilien ab 160 m² Wohnfläche deutlich ab, da in diesem Teilsegment die Kaltmiete 1.000 Euro pro Monat bereits deutlich überschreitet. Hierbei handelt es sich um eine Preisgrenze, bei der Nachfrager bereits über den Eigentumserwerb nachdenken.

Tabelle 28: Wohnflächendifferenzierung bei Mieteinfamilienhäusern

Wohnfläche in m²	Anteil	Mietpreis in €/m²	Kaltmiete gesamt in €	Nachfrage
Bis unter 120	32%	6,65	664	Hoch
120 bis unter 160	35%	6,10	833	Durchschnittlich
160 und mehr	33%	5,66	1.116	Gering

Quelle: Datenbank des Immobilienscout24, Angebote 2008 bis Ende 2012, eigene Berechnung

5.2. Ziele und empfehlenswerte Maßnahmen

In der folgenden Tabelle sind die Ziele und die hieraus abgeleiteten Handlungsempfehlungen für das Segment der frei finanzierten Mietwohnungen überblickartig dargestellt. Diese werden im Folgenden näher vorgestellt.

Tabelle 29: Überblick Ziele und Maßnahmen „Frei finanzierter Mietwohnungsmarkt“

Ziele	• Erhalt stadtbildprägender Merkmale bei Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen • Zielgruppen- und bedarfsgerechter Neubau von Wohnungen • Forcierung der Erneuerung des Wohnungsbestands • Ergänzung des Wohnungsangebots in integrierten Lagen durch Ausbau und Ergänzung • Rückbau nicht mehr marktgängiger Substanz • Mobilisierung und Sensibilisierung privater Eigentümer
Maßnahmen	• Ausweitung des Angebots an kleinen Wohnungen für ein und zwei Personen • Bedienung von Marktnischen zur qualitätsvollen Weiterentwicklung des Wohnungsangebots • Bau von Mieteinfamilienhäusern • Prüfung der Möglichkeiten von Ausbau im Bestand in integrierten Lagen: Dachgeschossausbau, Aufstockung, Anbau • Modernisierungen auf unterschiedlichem Niveau anstreben • Beratungs-/Immobilienmesse durchführen • Prüfung von Rückbaumöglichkeiten und -notwendigkeiten unter Zuhilfenahme öffentlicher Fördermittel • Mobilisierung von Einzeleigentümern in einem immobilienwirtschaftlichen Netzwerk, z.B. in Form von „IdEE“ • Gründung und Durchführung von Eigentümerstammtischen • Öffenlichkeitswirksame Darstellung von best-practice-Beispielen von „Bestandsverbesserern“ • Ausschreibung kleinerer Wettbewerbe • Initiierung von Beratungsangeboten, z.B. in Form eines „Start-up-Checks“ (anknüpfend an „IdEE“) • Teilnahme am Projekt AltBauNEU
Akteure	Stadtverwaltung, Politik, Beratungsstellen (Seniorenbeirat, Haus & Grund), Finanzierungsinstitute, Architekten, Handwerkerschaft, private Einzeleigentümer

Quelle: eigene Darstellung

Erhalt stadtbildprägender Merkmale bei Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen

Besonderheiten des Siegener Stadtbildes bei Neubau und Modernisierung berücksichtigen

Die Siedlungsstruktur der Stadt Siegen wird maßgeblich von den topografischen Bedingungen des Siegerlandes geprägt. Mehrere Berge und bewaldete Landschaftsbereiche gliedern das Stadtgebiet. Das Hauptsiedlungsgebiet Siegens bilden die Bereiche Mitte, Innenstadt, Weidenau und Geisweid. Anpassungen der Wohnungsbestände und der zielgruppengerechte Wohnungsneubau sind erforderlich, um Qualitäten zu erhalten und zu erweitern und Bestände an die energetischen und modernen Anforderungen anzupassen. Damit Anpassungen und Neubaumaßnahmen sich in das Siegener Stadtbild einfügen, hat die Stadt Siegen einen Gestaltungskompass entwickelt, der eine Orientierungshilfe für Neubau-. Sanierungs- und Umbaumaßnahmen darstellt. Er trägt entscheidend dazu bei, dass das Stadtbild und sein charakteristisches Erscheinungsbild gewahrt wird. Folgende Besonderheiten des Stadtbildes sollten bei allen Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen berücksichtigt werden:

- Kleinteiligkeit, insbesondere bei der Fassadengestaltung
- Schieferbekleidung und weiße Blendrahmen bei den Fenstern
- Nutzung regionaler Baustoffe: Holz, Schiefer, Bruchstein
- Steiles, schiefergedecktes Satteldach, üblicherweise in schiefergrau gehalten
- Fachwerkbauweise in dörflichen Stadtteilen und in der Siegener Altstadt
- Bedeutung des Denkmalschutzes
- Bedeutung des Freiraums: erhalt innerstädtischen Grüns, Aufwertung von Freiflächen

Der Siegener Gestaltungskompass enthält eine Checkliste für Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen, die zum Abgleich geplanter Maßnahmen genutzt werden sollte, um das Ziel, die typische Stadtgestalt Siegens zu erhalten, zu berücksichtigen.

Zielgruppen- und bedarfsgerechter Wohnungsneubau

Aus dem Zuwachs bzw. der Schrumpfung der wohnungswirtschaftlichen Zielgruppen erwachsen die Anforderungen an den Umfang und die Art des Wohnungsneubaus.

Als quantitativer Rahmen für die Bautätigkeit ist ein Neubauvolumen in Höhe von **17 frei finanzierten Wohneinheiten pro Jahr** anzuraten.

Fokus des Neubaus auf kleine Wohnungen für ein bis zwei Personen

Infolge des Zuwachses an jungen Senioren im Alter zwischen 65 und 80 Jahren empfiehlt sich eine **Ausweitung des Angebots an kleinen Wohnungen für ein bis zwei Personen in integrierten Wohnlagen**. Die Analyse des Wohnungsmarktes hat aufgezeigt, dass es sich hierbei um ein Teilsegment mit hoher Aufnahmefähigkeit und auch quantitativen Engpässen handelt, da mehrere Zielgruppen um bezahlbare kleine Wohnungen konkurrieren.

Der Neubau sollte vorzugsweise **barrierearme und barrierefreie Wohnstandards** anstreben, etwa durch den Einbau von Personenliften und bodengleichen Duschen. Diese Ausstattungsmerkmale sprechen nicht nur ältere Mieter an, sondern finden einen immer breiteren Konsens in unserer Gesellschaft und bieten auch jüngeren Zielgruppen einen gewissen Wohnkomfort. Die Produktpalette sollte Wohnungen mit 45 bis 75 m² Wohnfläche zu einem Preis von maximal 8,00 Euro/m² umfassen, die durch geringere Quantitäten an größeren Wohnungen ergänzt werden.

Bei größeren Wohnungen, z.B. für Familien oder kaufkräftigere Mid-Ager oder Best Ager wird vermehrt Wert auf Komfort gelegt, hier stehen im Gegensatz zu den kleinen Wohnungen Modernisierungsbedarfe im Vordergrund. Diese Situation gewinnt insbesondere vor dem Trend, dass Kleinvermieter Modernisierungsmaßnahmen vorwiegend auf das angespannte Segment der kleinen Wohnungen fokussieren, an Bedeutung.

Bedienung von Marktnischen zur Ausdifferenzierung des Wohnungsangebotes

Mehr-Generationen-Wohnen, Wohnprojekte für Alleinerziehende und solche für junge Behinderte sind **Nischenprodukte**, die zwar auf eine mengenmäßig begrenzte, aber dennoch vorhandene Nachfrage in den größeren Städten Nordrhein-Westfalens treffen. Manche Wohnungsanbieter, so auch in der Stadt Siegen, haben diese Zielgruppen bereits erkannt und die Schaffung von gezielten Angeboten zur erfolgreichen (Neben-)Strategie in der Mietergewinnung gemacht.

Ein ebenfalls nachgefragtes Produkt ist das **Mieteinfamilienhaus**, das derzeit in der Stadt Siegen nur vereinzelt (und dann vorwiegend öffentlich gefördert) angeboten wird. Auch im Segment des frei finanzierten Wohnungsmarktes besteht ein Nachfrageüberhang, der künftig durch Neubau gedeckt werden sollte. Zielgruppen können in diesem Segment sowohl Familien sein, die sich nicht durch Wohneigentum langfristig binden wollen und flexibel bleiben möchten als auch ältere Haushalte (dann jedoch in Form eines barrierefreien Hauses).

Ergänzung des Wohnungsangebots in integrierten Lagen durch Umbau und Ergänzung im Bestand

Vor dem Hintergrund knapper Flächenressourcen in den zentralen Lagen der Stadt Siegen gewinnt künftig auch das Thema **„Ausbaumöglichkeiten im Bestand“** an Bedeutung. Der Ausbau im Bestand, z.B. durch Dachgeschossausbau und durch Ergänzung vorhandener Bestandsgebäude, eignet sich für die Bestände in den Ortsteilzentren, in denen Flächenpotenziale für den Neubau rar sind. Hierbei sind zwar auch größere Wohnungsanbieter für diese Thematik zu sensibilisieren, aber vor allem private Eigentümer. Diese benötigen die gezielte Ansprache sowie die Unterstützung bei Beratungs- und Planungshilfen, Umbau- und Umnutzungsinitiativen und bei quartiersbezogenen Bestandsverbesserungsmaßnahmen.

Ausbaumöglichkeiten unter Berücksichtigung bestehender Regularien (Gestaltungssatzungen) umsetzen

Ausbaumöglichkeiten, die neuen Wohnraum im Bestand schaffen, sind z.B. der **Dachgeschossausbau, die Geschossaufstockung sowie der Anbau**. Der Ausbau des Dachgeschosses wird oftmals als „Klassiker“ des Ausbaus von Bestandsobjekten bezeichnet. Der Vorteil dieser Maßnahmen liegt in den im Vergleich zum Neubau geringeren Kosten, da keine zusätzliche Infrastruktur geschaffen werden muss. Anzumerken ist allerdings, dass dieses Instrument in Einklang mit bestehenden Regularien umgesetzt werden muss. So existieren in der Stadt Siegen Teilräume, in denen aufgrund einer Gestaltungssatzung der Ausbau eines Dachgeschosses nicht immer umsetzbar ist (vgl. hierzu Gestaltungssatzung im Bereich der Siegener Innenstadt).

Bei einer Geschossaufstockung wird auf einem bestehenden Haus zusätzlicher Wohnraum geschaffen, indem eine zusätzliche Etage aufgesetzt wird. In Kombination mit einer neuen Dachkonstruktion bietet sich somit die Möglichkeit, im Bestand neuen Wohnraum zu schaffen. Viele solcher Maßnahmen, werden seitens des Landes Nordrhein-Westfalen gefördert. Dieses bietet im Rahmen der Wohnraumförderung Finanzierungshilfen über zinsgünstige Darlehen in der Regel ausschließlich im Zusammenhang mit Mietpreis- bzw. Belegungsbindungen. Folgende Maßnahmen kommen hierbei in Frage:

- Mietwohnungsneubau und Schaffung von Wohnraum durch Um- und Ausbau im Bestand,
- investive Maßnahmen im Bestand zur Reduzierung von Barrieren.

Umnutzung als Möglichkeit der Schaffung von Wohnraum in gefragten Lagen

Neben diesen Ausbaumöglichkeiten im Wohnungsbestand existiert des Weiteren die Möglichkeit, Nutz- oder Büroflächen zu Wohnraum umzunutzen. Geeignete Gebäude können hierbei z.B. gewerblich genutzte Gebäude, Kleingewerbe- und Bürobauten sein. Mit der Umnutzung von Nichtwohngebäuden besteht die Chance, die Vielfalt des Wohnens zu erhöhen und neue Zielgruppen anzusprechen, die nach passendem Wohnraum in städtischer Lage mit individuellen Gestaltungsmöglichkeiten suchen.

Auch die Ergänzung bestehender Wohnobjekte durch angesetzte Neubauten stellt eine Möglichkeit dar, modernen Wohnraum zu schaffen. Gut vorbereitet und geplant ist ein solches Bauvorhaben günstiger als der Neubau einer entsprechenden Wohnung. Im Hinblick auf die wachsende Bedeutung von Barrierearmut kommen vorzugsweise zwei- bis dreigeschossige Gebäude oder der Anbau eines Personenaufzuges in Frage. Durch den Anbau eines Fahrstuhls und eines zusätzlichen Laubengangs können zahlreiche Wohnungen barriere-

arm erschlossen werden und diese Erschließung wirtschaftlich dargestellt werden.

Ähnliche Projekte wurden an vereinzelten Stellen bereits in der Stadt Siegen umgesetzt, so z.B. in der Wohnanlage in der Charlottenstraße. Der Eigentümer (WGS) hat die Wohnanlage, die im Jahr 1933 errichtet wurde und nach dem Zweiten Weltkrieg wieder aufgebaut wurde, durch die oben geschilderte Maßnahme barrierearm erschlossen und die Anlage zu einer Klimaschutzsiedlung entwickelt. Statt einer aufwändigen Dachsanierung wurde der Gebäudekomplex um ein weiteres Vollgeschoss ergänzt, so dass im Rahmen der Modernisierung weitere acht neuwertige Wohnungen entstanden sind.

Auch im Fichtenweg wurde ein Mehrfamilienhaus mit Laubengangerschließung und nachträglichem Anbau eines Aufzuges barrierearm erschlossen (Maßnahme der KSG).

Abbildung 57: barrierearme Erschließung eines Mehrfamilienhauses durch Laubengang und nachträglichen Anbau eines Aufzugs

Quelle: eigenes Foto

Für die Stadt Siegen resultieren aus diesen skizzierten Empfehlungen noch weitere Anknüpfungspunkte für Maßnahmen:

- Kleinräumige Überprüfung von Potenzialen für den Ausbau im Bestand
- Planungsrechtliche Zulässigkeiten in diesen identifizierten Potenzialen überprüfen
- Handreichung für Eigentümer erstellen, z.B. in Form einer Informationsborschüre zum Thema „Ausbaumöglichkeiten im Bestand“

Erneuerung des Bestands forcieren

Neben dem qualitätsvollen Neubau von Wohnungen ist auch der **Erneuerung des Bestandes** in der Stadt Siegen eine hohe Priorität beizumessen. Letztlich können Veränderungsprozesse in Quartieren insbesondere durch Maßnahmen in den Wohnungsbestand begleitet werden. Die Stadt Siegen engagiert sich bereits aktiv in Stadterneuerungsgebieten, so z.B. im Rahmen der Sozialen Stadt im Bereich Fischbacherberg.

Die wesentlichen Herausforderungen für die Weiterentwicklung des Siegener Wohnungsbestandes sind:

- Zielgruppenorientierter Umbau,
- energetische Maßnahmen und umfassende Modernisierungen mit „Augenmaß“ einfordern und umsetzen,
- Einbindung und Unterstützung privater Einzeleigentümer.

Dabei geht es nicht darum, jeglichen Wohnungsbestand in allen Facetten zu modernisieren. Zu empfehlen ist eine Modernisierung, die unterschiedliche Ausstattungsqualitäten - einfach bis hochwertig - für Nachfrager mit niedriger bis hoher Kaufkraft schafft.

Minimale Investitionen sind zum einen für die Bestände anzuraten, die aktuell wenig Handlungsbedarf haben und zum anderen für die Bestände, die wenig langfristige Perspektiven aufweisen, z.B. weil sie sich in peripheren Lagen befinden. Bei einer minimalen Investition ist es das Ziel, die Vermietbarkeit mittelfristig zu sichern. Bei solchen minimalen Investitionen handelt es sich z.B. um einen Fassadenanstrich, die Erneuerung der Eingangsbereiche, die Reduzierung von Schwellen im Hauseingangsbereich oder die Aufwertung im Außenbereich.

Modernisierungsbedarfe in Mehrfamilienhäusern zeigen sich an mehreren Stellen im Stadtgebiet, sowohl in peripheren Lagen als auch in Nähe zu den Infrastrukturzentren. Eine eher einfach strukturierte Mikrolage befindet sich im Quartier Oberschelden/Gosenbach/Achenbach zwischen IKEA und dem Autobahnzubringer an der Hochstraße („Heidenberg“). Es handelt sich um eine hoch verdichtete, eher einfache Bebauungsstruktur, der aufgrund des Modernisierungszustands Beobachtungsbedarf zugesprochen werden muss. Zeilenbauten der 1950er und 1960er Jahre mit Modernisierungsbedarfen zeigen sich des Weiteren am „Lindenberg“, südlich des Lindenbergfriedhofs. Auch entlang der Leimbachstraße in Innenstadtnähe befinden sich einfachere Mehrfamilienhäuser der 1950er und 1960er Jahre, die sich durch Modernisierungsbedarfe auszeichnen. Es handelt sich bei den genannten Standorten um beispielhafte Mikrolagen, die im Rahmen der genannten minimalen Investitionen aufgewertet bzw. stabilisiert werden könnten und künftig weiter beobachtet werden sollten.

Umfangreichere Modernisierungen sind bei denjenigen Beständen vorzunehmen, die sich in den infrastrukturnahen Lagen der Stadt Siegen befinden und durch langfristige Vermietungschancen geprägt sind. Es kann sich hierbei um Bestände handeln, die eine „sichtbare“ Rolle im Quartier spielen und einen positiven Einfluss auf die umliegende Bebauung haben können. Aus sozialplanerischer Sicht stellen diese Bestände allerdings auch ein wichtiges Potenzial für kaufkraftschwächere Gruppen dar, die ebenfalls auf die Nähe zu Infrastrukturen angewiesen sind. Aus diesem Grund besteht hinsichtlich dieser Maßnahme eine Diskrepanz zwischen der wohnungswirtschaftlichen und sozialplanerischen Sicht.

Gute Voraussetzungen für Investitionen in den Bestand bestehen in Siegen-Mitte, Siegen-Innenstadt und Weidenau. Hierbei handelt es sich um Quartiere

mit großem Mietwohnungsangebot und guter Nachfrage, wo es besonders lohnenswert ist, private Investitionen in den Wohnungsbestand anzuregen.

Es ist empfehlenswert, die Zusammenarbeit mit (regionalen) Akteuren und Investoren weiter zu intensivieren. Die Durchführung weiterer Maßnahmen für den Siegener Wohnungsmarkt kann z.B. durch die regelmäßige Veranstaltung einer Immobilientagung angestoßen werden. Ziel einer solchen Veranstaltung ist es, Fachleute und weitere Interessierte für die Herausforderungen und Bedarfe am Siegener Wohnungsmarkt zu informieren. Eine kleine Messe oder Ausstellung kann die Tagung begleiten, die durch Vorträge von Fachreferenten zu aktuellen Wohnungsmarktthemen geprägt sein sollte. Verschiedene Thematiken, z.B. Bedarfe im altersgerechten Wohnen, die Sensibilisierung von Einzeleigentümern, energieeffiziente Wohnbauweisen oder Förderungsmöglichkeiten für verschiedene Maßnahmen können Inhalte einer solchen Veranstaltung sein.

Abbildung 58: Beispiel für die Durchführung einer Immobilientagung

Quelle: eigene Aufnahmen, Erfahrungen im Projekt „IdEE - Innovation durch EinzelEigentümer“

Rückbau nicht mehr marktgängiger Bausubstanz als Instrument der Marktbereinigung sowie zur Schaffung neuer Wohnbauflächen und städtebaulicher Qualitäten

Rückbau und Ersatzwohnungsneubau als Chance für Quartiersanschub

Der Rückbau von Wohnungen, die langfristig nicht mehr am Markt zu halten sind, ist, wenn die Wirtschaftlichkeit einer Modernisierung nicht darstellbar ist, als Instrument der Marktbereinigung im Zusammenhang mit Ersatzwohnungsbau anzusehen. Er sollte sich auf Bauformen konzentrieren, die nicht mehr nachfragegerecht sind, z.B. auf unsanierte Nachkriegsbestände. Ein Qualitätsaustausch (ein Rückbau mit anschließendem Neubau) ist insbesondere in den integrierten Lagen der Stadt Siegen zu empfehlen. Während Rückbaumaßnahmen für die öffentliche Hand und für private Eigentümer nur schwer zu realisieren sind, stellen diese für größere Bestandshalter ein mögliches Instrument dar, um in zentralen Lagen neue Potenzialflächen entstehen zu lassen, die durch Neubau neu bespielt werden können. Eine solche Maßnahme kann zudem einen Anschub für die Quartiersentwicklung geben, insbesondere wenn durch den Rückbau städtebauliche Problematiken gelöst werden oder durch den anschließenden Neubau ein ergänzendes Wohnungsangebot geschaffen wird, das es bislang am Markt in noch nicht ausreichender Form gibt (z.B. altersgerechte Mietwohnungen im mittleren Preissegment).

Auch das aktuelle Wohnraumförderungsprogramm 2014 des Landesministeriums berücksichtigt die Bedeutung des Ersatzneubaus: „Bei manchen Wohnungsbeständen sind Abriss und Ersatzwohnungsbau sinnvolle Handlungsalternativen, um Barrierefreiheit und energetische Qualität zu erreichen.“ Aus diesem Grund berücksichtigt das aktuelle Wohnraumförderungsprogramm zur

Verbesserung der Wirtschaftlichkeit von geförderten Bauvorhaben auch den Abriss von Wohngebäuden mit anschließendem Ersatzwohnungsneubau. Die bisherige Beschränkung auf hochverdichtete Großsiedlungen entfällt hiermit.

Angesichts der Versorgungsengpässe im Segment kleiner und preisgünstiger Wohnungen ist der Rückbau aktuell nur für Bestände anzuraten, bei denen mehrere Gründe für eine solche Maßnahme sprechen. Insbesondere bei Beständen, die aktuell einen wichtigen Beitrag zur Sicherung des Angebots an kleinen und günstigen Wohnungen liefern, ist kurzfristig eher anzuraten, diese Bestände temporär zu erhalten (und ggf. minimalinvestive Maßnahmen durchzuführen) und erst mittel- bis langfristig (wenn sich der Wohnungsmarkt entsprechend der rückläufigen Einwohnerzahl tendenziell entspannt), anzugehen.

Mobilisierung und Sensibilisierung privater Eigentümer um private Investitionen zur Erneuerung des Bestands anzustoßen

Der überwiegende Anteil des Wohnungsbestands in der Stadt Siegen befindet sich im Besitz privater Eigentümer. Künftig kommt es daher darauf an, diese Gruppe gezielt für die Erfordernisse des Wohnungsmarktes zu sensibilisieren und die Investitionsbereitschaft in die eigenen Bestände zu erhöhen.

Für die Mobilisierung dieser Gruppe gibt es jedoch keine einheitliche Lösung. Generell ist es aber wichtig, niedrigschwellige Angebote zu schaffen, die sich an den jeweiligen Bewirtschaftungsstrategien der Eigentümer orientieren. Ziel kann es sein, aus einem „Bestandshalter“ einen „Bestandsverbesserer“ zu machen. Information und Beratung sind hierbei zwei zentrale Bausteine, um die kommunalen Interessen mit den Interessen der Eigentümer in Einklang zu bringen und sich auszutauschen. Aus wohnungswirtschaftlicher Sicht handelt es sich bei der Gruppe der privaten Einzeleigentümer oftmals um „Laien“. Der Unterstützungsbedarf ist vielfältig und besteht hauptsächlich in Fragen der Mieterbindung, der „richtigen“ Belegungsmischung, der geeigneten Zielgruppenansprache, der altersgerechten Wohnraumanpassung, der baulichen Erneuerung und der Finanzierung von Erneuerungsmaßnahmen.

In Nordrhein-Westfalen wurden in den vergangenen Jahren mehrere Modelle zur Eigentümermobilisierung erprobt und in verschiedenen Kommunen umgesetzt. Hierunter befinden sich auch die Projekte „KIQ - Kooperation im Quartier“ und „IdEE - Innovation durch EinzelEigentümer“ sowie „AltBauNEU“.

Mitwirkung an Projekten wie „KIQ“, „IdEE“ oder „AltBauNEU“ als Chance der Eigentümersensibilisierung

Bei dem durch das Ministerium initiierten Projekt „IdEE“ wurde auf regionaler Ebene ein Beratungsnetzwerk gebildet, das in verschiedenen Städten auch auf lokaler Ebene in Modellquartieren erprobt wurde. Auf regionaler Ebene arbeiten die folgenden Akteure an dem Projekt mit: Haus & Grund NRW, Architektenkammer NRW, NRW.BANK, Energieagentur und die Westdeutsche Handwerkskammer. Ziel des Projektes ist es, private Einzeleigentümer über die Herausforderungen am Wohnungsmarkt, mögliche Bewirtschaftungsstrategien und Modernisierungsbedarfe zu informieren. Hierzu strebt das Projekt die Herausbildung örtlicher Beratungsnetzwerke an, die von den örtlichen Haus & Grund Vertretungen gemeinsam mit der jeweiligen Kommune initiiert und weiteren Akteuren und Partnern mitgetragen werden. Bei diesen weiteren Partnern kann es sich u.a. um Architekten, Handwerksbetriebe, Finanzierungsinstitute, Energieberater und Wohnungsunternehmen handeln, die ihr Fachwissen zu Fragen der Finanzierung und Förderung, der Bewirtschaftung, zur baulichen Anpassung und weiteren Fragestellungen einbringen können. Das

landesweite Beratungsnetzwerk IdEE unterstützt die genannten Akteure bei dem Aufbau eines Beratungsnetzwerkes vor Ort, indem es z.B. lokale Akteure benennt und den Kontakt hierzu herstellt.

Mögliche Maßnahmen und Instrumente, die aus einem solchen Beraternetz resultieren können, sind neben Informationsveranstaltungen zur Sensibilisierung der Eigentümer für ihre Handlungsmöglichkeiten auch die Gründung von Eigentümerstammtischen bzw. Modernisierungsstammtischen. Eine erfolgreiche Sensibilisierung und Motivation der Einzeleigentümer mündete in einigen Städten auch in der Formierung von Standortgemeinschaften. Hierbei, so die Erfahrungen in anderen Kommunen mit ähnlichen Handlungsbedarfen, werden die Initiativen oftmals auch von Wohnungsunternehmen, die in der Nähe der betreffenden Gebäude auch über Bestand verfügen, unterstützt.

Konkret bieten sich folgende Maßnahmen an, um private Eigentümer für ein Mitwirken an einer Bestandsverbesserung zu motivieren:

- Öffentlichkeitswirksame Darstellung von best-practice-Beispielen von „Bestandsverbesserern“ zur Motivation weiterer Eigentümer, z.B. in Form von Handbüchern,
- Ausschreibung kleinerer Wettbewerbe mit dotiertem Preis,
- Beratungsangebote konkretisieren: Beispiel „Start-up-Check“ für Immobilien: Analyse von Standort, Grundstück, Wohnungen, ansprechbaren Zielgruppen.

Momentan bestehen in der Stadt Siegen noch keine Initiativen, die gezielt Einzeleigentümer für Investitionen in den Wohnungsbestand beraten und mobilisieren. Da es sich aber um die größte Eigentümergruppe handelt, ist es ratsam, auch sie in Entwicklungsprozesse miteinzubinden. Die Bildung eines wohnungswirtschaftlichen Netzwerks im Sinne von „IdEE“ stellt hierfür eine beispielhafte Maßnahme dar, die in Kooperation der Stadtverwaltung mit den Akteuren des Forum Wohnens verfolgt und umgesetzt werden könnte.

Einsatz eines Förderlotsen

Wichtig ist bei der Umsetzung eines solchen Projektes der kleinräumige Fokus. Viele Eigentümer haben z.B. kaum Einblick in bestehende Fördermöglichkeiten und empfinden den Zugang hierzu schwierig. Der Einsatz eines Förderlotsen ist eine beispielhafte Maßnahme, die ebenfalls im Rahmen der Eigentümermobilisierung Anwendung finden und ggf. mit bestehenden Beratungsangeboten (z.B. der kreisweiten Wohnberatung) verknüpft werden kann.

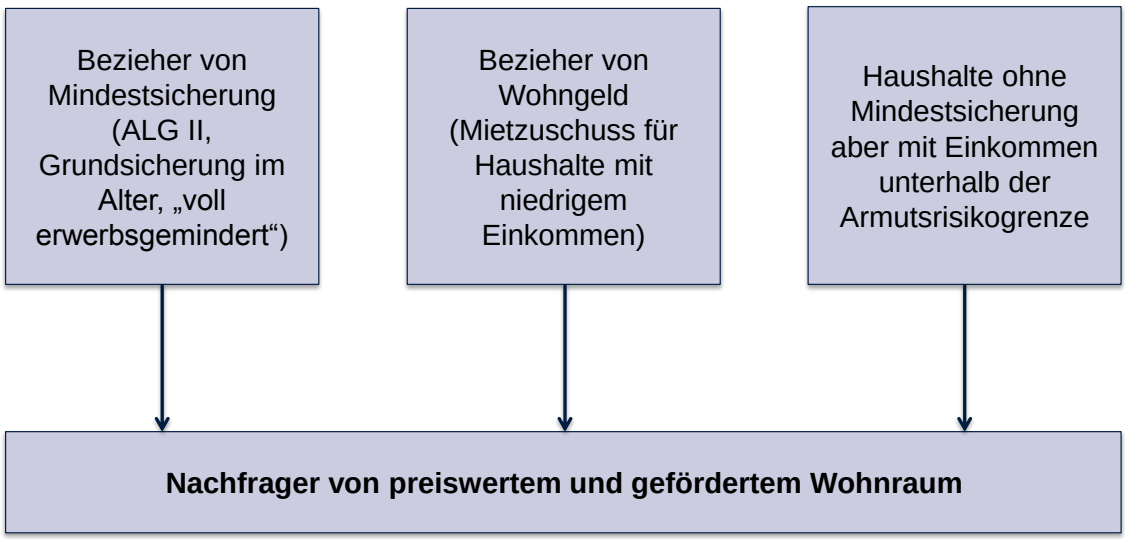
Empfehlenswert ist auch eine Teilnahme an dem Projekt AltBauNEU. AltBauNEU ist ein interkommunales Projekt, das durch das Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen finanziell gefördert wird. Es unterstützt Kreise und Kommunen bei der Beratung ihrer Bürger und Gebäudeeigentümer. Ziel ist es zu vermitteln, wie sinnvolle Maßnahmen in der energetischen Modernisierung von Gebäuden umgesetzt werden können. Durch die Kooperation der am Projekt beteiligten Kreise und Kommunen können dabei nicht unerhebliche finanzielle Synergieeffekte z.B. bei der Öffentlichkeitsarbeit und ein Erfahrungsaustausch gewährleistet werden.

6. Der Markt für öffentlich geförderte Mietwohnungen

Zu einkommensschwachen Haushalten zählen nicht nur Bezieher von Mindestsicherung, sondern viele Minderverdienende

Der Wohnungsmarkt befindet sich in Deutschland in einem ständigen Anpassungsdruck, von dem einzelne Regionen und sachliche Teilmärkte unterschiedlich betroffen sind. Hierzu zählt auch der sozial gebundene Wohnungsbestand als Teilmarkt für die Versorgung von einkommensschwachen Haushalten, welcher aufgrund der bundesweit fortschreitenden Spreizung der Einkommens- und Vermögensentwicklung auch in Zukunft bedeutend bleibt. Im dritten Armuts- und Reichtumsbericht der Bundesregierung wurde festgehalten, dass die Mietbelastung einkommensschwacher Haushalte gemessen am zur Verfügung stehenden Haushaltseinkommen überdurchschnittlich hoch ist. Insbesondere für einkommensschwache Haushalte ist die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum, welcher durch die öffentliche Hand gefördert wird, von großer Bedeutung. Etwa acht Millionen Haushalte in Deutschland befinden sich im Niedrigeinkommensbereich. Diese Haushalte können weiter unterschieden werden in Bezieher von Mindestsicherung (darunter die Grundsicherung für Arbeitssuchende, Sozialhilfe und das Asylbewerberleistungsgesetz), Bezieher von Wohngeld sowie in Haushalte ohne Mindestsicherung oder Wohngeld, deren Einkommen sich aber unter der Armutsrisikogrenze befindet. Zu den einkommensschwachen Haushalten zählen somit nicht nur Bezieher von Mindestsicherung, sondern auch zahlreiche Minderverdienende. Hinzu kommt, dass aufgrund der zunehmenden Gefahr der Altersarmut verstärkt auch ältere Haushalte auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind, der gleichzeitig möglichst barrierearm sein sollte. Gemäß der Auswertungen des MBWSV NRW sind alleine in Nordrhein-Westfalen über 50 Prozent der Haushalte theoretisch berechtigt, in einer öffentlich geförderten Wohnung zu leben, weil sie mit ihrem Einkommen die Grenzen der sozialen Wohnraumförderung unterschreiten.

Abbildung 59: Nachfrager im preisgünstigen Wohnungssegment



Quelle: eigene Darstellung

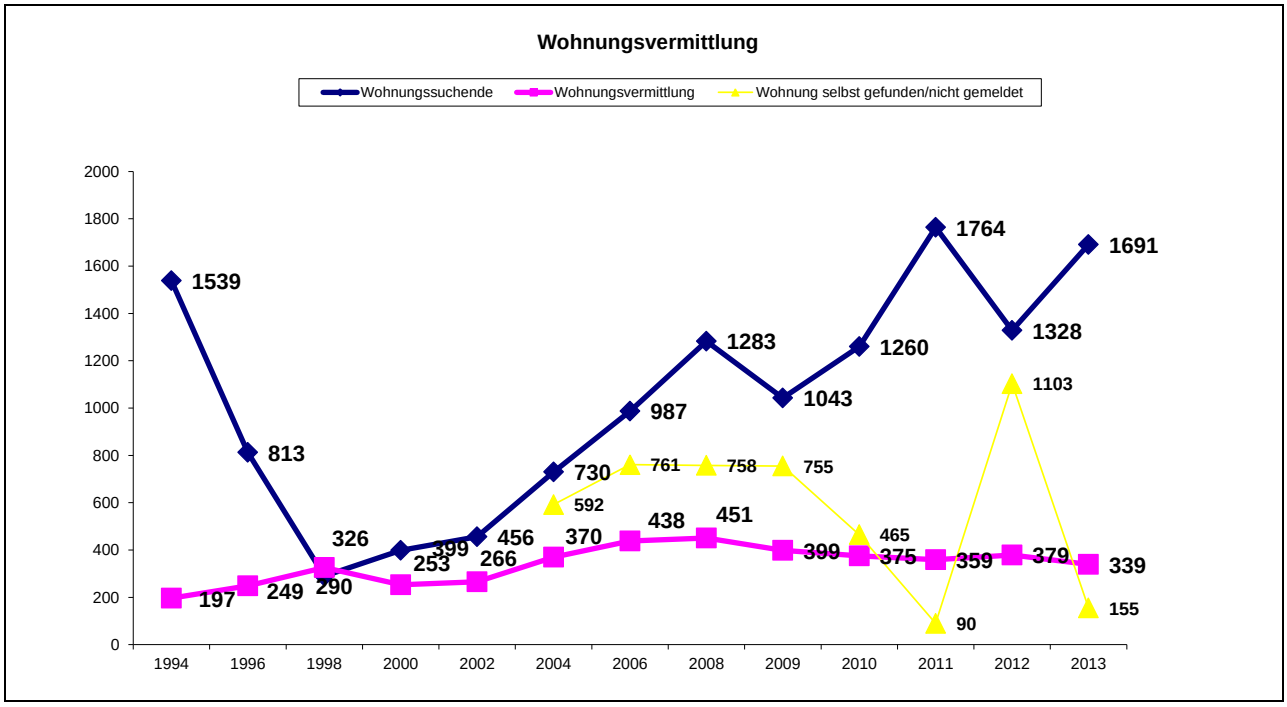
6.1. Analyse des Marktes für öffentlich geförderte Mietwohnungen

Entwicklung der Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum

Für den Bezug einer preisgebundenen Wohnung ist ein Wohnberechtigungsschein erforderlich. Um sich zuvor auf eine Warteliste für den Bezug einer frei werdenden Wohnung setzen zu lassen, können sich interessierte Haushalte bei der zuständigen Stelle als wohnungssuchend registrieren lassen. Die Zahl der amtlich registrierten, wohnungssuchenden Haushalte bildet zwar nur eine Teilgruppe der auf preiswerten Wohnraum angewiesenen Haushalte ab, sie stellt aber einen Indikator für einen wachsenden oder nachlassenden Bedarf an preiswertem Wohnraum dar.

Einer Auswertung der Stadt Siegen zufolge verzeichnet die Gruppe der Wohnungssuchenden seit dem Jahr 2002 einen spürbaren und konstanten Anstieg. Die nachstehende Abbildung zeigt, dass die Vermittlungsquote zwischen 2004 und 2008 gesteigert werden konnte, seit 2009 liegt die Vermittlungsquote auf einem konstanten Niveau von rd. 380 vermittelten Wohnungen.

Abbildung 60: Verhältnis zwischen Wohnungssuchenden und Wohnungsvermittlung seit Anfang der 1990er Jahre



Quelle: Stadt Siegen

Innerhalb der Gruppe der Wohnungssuchenden dominieren deutlich die kleinen Single-Haushalte (51%), gefolgt von Zwei-Personen-Haushalten (19%). Gemäß einer Auswertung der kommunalen Statistik bilden Single-Haushalte in der Gruppe der wohnungssuchenden Haushalte aktuell (Stand August 2014) sogar bereits einen Anteil von 60 Prozent.

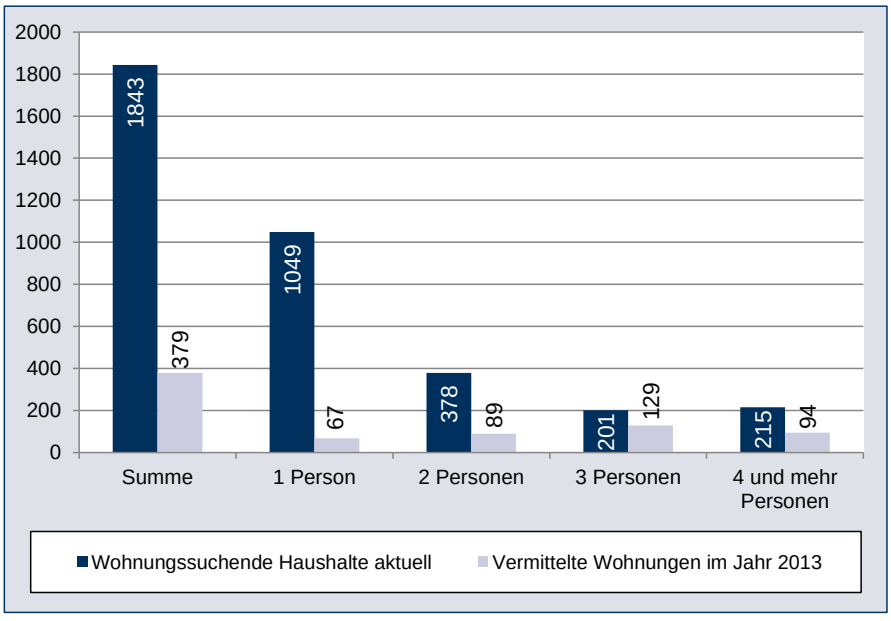
Abbildung 61: Struktur der wohnungssuchenden Haushalte in Siegen (Stand 2013)

Quelle: Stadt Siegen

Single-Haushalte bilden größten Anteil der Wohnungssuchenden, hier fällt Vermittlungsquote am geringsten aus

Bei den Single-Haushalten handelt es sich jedoch gleichzeitig um die Gruppe, in der die Vermittlungsquote am geringsten ausfällt. So zeigt die nachstehende Abbildung, dass einer aktuellen Anzahl an 1.049 wohnungssuchenden Single-Haushalten (2014) nur 67 Wohnungen im Jahr 2012 gegenüberstehen (Vermittlungsquote von 6%). Auch bei den Zwei-Personen-Haushalten weist die Statistik auf ein quantitatives Versorgungsproblem hin (24% Vermittlungsquote), während Haushalte mit drei Personen die im Vergleich beste Vermittlungschance (64% Vermittlungsquote) aufweisen.

Abbildung 62: Vermittlungsquoten von wohnungssuchenden Haushalten in Siegen 2013



Quelle: Stadt Siegen, eigene Darstellung

Ein weiterer, relevanter Indikator für die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum ist die Entwicklung der Bedarfsgemeinschaften, wozu allein Lebende und Mehrpersonenhaushalte zählen, die im § 7 Absatz 3 SGB II definiert sind und deren Definition Grundlage für die Bemessung und Gewährung von staatlichen Transferleistungen im Sinne von SGB II ist. Insgesamt gab es Ende des Jahres 2012 in der Stadt Siegen 4.605 Bedarfsgemeinschaften. Gemessen an der Einwohnerzahl ist die Zahl der Bedarfsgemeinschaften seit dem Jahr 2007

(4.812 Bedarfsgemeinschaften) damit als konstant zu bezeichnen. Innerhalb des Stadtgebietes von Siegen differenziert sich die Verteilung der Bedarfsgemeinschaften weiter aus. Geringe Anteile an Bedarfsgemeinschaften an allen Haushalten weisen u.a. die Bereiche Meiswinkel/Buchen/Sohlbach und Setzen auf. Hierbei handelt es sich auch gleichzeitig um Bereiche mit hohem Einfamilienhausanteilen, während diejenigen Teilbereiche der Stadt Siegen, die auch einen erhöhten Geschoss- bzw. Mietwohnungsbestand aufweisen, der für die Anmietung von durch Bedarfsgemeinschaften eine wichtige Rolle spielt, überdurchschnittliche Anteile stellen. Hierbei handelt es sich insbesondere um die Bereiche Siegen-Mitte, Siegen-Innenstadt und Geisweid, in denen jeweils rd. 10 Prozent aller Haushalte Bedarfsgemeinschaften sind.

Bestand und Entwicklung des preisgebundenen Wohnraums

In der Stadt Siegen existierten Ende des Jahres 2011 insgesamt 3.870 preisgebundene Wohnungen. Gemessen an den stadtweit 53.096 Wohnungen entspricht dies etwa 7,3 Prozent des gesamten Bestandes und ist damit mit dem nordrhein-westfälischen Durchschnitt von 7,6 Prozent zu vergleichen. Der Vergleich mit weiteren Städten zeigt darüber hinaus, dass Siegen die Mehrheit der nordrhein-westfälischen Städte und Gemeinden widerspiegelt: In 53 Prozent der Städte beträgt der Anteil der Sozialwohnungen am Gesamtwohnungsbestand 5 bis 10 Prozent.

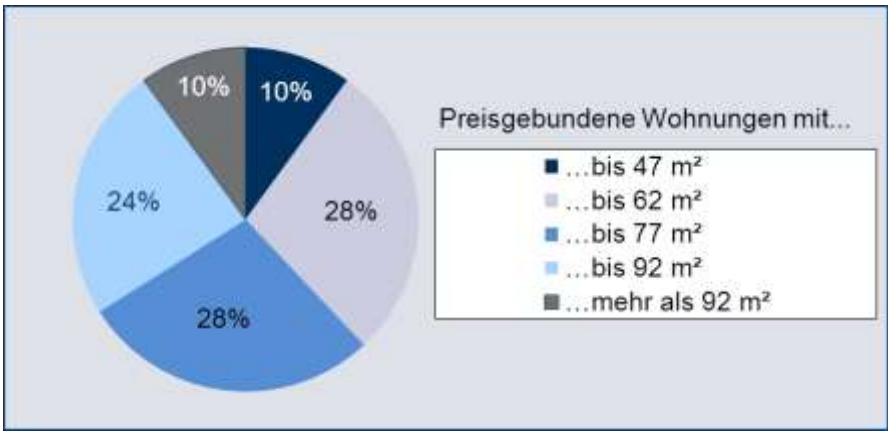
Die derzeit 3.870 preisgebundenen Wohnungen teilen sich zu 68 Prozent (2.617 WE) in Mietwohnungen und zu 32 Prozent (1.253 WE) in Wohnungen des selbst genutzten Eigentums auf. Die Mietwohnungen wiederum sind überwiegend dem 1. Förderweg zuzuordnen und damit auch der niedrigeren Einkommensgrenze.

Jede zweite preisgebundene Mietwohnung in Siegen wurde in den 1970er Jahren unter Zuhilfenahme öffentlicher Fördermittel errichtet. Neuwertige Wohnungen mit moderneren Standards ab Baujahr 2010 bilden demgegenüber einen geringen Anteil von 10 Prozent.

Kleine preisgebundene Mietwohnungen für eine Person und große Wohnungen für Familien bilden geringsten Anteil des Bestands

Nach Angabe der Stadt Siegen wird die Größenstruktur der vorhandenen preisgebundenen Mietwohnungen durch Wohnungen mit einer Wohnfläche zwischen 47 und 77 m² dominiert, sie stellen 56 Prozent des Gesamtangebots. Kleine Wohnungen mit weniger als 47 m² sind anteilsmäßig hingegen nur schwach vertreten (10%), ebenso große Wohnungen mit mehr als 92 m².

Abbildung 63: Geförderter Mietwohnraum nach Wohnfläche



Quelle: Stadt Siegen, eigene Darstellung

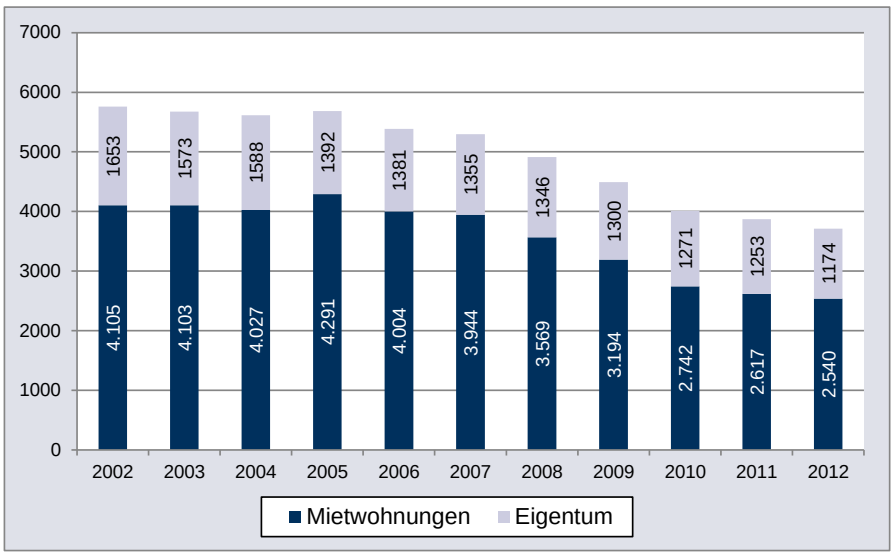
Deutlicher Mismatch von Wohnungssuchenden und verfügbaren Wohnungen bei Single-Wohnungen

Stellt man nun die Wohnungsgrößen der Struktur der Wohnungssuchenden gegenüber, ergibt sich für die Stadt Siegen folgendes Bild: Wohnungssuchende mit einer Person umfassen in Siegen aktuell (Stand August 2014) etwa 1.049 Haushalte und stellen nur eine Gruppe der auf preisgünstigen Wohnraum angewiesenen Personen dar. Dieser Gruppe steht eine Anzahl von nur 311 preisgebundenen Mietwohnungen mit bis zu 47 m² Wohnfläche gegenüber. Aus dieser Gegenüberstellung ergibt sich ein Verhältnis von rd. drei wohnungssuchenden Haushalten auf eine preisgebundene Wohnung. Diese Auswertung verdeutlicht bereits eindrücklich, dass Versorgungsproblematiken im preisgünstigen Wohnraum insbesondere zielgruppenbezogen bestehen.

Seit 2002 Rückgang des preisgebundenen Wohnungsbestands um 33 Prozent

Der Blick auf die folgende Abbildung verdeutlicht, dass im preisgebundenen Wohnungsbestand in Siegen innerhalb der letzten zehn Jahre bereits deutliche Verluste zu konstatieren waren. So hat sich die Summe aller geförderten Wohnungen von insgesamt 5.758 Wohnungen im Jahr 2002 auf 3.714 Wohneinheiten in 2012 verringert (dies entspricht einem Rückgang von -35 %). Vom Rückgang betroffen waren sowohl preisgebundene Mietwohnungen als auch gefördertes, selbst genutztes Wohneigentum.

Abbildung 64: Preisgebundener Wohnungsbestand 2002 bis 2012

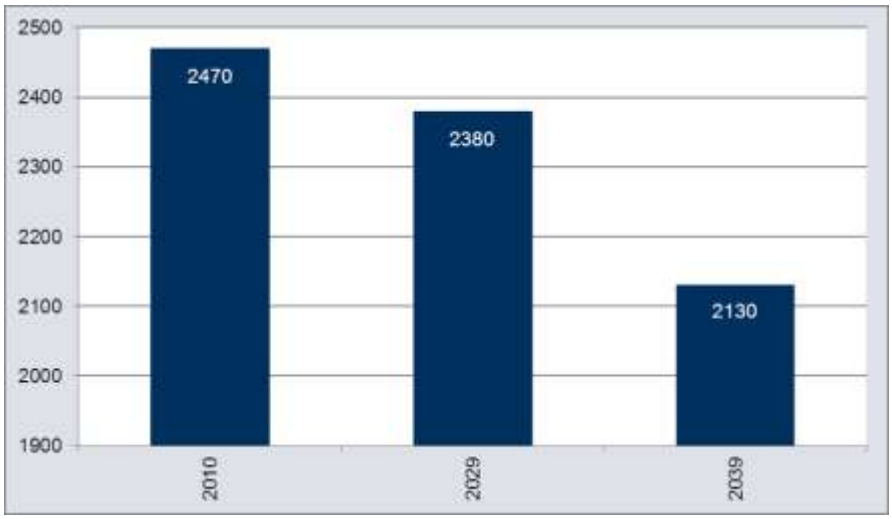


Quelle: Wfa NRW: Preisgebundener Wohnungsbestand, Jahre 2002-2012, eigene Darstellung

Trend der Bindungsverluste setzt sich bis 2039 – in abgeschwächter Form – weiter fort

Der Prozess des Auslaufens von Sozialbindungen wird sich auch in Zukunft fortsetzen, betrachtet man die Prognosedaten der NRW.BANK bis zum Jahr 2039. So wird sich der Bestand an geförderten Mietwohnungen, verglichen mit dem Ausgangswert 2010, bis Ende 2039 um weitere 13,7 Prozent verringern. In absoluten Zahlen bedeutet dies, dass bis zum Jahr 2039 noch 2.130 Wohnungen mit Belegungsbindung in Siegen vorhanden sein werden. Damit setzt sich der Trend – bislang hat bereits eine Reduzierung um 33 Prozent stattgefunden – in den folgenden Jahren weiter fort. Die Bindungsverluste, die Siegen verzeichnen wird, sind im interkommunalen Vergleich in die zweitgeringste (Abnahme bis -15 %) von insgesamt fünf Verlustkategorien in NRW einzuordnen.

Tabelle 30: Entwicklung der preisgebundenen Mietwohnungen bis 2039



Quelle: NRW.BANK; Preisgebundener Wohnungsbestand 2010, eigene Darstellung

Der Blick auf die Bautätigkeit der vergangenen Jahre zeigt auf, dass sich die Investitionen in den öffentlich geförderten Wohnungsbau in der Stadt Siegen verringert haben. Bis zum Jahr 2008 überwogen die Fertigstellungen geförderter Objekte in Ein- und Zweifamilienhäusern, im Zeitraum 2009 bis 2011 lag der Fokus der Maßnahmen hingegen auf Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die aktuellste Zahl aus 2012 belegt wiederum den zurückhaltenden Investitionswillen der Akteure im Bau von öffentlich geförderten Mietwohnungen. Die Rückkopplung dieses Förderergebnisses mit den lokalen Marktexperten zeigte auf, dass der aktuelle Marktzins im frei finanzierten Segment wenig Anreize für den öffentlich geförderten Wohnungsbau liefert, obwohl die Zinsen im öffentlich geförderten Segment für einen Zeitraum von 20 Jahren festgeschrieben sind (während aktuelle Marktangebote nur eine Zinssicherheit von 10 bis 15 Jahren garantieren) und der Übertrag von Belegungsbindungen möglich ist (der Neubau also auch dann gefördert wird, wenn die hiermit verbundenen Belegungsbindungen auf bestehende Wohnungen im Bestand übertragen werden). Diese Möglichkeit wird nach Aussage befragter Marktexperten in der Stadt Siegen jedoch aktuell nicht genutzt.

Tabelle 31: Entwicklung der Bautätigkeit im öffentlich geförderten Wohnungssegment

Jahr	Fertigstellungen in EFH/ZFH	Fertigstellungen in MFH	Fertigstellungen insgesamt
2003	47	26	73
2004	55	26	81
2005	23	12	35
2006	10	0	10
2007	23	23	46
2008	12	1	13
2009	6	26	32
2010	9	24	33
2011	6	15	21
2012	38	12	50

Quelle: NRW.BANK, eigene Darstellung

Siegen ist gemäß Nr. 2.4.1 WFB NRW in die Mietenstufe 3 eingeordnet. Das Wohnraumförderungsprogramm NRW 2014-2017 sieht in dieser Mietenstufe eine Bewilligungsmiete (Nettokalt) je m² Wfl. für die Einkommensgruppe A in Höhe von 5,25 €/m² (ehemals 5,10 €/m²) und für die Einkommensgruppe B in Höhe von 6,10 €/m² (zuvor 5,95 €/m²) vor. Das Bedarfsniveau wird lt. Wohnraumförderungsprogramm 2014 im Mietwohnungssegment als überdurchschnittlich (vermutlich wg. Universitätsstadt) und im Eigentumssegment als unterdurchschnittlich eingestuft.

Versorgungschancen am frei finanzierten Wohnungsmarkt

Für einkommensschwache Haushalte kommen auch frei finanzierte Wohnungen, die hinsichtlich des Mietpreises innerhalb der Bemessungsgrenzen für die Kosten der Unterkunft für SGB II-Empfänger liegen, für die Wohnraumversorgung in Betracht. Vor dem Hintergrund, dass der Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen in der Stadt Siegen weiter zurückgeht, wird im Folgenden der Frage nachgegangen, inwieweit auch der freifinanzierte Wohnungsbestand in der Stadt Siegen zur Wohnraumversorgung mit angemessenem Wohnraum beiträgt. In welcher Höhe die Mietkosten als angemessen anzusehen sind, richtet sich nach den örtlichen Gegebenheiten und ist nicht bundeseinheitlich geregelt. Als Orientierung dienen die Mietobergrenzen des Wohngeldgesetzes und insbesondere die jeweiligen marktüblichen Mieten vor Ort.

Die Kosten der Unterkunft belaufen sich für die Kreisstadt Siegen lt. „Arbeitshilfe KdU des MAIS NRW im Rahmen der Bearbeitungsrichtlinie des Kreises Siegen-Wittgenstein zur Gewährung angemessener Unterkunfts- und Heizkosten im Rahmen der Leistungsgewährung nach SGB II und SGB XII“ aus dem Jahr 2012 auf 5,00 €/m² (Kaltmiete). In der Regel können dazu monatlich max. 1,40 €/m² an Nebenkosten übernommen werden.

Der Wohnungsbestand der Wohnungsgenossenschaften in der Stadt Siegen ist nach eigenen Angaben (aus dem Forum Wohnen) mit durchschnittlich 4,40 bis 4,60 €/m² Wohnfläche als vergleichsweise günstig zu betrachten. In diesen Durchschnittswert fließen die Mietverhältnisse unabhängig von ihrer Wohndauer ein, so dass sich eine spürbare Preisdifferenz zwischen Neumietern und langjährigen Bestandsmietern zeigen dürfte.

Über den gesamten öffentlich geförderten Wohnungsbestand hinweg liegt die durchschnittliche Miete (nach Angabe der Stadt Siegen) bei aktuell 4,91 Euro/m². Es gibt zwar Wohnungen, deren Miete bei rd. 4,00 Euro/m² liegt, durch Modernisierungsmaßnahmen und Umlage der Verwaltungskostenpauschale liegt die Miete jedoch häufig auch bei rd. 5,30 Euro/m². Problematisch für die Versorgungssituation stellt sich die Entwicklung dar, dass nach Auslauf der Bindung zunehmend Wohnungen modernisiert und ihre Mieten dementsprechend nach oben angepasst werden – mit der Konsequenz, dass die entsprechenden Wohnungen für SGB II- und SGB XII-Empfänger nicht mehr anmietbar sind bzw. die betroffenen Haushalte nach Anpassung der Bestandsmiete umziehen müssen.

Am freien Wohnungsmarkt, so die Wohnungsannoncenauswertung des ImmobilienScout24, liegt das Preisniveau für günstigste Wohnungen bei 5,10 €/m² (nettokalt). Hierzu wurden 25 Prozent aller Mietwohnungsangebote, ausgehend vom niedrigsten Mietpreis, ausgewertet.

Zwischenfazit

Aktueller Marktzins ist Investitionshemmnis für den öffentlich geförderten Wohnungsbau

Die Rückkopplung der Analyseerkenntnisse mit den Mitgliedern des Forum Wohnens zeigte auf, dass das aktuelle Zinsniveau ein deutliches Investitionshemmnis in den öffentlich geförderten Wohnungsbau darstellt. Für die Akteure am Wohnungsmarkt ist es aktuell nicht attraktiv, mit Belegungsbindungen zu arbeiten, obwohl die Nachfragesituation sehr deutlich aufzeigt, dass quantitative Versorgungsengpässe, insbesondere für kleine Haushalte mit ein und zwei Personen, bestehen. Die befragten Experten bestätigen in diesem Zusammenhang, dass auch die Übertragung von Belegungsbindungen von einem Neubau auf den Altbestand unter Zuhilfenahme öffentlicher Fördermittel aktuell kein Instrument darstellt, das in Siegen durch die Wohnungsmarktakteure genutzt wird. Es ist vielmehr der Trend festzustellen, dass sich die größeren Wohnungsanbieter von preisgebundenen Wohnungen möglichst schnell trennen wollen und hierbei auch eine Nachwirkungsfrist von zehn Jahren akzeptieren.

Verhaltene Neubautätigkeit bei bestehendem Angebotsengpass im Segment der kleinen und gleichzeitig günstigen Wohnungen

Diese skizzierte Situation findet Ausdruck in den verhaltenen Marktaktivitäten, die sich anhand der Zahlen der Neubautätigkeit aufzeigen lassen. Die Neubautätigkeiten im öffentlich geförderten Segment haben sich in den vergangenen Jahren deutlich auf die Eigenheimförderung fokussiert, im preisgebundenen Mietwohnungsbereich ist eine nur sehr verhaltene Neubautätigkeit festzustellen. Hieraus ergeben sich jedoch Konsequenzen für die Wohnungsversorgung der Haushalte, die auf kleine und preisgünstige Wohnungen angewiesen sind. Insbesondere in den gefragten, innenstadtnahen Lagen der Stadt Siegen bestehen deutliche Versorgungsengpässe, die Nachfrager müssen auf periphere Standorte in den Randlagen ausweichen. Hinzu kommen die auslaufenden Bindungen, die zu einem Abschmelzen des preisgünstigen Wohnraums in den zentralen Lagen führen. Im Neubau werden auf vielen Flächen hochwertige Eigentumswohnungen errichtet, die Schaffung von gezielt preisgünstigen Wohnraumangeboten steht in diesen Lagen derzeit nicht im Fokus, mit der Folge, dass eine Verdrängung Einkommensschwächerer aus der Innenstadt stattfindet.

Kostenmieten im sozialen Wohnungsbau sind für nicht wenige Haushalte nicht zu bezahlen, Erhalt günstiger Wohnungen ist daher ebenso relevant

Aufgrund dieser skizzierten Situation war die Thematik der Versorgung im preisgünstigen Wohnungsmarktsegment auch Bestandteil der Diskussion im durchgeführten Vertiefungsworkshop, an dem neben den Mitgliedern des Forum Wohnens auch Vertreter der Politik teilnahmen. In der Arbeitsgruppe

wurde die Fragestellung „Preisgünstiger Wohnraum - wie langfristig erhalten und sichern?“ diskutiert. Im Ergebnis wurde festgehalten, dass für nicht wenige Haushalte die Bewilligungsmieten im Sozialen Wohnungsbau und die Bemessungsgrenze für die Kosten der Unterkunft in Siegen nicht bezahlbar sind. Hieraus leitet sich der Handlungsbedarf ab, Wohnungen mit Preisen unterhalb der Kosten der Unterkunft zu erhalten. Eine indirekte Möglichkeit dazu ist, den Verbleib in der (preiswerten) Wohnung zu fördern und einen Umzug in eine teurere Wohnung zu verhindern, etwa für ältere Haushalte, die aufgrund der Wohndauer eine vglw. geringe Miete zahlen. Hierzu ist jedoch eine Anpassung des Wohnungsbestands an die Bedarfe der älteren Personen notwendig. Viele Teilnehmer des Workshops sehen die Verlängerung der Mietpreisbindung als bessere Alternative zum sozialen Wohnungsneubau, der ein Kostenmietniveau erzielt, das das Marktniveau übersteigt. Beratungsbedarfe bestehen hierbei insbesondere bei den privaten Eigentümern, die gezielte Unterstützung bei Fragen des Umbaus und der Modernisierung benötigen.

6.2. Ziele und empfohlene Maßnahmen

In der folgenden Tabelle sind die Ziele und die hieraus abgeleiteten Handlungsempfehlungen für das Segment der öffentlich geförderten Mietwohnungen überblickartig dargestellt. Diese werden im Folgenden näher vorgestellt.

Tabelle 32: Überblick Ziele und Maßnahmen im Segment der öffentlich geförderten Wohnungen

Ziele	• Gewinnung neuer Investoren für den geförderten Wohnungsbau • Bedarfsgerechter Neubau von öffentlich geförderten Wohnungen • Erhalt preisgünstiger Wohnungen innerhalb der KdU • Barrierearme Anpassung der Bestände unter Zuhilfenahme öffentlicher Fördermittel • Energetische Erneuerung der Bestände unter Zuhilfenahme öffentlicher Fördermittel • Bedienung der studentischen Wohnungsnachfrage
Maßnahmen	• Kommunizieren von Anreizen für Investitionen in den öffentlich geförderten Wohnungsbau, z.B. im Rahmen einer Veranstaltung (unter Einbindung des Ministeriums oder der NRW.BANK) • Investorensuche und gezielte Ansprache neuer Investoren für den öffentlich geförderten Wohnungsbau, z.B. über regionale Messen • Öffentlichkeitsarbeit auf der städtischen Homepage: Hinweise auf bestehende Grundstücke, für die gezielt Investoren gesucht werden, die öffentlich geförderten Wohnungsbau integrieren • Flexible Quotierungsverfahren zur Bereithaltung gewisser Anteile für geförderten Wohnungsbau (auf städtischen Grundstücken) • Überprüfung der Preisgrenzen der Kosten der Unterkunft: Ermittlung über ein schlüssiges Konzept, um u.a. Lücke zwischen Bewilligungsmiete und Kosten der Unterkunft zu schließen • Neubau von kleinen, öffentlich geförderten Mietwohnungen für ein bis zwei Personen • Nutzen von Sickereffekten durch Neubau geförderten Wohnraums für die breite Mittelschicht • Nutzen der Möglichkeiten der Übertragung von Belegungsbindungen bei Neubauvorhaben • Erneuerung des Bestands unter Zuhilfenahme öffentlicher Fördermittel und der Verlängerung von Belegungsbindungen • Nutzung der Möglichkeiten von BestandsInvest • Diskussion um Einführung eines Klimabonus kreisweit führen • Berücksichtigung des Merkmals „energetische Sanierung“ bei der Erstellung von Mietspiegeln als Anreiz für Investitionen in den Wohnungsbestand • Ansprache von Investoren für den Bau von studentengerechten Wohnungen unter Zuhilfenahme öffentlicher Fördermittel • Kooperationen mit Wohnungsunternehmen/Genossenschaften hinsichtlich der Bereithaltung bezahlbarer Wohnungen eingehen
Akteure	Stadtverwaltung, Politik, Finanzierungsinstitute, Wohnungsunternehmen, Projektentwickler und Investoren, Kreisverwaltung

Quelle: eigene Darstellung

Gewinnung neuer Investoren für den geförderten Wohnungsbau

Investitionsbereitschaft für geförderten Neubau ist derzeit in Siegen gering

Die dargelegten Analyseergebnisse haben aufgezeigt, dass trotz guter Förderkonditionen die Investitionsbereitschaft in den Neubau geförderter Wohnun-

gen sehr gering ist. Aus diesem Grund ist es ratsam, die Bedeutung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus zur Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums in der Stadt Siegen weiter zu diskutieren um ggf. auch neue Investoren für diesen Teilmarkt zu interessieren. Denkbar wären in diesem Zusammenhang z.B. Informationsveranstaltungen (ggf. unter Einbindung des zuständigen Ministeriums oder der NRW.BANK), um den öffentlich geförderten Wohnungsbau wieder stärker in den Fokus zu rücken.

Die gezielte Investorensuche für den öffentlich geförderten Wohnungsbau durch die Stadtverwaltung sollte diese Maßnahmen ergänzen. Die Suche kann z.B. über die Teilnahme an regionalen Messen und Veranstaltungen erfolgen, auf denen Kontakte zu Investoren und Projektentwicklern gesucht werden kann. Darüber hinaus kann eine transparente Darstellung von geeigneten Grundstücken für den öffentlich geförderten Wohnungsbau im Rahmen einer Öffentlichkeitsarbeit dazu beitragen, Aufmerksamkeit zu erregen und ggf. neue Investoren für den Siegener Wohnungsmarkt zu gewinnen.

Begleitet werden kann diese Suche und Gewinnung neuer Investoren durch die Erarbeitung eines Konzeptes zum Themenfeld „Bezahlbarer Wohnraum“, in dem die konkreten Bedarfe an gefördertem Wohnraum im Rahmen einer Modellrechnung ermittelt und Strategien anderer Kommunen ausgewertet werden. Auf Grundlage eines solchen Konzeptes sollten abgestimmte Maßnahmen gemeinsam mit der Wohnungswirtschaft vereinbart werden. Verschiedene Maßnahmen und Instrumente können in diesem Zusammenhang zum Tragen kommen, von denen einige in den folgenden Ausführungen dargelegt werden.

Erhalt preisgünstiger Wohnungen innerhalb der Kosten der Unterkunft

Die Instrumente für eine Angebotsausweitung innerhalb der KdU, von der auch Transfereinkommensbezieher unmittelbar profitieren würden, sind überschaubar. Es bietet der **Ankauf von Belegungsbindungen** bei Wohnungen mit Bindungsauslauf an.

Stadt Köln nutzt Möglichkeit des Ankaufs von Belegungsbindungen

Die Stadt Köln z.B. praktiziert hierzu verschiedene Modelle und nutzt dieses Instrument bereits seit vielen Jahren. Zum Beispiel vereinbart die Stadt Köln mit Vermietern, innerhalb eines Jahres eine bestimmte Anzahl freifinanzierter Wohnungen zur einmaligen Belegung zur Verfügung zu stellen. Die Miete wird für die Dauer des Mietverhältnisses, maximal für acht Jahre, auf einen Mietzins begrenzt, der die Angemessenheitsgrenzen für die Kosten der Unterkunft in Köln nicht überschreitet. Die Mietobergrenzen für SGB II-Bezieher liegen in Köln seit Mitte 2013 bei max. 8,25 EUR/m² Wohnfläche inkl. Nebenkosten, aber ohne Heizkosten. Die zulässige Nettokaltmiete läge damit auf dem Niveau der Bewilligungsmiete im Sozialen Mietwohnungsbau, die für Köln 6,25 EUR pro m² Wohnfläche für die Einkommensgruppe A beträgt (vgl. WFB NRW 2014).

Mieterhöhungen sind während der Mietpreisbindung im Rahmen des Miethöhegesetzes und nur bis zu der Grenze der Kosten der Unterkunft zulässig. Dies gilt auch für Haushalte, die keine Transferleistungsbezieher sind. Als Gegenleistung zahlt die Stadt Köln einen Ausgleichsbetrag an den Vermieter. Für den Ankauf von Mietpreis- und Belegungsbindungen hat die Stadt Köln für die Jahre 2012 bis 2016 eine Summe von jährlich 1 Mio. Euro bereitgestellt.

Zu beachten ist hierbei allerdings, dass eine Förderung für den Ankauf von Belegungsbindungen durch das Wohnraumförderungsprogramm des Landes

NRW seit einiger Zeit nicht mehr besteht, es handelt sich somit um ein Instrument, dessen Kosten nicht durch das Land gefördert werden, sondern von der jeweiligen Kommune zu tragen sind.

Quotierung

Ein wirkungsvolles Instrument zur Erhöhung der Bautätigkeit im geförderten Mietwohnungsbau sehen einige nordrhein-westfälische Kommunen in der Praxis, bei größeren Bauvorhaben eine Quote für den sozialen Wohnungsbau einzusetzen.

Köln praktiziert hierzu beispielsweise bereits seit dem Jahr 2005 die **Quotierung von Wohnbauflächen für den Sozialen Wohnungsbau**. Bereits im Jahr 2005 wurde bei Flächen mit ausschließlichen oder überwiegenden städtischen Bodenanteil eine Quote von 25 Prozent der realisierbaren Geschosswohnungen für den geförderten Wohnungsbau festgelegt. Darüber hinaus gewährte die Stadt Köln einen Preisnachlass in Höhe von 20 Prozent beim Verkauf ihrer Grundstücke, sofern dort Sozialmietwohnungen für die Einkommensgruppe A neu errichtet wurden. In 2009 wurde die Quote für städtische Grundstücke auf 30 Prozent (für die Einkommensgruppe A und B) erhöht, um die städtischen Grundstücke noch mehr als bisher für den sozialen Wohnungsbau zu aktivieren. Die Quote wird in den kaufvertraglichen Regelungen mit den Investoren sichergestellt.

Das „Kooperative Baulandmodell“ aus dem Jahr 2013 sieht vor, dass bei Wohnprojekten ab 25 Wohneinheiten – unabhängig davon, wer die Grundstücke verkauft - 30 Prozent im Sozialen Wohnungsbau errichtet werden müssen und damit einer Mietpreisbindung unterliegen. Mindestens 2/3 davon müssen für die Einkommensgruppe A und maximal 1/3 für die Einkommensgruppe B oder für geförderten selbst genutzten Wohnraum errichtet werden.

Von der Vorgabe kann abgewichen werden, wenn einseitige Sozialstrukturen zu befürchten sind, weil bereits ein hoher Anteil von Sozialwohnungen im Umfeld vorhanden ist. Die Umsetzung soll sozialraumverträglich und baugebietsabhängig erfolgen. Die Verteilung der Anteile auf den Förderweg A und B variiert je nach Stadtteil und basiert auf einer Einordnung der Kölner Stadtteile in verschiedene Kategorien. Je nach Kategorie, der ein Stadtteil zugewiesen wird, erhält er eine stadtteilbezogene Förderquote. Es bestehen drei Kategorien, die je nach Anteil der öffentlich geförderter Mietwohnungen und des Niveaus der durchschnittlichen Angebotsmieten gebildet wurden.

Empfehlenswert ist zu prüfen, inwiefern die Quotierung ein Instrument für die Stadt Siegen bei größeren Bauvorhaben darstellt.

Neubau von preisgebundenen Wohnungen mit Fokus auf kleine Wohnungen für ein und zwei Personen

Der Schwerpunkt im Neubau öffentlich geförderter Wohnungen (ein durchschnittliches, jährliches Neubaupotenzial von **acht Wohneinheiten** ist als nachfragegerecht zu bezeichnen) sollte auf den Produkten liegen, für die es bisher kein ausreichendes Angebot in der Stadt Siegen gibt. Dies betrifft insbesondere kleine Wohnungen für Single- und Paarhaushalte, die aufgrund der barrierefreien Errichtung mehrere Zielgruppen ansprechen. Des Weiteren muss ein Neubau von Mietangeboten nicht nur in Form von Mehrfamilienhäusern erfol-

gen. Dem ebenfalls bestehenden Bedarf an bezahlbaren und gleichzeitig familiengerechten Wohnungen kann auch über den Bau von geförderten Mieteinfamilienhäusern begegnet werden. In der Stadt Siegen ist ein solches Projekt aktuell erfolgreich umgesetzt worden. Im Baugebiet Bürbacher Giersberg sind durch die Baugenossenschaft Siegerland 19 Reihenhäuser mit öffentlichen Fördermitteln entstanden, die eine sehr gute Nachfrage erfahren haben. Bereits im Jahr 2011 wurden vom selben Bauträger (Potthoff GmbH & Co. KG) 31 Miet-Reihenhäuser „Am WelleNachrfragrsberg“ mit öffentlichen Fördermitteln errichtet. Im Segment der Mieteinfamilienhäuser ist ein Neubauvolumen von rd. 5 Wohneinheiten pro Jahr nachfragegerecht, dies kann sowohl über frei finanzierte als auch öffentlich geförderte Vorhaben gespeist werden.

Seitens des Landes NRW wird der **generationengerechte, demografiefeste Wohnungsbau** gefördert, wenn die Wohnungen bzw. Gebäude die selbstständige Lebensführung unterstützen, barrierefrei sind und sich in zentraler Lage mit einer guten Infrastruktur befinden. Gefördert werden in diesem Zusammenhang auch gemeinschaftliche Wohnprojekte, Gruppenwohnungen mit ambulanter Betreuung und kleinere Wohnheime sowie stationäre Pflegeeinrichtungen.

Der Wohnungsneubau geförderter Wohnungen ist ein wichtiges Handlungsfeld, denn rd. 50 Prozent der Bevölkerung, so Erfahrungswerte des MBWSV NRW, verfügt über ein Einkommen, das den Erwerb eines Wohnberechtigungsscheins erlaubt. Im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus können somit auch kaufkräftigere Haushalte angesprochen werden, die nicht auf die Einhaltung der KdU angewiesen sind. Es handelt sich somit nicht um eine schwierige Problemgruppe, die den entsprechenden Wohnraum nachfragt, sondern um eine Nachfragergruppe, die die Vielfalt der Gesellschaft widerspiegelt.

Sickereffekte können durch Neubau geförderter Wohnungen eintreten

Zu berücksichtigen ist, dass aufgrund der bestehenden Lücke zwischen der Bewilligungsmiete im Neubau und den Kosten der Unterkunft der Neubau öffentlich geförderter Wohnungen insbesondere die breite Mittelschicht anspricht, die zwar einen Wohnberechtigungsschein erhalten, aber ein Einkommen verfügen, das die Anmietung einer geförderten Neubauwohnung erlaubt. In diesem Zusammenhang entstehende Sickereffekte können (in kleinem Maße) dazu beitragen, dass der Neubau von geförderten Wohnungen zum Freiwerden einzelner Wohnungen im preisgünstigen Wohnungsbestand führt, der wiederum Nachfragern günstigen Wohnraums zur Verfügung steht. Der Neubau öffentlich geförderter Wohnungen kann vor diesem Hintergrund auch bei einer bestehenden Lücke zwischen den Bewilligungsmieten im Neubau und Bestand zu einer Entspannung der Situation am Wohnungsmarkt führen und ist somit empfehlenswert. Die genannten Sickereffekte werden jedoch von den folgenden Rahmenbedingungen beeinflusst:

- Es findet zahlenmäßig aktuell nur wenig öffentlich geförderter Wohnungsbau in der Stadt Siegen statt.

- Der öffentlich geförderte Neubau ist in der Kostenmiete restriktiv gedeckelt; die Mieten im Bestand sind oftmals höher als die im öffentlich geförderten Neubau.

- Der Sickereffekt kommt nicht zustande, wenn bei einem Auszug oder Umzug aus einer preisgünstigen Wohnung eine Mietanpassung erfolgt.

Bisher wurde durch den Kreis Siegen-Wittgenstein noch kein schlüssiges Konzept bezüglich der Miethöhe im Rahmen der Kosten der Unterkunft entwickelt. Laut aktueller Presseberichte ist dies jedoch in Planung und auch empfehlenswert, um eine ggf. notwendige Anpassung der Miethöhenobergrenze durchführen zu können, die die Lücke zwischen den Bewilligungsmieten schließen könnte.

Barrierearme Anpassung der Wohnungsbestände an die Anforderungen älterer und behinderter Menschen

Anpassung von Wohnungsbeständen mit anschließender Verlängerung von Bindungen

Dem bestehenden und sich künftig eher verschärfenden Engpass bei kleineren und perspektivisch auch älteren Haushalten kann jedoch nicht nur durch Wohnungsneubau begegnet werden. Eine wichtige Bedeutung kommt auch der Wohnraumerneuerung und anschließenden Verlängerung von Sozialbindungen zu. Im Fokus von Bestandsanpassungen sollte der barrierearme Umbau der Wohnungsbestände an die Anforderungen älterer und behinderter Menschen stehen, der durch minimalinvestive Maßnahmen bis hin zur Kernsanierung - unter Verlängerung der Mietpreisbindungen - erfolgen sollte. Aufgrund des hohen Bedarfs an barrierearmen Wohnungen zählt auch der Bestand zum Fördergegenstand des Wohnraumförderungsprogramms 2014. Hierzu zählt die Förderung zum Abbau von Barrieren im Bestand, von Umbaumaßnahmen zur Schaffung von neuem, barrierefreien Wohnraum durch Umnutzung von Nichtwohngebäuden und zur baulichen Anpassung und des Umbaus von bestehenden Einrichtungen der Behindertenhilfe und vollstationären Pflegeeinrichtungen.

Energetische Erneuerung von Bestandsgebäuden unter Zuhilfenahme öffentlicher Fördermittel als Beitrag zum Klimaschutz und der Reduzierung des Energieverbrauchs

Ein wichtiger Schwerpunkt des Wohnraumförderungsprogramms liegt in der investiven **Bestandsförderung**. Förderfähig sind hierbei alle Wohnungsbestände, die älter sind als Baujahr 1995 und für die Sozialbindungen im Rahmen der Modernisierung verlängert oder neu vereinbart werden. Die Förderung gilt sowohl für Mietwohnungen als auch für selbstgenutztes Wohneigentum und für Pflegeeinrichtungen. Das Programm ist so ausgestaltet, dass die Maßnahme für Mieter und Eigentümer gleichermaßen tragbar ist.

Modernisierungen im Bestand nach Programmteil 5 der Richtlinie **„BestandsInvest“** können künftig verstärkt in städtischen Problemgebieten (Soziale Stadt und Stadtumbau West) genutzt werden. Da die Stadt Siegen mit dem Fischbacherberg und Geisweid (Stadtumbau West) über zwei Programmgebiete verfügt, kommt die Modernisierung nach dem genannten Programmteil von BestandsInvest auch für die Stadt Siegen infrage. Bei der Neuvermietung wird in diesem Programm auf die Belegungsbindung verzichtet, die Mietbindung bleibt allerdings erhalten. Ziel dieser Maßnahme ist es, zur Verbesserung der Wohnsituation und zur sozialen Stabilisierung von Quartieren beizutragen. Bauliche Maßnahmen durch die Bestandsförderung werden stärker unterstützt und mit den Fördermaßnahmen der Städtebauförderung verzahnt. Der Stadt Siegen wird angeraten, diese bestehenden Möglichkeiten von der Wohnungswirtschaft einzufordern.

Da energetische Modernisierungen in vielen Fällen nicht kostendeckend für den jeweiligen Eigentümer durchgeführt werden können, bieten sich weitere

Instrumente an, die zu einer Steigerung der Aktivitäten im (preisgebundenen) Wohnungsbestand beitragen können. Einige (kreisfreie) Kommunen nutzen z.B. das Prinzip des Klimabonus: Der Eigentümer einer Mietwohnung, die er unter Einhaltung eines festgelegten energetischen Standards modernisiert hat, kann die Netto-Kaltmiete, die bei SGB-II und XII-Empfängern von der Stadt getragen wird, um einen gewissen Beitrag über die regulär geltende Mietobergrenze anheben. Dadurch erhält der Eigentümer einen Investitionsanreiz. Die eingesparten Heizkosten des Mieters entsprechen der erhöhten Miete, so dass keine zusätzlichen Kosten für die Kommune entstehen. Die Stadt Bielefeld hat z.B. als eine der ersten Städte einen solchen Klimabonus eingeführt. Die Diskussion um die Einführung eines solchen Instrumentes müsste jedoch nicht nur innerhalb der Stadt Siegen, sondern im gesamten Kreis geführt werden. Im Rahmen der Diskussion um die Mietspiegelerstellung gewinnt die energetische Situation von Wohngebäuden ebenfalls an Bedeutung. Einige Kommunen führen inzwischen das Merkmal „energetische Sanierung“ im Mietspiegel ein, um bereits modernisierte Altbaubestände in ihrem verbesserten Zustand zu berücksichtigen. Es wird empfohlen, bei der künftigen Aktualisierung des Mietspiegels auch diese Thematik aufzugreifen und den Mietspiegel ggf. um das Merkmal „energetische Sanierung“ zu ergänzen.

Bedienung der studentischen Wohnungsnachfrage unter Zuhilfenahme öffentlicher Fördermittel

Im Wohnraumförderungsprogramm für die Jahre 2014 bis 2017 wird auf die steigende Studiennachfrage und dem anwachsenden Bedarf an bezahlbarem Wohnraum hingewiesen. Das aktuelle Programm berücksichtigt diese Entwicklungen und bietet daher seit dem Jahr 2013 zwei Fördermöglichkeiten für die Zielgruppe der Studierenden an: Wohnungen für Studierende nach den Wohnraumförderbestimmungen und Wohnheime für Studierende nach den Studentenwohnheimbestimmungen: „Gefördert werden Wohnungen für Alleinstehende, Paare und Gruppenwohnungen für die Zielgruppe der Studierenden. Dabei werden flexible Grundrisslösungen auch unter 35 Quadratmeter Wohnfläche zugelassen, wenn die Planung innovative Ansätze zu einer möglichen späteren Zusammenlegung von 2-3 Kleinwohnungen zu einer „Normalwohnung“ berücksichtigt. Gefördert werden flexible, gemischte Wohnprojekte für Studierende, die aktuell oder später auch für andere Zielgruppen nutzbar sein können. Außerdem können an Hochschulstandorten studentische Wohnheimplätze nach Maßgabe der neuen Studentenwohnheimbestimmungen (SWB) gefördert werden. Für beide Förderalternativen (Wohnungen und Wohnheimplätze) werden im Wohnraumförderungsprogramm 2014 bis 2017 jährlich insgesamt 50 Mio. € bereitgestellt. Mit diesen neuen Förderangeboten sollen sowohl durch Neubau als auch im Rahmen der Bestandsertüchtigung neben einer Verbesserung der Wohnraumsituation für Studierende auch neue Impulse für Stadtquartiere gesetzt werden und insgesamt der Hochschulstandort Nordrhein-Westfalen gestärkt werden.“ (WoFP 2014-2017)

7. Exkurs: Studentisches Wohnen in der Stadt Siegen

Seit Mitte Juli 2012 trägt die Stadt Siegen den Beinamen „Universitätsstadt". Mit 18.600 Studierenden zum Wintersemester 2013/2014 liegt der Anteil der Studierenden mit etwa 18 Prozent leicht unter dem Durchschnitt anderer großer Universitätsstädte wie z.B. Heidelberg (21%). Siegen steht als Universitätsstandort jedoch vor ähnlichen Problemen wie nahezu alle nordrhein-westfälischen Universitätsstädte. Die Studierendenzahlen sind seit 2002 langsam, seit 2008 deutlich angestiegen. Die aktuelle Zahl von rund 18.600 Studierenden soll im Jahr 2015 einen prognostizierten Höchststand von ca. 18.700 Studierenden erreichen. Die Gründe sind zum einen demografisch bedingt – die Kinder der „Babyboomer" erreichen das Studienalter – zum anderen kommt es aufgrund der Verkürzung der Schulzeit zu doppelten Abiturjahrgängen und damit zu einem (kurzfristigen) Anstieg der Studenten. Zudem führt der Wandel im Bildungsverhalten zu einer prozentualen Zunahme der Schulabsolventein mit Hochschulreife. Der Wegfall der Wehrpflicht bescherte den Hochschulen zudem im Jahr 2012 einen weiteren Schub an Studienanfängern. Der doppelte Abiturjahrgang wird Auswirkungen auf die nächsten drei Jahre haben. Bis zum Jahr 2020 soll sich die Studierendenzahl bei rund 17.000 eingependelt haben. Im Jahr 2013 gab es in vielen Bereichen Zulassungsbeschränkungen, um die vorhandenen Kapazitätsgrenzen steuern zu können.

Bedingt durch den enormen Anstieg der Studierendzahlen in den letzten Jahren dürfte der Bedarf an zusätzlichen Wohnstätten/Zimmern bei rund 1000 liegen. Diese Zahl resultiert aus dem Vergleich mit einem "normalen Jahr", faktisch wurden auch in den beiden letzten Jahren rund 800 Studierende mehr aufgenommen als im Hochschulpakt vereinbart (Info lt. Pressemitteilung der Universität Siegen Juni 2013).

Zu Beginn des Wintersemesters 2012/13 lagen die Anmeldezahlen der Universität mit 5541 Studienanfängern auf einem neuen Höchststand. Für diese Studierenden wurde die Angebotsknappheit deutlich spürbar und bedeutete für viele eine verlängerte Suche nach Wohnraum bzw. nach temporären Wohnalternativen. Erst im Verlaufe des Wintersemesters 2012/13, nachdem sich u. a. erste Wohngemeinschaften der Erstsemester bilden konnten, verringerte sich der hohe Nachfragedruck. Die Wartelisten des Studentenwerkes konnten daraufhin sukzessive abgearbeitet werden, in der ganzjährigen Betrachtung reichte das vorhandene Wohnangebot jedoch nicht aus, um den vorhandenen Bedarf zu decken.

Nachfrageüberhang bei kleinen Wohnungen in den zentralen Bereichen der Stadt Siegen

Der besondere Fokus richtete sich daraufhin auf die Wohnraumversorgung zusätzlich zu erwartender Studierender an den Hochschulen in den Jahren 2013 und 2014. Die zusätzliche Nachfrage nach Wohnraum stellt alle Akteure vor besondere Herausforderungen. Nicht nur die zunehmende Zahl sondern ebenso die Veränderung der Wohnwünsche und -bedürfnisse der Studierenden stellt gewisse Ansprüche an die Wohnraumversorgung. Eine qualitative Recherche sowie der Erfahrungsaustausch beim Runden Tisch machen die veränderten Wohnpräferenzen deutlich: es werden zunehmend 1- bis 2-Raum-Appartements sowie WG-geeignete Wohnungen in zentraler Lage oder Universitäts-Nähe gesucht. Hier ist ein gewisser Druck am Wohnungsmarkt spürbar,

da in diesen attraktiven Lagen sowie im Segment der kleinen Wohnungen die Konkurrenz zu anderen Mietern vorhanden ist. Nach Einschätzung der Wohnungsmarktexperten beziehen sich die Wohnwünsche der Studierenden insbesondere auf die zwei Merkmale „preiswert und gleichzeitig campusnah“, auch ausgelöst durch die veränderten Studienbedingungen im Rahmen der Einführung des Bachelors und Masters und der hiermit verbundenen stärkeren zeitlichen Vorgaben (Stundenpläne sind stärker zeitlich vorgegeben, kurze Wege für Studierende werden zunehmend wichtiger). Gleichzeitig sind jedoch auch erhebliche freie Kapazitäten in Stadtteilen vorhanden, die von Studierenden nur vereinzelt angenommen werden (z.B. Fischbacher Berg).

Bildung eines Runden Tisches

Bildung des Runden Tisches zur Diskussion von Lösungen für eine ausreichende Wohnraumversorgung Studierender

Der Rat der Universitätsstadt Siegen hat im November 2012 den Bürgermeister beauftragt, einen runden Tisch einzuberufen, um gemeinsam nach Lösungen für eine ausreichende und bezahlbare Wohnraumversorgung der Studierenden suchen. Dieser "Runde Tisch" ist am 18.12.2012 sowie am 13.02.2013 zusammen gekommen. Auf Einladung des Bürgermeisters trafen hier Vertreter folgender Organisationen zusammen:

- Universität Siegen
- Studierendenvertretung der Universität (AStA)
- Studentenwerk der Universität
- Fraktionen der im Rat der Stadt Siegen vertretenen Parteien
- Kommunale Entwicklungsgesellschaft Siegen mbH (KEG)
- verschiedene Wohnungsunternehmen und -genossenschaften
- Haus & Grund Eigentümervereine
- Deutscher Mieterbund
- verschiedene Fachämter der Stadt Siegen

Beim ersten Termin stand die Erörterung der aktuellen Situation im Fokus, während der zweite Termin genutzt wurde, um konkrete Maßnahmen zu erarbeiten, die kurz- und mittelfristig umgesetzt werden sollen. Hierzu zählen z.B.

- Kampagne zum studentischen Wohnen: Aktivierung privater Wohnungseigentümer
- Zentraler Ansprechpartner für Wohnungssuchende
- Studentenwerk als Generalmieter für Wohnungen
- Optimierung des Nahverkehrsangebotes (Linienführung, Takt)
- Temporäre Nutzung von Hotels / Ferienwohnungen
- Vertiefende Analyse des studentischen Wohnungsmarktes

Bei den Diskussionen am Runden Tisch wurde deutlich, dass bei der Abschätzung von Angebot und Nachfrage auf dem studentischen Wohnungsmarkt Schwierigkeiten durch das Fehlen belastbarer Zahlen auftreten. Ohne diese sind differenzierte Aussagen jedoch nicht möglich. So verfügen alle Akteure des Runden Tisches über subjektive Wahrnehmungen und Erfahrungswerte aus ihren unmittelbaren Arbeitsbereichen, objektive Zahlen hierzu fehlen jedoch zumeist. Die Ermittlung und Auswertung solcher Zahlen für das gesamte Stadtgebiet sollte daher unbedingt Bestandteil des weiteren Vorgehens sein, um eine verlässliche Grundlage für zukünftige Planungen zu haben.

Angebotssituation für Studierende am Siegener Wohnungsmarkt

Studentenwerk als größter Anbieter von studentischem Wohnraum in der Stadt Siegen

Der größte Anbieter im Segment des studentischen Wohnraums ist in der Stadt Siegen das Studentenwerk. Dieses verfügt über etwa 938 Wohnheimplätze (vorwiegend Einzelzimmer, aber auch einige Appartements, Doppelzimmer sowie eine Familienwohnung) und versorgt damit etwa 4,6 Prozent der Studierenden mit Wohnraum. Diese Versorgungsquote ist jedoch im NRW-Vergleich als unterdurchschnittlich einzuschätzen. Neben Planungen zum Erwerb und Umbau von Immobilien besteht auch ein konkretes Vorhaben, bei dem bereits der Abrissantrag für ein Gebäude gestellt wurde. An Stelle eines ehemaligen Gebäudes, das sich in Besitz von Straßen.NRW an der Koblenzer Straße befindet, soll mit Hilfe von Fördermitteln des Landes ein Neubau entstehen. Das neue Studentenwohnheim soll in etwa 150 Appartements umfassen. Angaben zum Datum der Fertigstellung sind nicht möglich, da der Ausgang des Verfahrens noch unklar ist. Das Studentenwerk hat des Weiteren im Jahr 2013 eine Liegenschaft am Haardter Berg erworben, in der 80 Wohnheimplätze untergebracht sind. Auch ein kleineres Gebäude am Emmi-Nöther-Campus mit 12 Plätzen befindet sich inzwischen in Besitz des Studentenwerks. Das Studentenwerk bietet grundsätzlich in seinen Wohnheimen durchschnittlich 15 qm große Einzelzimmer zu einer Warmmiete von 212 Euro (inkl. Nebenkosten und Internet) an. Das Studentenwerk als Anstalt des Landes fungiert des Weiteren nicht nur als Wohnungsanbieter für Studierende, die Kernkompetenz liegt in der Beratung und Unterstützung von privaten Investoren bei geplanten Neubauprojekten.

Des Weiteren soll bis März 2015 „Am Lohgraben“ ein neues, aus Hand einer privaten Kölner Projektgesellschaft entwickeltes und durch die KSG betriebenes, Wohnheim mit dem Namen „CCS - City Campus Siegen“ entstehen. Auf dem Gelände der ehemaligen Lederfabrik werden 242 Appartements zwischen 18 und 26 qm errichtet und zusätzlich dazu vier behindertengerechte Appartements mit einer Wohnfläche zwischen 42 und 52 qm angeboten. Die Warmmiete, bei der Internetnutzung und die Nutzung der Aufenthalts- und Lernräume inklusive ist, wird sich im Schnitt auf 350 Euro belaufen. Auch im Wohnpark „Wildrosenallee“, in dem DiWo Wohnen einen großen Wohnungsbestand erworben und aufwändig modernisiert hat, sind insgesamt 123 WG-Zimmer in drei Häusern entstanden, die sich explizit an die Zielgruppe der Studierenden richten. Diese starke Zielgruppenorientierung spiegelt sich auch in dem eigens eingerichteten Bus Shuttle wider, der fünfmal täglich zur Universität fährt. Darüber hinaus werden im Stadtgebiet zahlreiche Privatzimmer an Studierende vermietet. Hierzu zählen u.a. das ehemalige Hotel Oderbein (23 teilmöblierte Wohnungen) und das ehemalige Hotel Kochs Ecke (39 Zimmerangebote mit Wohnflächen zwischen 8 und 24 qm). Weitere private Wohnheime befinden in der Giersbergstraße oder an der Unteren Dorfstraße. Auch private Immobilieneigentümer vermieten zunehmend Wohnraum im Innenstadtbereich an Studie-

rende. Seit dem Jahr 2009 werden darüber hinaus über den Verein ALTERaktiv Siegen-Wittgenstein Wohnpartnerschaften zwischen Studierenden und Senioren vermittelt. Senioren stellen hierbei Wohnraum in ihrem Haus zur Verfügung, der durch jüngere Haushalte unter der Voraussetzung, dass diese bei der Bewirtschaftung des Hauses unterstützend tätig werden, günstig angemietet werden kann. Ein ebenfalls neues Angebot auf dem Markt für studentisches Wohnen in Siegen ist das Angebot eines Ehepaares, das ihr Einfamilienhaus „studentengerecht" umgebaut hat und insgesamt sechs Studierenden Wohnraum anbietet. Das größte Zimmer wird für 285 Euro Kaltmiete zzgl. Nebenkosten in Höhe von 120 Euro vermietet - diese umfassen neben Wasser-, Strom- und Heizkosten auch den Internet- und Telefonanschluss, die Schwimmbad-, Sauna- und Solariumnutzung sowie die Nutzung einer Waschmaschine und eines Trockners. Darüber hinaus stehen den Studierenden ein Roller und ein Auto zur Verfügung, die für kleinere Fahrten innerhalb von Siegen genutzt werden dürfen. Mit einem Gesamtpreis von über 400 Euro richtet sich dieses spezielle Angebot jedoch an Studierende mit größerem finanziellen Spielraum. Im innerstädtischen Bereich der Stadt Siegen ist eine zunehmende Vermietung von Wohnraum an Studierende festzustellen. So bestätigten nach Angabe der Stadt Siegen zahlreiche Immobilienbesitzer, Wohnraum in den Obergeschossen an studentische Haushalte zu vermieten. Im Segment der „Normalwohnungen" stehen für Studierende zwar ebenfalls Wohnungen zur Verfügung, die sich sowohl für Single- und Paarhaushalte als auch für Wohngemeinschaften eignen. In diesem Segment konkurrieren die Siegener Studierenden jedoch mit weiteren Haushalten, die auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind, darunter z.B. ältere Haushalte. Auch diese präferieren kleine, preisgünstige Wohnungen in den zentralen Lagen der Stadt Siegen. Diese Situation wird auch seitens der Wohnungsunternehmen und -genossenschaften in der Stadt Siegen bestätigt. Existierende Wartelisten bei den genannten Wohnungen untermauern den bestehenden Bedarf an kleinen, kostengünstigen Wohnungen, die seitens mehrerer Zielgruppen nachgefragt werden. Insbesondere zu Beginn des Wintersemesters ist ein spürbarer Druck auf dem Wohnungsmarkt zu konstatieren, hiervon sind nach Aussage der Marktexperten insbesondere Einzelappartements in zentraler Lage betroffen, während größere Wohnungen außerhalb von Siegen-Mitte und Weidenau teils auch von Leerstand betroffen sind und nicht an Studierende vermietet werden können.

Ausgehend von diesen Rahmenbedingungen hat die Stadt Siegen gemeinsam mit den im Arbeitskreis vertretenden Institutionen eine Kampagne zum studentischen Wohnen in Siegen auf den Weg gebracht, die unter anderem die Initiative „Jeder Quadratmeter zählt! Wohnen. Studieren. Siegen" enthält. Darüber hinaus wird derzeit über die Umsetzung einer zentralen Informationsplattform beraten, die u.a. die bestehenden Wohnraumangebote für Studierende in der Stadt Siegen bündelt. Die Online-Wohnungsbörse des Studentenwerks ist bereits weitgehend fertiggestellt und soll planmäßig Ende August 2014 an den Start gehen[9]. Sie soll es allen privaten und nicht-kommerziellen Vermietern ermöglichen, den verfügbaren, für Studenten geeigneten Wohnraum in einer Onlinebörse des Studentenwerks anbieten zu können. Über eine Erweiterung dieses Angebots hinsichtlich der Aufgabe von Inseraten wohnungsbaugenossenschaftlichen Wohnraums und der Erstellung einer WG-Gründungsbörse wird ebenfalls bereits im Rahmen des Runden Tisches diskutiert.

[9] www.studentisches-wohnen-in-siegen.de

Vor dem Hintergrund der skizzierten Ausgangslage war es der Stadt Siegen wichtig, die qualitativen Einschätzungen der Wohnungsmarktexperten durch belegbare Zahlen zu untermauern. Die Ermittlung von Zahlen und konkreten Bedarfen dient als Grundlage für künftige Planungen. Aus diesem Grund wurde das Bochumer Institut InWIS Forschung & Beratung GmbH beauftragt, im Rahmen einer studentischen Befragung die aktuelle Wohnzufriedenheit und konkrete Wohnbedürfnisse abzufragen. Die Endergebnisse dieser Befragung sind in einem ausführlichen Endbericht der Stadt Siegen übermittelt. Da die Erkenntnisse aber auch für das Wohnungsmarktkonzept bedeutsam sind, werden an dieser Stelle zumindest die wichtigsten Ergebnisse im Überblick sowie daraus resultierende Schlussfolgerungen und Handlungsempfehlungen dargestellt.

7.1. Die wichtigsten Ergebnisse im Überblick

Die Wohnungssuche Studierender in Siegen dauert nicht so lang wie befürchtet - dies ist eines von vielen Ergebnissen der durchgeführten Online-Befragung zum Thema „Studentisches Wohnen in Siegen“. Die Stadt Siegen hatte zu Beginn des Semesters 2013/2014 alle Studierende der Universität zu den Themenbereichen Wohnsituation, Wohnungssuche, Wohnzufriedenheit und Wohnwünsche befragt - knapp 1.000 Studierende haben sich an der Umfrage beteiligt. Das Ziel war hierbei die Ermittlung empirisch belastbarer Ergebnisse zum studentischen Wohnungsmarkt, um Anforderungen an den vorhandenen Wohnraum und den Wohnungsbau in der Stadt Siegen herausarbeiten zu können.

Aktuelle Wohnsituation

Infrastrukturen als wichtiger Nachfragefaktor bei Siegener Studierenden

Drei Viertel der befragten Studierenden wohnen aktuell in Siegen, vorzugsweise im Bezirk II (Weidenau) oder Bezirk IV (Mitte). Die Entscheidung für diese Bezirke wird von den Studierenden mit einer guten Verkehrsanbindung, der Zentralität zur Universität sowie mit der Nähe zu studentischem Leben/ Ausgehmöglichkeiten und Einkaufsmöglichkeiten im Fall von Bezirk IV (Mitte) begründet.

Zuzug nach Siegen ist vom Mietpreis, passendem Wohnraum und einer guten Anbindung an die Universität abhängig

16 Prozent der befragten Studierenden, die aktuell nicht Siegen wohnen, planen nach Siegen zu ziehen. Als Bedingung dafür nennen sie die Höhe des Wohnungspreises, passenden Wohnraum und eine gute Anbindung an die Universität. Mehr als zwei Drittel beabsichtigen jedoch einen Verbleib am bisherigen Wohnort.

Zimmer in einer Wohngemeinschaft ist am häufigsten genutzte Wohnform

Die Mehrheit der befragten Studierenden, die gegenwärtig in Siegen lebt, bewohnt eine Wohnung/Zimmer unter 40 qm. Häufig handelt es sich dabei um ein privates Zimmer in einer Wohngemeinschaft. Weitere häufige Wohnformen stellen die unmöblierte Mietwohnung oder ein Studentenwohnheim dar. Im Fall eines Zimmers in einem Studentenwohnheim haben sich die Betreffenden vorzugsweise für ein Einzelzimmer mit Gemeinschaftseinrichtungen entschieden. Im Gegensatz zu den befragten Studierenden, die aktuell in Siegen leben, wohnen die Studienpendler häufig im Wohneigentum, welches sich aus dem Umstand ergibt, dass sie vielfach noch bei ihren Eltern oder Verwandten wohnen. Durch die Verbundenheit zum elterlichen Haushalt weisen die Studienpendler erwartungsgemäß eine deutlich höhere Wohndauer am bisherigen Wohnort und der bisherigen Wohnung auf als die Studierenden, die aktuell in

Siegen leben. Durchschnittlich wohnen die befragten Studierenden seit drei Jahren in Siegen und seit zwei Jahren in ihrer jetzigen Wohnung.

Wohnungssuche

Wohnungssuche ist zwar kurz, wird aber als eher schwierig empfunden

In 40 Prozent der Fälle hat die Wohnungssuche der Studierenden, die aktuell zur Miete in Siegen wohnen, nicht länger als zwei Wochen gedauert. Bereits jeder Fünfte hat innerhalb einer Woche eine Wohnung/Zimmer in Siegen gefunden. 13 Prozent geben über zwei bis drei Wochen für die Wohnungssuche an und 16 Prozent einen Monat. Durchschnittlich beläuft sich die Dauer der Wohnungssuche auf fünf Wochen. Die befragten Studierenden haben ihre Wohnung/Zimmer im Wesentlichen durch das Internet gefunden. 14 Prozent wählten dabei die Plattform „Immobilienscout24“. Jeder Fünfte ist bei der Wohnungssuche in Siegen Empfehlungen von Freunden oder Bekannten gefolgt.

Trotz der allgemein eher geringen Dauer der Wohnungssuche haben 45 Prozent die Wohnungssuche in Siegen als (eher) schwierig empfunden. Als Gründe für eine (eher) schwierige Wohnungssuche in Siegen geben die Befragten vornehmlich die Miethöhe oder ein inakzeptables Preis-Leistungsverhältnis, gefolgt von dezentralen Wohnungsangeboten und zu vielen Bewerbern, an. Auch empfanden 22 Prozent das Wohnungsangebot für Studierende als zu gering.

Abbildung 65: Einschätzung der Wohnungssuche und Gründe für die erschwerte Wohnungssuche - in %

Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Befragung

Aktuell bestätigen knapp zwei Drittel der befragten Studierenden, die aktuell in Siegen wohnen, dass ihre aktuelle Wohnung/das aktuelle Zimmer ihren Wohnvorstellungen entspricht. Sofern Kritikpunkte an der aktuellen Wohnsituation bestehen, beziehen sich diese verstärkt auf den Zustand der Wohnung im Allgemeinen, die Verkehrsanbindung, die Wohnungsgröße, die Miethöhe bzw. auf das Preis-Leistungsverhältnis.

Wohnzufriedenheit

Zur Beurteilung verschiedener Merkmale der Wohnsituation sind die Befragten zu einer Einschätzung auf einer Skala von 1 (=völlig zufrieden) bis 5 (=völlig unzufrieden) gebeten worden. Merkmale, deren durchschnittliche Bewertung den Wert 2,5 übersteigt, weisen Handlungsbedarfe auf, da die Bewertung der Leistung als tendenziell durchschnittlich und nicht mehr als gut betrachtet werden kann.

Für die Teilbereiche Wohnung/Wohngebäude, Wohnumfeld und Wohnumfeld und die dazu gehörigen Dimensionen sind gewichtete additive Teilbereichs- bzw. Dimensionsindizes berechnet worden, die zwischen 0 (geringstmögliche Zufriedenheit) und 100 (größtmögliche Zufriedenheit) schwanken.

Die Zufriedenheitswerte sind wie folgt zu interpretieren:

- ab 75,00 Punkte: hohe Zufriedenheit
- unter 75,00 bis 68,75 Punkte: eher hohe bis mittlere Zufriedenheit
- unter 68,75 bis 62,50 Punkte: mittlere bis mäßige Zufriedenheit
- unter 62,50 bis 50,00 Punkte: (eher) geringe Zufriedenheit
- schlechter als 50,0 Punkte: sehr geringe Zufriedenheit

Studierende, die in Siegen wohnen, sind deutlich unzufriedener mit der Gesamtsituation als Studienpendler

Insgesamt wird eine Gesamtzufriedenheit von 60,2 Punkten erreicht. Auf der im Fragebogen verwendeten Skala von 1 = völlig zufrieden bis 5 = völlig unzufrieden entspricht dies einem Wert von 2,6. Studierende, die aktuell in Siegen wohnen, sind mit der Gesamtsituation weitaus unzufriedener (Indexwert: 59,1 Punkte) als Studierende, die nicht in Siegen wohnen (Indexwert: 66,9 Punkte).

Der Teilbereich Wohnung/Wohngebäude wird insgesamt mit 62,3 Punkten (2,5 auf der Skala im Fragebogen) bewertet. Befragte in Siegen sind mit dem Teilbereich Wohnung/Wohngebäude nur mäßig zufrieden (Indexwert: 61,5 Punkte). Verantwortlich dafür ist die Bewertung der Dimension Wohngebäude, die einen Indexwert von 57,4 Punkten erlangt. Die Dimension Wohnung wird hingegen von den Studierenden, die in Siegen wohnen, eher positiv bewertet.

Der Teilbereich Wohnumfeld wird insgesamt mit 63,3 Punkten (2,5 auf der Skala im Fragebogen) bewertet. Auch in diesem Fall zeigt sich eine deutlich verringerte Zufriedenheit der Studierenden aus Siegen (Indexwert: 61,8 Punkte) gegenüber den Studienpendlern (Indexwert: 72,3 Punkte). Bei den Studierenden aus Siegen stehen v.a. das soziale Wohnumfeld und das Grünflächenangebot in der Kritik.

Im Teilbereich Wohnstandort wird ein Teilbereichsindex von 51,9 Punkten erreicht (2,9 auf der Skala im Fragebogen). Studierende, die aktuell in Siegen wohnen, sind mit dem Teilbereich weitaus unzufriedener (Indexwert: 50,6 Punkte) als Studierende, die nicht in Siegen wohnen (Indexwert: 59,2 Punkte).

Verkehrsanbindung und Angebot an Freizeit- und Sportmöglichkeiten sowie die bauliche Qualität als Kritikpunkte

Die sich bislang abzeichnende Zufriedenheitsdiskrepanz zwischen Studierenden aus Siegen und Studienpendlern ist bei der Dimension Infrastruktur vglw. gering ausgeprägt. So bewerten die befragten Studierenden aus Siegen diese Dimension mit 60,9 Punkten, während der entsprechende Index bei den Studienpendlern den Wert 62,7 Punkte erreicht. Kritisiert werden allgemein die Verkehrsanbindung, das Angebot an Freizeit- und Sportmöglichkeiten. Gegen-

über den Studierenden aus Siegen präsentieren die Studienpendler eine deutlich höhere Zufriedenheit mit der Dimension Wohnqualität. An Siegen werden v.a. die optische und bauliche Attraktivität sowie das Image der Stadt kritisiert.

Kritische Bewertung der Dimension Wohnungsmarkt

Die Dimension Wohnungsmarkt erlangt insgesamt eine kritische Bewertung (Indexwert: 46,3 Punkte). Im Vergleich zwischen Studierenden aus Siegen und Studienpendlern schneidet diese Dimension bei den Studierenden aus Siegen mit 45,1 Punkten schlechter ab. Die Studienpendler bewerten diese Dimension mit 53,2 Punkten.

Wohnwünsche während des Studiums (Studierende mit Wohnort Siegen bzw. Studierende, die sich vorstellen können, nach Siegen zu ziehen)

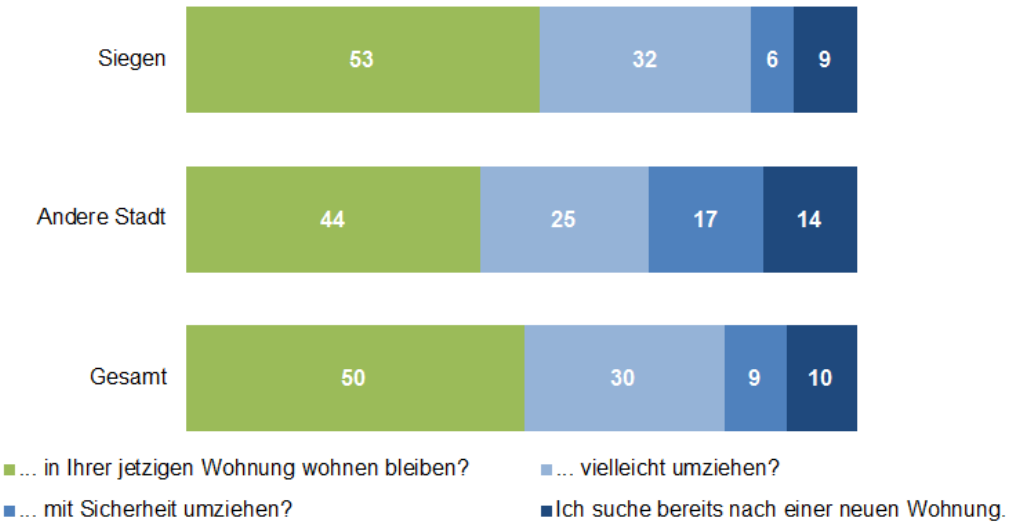
Wohnungsgröße zwischen 40 und 60 m² wird für die Zeit während des Studiums präferiert

Aktuell wohnt diese Gruppe der Studierenden mehrheitlich in Wohnungen unter 40 qm. Für die Zeit während des Studiums wird diese Wohnungsgröße weitaus weniger präferiert. Vielmehr steigt ihr Interesse an Wohnungen zwischen 40 und unter 60 qm deutlich an. Bezogen auf die gewünschte Wohnform ist der Wunsch nach Privatheit zu erkennen. Das private Zimmer in einer Wohngemeinschaft, das derzeit am häufigsten bewohnt wird, wird zukünftig seltener gewünscht. Ferner wird verstärkt ein privates Zimmer oder eine eigene Mietwohnung gewünscht.

Umzugsabsichten und Bindungspotenzial

Zwei Drittel der befragten Studierenden würden während des Studiums in Siegen wohnen. Mehrheitlich wohnen die betreffenden Studierenden bereits in Siegen. Beliebt ist dabei der Bezirk IV (Mitte) sowie Bezirk II (Weidenau). 14 Prozent schließen Siegen als Wohnort während des Studiums aus. Knapp 60 Prozent der Befragten planen in den nächsten zwei Jahren (eventuell) umzuziehen. Ein Großteil der Umzugswilligen verfolgt aktuell bereits konkrete Umzugspläne. Der Hauptgrund bildet das Studiumsende oder ein Uniwechsel. Betrachtet man Jene, die voraussichtlich nach 2015 ihr Studium abschließen werden, so erwägt knapp jeder Zweite in den nächsten zwei Jahren umzuziehen. Unter dieser Prämisse hat jeder Fünfte einen konkreten Umzugsplan. Im kommunalen Vergleich zeigt sich, dass Studierende, die zurzeit in Siegen wohnen, seltener konkrete Umzugspläne haben als die Studienpendler. Im Fall eines Wohnungswechsels möchten sie aber vorzugsweise innerhalb der Stadt Siegen umziehen. Ihre neue Wohnung sollte dann vornehmlich zentrumsnah oder in Weidenau liegen.

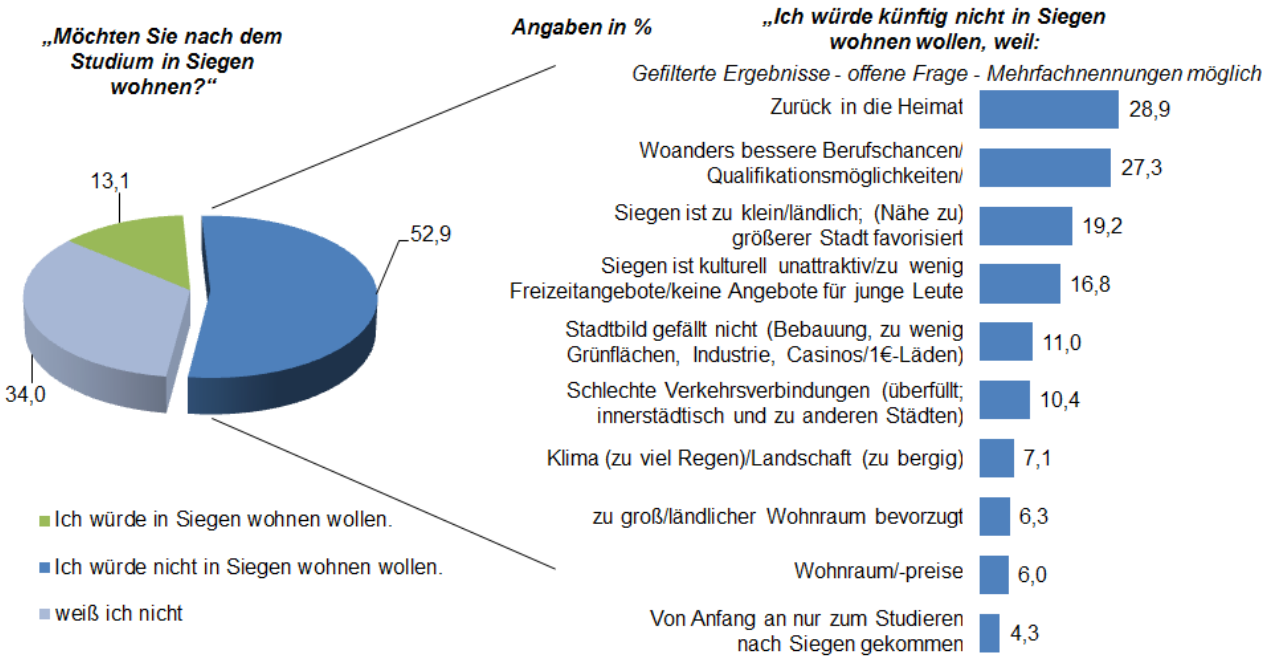
Abbildung 66: **Umzugsabsichten nach dem aktuellen Wohnort – gefilterte Ergebnisse (nur Studierende, die einen Studienabschluss nach 2015 anvisieren) in%**



Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Befragung

Ihren Wohnungswechsel begründen die Studierenden, die aktuell in Siegen wohnen, vordergründig mit der Anbindung an den ÖPNV, dem aktuellen Mietpreis und den aktuellen Wohnbedingungen.

Abbildung 67: **Gründe für die Entscheidung gegen Siegen als Wohnort nach dem Studium – in%**



Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Befragung

7.2. Ausblick und Empfehlungen

Zielgruppe der Studierenden zeichnet sich durch hohe Affinität zu wohnstandortnahen Infrastrukturen aus

Für junge Studierende sind neben der Nähe zum Ausbildungsplatz (in diesem Fall die Universität Siegen) auch Kriterien der Wohnlage und des Wohnumfeldes - wie Zentralität, Lifestyleangebote, Ambiente, gastronomische Angebote und Einzelhandelsinfrastrukturen - entscheidend für die Wohnungs- und Standortwahl. Insofern zieht es diese Haushalte oftmals in die urbaneren Stadtteile, in denen sie das gewünschte Infrastrukturangebot und die Nähe zur Universität finden.

Die Detailanalysen zeigen folgende Erkenntnisse und Handlungsbedarfe auf:

Große Konkurrenz um nachfragegerechte Wohnangebote

Die Wohnungssuche hat zwar in den überwiegenden Fällen nicht lange gedauert, sie wird von den befragten Studierenden aber als eher schwierig empfunden. Dies ist insbesondere auf den Umstand zurückzuführen, dass die Konkurrenz um „passende", nachfragegerechte Wohnangebote groß ist. Zwar ist ein quantitativ nennenswertes Angebot am Mietwohnungsmarkt vorhanden, Studierende fragen jedoch gezielt infrastrukturnahe Lagen nach, in denen das Angebot an Wohnungen nicht nur gering ist, sondern gleichzeitig auch mehrere Zielgruppen um dieses Angebot konkurrieren.

Gute Anbindung an die Universität als Nachfragefaktor der bereits in Siegen wohnhaften und ggf. zuziehenden Studierenden

Insbesondere die Bereiche Weidenau und der Innenstadtbereich stehen im Fokus der Nachfrage, insbesondere da sich hier die Infrastruktur-, Ausgeh- und Einkaufsangebote bündeln und eine gute Verkehrsanbindung und generelle Anbindung an die Universität gewährleistet ist. Hierbei handelt es sich um Nachfragefaktoren, die auch von denjenigen Studierenden genannt werden, die aktuell noch nicht in Siegen wohnhaft sind. Ein Zuzug nach Siegen ist dementsprechend neben einem guten Preis-Leistungsangebot hinsichtlich des Wohnangebotes auch von einer guten Anbindung an die Universität abhängig.

Vglw. hohe Wohnkostenbelastung mündet in der aktuellen Fokussierung auf kleine Wohnflächen

Aktuell wohnen die Studierenden in Siegen vornehmlich in Wohngemeinschaften und Studentenwohnheimen. Für die Zeit während des Studiums ist generell aber der Wunsch nach mehr Privatheit zu erkennen, d.h. Mietwohnungen mit einer Fläche von 40 bis etwa 60 m² sind am meisten gewünscht. Hierbei gibt es einen deutlichen Zusammenhang mit der Wohnkostenbelastung. So wohnen die Siegener Studierenden aktuell vornehmlich in kleinen Wohnungen bzw. Zimmern unter 40 m² und zahlen vornehmlich hierfür bis zu 300 Euro Kaltmiete pro Monat. Im Zusammenhang mit den kleinen Wohnflächen ergeben sich hieraus Nettokaltmieten pro m² zwischen 8 und 10 Euro. Der Wunsch nach preisgünstigen Wohnungen ist stark ausgeprägt, die Auswertung hat deutlich aufgezeigt, dass die Studierenden teilweise an ihre Grenzen hinsichtlich der finanziellen Belastbarkeit stoßen. Unter Berücksichtigung des Wunsches nach mehr Wohnfläche wünschen die Studierenden eine Kaltmiete von unter 300 Euro, dies entspricht einer Kaltmiete pro m² zwischen 5 und 8 Euro.

Hinsichtlich der Wohnzufriedenheit werden die unterschiedlichen Teilbereiche und Dimensionen seitens der Studierenden divergierend bewertet. Im Teilbereich Wohnung/Wohngebäude bezieht sich der Handlungsbedarf insbesondere auf Aspekte der Wärmedämmung (Stichwort Nebenkosten als zweite Miete), den baulichen Zustand der Wohngebäude und die technische Ausstattung.

Im Teilbereich Wohnumfeld ist Handlungsbedarf bei der sozialen Infrastruktur zu konstatieren, ein Zufriedenheitsbonus könnte beim Image erzielt werden.

Hieran zeigt sich die Relevanz von Aufwertungsmaßnahmen und Marketingkonzepten. Im Teilbereich Wohnstandort verdeutlicht die durchgeführte Befragung Handlungsbedarf beim Wohnungsangebot und den -preisen. Erweiterter Handlungsbedarf besteht des Weiteren im Bereich der Verkehrsanbindung.

Kommunikative Starterhaushalte als wichtige Zielgruppe: hohe Wohnzufriedenheit und höchste Neigung, nach dem Studium in Siegen zu verbleiben

Die Wohnansprüche können des Weiteren auch hinsichtlich der identifizierten Zielgruppen unterschieden werden. So bilden die Starter-Haushalte im Alter von 18 bis unter 29 Jahren die größte Gruppe unter den Siegener Studierenden und lassen sich noch hinsichtlich ihres Wohnkonzeptes unterscheiden. Kommunikative Starter wohnen überdurchschnittlich häufig in den zentralen Bereichen der Stadt Siegen und greifen hier überwiegend auf Zimmer in Wohngemeinschaften zurück. Es handelt sich um die Zielgruppe mit der höchsten Wohnzufriedenheit und gleichzeitig um diejenigen, die am häufigsten den Verbleib in der Stadt Siegen anstreben. Sie bilden damit eine wichtige Zielgruppe in Siegen, die es gezielt über passgenaue Wohnangebote anzusprechen lohnt. Größere Wohnflächen bis 60 m² sind für diese Zielgruppe ansprechend, im Unterschied zu den weiteren Starter-Haushalten gibt sich die Gruppe der kommunikativen Starter jedoch auch mit Ein-Zimmer-Wohnungen zufrieden.

Anspruchsvolle Starterhaushalte sind aktuell überdurchschnittlich häufig in Wohnheimen anzutreffen, wobei für die Zeit während des Studiums vornehmlich die eigene Mietwohnung mit bis zu 60 m² Wohnfläche und zwei Zimmern präferiert wird.

Geringe Wohnzufriedenheit bei den funktionalen Starterhaushalten: Konkurrenz um preisgünstigen Wohnraum

Funktionale Starterhaushalte zeichnen sich in Siegen durch eine vglw. lange Wohnungssuche aus. Es handelt sich um eine Zielgruppe, die verstärkt aufgrund des unterdurchschnittlichen Einkommens auf preisgünstige Wohnangebote in zentralen Lagen angewiesen ist. Die geringe Wohnzufriedenheit dieser Zielgruppe ist mit einer erhöhten Umzugsneigung verbunden. Auch hierbei handelt es sich um eine Zielgruppe, die in Siegen aufgrund des Bedarfs an preiswertem Wohnraum mit weiteren Zielgruppen am Wohnungsmarkt konkurriert. So besteht in der gesamtstädtischen Betrachtung ein hoher Bedarf an preiswerten, kleinen Wohnungen in zentrumsnahen Lagen.

Innerhalb der älteren Studierenden-Haushalte sind insbesondere kommunikative Konsolidierer anzusprechen

Innerhalb der Gruppe der Konsolidierer-Haushalte sind in Siegen am stärksten die kommunikativen Konsolidierer vertreten, während anspruchsvolle und häusliche Konsolidierer vermehrt in anderen Städten wohnen und aufgrund ihres fortgeschrittenen Studiums überwiegend nicht mehr einen Zuzug nach Siegen planen. Hinsichtlich der Ansprache sind es daher vor allem die kommunikativen Konsolidierer, die bei der Ausgestaltung von Wohnraumangeboten für Studierende verstärkt in den Fokus gerückt werden sollten. Für diese Zielgruppe stehen Mietwohnungen mit 60 bis etwa 80 m² im Fokus der Nachfrage. Es werden Wohnungen in zentraler Lage gewünscht, die wohnfertig sind und über einen Balkon verfügen. Von der Zielgruppe der kommunikativen Konsolidierer wird neben dem Grünflächenangebot auch konkret die Wohnqualität und der Wohnungsmarkt unterdurchschnittlich bewertet - ein Indiz dafür, dass auch für diese Zielgruppe das Wohnangebot in Siegen derzeit noch nicht ausreichend differenziert ist.

Jeder zweite Studierende schließt den Verbleib in Siegen nach dem Studium aus

Zusammenfassend lässt sich somit Folgendes festhalten: nicht alle Wohnlagen und Wohnungsbestände der Stadt Siegen bilden ein Potenzial für die Ansprache der Zielgruppe der Studierenden. Diese junge Generation hat hohe Ansprüche an die Infrastruktur der Stadt. Diese Situation wird auch durch die

Umzugsneigung der Studierenden untermauert: So schließt jeder zweite Studierende einen Verbleib in der Stadt Siegen nach dem Studium aus. Begründet liegt dies unter anderem darin, dass andernorts bessere Berufschancen gesehen werden. Aber auch das infrastrukturelle Angebot der Stadt Siegen und die Wohnqualität spielt eine Rolle. Vermehrt wird der Wunsch geäußert, nach dem Studium in der Nähe zu größeren Städten zu wohnen. Um die Attraktivität der Stadt Siegen als Universitätsstandort zu steigern, gilt es daher, die diesbezüglichen Rahmenbedingungen zu verbessern bzw. zu festigen. Dies betrifft die Verkehrsinfrastruktur, aber auch das kulturelle und freizeitorientierte Angebot aber auch die Wohnlagequalitäten. Darüber hinaus gilt es, Wohnqualitäten zu erhalten und Bestände behutsam weiterzuentwickeln. Um die bereits hohen Wohnkosten für die studentischen Haushalte nicht weiter ansteigen zu lassen, ist in diesem Kontext zur laufenden Instandhaltung und behutsamen Teilmodernisierung in den älteren Wohnungsbeständen in infrastrukturnahen Lagen, die sich gezielt an die Gruppe der Studierenden richten, anzuraten.

Wie dargestellt, handelt es sich bei der Zielgruppe der Studierenden in Siegen um eine sehr mobile Gruppe. Gelingt es nicht, dieser Zielgruppe die Verwirklichung der durch den Übergang zum Berufsleben steigenden Wohnansprüche zu ermöglichen, wird die Bindung an Siegen - dies hat auch die Darstellung der unterschiedlichen Zielgruppen aufgezeigt - schnell abnehmen. Dies untermauert die hohe Relevanz eines ausreichenden und differenzierten Angebots an bezahlbarem Wohnraum.

Für die Mehrheit der Studierenden gilt es, in den zentralen Lagen der Stadt Siegen (insbesondere im Bereich Weidenau und Innenstadt/Mitte) ein ausreichendes adäquates Wohnangebot bereit zu halten. Kleine und möglichst preiswerte Mietwohnungen bis 40 m² und im Bereich von 40-60 m² sowie Plätze in Studentenwohnheimen entsprechen der Wohnungsnachfrage für die Zeit während des Studiums in Siegen. Für Wohnungsunternehmen ergibt sich hieraus generell die Chance, Wohnraum gezielt an Studierende zu vermieten. In anderen Städten wird z.B. gute Erfahrung damit gemacht, an sich „normale“ aber bezüglich des Grundrisses geeignete Wohnungen an Studierende zu vermieten, die in Eigenleistung zwar Renovierungsarbeiten vornehmen müssen, dafür aber Rabatte angeboten bekommen. Solche Angebote richten sich gezielt an „dynamische“ Studenten. Um den Wohnanforderungen jener Studenten mit höheren Ansprüchen gerecht zu werden, sei des Weiteren auf das Angebot „YOUNIQ“ hingewiesen, das sich wie folgt skizzieren lässt: modern eingerichtete, möblierte Einzelapartments mit privater Küche, privatem Bad; Empfang mit Concierge (klassische Hausmeistertätigkeiten, Postannahme, Ansprechpartner) und Meeting-Point; Washing lounge; Fahrradstellplätze; web-community, Parties und Veranstaltungen für Bewohner/innen; Rabatte und Vergünstigungen in angeschlossenen Restaurants, Geschäften und Clubs; Miet-Flatrate inklusive Strom, Heizung, Wasser, Highspeed-Internet und Kabel-TV. Da die Mehrheit der Studenten kleinere, urban gelegene Wohnungen bzw. Zimmer in Studentenwohnheimen benötigt, sei aber verdeutlicht: hier handelt es sich um ein Nischenprodukt, das eher als Ergänzung angesehen werden kann.

8. Der Markt für Wohneigentum

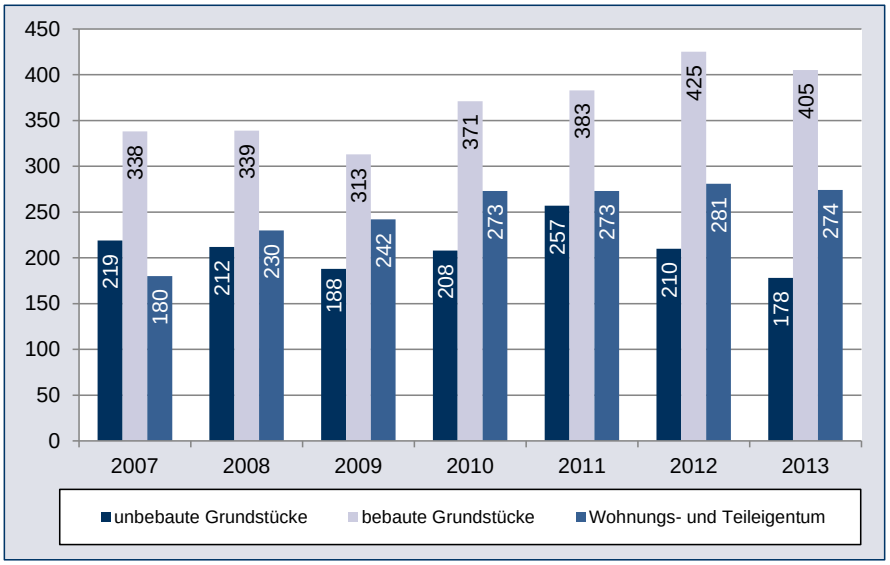
Neben dem Mietwohnungsmarkt ist in der Stadt Siegen auch der Markt für Wohneigentum relevant, der sowohl den Markt für Eigenheime als auch für Eigentumswohnungen umfasst.

8.1. Der Markt für Eigenheime

Rahmenbedingungen

Der Gutachterausschuss, ein selbstständiges und unabhängiges Gremium von Immobiliensachverständigen, hat zum Ziel, für Transparenz auf dem Grundstücksmarkt zu sorgen. Er veröffentlicht daher jährlich einen Grundstücksmarktbericht, welcher Informationen über Umfang und Entwicklung von Transaktionen auf dem örtlichen Immobilienmarkt enthält. Des Weiteren erstellt der Gutachterausschuss Mietwertübersichten und führt eine Kaufpreissammlung, anhand derer er Bodenrichtwerte ermittelt und Aufschluss über die Erwerbsvorgänge im Eigenheimsegment gibt. Die größte Kaufaktivität in Siegen findet im Bereich der bebauten Grundstücke statt, hier wurden im Zeitraum 2007 bis 2013 insgesamt 2.574 Kauffälle registriert. In diesem Segment ist des Weiteren seit dem Jahr 2007 eine deutliche Steigerung der Verkaufsfälle abzulesen. Mit 425 registrierten Kauffällen wird im Jahr 2012 eine neue Spitze im Zeitverlauf erzielt, im Jahr 2013 lag das Niveau mit 405 Verkaufsfällen nur leicht darunter. Die Kauffälle von Wohnungs- und Teileigentum liegen demgegenüber auf einem stabilen Niveau von je rd. 200 bis 300 Kauffällen pro Jahr, die Anzahl der Verkaufsfälle von unbebauten Grundstücken ist zuletzt (2013) im Vergleich zum Vorjahr leicht rückläufig.

Abbildung 68: Entwicklung der Kauffälle in den größten Teilmärkten

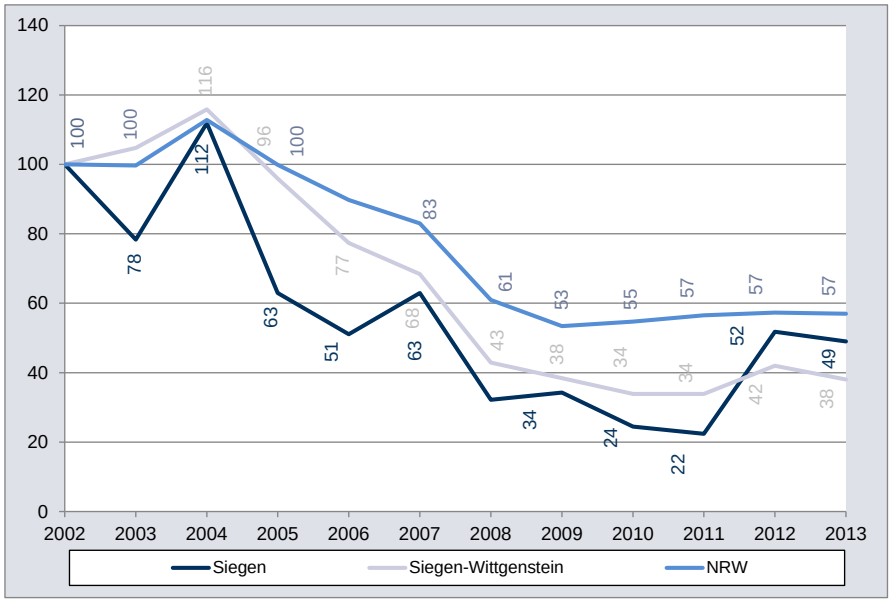


Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Siegen-Wittgenstein, eigene Darstellung

Seit der Jahrtausendwende wurden im Siegener Stadtgebiet durchschnittlich 57 Ein- und Zweifamilienhäuser jährlich neu errichtet (Zeitraum 2002 bis 2013). Das Niveau der Baufertigstellungen von Ein- und Zweifamilienhäusern hat sich in Siegen vergleichbar zum Kreis Siegen-Wittgenstein und zu Nordrhein-Westfalen entwickelt. Es handelt sich somit um einen landesweiten

Trend. Die Abschwächung hat sich in Siegen jedoch bis zum Jahr 2011 in größerem Maße bemerkbar gemacht: Die Baufertigstellungen betrugen im Jahr 2011 nur noch 22 Prozent ihres Ausgangswertes im Jahr 2002. Allerdings ist es im Jahr 2012 zu einem erneuten Aufschwung in der Bautätigkeit gekommen.

Abbildung 69: Baufertigstellungen von Wohnungen in EZFH (2002=100%)



Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

Stadt Siegen führt innerhalb des Kreises die Bodenpreise an

Die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte ausgewiesenen Baulandpreise eignen sich für einen regionalen Vergleich der Siegen umgebenen Städte und Gemeinden. Der durchschnittliche Preis für Grundstücke für den Eigenheimbau in mittleren Wohnlagen der Stadt Siegen beträgt 140 EUR/m². Innerhalb des Kreises Siegen-Wittgenstein wird dieser Wert von keiner anderen Kommune erreicht, so dass die Siegener Baulandpreise als vergleichsweise hoch bezeichnet werden können. Insbesondere in den mäßigen Lagen ist eine deutliche Preisspreizung zwischen den Kommunen des Kreises erkennbar. Sie reicht von 25 Euro/m² in Erndtebrück bis zu 100 Euro/m² in der Stadt Siegen, die in allen drei abgebildeten Lagequalitäten die Bodenpreise anführt.

Tabelle 33: Vergleich der Bodenrichtwerte

Stadt	Gute Lage (€/m²)	Mittlere Lage (€/m²)	Mäßige Lage (€/m²)
Siegen, Stadt	190	140	100
Netphen	165	115	45
Wilnsdorf	150	120	60
Freudenberg	150	100	40
Kreuztal	140	115	60
Hilchenbach	120	90	30
Bad Berleburg	120	75	20
Neunkirchen	110	80	50
Bad Laasphe	100	75	20
Burbach	95	85	40
Erndtebrück	70	55	25

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Siegen-Wittgenstein, eigene Darstellung

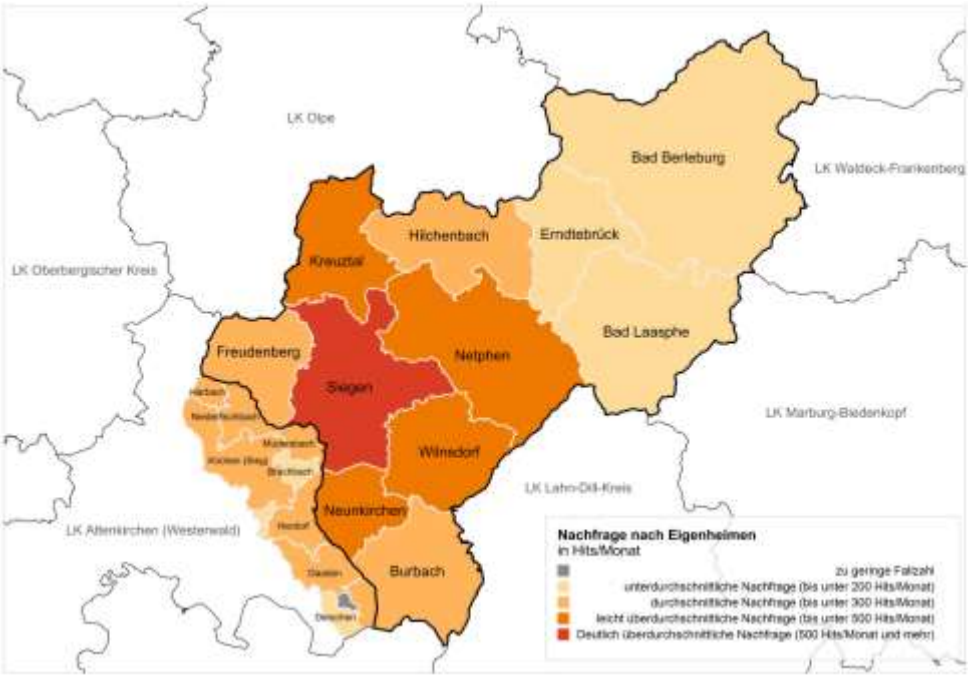
Regionale Einordnung

Die folgende Abbildung zeigt, wie sich der Eigenheimmarkt in der Stadt Siegen im regionalen Wettbewerb aufstellt. Dargestellt ist die Nachfragesituation bei Eigenheimen, kumuliert wurden hierzu freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser.

Gute Nachfragewerte im Segment der Eigenheime im regionalen Vergleich

Hierbei zeigt sich, dass Siegen im regionalen Vergleich nicht nur ein überdurchschnittliches Angebot an neuen und gebrauchten Eigenheimen bietet, sondern dass auch die Nachfrage auf einem deutlich überdurchschnittlichen Niveau liegt. Insgesamt wurden seit 2008 über 4.000 Eigenheime in der Stadt Siegen über ImmobilienScout24 angeboten, diese erzielten bei einem durchschnittlichen Angebotspreis von 192.000 Euro eine Nachfrage in Höhe von 580 Hits/Monat. Ein ähnliches Nachfrageniveau wird in keiner der weiteren Städte des Kreises erzielt, die Stadt Kreuztal liegt mit durchschnittlich 365 Hits/Monat auf dem zweiten Rang, während insbesondere die östlichen Städte des Kreises deutlich geringere Nachfragewerte von unter 150 Hits/Monat erreichen. Der überwiegende Anteil der Gemeinden und Städte im Landkreis Altenkirchen, die an den Kreis Siegen-Wittgenstein angrenzen, verzeichnet eine Nachfrage, die in das durchschnittliche Niveau einzuordnen ist. Nur Brachbach und Derschen weisen mit unter 200 Hits/Monat eine unterdurchschnittliche Nachfragekennziffer auf. Darüber hinaus werden die Eigenheime in den Gemeinden dieses Kreises zu vglw. günstigen Preisen angeboten, durchschnittlich wird hier ein Eigenheim zu 144.000 Euro offeriert. In den direkt an den Kreis Siegen-Wittgenstein angrenzenden Kommunen liegt das durchschnittliche Niveau des Angebotspreises zwischen 100.000 und 130.000 Euro, nur in Kirchen (151.000 Euro) und Mudersbach (162.000 Euro) werden höhere Preise erzielt. Siegen nimmt als Oberzentrum somit eine wichtige Bedeutung als Eigenheimstandort ein und konkurriert nur wenig mit den weiteren Städten des Kreises Siegen-Wittgenstein und den angrenzenden Kommunen in weiteren Kreisen um die Nachfragegunst.

Abbildung 70: Nachfrage nach Eigenheimen im regionalen Vergleich



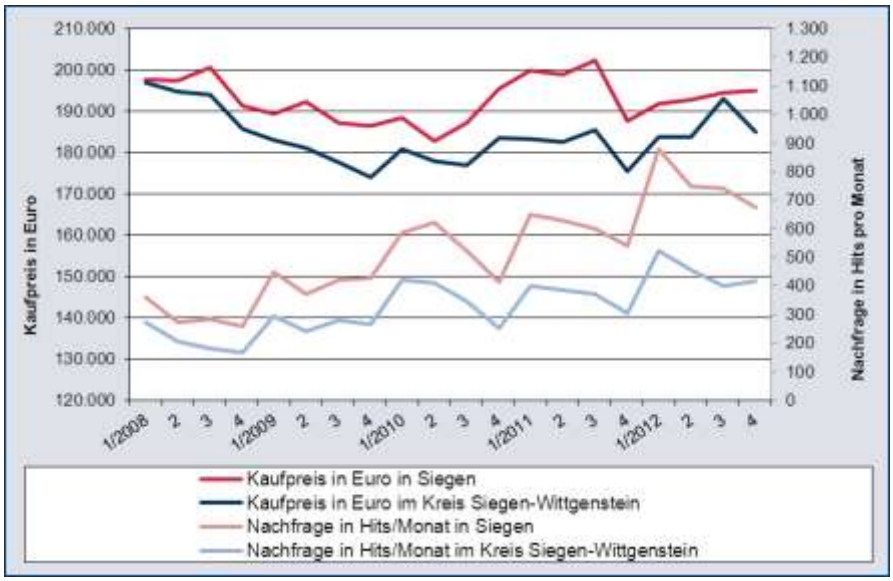
Quelle: Datenbank des Immobilienscout24, eigene Darstellung

Die folgende Abbildung zeigt die Nachfrage- und Preisentwicklung für Eigenheime in der Stadt Siegen und dem Kreis Siegen-Wittgenstein auf. Deutlich wird, dass bis Ende des Jahres 2010 die Angebotspreise für Eigenheime in Siegen und im Kreisgebiet rückläufig waren und somit Auswirkungen der Immobilienkrise spürbar wurden. Seit Ende 2010 bzw. Anfang 2011 ziehen die Preise in beiden Vergleichsräumen wieder an.

Seit Ende 2010 ziehen die Preise für Eigenheime in der Stadt Siegen und im Kreis wieder an

Die Nachfrage hat sich demgegenüber - mit kleinen Spitzen - konstant entwickelt und liegt in der Stadt Siegen oberhalb des Kreisniveaus.

Abbildung 71: Entwicklung von Kaufpreisen und Nachfrage im Segment der Eigenheime im regionalen Vergleich



Quelle: Datenbank des Immobilienscout24, Angebote 2008 bis Ende 2012, eigene Berechnungen

Angebots- und Nachfragestruktur auf dem Siegener Eigenheimmarkt

Der Eigenheimmarkt der Stadt Siegen charakterisiert sich durch eine gute Nachfrage nach Bestands- und Neubauobjekten. Die Nachfrage im Bestand ist etwas höher anzusiedeln, bedingt auch dadurch, dass die neu errichteten Eigenheime häufig kleinere Wohn- und Grundstücksgrößen bei höherem Preis als die Bestandsimmobilien aufweisen. Der Bestandsmarkt für Eigenheime ist in der Stadt Siegen gut aufgestellt: Die Nachfrage nach älteren Bestandsimmobilien ist gut, die Vermarktungschancen für diese Immobilien werden seitens der Marktakteure als positiv beurteilt. Mit zunehmender Entfernung zum Stadtzentrum werden die Vermarktungschancen jedoch schlechter, Immobilien in Randlagen sind weniger gut zu vermarkten als Immobilien mit guter Infrastrukturanbindung. Von den örtlichen Marktexperten wird die Nachfragesituation im Neubausegment ebenfalls als zufriedenstellend beurteilt, da der Abverkauf und die Vermarktungszeiten den Erwartungen entsprechen.

Vergleicht man das Angebot an Eigenheimen unterschiedlicher Bauformen in Siegen und legt hierbei die Datenbank des Immobilienscout24 für den Zeitraum 2008 bis Ende 2012 zugrunde, zeigt sich, dass freistehende Eigenheime mit 1.086 Inseraten am häufigsten angeboten werden, gefolgt von den Doppelhaushälften mit insgesamt 210 Angeboten und den Reihenhäusern mit 94 Inseraten. Die Rückkopplung dieser Ergebnisse mit befragten Marktexperten verifiziert diese Angebotssituation. So werden insbesondere Reihenhäuser nur

Freistehende Eigenheime prägen die Angebotsstruktur und erfahren die höchste Nachfrage

vereinzelt angeboten, in Teilbereichen bestehen z.B. Reihenhäuser mit Denkmalschutz. Der Nachfragefokus im Bestand und im Neubau liegt nach Aussage der befragten Experten bei den freistehenden Immobilien.

Preistreibende Qualitätsunterschiede sind die Wohn- und Grundstücksfläche

Die Wohnungsgrößen liegen mit durchschnittlich 120 m² bei Reihenhäusern und 160 m² bei freistehenden Eigenheimen recht weit auseinander. Auch die Grundstücksflächen unterscheiden sich stark voneinander. Die großen Qualitätsunterschiede, welche sich auch im Kaufpreis bemerkbar machen, sind somit die Wohn- und Grundstücksfläche.

Tabelle 34: Struktur des Eigenheimangebotes in der Stadt Siegen

Segment	Angebote	Kaufpreis	Wohnfläche in m²	Grundfläche in m²
FEFH	1.086	197.075	157	687
DHH	210	145.397	130	480
RH	94	146.516	118	398

Quelle: Datenbank des Immobilienscout24, Angebote 2008 bis Ende 2012, eigene Berechnungen

Der Grundstücksmarktbericht weist – ohne Neubau – bei den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern Preise zwischen 120.000 EUR für ältere Bestandshäuser bis Baujahr 1949 und 235.000 EUR für neuere Immobilien ab Baujahr 1990 aus. Bei Reihenhäusern und Doppelhaushälften variieren die Preise zwischen 106.000 EUR für eine Immobilie bis Baujahr 1949 und 195.000 EUR für eine neuere Immobilie ab Baujahr 1990.

Der Markt für freistehende Einfamilienhäuser

Für das größte Eigenheimsegment, die freistehenden Eigenheime, wurde exemplarisch auf Basis der Datenbank eine Auswertung der Marktfaktoren durchgeführt. Um Angebot und Nachfrage auf dem Siegener Teilmarkt der freistehenden Einfamilienhäuser zu skizzieren, wird der Nachfrageindikator Hits pro Monat an die spezielle Marktsituation im Eigenheimbereich angepasst und in folgende Nachfragekategorien eingeteilt: Ein Nachfragewert von 650 bis 850 Hits pro Monat kennzeichnet eine durchschnittliche Nachfrage, während ein Wert unterhalb von 250 Hits/Monat eine sehr verhaltene Nachfragesituation widerspiegelt und 250 bis 450 Hits/Monat eine lediglich schwache Nachfrage bedeuten. Demgegenüber bilden Nachfragewerte zwischen 850 und 1.050 Hits/Monat eine gute und ab 1.050 Hits/Monat eine sehr gute Nachfragesituation ab. Insgesamt stellt sich das freistehende Eigenheimsegment in Siegen als sehr solider Teilmarkt mit vergleichsweise großem Angebot und guter Nachfrage dar. Differenziert man das Angebot an freistehenden Eigenheimen in Siegen nach Baujahr, Wohnfläche, Grundstücksgröße, Preisniveau oder Objektzustand, zeigen sich jedoch Unterschiede in der Nachfragegunst. Die größten Abweichungen in der Nachfrageintensität zeigen sich im Kaufpreisniveau.

Mithilfe der Perzentilsbildung lassen sich Preissegmente abbilden, die im Folgenden dargestellt werden:

- Die 11 Prozent günstigsten Angebote liegen unter 120.000 EUR; bis hierhin reicht das unterste Preissegment.

- Das günstigste Viertel des Angebotes (28%) liegt unter 150.000 EUR, bis hierhin reicht das untere Preissegment.

- Weitere 49 Prozent des Angebots weisen einen Preis zwischen 150.000 und 240.000 Euro auf, hierbei handelt es sich um das mittlere Preissegment.

- 24 Prozent des Angebotes liegen oberhalb von 240.000 EUR; das obere Preissegment beginnt bei diesem Wert.

- Neun Prozent der Immobilien haben einen Angebotskaufpreis von 310.000 EUR und mehr, hierbei handelt es sich um das hochpreisige Segment.

Schwellenhaushalte greifen gezielt auf preisgünstige Bestandsobjekte zurück und sanieren diese in Eigenregie

Die Unterscheidung des Angebots hinsichtlich der Nachfrage muss in Rückkopplung mit den befragten Marktexperten nach Bestand und Neubau getrennt werden. In hohem Maße nachgefragt werden erwartungsgemäß die preisgünstigen freistehenden Eigenheime mit einem Preis von bis zu 120.000 Euro. Nach Aussage befragter Marktexperten haben in den vergangenen Jahren aufgrund des attraktiven Marktzinses insbesondere Schwellenhaushalte preisgünstige Bestandsimmobilien erworben, die mithilfe von „Muskelhypotheken“ saniert werden. Im Bestand liegt die Preisgrenze der Nachfrager bei rd. 150.000 bis 160.000 Euro, allerdings ist dies deutlich abhängig von den Zusatzkosten, die durch eventuell anfallende Modernisierungsmaßnahmen anfallen. Auch eine Bestandsimmobilie oberhalb von 180.000 Euro kann einen Nachfrager finden, wenn sich diese in einer guten Lage und vor allem in einem guten Zustand befindet. Die Aussagen der Marktexperten und auch der Blick auf die Auswertung des ImmobilienScout24 zeigen jedoch auf, dass ab diesem Preis die Vermarktung im Bestandssegment zumindest schwieriger wird.

Preis für ein neues freistehendes Eigenheim beginnt bei etwa 250.000 Euro, aus Kostengründen entscheiden sich preissensible Nachfrager auf den Verzicht des Kellers

Die Preise für ein neues freistehendes Eigenheim beginnen laut Einschätzung der Marktexperten bei etwa 250.000 Euro. Nach Einschätzung der Marktexperten besteht im Neubau sowohl eine Nachfrage nach preisgünstigen Angeboten als auch im hochwertigen Segment. Während im preisgünstigen Neubausegment das Grundstück gerne „überschaubar“ sein darf und die Nachfrager auch als Kostengründen auf einen Keller verzichten, sind Nachfrager im hochwertigen Bereich, der bei etwa 310.000 Euro startet, deutlich qualitätssensibler.

Tabelle 35: Angebot, Nachfrage und Kaufpreis bei FEFH

Kaufpreis in €	Anteil	Preisklasse	Wohnfläche in m²	Nachfrage
Bis unter 120.000	11%	unterstes	122	Hoch
120.000 bis unter 150.000	17%	unteres	136	Durchschnittlich
150.000 bis unter 185.000	24%	mittleres	143	Durchschnittlich
185.000 bis unter 240.000	25%	mittleres	160	Gering
240.000 bis unter 310.000	13%	oberes	186	Gering
310.000 und mehr	9%	hochpreisiges	226	Gering

Quelle: Datenbank des Immobilienscout24, Angebote 2008 bis Ende 2012, eigene Berechnungen

Generell spielt in Siegen die Topographie im Neubau von Eigenheimen eine wichtige Rolle. In den vergangenen Jahren hat der Neubau u.a. aus diesem Grund stärker in Randlagen stattgefunden. Die Hanglage erschwert oftmals die

Erschließung von neu errichteten Eigenheimen, der Verzicht auf den Keller ist daher oftmals nicht nur ein Kosteneinspargrund, sondern erleichtert auch den Neubau. Bei Betrachtung der Wohnflächen der angebotenen freistehenden Eigenheime wird deutlich, dass es keinen deutlichen Nachfrageschwerpunkt gibt. Dies stärkt die Aussage befragter Experten, die eine deutliche Nachfragespreizung feststellen, die sich nicht nur auf den Preis, sondern auch auf die Ausstattung und die Wohnfläche bezieht.

Tabelle 36: Wohnungsgrößenklassen der freistehenden Einfamilienhäuser

Wohnfläche in m²	Angebot	Anteil	Kaufpreis	Nachfrage
Bis 119	211	19%	144.083	Durchschnittlich
120 bis 139	252	23%	173.278	Gering
140 bis 159	192	18%	190.765	Durchschnittlich
160 und größer	431	40%	239.744	Durchschnittlich

Quelle: Datenbank des Immobilienscout24, Angebote 2008 bis Ende 2012, eigene Berechnungen

Kleinräumige Angebots- und Nachfragesituation

In der räumlichen Differenzierung der frei stehenden Eigenheime zeigen sich Angebotsschwerpunkte in unterschiedlichen Quartieren. Das größte Angebot entfällt auf das Quartier Eiserfeld-Niederschelden, gefolgt von Geisweid und Siegen-Mitte.

Tabelle 37: Auswertung der ImmobilienScout24-Daten im Segment Eigenheime

Quartier	Angebote	Nachfrage in Hits/Monat	Durchschnittlicher Kaufpreis in Euro	Anteil Baujahr 1950-1979 in %	Durchschnittliche Wohnfläche in m²	Durchschnittliche Grundstücksfläche in m²
Eiserfeld-Niederschelden	240	668	167.904	45	146	681
Eisern	53	504	190.507	39	159	877
Geisweid	225	619	175.855	42	143	560
Kaan	99	639	189.704	44	145	610
Langenholdinghausen-Birlenbach	23	490	206.943	22	153	725
Meiswinkel-Buchen-Sohlbach	33	618	209.517	39	148	748
Oberschelden-Gosenbach-Achenbach	87	689	159.146	43	144	664
Seelbach-Trupbach	50	666	187.320	58	162	710
Setzen	22	821	174.465	41	136	667
Siegen-Innenstadt	139	639	202.194	49	153	610
Siegen-Mitte	218	918	196.037	47	158	567
Volnsberg-Breitenbach-Feuersbach	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Weidenau	179	869	197.855	56	153	630

Quelle: Datenbank des Immobilienscout24, Angebote 2008 bis Ende 2012, eigene Berechnungen

Die Nachfrage konzentriert sich entlang einer NO-SW-Achse durch das Stadtgebiet von Setzen bis Oberschelden-Gosenbach-Achenbach. Sie ist jedoch unterschiedlich zu bewerten. Die hohen Nachfragewerte in Setzen sind vor allem auf das geringe Angebot zurückzuführen. Experten sprechen dem Stadtteil eine generell eher geringere Nachfrage zu, wenngleich Zielgruppen, die

gezielt ländliche Lagen in landschaftlich attraktiver Lage suchen, in Setzen das passende Angebot finden. Mit durchschnittlich rd. 174.000 EUR werden die Immobilien in einem mittleren Preisniveau angeboten, bieten zudem aber mit durchschnittlich rd. 136 m² die kleinste Wohnfläche im Stadtgebiet. Siegen-Mitte und Siegen-Innenstadt profitieren bezüglich der Nachfrage vor allem von ihrer zentralen Lage und dem guten Infrastrukturangebot, das zunehmend auch für Familienhaushalte, die Wohneigentum bilden möchten, an Bedeutung gewinnt. Das Quartier Siegen-Mitte verzeichnet mit über 900 Hits/Monat die im Vergleich höchste Nachfrage, die nochmals deutlich über dem Nachfrageniveau in der Innenstadt liegt. Die durchschnittliche Wohnfläche ist mit 158 m² als überdurchschnittlich zu bezeichnen, während die Grundstücksfläche in diesem Quartier im Durchschnitt vglw. gering ausfällt.

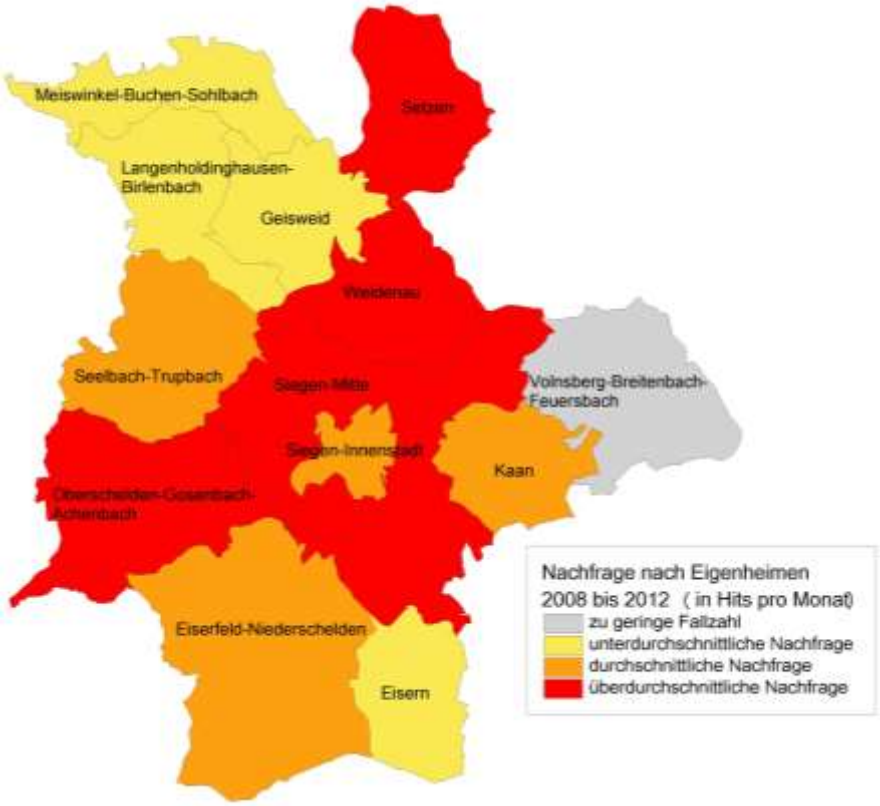
Periphere Randlagen verzeichnen oftmals die höchsten Angebotspreise, die Nachfrage fällt jedoch im Vergleich aufgrund mehrerer Lagenachteile unterdurchschnittlich aus

Die höchsten Angebotspreise werden in den peripheren Quartieren Meiswinkel-Buchen-Sohlbach und Langenholdinghausen-Birlenbach aufgerufen. Eigenheime werden hier durchschnittlich zu Preisen oberhalb von 200.000 Euro angeboten, hierunter befinden sich allerdings auch neuwertige und Neubauangebote. Insbesondere in Langenholdinghausen-Birlenbach führt diese Situation dazu, dass der Anteil an Eigenheimimmobilien mit Baujahr 1950 bis 1979 im Vergleich unterdurchschnittlich ausfällt. Die Nachfrage in den zwei genannten Quartieren liegt - aufgrund der periphereren Lage, der geringen Infrastrukturausstattung und der überdurchschnittlichen Angebotspreise auf einem unterdurchschnittlichen Niveau. Eine geringere Eigenheimnachfrage erfährt auch das Quartier Eisern, wenngleich es sich bei den hier angebotenen Immobilien um die stadtweit am großzügigsten dimensionierten handelt.

Oberschelden-Gosenbach-Achenbach zeichnet sich durch günstige Angebotspreise aus

Die gute Nachfrage nach Eigenheimen in der Stadtrandlage Oberschelden-Gosenbach-Achenbach ist u.a. auf den günstigen Angebotspreis zurückzuführen. So handelt es sich im Segment der Eigenheime stadtweit um das preisgünstigste Quartier, Eigenheime werden hier im Durchschnitt zu knapp 160.000 Euro angeboten.

Abbildung 72: Nachfrage nach Eigenheimen in der Stadt Siegen



Quelle: ImmobilienScout24, Daten 2008 bis Ende 2012, eigene Darstellung

Zwischenfazit

Aktuell können Bauwillige in Siegen zwischen mehreren Neubaugebieten wählen. Im Stadtteil Birlenbach, nahe am nördlichen Zentrum Geisweids gelegen, ist das Baugebiet „Am Zäunchen“ neu erschlossen worden. Die 33 Bauplätze stehen im Eigentum der Stadt Siegen, erst wenige Bauplätze sind vergeben. In Stadtteilen mit eher dörflichem Charme stehen jeweils wenige Grundstücke in Obersetzen „Unterm Steimel“, in der Buschhüttener Straße und am Kredenbacher Weg, sowie in den Gebieten „Im Boden“, „Am Siegenberg“ und der Johannes-Spies-Straße zur Verfügung. Auch eher ländlich gelegen sind die Baugrundstücke am Bremerlingweg in Breitenbach sowie „Am Höhkopf“ in Feuersbach. Das Neubaugebiet „Bürbacher Giersberg“ ist weitgehend abgeschlossen, d.h. die verfügbaren Baugrundstücke von Stadt und S-Bauland sind weitgehend verkauft worden. Eine Reihe von Grundstücken befindet sich jedoch noch im Besitz der ursprünglichen Privatbesitzer. Die Stadt Siegen prüft derzeit, ob die verschiedenen Grundstücke in Siegen, Weidenau und Geisweid, die zunächst für andere Nutzungen vorgehalten werden, einer Bebauung zugeführt werden können.

Baulandbedarf ist vorhanden, teilweise Fortzug aufgrund von ausgewiesenen Neubaugebieten in den Nachbarkommunen

Die Neubauaktivitäten und die Ausweisung von geeigneten Wohnbauflächen in der Stadt Siegen war eins der diskutierten Themen im Forum Wohnen. Seitens der Teilnehmer der Lenkungsrunde wurde der Hinweis gegeben, dass in den vergangenen Jahren (insbesondere im Zeitraum bis 2007) nur wenig Bauland in den gefragten Lagen der Stadt Siegen ausgewiesen wurde und aktuell der Bedarf an Bauland größer ist als das Angebot. Dadurch, dass in der jüngeren Vergangenheit größere Neubaugebiete in den angrenzenden Kommunen aus-

gewiesen wurden, ist es nach Einschätzung der Experten auch zu einer Abwanderung von Siegener Bürgern in die entsprechenden Kommunen gekommen, um ihren Wunsch nach Eigentumsbildung zu erfüllen. Die Stadt Siegen verfolgt bereits seit dem Jahr 2001 ein Wohnbauflächenkonzept, nach dem im Schnitt seit 2005 etwa 38 Bauplätze im Jahr für den Neubau zur Verfügung gestellt worden sind.

Ältere Haushalte bilden zunehmend im Alter zum zweiten Mal Eigentum, dann aber in zentraler Lage und in kleiner dimensionierten Eigenheimen oder Eigentumswohnungen

Im Rahmen der Nachfrage nach Neubaueigenheimen treten neue Zielgruppen in Erscheinung. So ist es nicht nur die Familie, die als zentrale Nachfragergruppe agiert, sondern zunehmend auch die Gruppe älterer Haushalte, die mit fortschreitendem Alter nochmals die Wohnform wechseln und neben der attraktiven Neubaueigentumswohnung in zentraler Lage auch das Neubaueigenheim (dann aber deutlich kleiner und übersichtlicher) favorisieren.

Sowohl die Stadtverwaltung Siegen als auch die Teilnehmer des Forum Wohnens sehen jedoch neben der Ausweisung von Flächen für den Eigenheimneubau auch im Bestandssegment ein wichtiges Handlungsfeld. Ähnlich wie im Mietwohnungssegment sehen die Teilnehmer des Forums Wohnen Qualifizierungsbedarf bei älteren Eigenheimen. Als sinnvoll wird z.B. die Sensibilisierung und Beratung von Einzeleigentümern gesehen, u.a. hinsichtlich möglicher Modernisierungsmaßnahmen. In diesem Zusammenhang wurde auch die Thematik des Generationenwechsels diskutiert. Die befragten Experten rechnen damit, dass es künftig in den Randlagen der Stadt Siegen schwieriger werden wird, Bestände zu einem annehmbaren Preis zu veräußern. Insbesondere die Randlagen mit dörflichen Strukturen, die oftmals über keine ausreichende Infrastrukturanbindung verfügen, benötigen im Generationenwechsel Unterstützung. Des Weiteren besteht aktuell der Trend, dass ältere Eigenheime abgerissen werden, um auf den Grundstücken eine Nachverdichtung in Form von Mehrfamilienhäusern vorzunehmen (insbesondere in innenstadtnahen Lagen). Generell besteht in diesen Prozessen aber oftmals die Problematik zu hoher Preisvorstellungen älterer Eigenheimbesitzer für ihre Immobilie, die zu Konfliktsituationen zwischen Käufern und Verkäufern führen können.

Generationenwechsel in älteren Eigenheimbeständen

Der Generationswechsel in den älteren Eigenheimsiedlungen findet bereits seit mehreren Jahren statt. In den Eigenheimen der 1920er und 1930er Baujahre sind demografisch bedingt keine der früheren Eigentümer mehr vorzufinden. Dafür findet in den Beständen der 1960er und frühen 1970er Jahre derzeit ein Wechsel statt.

Im Rahmen des demografischen Wandels ist es für die Kommunen von Bedeutung zu wissen, welche Perspektiven Einfamilienhaussiedlungen dieser Baujahre haben. Der demografische Wandel macht sich vor allem in diesen Siedlungen immer stärker bemerkbar: Die Eigentümer dieser Immobilien sind in den meisten Fällen noch die Erstbesitzer, was dazu führt, dass diese Quartiere zumeist durch eine sehr homogene Altersstruktur gekennzeichnet sind. Etliche Gebäude sind gepflegt, aber ebenso wie ihre Eigentümer „in die Jahre gekommen“ und weisen Modernisierungsbedarfe auf.

Ein hoher Anteil des Eigenheimbestands der Stadt Siegen ist in den 1950er bis 1970er Jahren errichtet worden, so dass die Thematik des Generationenwechsels auch für die Stadt Siegen ein aktuelles Thema ist. Um die Themenstellung zu vertiefen, erfolgen an dieser Stelle zwei Analyseschritte: die Betrachtung

der Verkäufe im älteren Eigenheimbestand sowie die Beobachtung der Prozesse im Eigenheimbestand anhand einer kleinräumigen Auswertung von Altersstrukturen.

Der Grundstücksmarktbericht für die Stadt Siegen gibt einen Hinweis auf die Relevanz der Thematik des Generationenwechsels. An der Anzahl der Kaufverträge, die im Bestandssegment registriert wurden, lässt sich ablesen, dass zunehmend Bestandseigenheime mit Baujahr 1950 bis 1974 auf den Siegener Wohnungsmarkt kommen und die größte Marktaktivität in diesem Segment stattfindet. Ein Anstieg der Verkaufsaktivität ist seit 2008 bereits spürbar, bei gleichzeitiger Preissteigerung. So kostet ein freistehendes Einfamilienhaus im Bestand aktuell in Siegen rd. 158.000 Euro, während Doppelhaushälften und Reihenhäuser aus der gleichen Baualtersklasse rd. 124.000 Euro erzielen.

Tabelle 38: Entwicklung der Verkaufsfälle von freistehenden Einfamilienhäusern im Errichtungszeitraum 1950 bis 1967

Jahr	Anzahl der Verträge	Durchschnittlicher Kaufpreis in Euro
2008	84	149.000
2009	87	159.000
2010	93	146.864
2011	110	163.973
2012	110	157.826

Quelle: Grundstücksmarktbericht für die Stadt Siegen 2013, eigene Darstellung

Darüber hinaus liegt der Stadt Siegen eine Auswertung der bewohnten Gebäude nach Altersgruppen der Bewohner auf kleinräumiger Ebene der statistischen Bezirke vor, so dass diejenigen Quartiere identifiziert werden können, die sich durch eine spürbare Überalterung auszeichnen. Diese Daten wurden zuletzt im Jahr 2013 erhoben.

In der folgenden Tabelle ist für die statistischen Bezirke der Anteil älterer Bewohner ab 65 Jahren (jeweils jüngster Bewohner eines Gebäudes) in den Gebäudebeständen dargestellt. Hierbei wurden der Übersichtlichkeit halber nur diejenigen Bezirke herausgegriffen, die sich durch einen deutlich überdurchschnittlichen Anteil älterer Bewohner ab 65 Jahren auszeichnen (zum Vergleich: in der Gesamtstadt Siegen ist in 17,0% der Gebäude der jüngste Bewohner 65 Jahre alt).

Tabelle 39: Bewohnte Gebäude in Siegen am 31.12.2013 nach Altersgruppe der jüngsten Bewohnerin/des jüngsten Bewohners

Statistischer Bezirk	Gehört zum gebildeten Quartier	Bewohnte Gebäude insgesamt	Darunter nach Altersgruppe der jüngsten Bewohnerin/des jüngsten Bewohners (>= 65 Jahre) in %
Haardter Berg	Weidenau	238	22,7
Waldsiedlung	Weidenau	200	29,5
Neues Feld/Dautenbach	Weidenau	541	23,1
Seelbach Nord	Seelbach/Trupbach	89	24,7
Fischbacherberg West	Siegen-Mitte	166	22,9
Winchenbach	Siegen-Mitte	565	22,8
Breitenbach	Volnsberg/ Breitenbach/Feuersbach	102	22,5
Alte Dreisbach	Eiserfeld/ Niederschelden	435	23,7
Hubach	Eiserfeld/ Niederschelden	366	24,0
Bühl	Eiserfeld/ Niederschelden	94	31,9

Quelle: Stadt Siegen, eigene Darstellung

Deutlich wird, dass sich die Quartiere, die sich durch eine überdurchschnittliche Alterung auszeichnen, nicht in einem Stadtteil der Stadt Siegen konzentrieren, sondern unterschiedliche Quartiere identifiziert werden, in denen zum Zeitpunkt 2013 der Generationenwechsel bereits kurz bevorstand. Es handelt sich um Quartiere, die künftig seitens der Stadt Siegen weiterhin beobachtet werden sollten.

InWIS hat zudem eine Analyse von statistischen Daten vorgenommen, die weitere Hinweise auf Quartiere mit Beobachtungsbedarf enthält. Auf Ebene der Quartiere wurden die vorliegenden statistischen Daten zu Bevölkerungsentwicklung, Altersstruktur und Sozioökonomie ausgewertet, um zu identifizieren, in welchen Quartieren sich mehrere Handlungsbedarfe überlagern (z.B. parallele Schrumpfung und Alterung bei gleichzeitig unterdurchschnittlicher soziökonomischer Ausgangslage).

Die Ergebnisse dieses Analyseschrittes sind wiederum in der folgenden Tabelle dargestellt.

Tabelle 40: Gegenüberstellung soziodemografischer und sozioökonomischer Faktoren auf Quartiersebene (Vergleich 2007 und 2012)

Quartier	Bevölkerungs-entwicklung in %	Anteil Bevölke-rung 65+ in %	Anteil Bevölkerung 65+ Veränderung seit 2007 in %	Entwicklung Bedarfsge-meinschaften seit 2007 in %	Anteil Arbeits-loser an Zahl Erwerbsfähiger in %	Entwicklung Arbeits-losigkeit seit 2007 in %
Meiswinkel-Buchen-Sohlbach	-2,9	17,8	0,0	-11,0	2,1	-0,6
Setzen	-0,4	18,8	-1,7	0	0,8	-0,7
Langenholdinghausen-Birlenbach	-1,6	17,9	1,0	6	2,9	0,5
Geisweid	-1,9	18,5	-0,2	-27	6,4	0,2
Seelbach-Trupbach	-4,5	22,3	0,9	-7,0	2,6	-0,4
Weidenau	-1,9	20,3	0,4	-47	4,8	-0,5
Volnsberg-Breitenbach-Feuersbach	-3,0	20,5	1,4	4	1,8	-1,0
Kaan	-1,2	20,1	-1,1	18	4,2	0,2
Siegen-Mitte	-1,0	19,1	-0,6	-29	7,1	-0,2
Siegen-Innenstadt	4,1	14,4	-2,3	-62	5,8	-1,3
Oberschelden-Gosenbach-Achenbach	-3,7	20,5	0,7	-25	5,1	-0,1
Eiserfeld-Niederschelden	-3,2	20,9	0,2	-19,0	5,1	0,0
Eisern	-1,7	19,2	-0,9	-1,0	4,4	0,3
Stadt Siegen	-1,8	19,3	-0,3	-207	5,5	-0,3

Quelle: Stadt Siegen, eigene Berechnung und Darstellung (grün: unterdurchschnittliche Schrumpfung bei unterdurchschnittlichem Alterungsprozess; orange: Entwicklungen vergleichbar mit Gesamtstadt; rot: überdurchschnittliche Alterung bei überdurchschnittlicher Schrumpfung)

Positiv können diejenigen Quartiere bewertet werden, die eine unterdurchschnittliche Schrumpfung in der Bevölkerungsentwicklung bei unterdurchschnittlichem Alterungsprozess aufweisen. Es handelt sich somit um im Vergleich mit der Gesamtstadt „junge Quartiere“, die aktuell nicht vom Generationenwechsel betroffen sind. Hierzu zählen Siegen-Innenstadt, Siegen-Mitte und Setzen. Gleichzeitig handelt es sich bei Siegen-Innenstadt und Siegen-Mitte jedoch auch um die Quartiere, in denen (auch aufgrund des hohen Anteils an Geschosswohnungsbaus) die sozioökonomischen Rahmendaten auf Bedarfe im kostengünstigen Wohnen hinweisen, u.a. da der Anteil Arbeitsloser an der Zahl Erwerbsfähiger hier überdurchschnittlich ist.

Auch das Quartier Kaan ist auffällig: Hier vollzieht sich zwar ein unterdurchschnittlicher Bevölkerungsrückgang, der jedoch von einer überdurchschnittlichen Alterung geprägt ist.

Beobachtungsbedarf besteht auch in denjenigen Quartieren, in denen die überdurchschnittliche Alterung durch eine gleichzeitig überdurchschnittliche Schrumpfung begleitet wird. Dies betrifft insbesondere die Quartiere **Seelbach-Trupbach, Volnsberg-Breitenbach-Feuersbach, Oberschelden-Gosenbach-Achenbach und Eiserfeld-Niederschelden**. Neben den oben genannten kleinräumigen Bereichen, in denen im Jahr 2013 Auffälligkeiten hinsichtlich der Altersstruktur zu beobachten waren, sind es insbesondere die peripheren Quartiere der Stadt Siegen, die im Sinne eines sich vollziehenden Generationenwechsels künftig stärker beobachtet werden sollten.

8.2. Ziele und empfehlenswerte Maßnahmen

In der folgenden Tabelle sind die Ziele und die hieraus abgeleiteten Handlungsempfehlungen für das Segment der Eigenheime überblickartig dargestellt. Diese werden im Folgenden näher vorgestellt.

Tabelle 41: Überblick Ziele und Maßnahmen im Segment der Eigenheime

Ziele	• Bedarfsgerechter Neubau von Eigenheimen • Ansprache von Schwellenhaushalten in der Wohneigentumsbildung • Ansprache der „breiten Mittelschicht“ • Bereithaltung kleinerer integrierter Flächen für einkommensstärkere Haushalte • Marktnischen bedienen • Begleitung des Generationenwechsels • Umzug von älteren Eigenheimbesitzern in barrierearme Wohnalternativen unterstützen • Vom Generationenwechsel betroffene Quartiere soziodemografisch stabilisieren • Stabilisierung ländlicher Stadtteile, die von Überalterung und dem Generationenwechsel betroffen sind, u.a. über den Erhalt der selbstständigen Lebensführung und der Gewährleistung von Versorgungssicherheit
Maßnahmen	• Neubauniveau von rd. 40 WE/Jahr anstreben und umsetzen • Neubau von geeigneten Produkten für Schwellenhaushalte, darunter Reihenhäuser und Doppelhaushälften, aber auch Miet-Einfamilienhäuser; Bewerbung des Einfamilienhausbestands als Alternative für Schwellenhaushalte • Fortführung des Neubaus von „klassischen“ Wohneigentumsprodukten für die „breite Mittelschicht“: weiterhin Fokus des Neubaus auf überschaubare, freistehende Einfamilienhäuser (ggf. Verzicht auf Keller, um Kosten geringer zu halten) • Neubau von großzügigeren freistehenden Einfamilienhäusern für einkommensstärkere Haushalte auf kleinen Neubauflächen in integrierten, hochwertigen Lagen: z.B. Umsetzung von hochwertigen Stadthäusern • Überprüfung bestehender Bebauungspläne und der weiteren Flächenreserven für den Neubau gehobener Wohnprodukte • Barrierefreie Eigenheimangebote als Marktnische anbieten, um Zielgruppenansprache zu erweitern • Nutzung der Hanglagen für Zwei-Generationen-Häuser, ebenfalls als Marktnische • Umfrage zu Wohnwünschen im Alter • Identifizierung von Wohnbauflächen für Modellprojekte • Umzugsberatung für ältere Eigenheimbesitzer zur Unterstützung des Generationenwechsels • Ggf. Machbarkeitsstudie zu Projekten wie „Jung kauft Alt“ • Überprüfung von Bebauungsplänen hinsichtlich moderner Anpassungsbedarfe (Zulassen von Nachverdichtung bzw. Anbaumöglichkeiten) • Abstimmung zwischen Stadtverwaltung und Betreibern von haushaltsnahen Dienstleistungen • Ideen-Wettbewerb für Nachbarschaftshilfe durchführen • Durchführung von Quartierskonferenzen zur Abfrage konkreter Bedarfe
Akteure	Stadtverwaltung, Politik, Projektentwickler und Investoren, Beratungsstellen (Wohnberatung, Regiestelle Wohnen im Alter), Interessensverbände, Betreiber haushaltsnaher Dienstleistungen

Quelle: eigene Darstellung

Bedarfsgerechter Neubau von Eigenheimen

Generell ist der Neubau von Eigenheimen weiterhin von Bedeutung für die Stadt Siegen. Um das Nachfragepotenzial nach Wohneigentum in Form von Eigenheimen in Siegen zu befriedigen, ist ein Neubauniveau von rd. 40 Wohneinheiten pro Jahr bis zum Jahr 2030 als nachfragegerecht zu bezeichnen.

Für einen bedarfsgerechten Neubau werden im Segment der Eigenheime folgende Zielgruppen identifiziert:

- Schwellenhaushalte
- Paare und Familien mit mittlerem Einkommen
- Einkommensstarke Paare und Familien

- Best Ager zwischen 50 und 65 Jahren und Seniorenhaushalte ab 65 Jahren

Ansprache von Schwellenhaushalten in der Wohneigentumsbildung

Bei **Schwellenhaushalten** handelt es sich um Familienhaushalte in geregelter Arbeit, die wirtschaftlich stabil sind, aber ein zu geringes Einkommen aufweisen, um ohne staatliche Hilfe Eigentum bilden zu können. Für Schwellenhaushalte bietet insbesondere der Eigenheimbestand in der Stadt Siegen ein größeres Potenzial für die Wohneigentumsbildung, auch im Hinblick auf den Einsatz von Eigenleistung bei der Modernisierung. Ein Teil dieser Haushalte wird künftig aber auch den Neubau präferieren. Für diesen Teil der Haushalte ist insbesondere das Reiheneigenheim oder die Doppelhaushälfte nachfragegerecht, das eine preiswertere Wohneigentumsbildung im Eigenheimbereich ermöglicht. Als Ergänzung ist aber auch das öffentlich geförderte Mietreihenhaus ein nachfragegerechtes Produkt, das zwar keine Wohneigentumsbildung, aber ein eigenheimähnliches Wohnen für Familien ermöglicht. Darüber hinaus bietet das Miet-Reihenhaus weitere Vorteile: So kann es z.B. in Lagen integriert werden, die für die Wohneigentumsbildung nicht in Frage kommen. Als Beispiel seien an dieser Stelle die unbeliebteren Grundstücke in den Randgebieten oder Zufahrten eines Neubaugebietes genannt, die oftmals erst zu einem deutlich späteren Zeitpunkt bebaut werden.

Die Bedeutung der Eigentumsförderung bzw. der Investitionen öffentlicher Fördermittel in den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern zeigt sich auch an der Neubautätigkeit der vergangenen Jahre. Wie in den Ausführungen zum öffentlich geförderten Wohnungsmarkt dargelegt, überwogen bis zum Jahr 2008 die Fertigstellungen öffentlich geförderter Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und auch im Jahr 2012 zeigte sich ein deutlicher Fokus in diesem Segment (im Gegensatz zum geförderten Bau von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern).

Ansprache der „breiten Mittelschicht“

Bei der Zielgruppe des breiten Mittelstandes handelt es sich zum einen um etablierte, im Berufsleben stehende Paare und Familien, die hinsichtlich ihrer Bonität als gut situiert bezeichnet werden können. Die Altersgruppe umfasst ca. 30 bis 50 Jahre. Bei den Familien leben häufig schon ältere Kinder. Zum anderen umfasst diese Gruppe aber auch jüngere Paare und Familien mit kleinen Kindern, mit mittleren Einkommen, die oft noch am Anfang ihrer beruflichen Karriere stehen. Nachfragegerecht sind insbesondere kleinere freistehende Immobilien mit „überschaubaren“ Grundstücksflächen (um den Gesamtpreis nicht zu hoch anzusetzen) sowie ergänzend Doppelhaushälften mit Wohnflächen zwischen 130 und 150 m² und Grundstücken mit rd. 400-500 m².

Aufgrund der Kosten wird vielfach auf den Bau eines Kellers verzichtet, daher ist anzuraten, ausreichend Baufläche für eine größere Garage zu bieten, um Stauraum zu schaffen. Das Preisniveau sollte bei ca. 250.000 Euro liegen. Einen Mehrwert bieten Wahlmöglichkeiten bezüglich des Grundrisses und der Fassadengestaltung.

Bereithaltung kleinerer integrierter Flächen für einkommensstärkere Haushalte

Bei **einkommensstärkeren Haushalten** handelt es sich um eine Zielgruppe mit hohen Ansprüchen an das Wohnprodukt und die Wohnlage. Der Neubau von großzügigen freistehenden Eigenheimen (und ergänzend Doppelhaushälften) auf kleinen B-Plan-Gebieten bzw. auf Arrondierungsflächen ist für diese Zielgruppe in Siegen als nachfragegerecht zu bezeichnen. Auch Flächen, die durch die Schließung von Schulen oder nicht mehr genutzte Sportflächen entstehen, und sich oftmals in integrierten Lagen befinden, kommen für diese Zielgruppe sehr gut in Frage.

Stadthaus als mögliche Ergänzung des Siegener Eigenheimangebots

Ein mögliches Produkt, das sich z.B. gezielt an anspruchsvolle Paare richten kann, ist das **Stadthaus** in urbaner, gehobener Wohnlage, das giebelständig im modernen oder historisierenden Baustil (auch als Maisonette-Wohnungen) errichtet werden kann und sich durch Freisitze in Form von Terrasse und Garten im Erdgeschoss und Dachterrasse im Obergeschoss auszeichnet.

Für die Stadtverwaltung Siegen ergibt sich aus dieser Maßnahmenbeschreibung die Aufgabe, bestehende Bebauungspläne auf ihre Eignung für eine Realisierung der beschriebenen Produkte zu überprüfen. Dies bezieht sich nicht nur auf die hochwertigen Produkte, sondern auch auf Angebote für Schwellenhaushalte und die breite Mittelschicht. Bei künftigen Bebauungsplänen sollte weiterhin der Anspruch, auch hochwertige Angebote als Maßnahme der Innenentwicklung bereit zu halten, durch eine Ausrichtung auf das höherwertige Segment realisiert werden. Hierzu wird empfohlen, eine enge Abstimmung mit den Investoren und Bauträgern zu verfolgen, die dazu beitragen kann, nachfragegerechte und nachhaltige Wohnprodukte anzubieten.

Marktnischen in Form von barrierefreien Eigenheimangeboten bereithalten

Bedarf an barrierefreien Eigenheimangeboten für Ältere

Gezielte Wohneigentumsangebote für ältere Haushalte, die im Alter ihre Wohnform noch einmal wechseln wollen, können ebenfalls eine qualitative Ergänzung des bestehenden Wohnangebotes darstellen. Neben der altersgerechten Eigentumswohnung handelt es sich hierbei ebenfalls um das barrierefreie Eigenheim, das in Form eines eingeschossigen Gebäudes das Wohnen auf einer Ebene ermöglicht. Hierzu wird empfohlen, die bestehenden Wohnungsbaupotenziale hinsichtlich ihrer Eignung für altersgerechte Wohnprojekte zu prüfen. Ältere, die gezielt ihre Wohnform wechseln wollen und in diesem Prozess oftmals ihr zu groß gewordenes Eigenheim verkaufen, legen vermehrt Wert auf eine gute, infrastrukturell angebundene Wohnlage. Barrierefreie Eigenheime können das bestehende Eigenheimangebot der Stadt Siegen qualitativ ergänzen. Hierbei handelt es sich um eine Marktnische, die derzeit noch nicht in ausreichendem Maße bedient wird und für die es eine spürbare Nachfrage gibt.

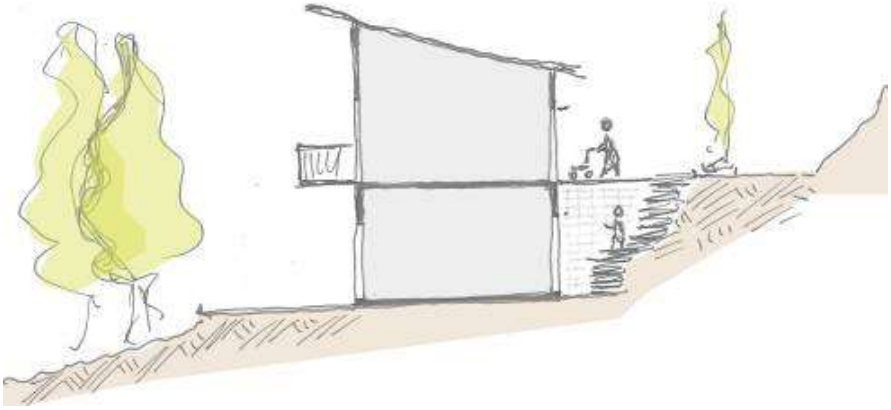
Es handelt sich um ein Wohnprodukt, das nicht zwangsweise als Flachdachform errichtet werden muss, sondern architektonisch auch in anderen Formen umgesetzt werden kann und zusammenfassend nicht nur für ältere Haushalte geeignet ist. Auch kleine Familien oder Paare mittleren Alters ohne Kinderwunsch können durch ein solches Produkt angesprochen werden, u.a. da - aufgrund der kleineren Wohnflächen - günstigere Preise erzielt werden können. Die Barrierefreiheit, die in dieser Wohnform erreicht wird, ist des Weite-

ren ein Qualitätsmerkmal, das nicht nur von älteren Haushalten geschätzt wird, sondern z.B. auch von jüngeren Paaren oder Familien, bei denen u.a. aufgrund von Krankheit oder körperlichen Einschränkungen der Bedarf an einer barrierefreien Wohnsituation besteht.

Mehrgenerationenhäuser in Hanglagen

Eine weitere Möglichkeit, auch die Hanglagen, die für die Stadt Siegen typisch und prägend sind, im Segment der Eigenheime positiv zu nutzen, sind sogenannte Mehrgenerationen-Häuser. Es handelt sich um Eigenheime, die die Möglichkeit bieten, in einer separaten Wohnung auch „Oma oder Opa“ unterzubringen, um sich dadurch einerseits die Kosten teilen zu können, andererseits aber auch von der Nähe zum anderen profitieren zu können. Es handelt sich hierbei um ein Nischenprodukt, das nur in geringem Umfang am Markt angeboten werden sollte. Getrennte Wohneinheiten, ob auf einer Ebene oder verschiedenen Geschossen, in einem Baukörper integriert oder auch als Anbau konzipiert, gewährleisten ausreichend Privatsphäre.

Abbildung 73: Beispiel für ein Zwei-Generationen-Haus in Hanglage



Quelle: eigene Darstellung

Begleitung des Generationenwechsels in Einfamilienhausquartieren

Es wird daher empfohlen, dass die Stadtverwaltung künftig einzelne Quartiere (darunter unter anderem Haardter Berg, Winchenbach und Neues Feld/Dautenbach; vgl. hierzu Tab. 39) und den hier anstehenden Generationenwechsel beobachtet, sich regelmäßig mit Marktexperten dazu austauscht und frühzeitig Beratungs- und Informationsangebote bereitstellt, um räumliche Schwerpunkte für die Unterstützung des Generationenwechsels zu identifizieren.

Cuxhavener Wohnlotsen als Beispielprojekt zur Begleitung des Generationenwechsels

Ein Beispiel für eine aktive Unterstützung des Generationenwechsels durch ein wohnungswirtschaftliches Netzwerk stellen die Cuxhavener „Wohnlotsen“ dar. Da ein gewisses Transferpotenzial für die Stadt Siegen besteht, wird das Projekt an dieser Stelle genauer vorgestellt.

Vermehrte Leerstände, insbesondere bei den Eigenheimen, haben dazu geführt, dass sich die Stadtverwaltung intensiv mit der Wieder- und Weiternutzung des älteren Eigenheimbestandes auseinandersetzen musste. Als Reaktion

auf diese Problemstellung wurde das Modell der „Cuxhavener Wohnlotsen“ entwickelt, bei dem es sich um eine Beratungsinstitution handelt, die das immobilienwirtschaftliche Fachwissen vieler Akteure bündelt und dieses an Bewohner und potenzielle Erwerber von Bestandseigenheimen weitervermittelt. Die Wohnlotsen agieren hierbei als Ansprechpartner und Anlaufstelle für Nachfrager und Anbieter von Bestandsimmobilien. Es handelt sich um eine Beratungsplattform, die sich auf Initiative der Stadt Cuxhaven gegründet hat. Beteiligte Akteure sind Vertreter der Stadt und des Landkreises, Finanzierungsinstitute, Energieversorger, Architekten und Makler sowie die Siedlungsgesellschaft Cuxhaven. In der Projektlaufzeit zwischen 2007 und 2009 wurden verschiedene Strategien zur Nachnutzung des Ein- und Zweifamilienhausbestandes der 1950er bis 1980er Jahre entwickelt. Diese werden von der 2010 gegründeten Projektgemeinschaft aktuell umgesetzt. Die Arbeit der Wohnlotsen wird von einem jährlich wechselnden Vorstand koordiniert. Finanziert wird das Projekt aus den Beiträgen der interessierten Akteure, Spenden und Mitgliedsbeiträgen sowie einer Anschubfinanzierung durch Landes- und Bundesmittel.

Plattform für Anbieter und für Nachfrager von Bestandsimmobilien

Der Zweck der Plattform ist es, über die Einrichtung eines zentralen Anlaufpunktes sowohl für Nachfrager als auch für Anbieter die Wiedernutzung von Bestandsimmobilien zu fördern. Dies soll über die Schaffung eines Beratungs- und Unterstützungsangebotes zum Thema Wohnen im Bestand erfolgen. Beratungsleistungen sind neben Substanz- und Wertermittlung auch Energieberatung sowie die Vermittlung von Informationen zu Förderprogrammen im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen, energetischer Sanierung, bei Erwerb eines Eigenheims oder Umbau/Ausbau eines Hauses sowie altengerechter Wohnraumanpassung. Dadurch soll zum einen Abwanderung verhindert werden, indem die bisherigen Bewohner länger in ihren Häusern gehalten werden. Zum anderen sollen durch die Eigentumsförderung neue Bewohner gewonnen werden. Zu den allgemeinen Zielen zählen demnach die Aktivierung des Wohnungsbestandes, die Vermeidung von Leerständen, die Generierung zusätzlicher Nachfrage, zielgruppenspezifische Ansprache sowie Marketingarbeit, d.h. der Abbau von Hemmnissen zur Nutzung von Bestandsimmobilien und das Aufzeigen von Vorzügen einer Bestandsimmobilie. Zielgruppen sind bspw. „Schwellenhaushalte“, die gerne im eigenen Haus wohnen möchten, es sich aber nicht leisten können, oder potenzielle Zuzügler, bspw. ehemalige Cuxhavener, die in früheren Lebensphasen ins Umland gezogen sind. Die Funktion der Akteure der Wohnlotsen-Projektgemeinschaft besteht neben der Strategiefestlegung in der Finanzierung, der fachlichen Beratung und der Erstellung und Pflege der Internet-Plattform. Die Entwicklung des Internetportals stellt einen Teil des Service-Angebots der Projektgruppe dar und bietet Interessenten die Möglichkeit, sich rund um das Thema Wohnen in Cuxhaven zu informieren. Neben der Immobiliensuche über verschiedene Kriterien wie Lage, Gebäudetyp, Größe und Ausstattung, bietet das Portal Interessenten die Möglichkeit, sich über ein Kontaktformular zu den Themen Substanzermittlung, Wertermittlung und Energie beraten zu lassen. Darüber hinaus sind Informationen über die verschiedenen Förderprogramme abzurufen. Ergänzt wird das Angebot durch Stadtteilprofile, die statistische Daten, Charakteristika des Stadtteils im Bereich Wohnen und Leben, Informationen zur Infrastruktur enthalten sowie Besonderheiten des jeweiligen Stadtteils herausstellen.

Beratungsleistungen umfassen auch Möglichkeiten des seniorengerechten Umbaus von Bestandsimmobilien

Durch die Auflistung der fachlichen Ansprechpartner wird Interessenten gleichzeitig die Möglichkeit geboten, direkt eine persönliche Auskunft bei Akteuren der Plattform einzuholen. Gleichzeitig besteht für die Nutzer, die die Angebote der Internetplattform nicht nutzen möchten die Möglichkeit, im Bürgerbüro Beratung auf Basis der Inhalte der Internetplattform in Anspruch zu nehmen. Die Beratung von Senioren, die eine wichtige Zielgruppe darstellen, erfolgt darüber hinaus über das Modellvorhaben „CuxViTA – Häuser für's ganze Leben", ein Projekt der Stadtsparkasse Cuxhaven. Durch gezielte Ansprache und Beratung sollen dabei Hemmnisse bei seniorengerechten Umbaumaßnahmen abgebaut werden. Die Leistungen umfassen u.a. eine kostenlose Beratung, Verweise auf qualifizierte Handwerksbetriebe/Architekten und die Vergabe eines Gutscheins für eine Erstberatung durch einen Handwerker/Architekten sowie Unterstützung und Begleitung bei der Planung und Umsetzung des Umbaus. Weitere Maßnahmen zur Aktivierung von Bestandsimmobilien sind das „Altbau-Mobil", wobei es sich um organisierte Bustouren zu verschiedenen Altbau-Objekten handelt, oder Musterhäuser-Verkaufstouren. Um einen Erfahrungsaustausch zu ermöglichen, wurde ein Alt-Bauherren-Stammtisch eingerichtet. Vorteile entstehen durch dieses Projekt nicht nur für die aktuellen und künftigen Besitzer älterer Eigenheime, sondern auch für die Kommune selbst, denn diese erhält einen guten Überblick über den Bestandsimmobilienmarkt, erkennt frühzeitig Quartiere mit Handlungs- und Unterstützungsbedarf und kann daraus geeignete Maßnahmen entwickeln.

In diesem Zusammenhang bietet es sich für die Stadt Siegen konkret an, an das Netzwerk anzuknüpfen, welches sich in der Erstellungsphase des Wohnungsmarktkonzeptes gebildet hat. Das Forum Wohnen, das mit relevanten Wohnungsmarktakteuren besetzt ist, sollte erhalten bleiben.

Bei einer spürbar nachlassenden Nachfrage nach Bestandseigenheimen (insbesondere in den peripheren Stadtrandlagen Siegens) eignen sich weitere Instrumente, die in anderen nordrhein-westfälischen Kommunen bereits Anwendung finden. Gezielte, **kommunale Förderprogramme für den Erwerb eines Bestandseigenheimes** (Beispiel „Jung kauft Alt") sind ein Beispiel hierfür und könnten für die Stadt Siegen künftig eine Handlungsmaßnahme darstellen, falls sich die Nachfrage nach Bestandseigenheimen künftig deutlich abschwächen sollte. Es wird empfohlen, frühzeitig eine Machbarkeitsstudie für ein kommunales Förderprogramm durchzuführen, um bei einsetzendem Bedarf zügig reagieren zu können. Aktuell besteht in der Stadt Siegen ein Förderprogramm, das Eigentümer, die den Heizenergieverbrauch ihrer Immobilien reduzieren wollen, im Rahmen einer Zuschussvariante unterstützt. Je nach Bauform (Ein-, Zwei- oder Mehrfamilienhaus) werden 2.000 bis 4.000 Euro Zuschuss gewährt, die für die Dämmung der Außenwände oder des Daches, dem Einbau neuer Fenster oder für den Einsatz von Solarthermieanlagen genutzt werden können. Der Zuschuss aus dem kommunalen Förderprogramm kann mit Förderprogrammen des Landes oder des Bunds kombiniert werden.

Stabilisierung ländlicher Stadtteile, die von Überalterung und dem Generationenwechsel betroffen sind

Die Stabilisierung der ländlichen Stadtteile, die die Stadtrandlagen Siegens entscheidend prägen, wird sich künftig zu einer wichtigen Aufgabe entwickeln. Nicht nur die Alterung der Bewohner vor Ort, sondern auch veränderte Lebens- und Arbeitsrythmen tragen dazu bei, dass wohnortnahe Versorgungsangebote an Bedeutung gewinnen. Auch wenn ältere Bewohner künftig verstärkt in zent-

ralere Lagen umziehen, müssen die ländlichen Stadtteile stabilisiert werden, da in diesen Fällen vermehrter Leerstand droht, wenn keine nachrückenden Generationen für die Eigenheimbestände gefunden werden können. Hierbei geht es nicht nur um die Sicherung bestehender Angebote, sondern auch im die Schaffung alternativer, niedrigschwelliger Angebote, die auch aus Nachbarschaftshilfe resultieren können. Denkbar und umsetzbar sind u.a. Lebensmitteltaxis, die den Einkauf aus dem Supermarkt nach Hause liefern oder fliegende Händler. Ehrenamtliche Tätigkeiten und nachbarschaftliches Engagement sollten gefördert werden. Zum Erhalt der Wohnqualitäten in den betroffenen Quartieren in peripherer Lage bieten sich folgende Maßnahmen an:

- Durchführung von Quartierskonferenzen, um konkrete Bedarfe abzufragen
- Abstimmung zwischen Stadtverwaltung und Betreibern (haushaltsnaher) Dienstleistungen, um Möglichkeiten der Versorgung auszuschöpfen
- Ideen-Wettbewerbe für Nachbarschaftshilfe, ggf. unter Einbindung Studierender der Universität Siegen

8.3. Der Markt für Eigentumswohnungen

Rahmenbedingungen

Mäßige Kaufaktivität im Segment der Eigentumswohnungen

Bei Betrachtung der Auswertung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Siegen wird deutlich, dass für den Markt der Neubaueigentumswohnungen eine in den letzten Jahren eher mäßige Kaufaktivität festzustellen ist. So schwankt die Anzahl an Neubaueigentumswohnungen zwischen 29 und 56 Kauffällen. Auch die Zahl der Umwandlungen von Miet- und Eigentumswohnungen lag mit sechs bis zwölf Fällen pro Jahr auf niedrigem Niveau. Die stärkste Aktivität findet somit im Teilsegment des Weiterverkaufs, also im Bereich der Gebrauchtimmobilien statt. Insgesamt hat der Markt für Wohneigentum in den vergangenen Jahren jedoch eine Steigerung der Verkaufsfälle erfahren und liegt seit 2010 auf einem Niveau von rd. 250 Verkaufsfällen pro Jahr.

Tabelle 42: Entwicklung der Kauffälle im Segment des Wohnungs- und Teileigentums

Jahr	Kauffälle gesamt	Erstverkauf aus Neubau	Weiterverkauf	Erstverkauf aus Umwandlung
2008	192	30	150	12
2009	227	50	165	12
2010	259	56	200	3
2011	256	32	216	8
2012	275	29	235	11
2013	255	47	202	6

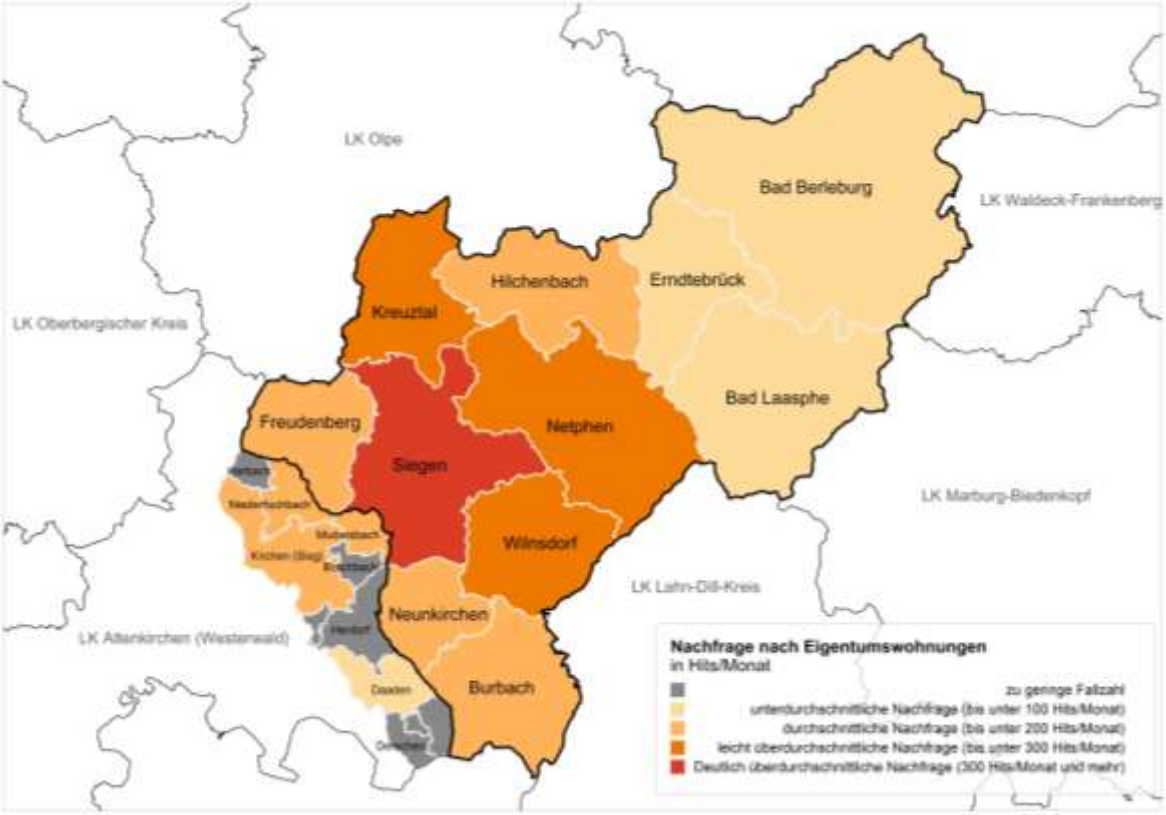
Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Siegen-Wittgenstein, eigene Darstellung

Der Neubau von Eigentumswohnungen fokussierte sich nach Angabe des Gutachterausschusses und den befragten Marktakteuren auf seniorengerechte Wohnungen mit guter Ausstattung in zentralen und guten Wohnlagen. Die 29 Neubauwohnungen im Jahr 2012 wurden hierbei zu einem durchschnittlichen Preis von etwa 2.300 Euro/m² vermarktet.

Regionale Einordnung

Im regionalen Vergleich zeigt sich für Siegen das gewohnte Bild: So handelt es sich bei Siegen nicht nur um den Angebotsschwerpunkt im Segment gebrauchter und neuer Eigentumswohnungen, diese verzeichnen gleichzeitig auch eine im Vergleich mit den weiteren Kommunen überdurchschnittliche Nachfrage. Der Markt für Eigentumswohnungen ist jedoch generell ein schwieriger Markt, der nur in herausragenden, integrierten Wohnlagen der größeren Städte gute Absatzchancen erzielt. Insofern ist es nicht verwunderlich, dass im regionalen Vergleich insbesondere die Stadt Siegen einen überdurchschnittlichen Nachfragewert erzielen kann, während die eher peripher gelegenen Kommunen des Kreises ein deutlich geringeres Nachfrageniveau erzielen. Den höchsten Angebotspreis für Eigentumswohnungen erzielt mit durchschnittlich 1.446 Euro/m² die Stadt Freudenberg im Westen des Kreises Siegen-Wittgenstein. Siegen liegt mit einem durchschnittlichen Preis von 1.334 Euro/m² jedoch ebenfalls im oberen Bereich und ist hinsichtlich der Preisstruktur mit Bad Berleburg, Netphen und Burbach zu vergleichen. Hierbei handelt es sich jedoch gleichzeitig um Kommunen, die ein im Vergleich deutlich geringeres Angebot an Eigentumswohnungen aufweisen. In den angrenzenden Kommunen des Kreises Altenkirchen ist das Angebot an Eigentumswohnungen nur gering ausgeprägt. Nur in Niederfischbach, Kirchen, Mudersbach und Daaden wurde in den vergangenen Jahren ein nennenswertes Angebot veräußert, das auf eine geringe bis durchschnittliche Nachfrage getroffen ist. Mit knapp 1.000 Euro/m² verzeichnet das Kirchener Angebot hierbei den höchsten durchschnittlichen Angebotspreis.

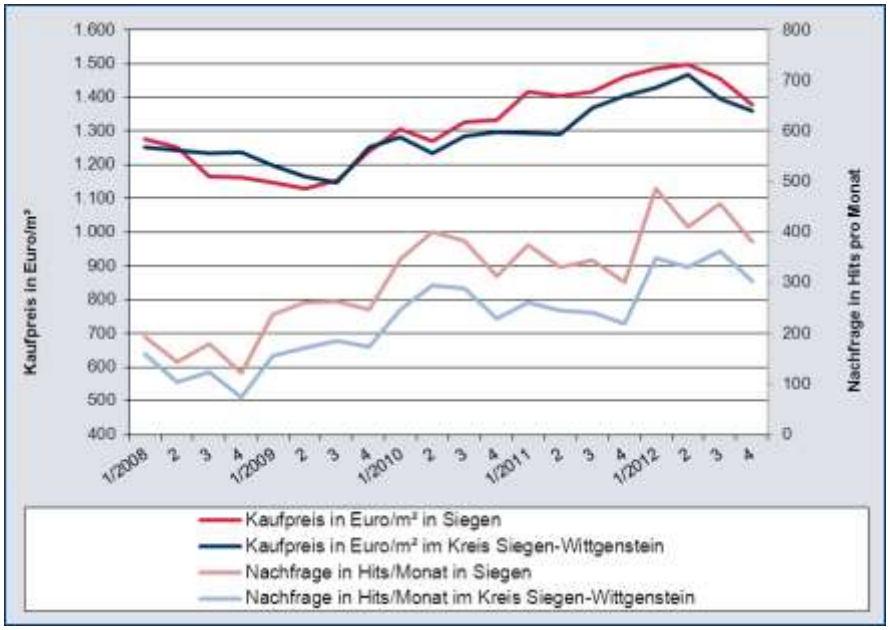
Abbildung 74: Nachfrage nach ETW im regionalen Vergleich



Quelle: Datenbank des Immobilienscout24, eigene Darstellung

Bis zum Jahr 2009 lagen die Angebotspreise von Eigentumswohnungen in Siegen und im Kreis Siegen-Wittgenstein auf einem vergleichbaren Niveau. Eine Preissteigerung seit Anfang 2010 macht sich in Siegen stärker bemerkbar, auch aktuell liegt das Siegener Preisniveau für Eigentumswohnungen leicht über dem kreisweiten Durchschnitt. Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen liegt in Siegen bereits konstant seit 2008 über dem kreisweiten Wert.

Abbildung 75: Entwicklung von Kaufpreisen und Nachfrage im Segment der Eigentumswohnungen im regionalen Vergleich



Quelle: Datenbank des Immobilienscout24, Angebote 2008 bis Anfang 2012, eigene Berechnungen

Angebots- und Nachfragestrukturen auf dem Siegener Markt für Eigentumswohnungen

Im Vergleich zur Großstädten verhaltene Nachfrage nach Eigentumswohnungen, aber positive Entwicklung in vergangenen Jahren

Mit einer durchschnittlichen Nachfragekennziffer von 392 Hits/Monat ist die Nachfrage nach Eigentumswohnungen in der Stadt Siegen im Vergleich zu Großstädten mit einem stärker ausgeprägten Markt für Eigentumswohnungen zwar schwächer ausgeprägt, die befragten Marktexperten weisen jedoch darauf hin, dass der Markt für Eigentumswohnungen sich in Siegen in den letzten Jahren positiv entwickelt hat und dementsprechend ein wichtiges Segment am Wohnungsmarkt bildet.

Der Nachfrageindikator wird daher an die spezielle Marktsituation in Siegen angepasst und in folgende, vom Mietwohnungsbereich abweichende Nachfragekategorien eingeteilt: Ein Nachfragewert von 350 bis unter 400 Hits/Monat kennzeichnet eine durchschnittliche Nachfrage, während ein Wert unterhalb von 250 Hits/Monat eine sehr verhaltene Nachfragesituation widerspiegelt und 250 bis unter 350 Hits/Monat eine lediglich schwache Nachfrage bedeuten. Demgegenüber bilden Nachfragewerte zwischen 400 und 500 Hits/Monat eine gute und ab 500 Hits/Monat eine sehr gute Nachfragesituation ab.

Neben günstigen Bestandswohnungen sind moderne, zentral gelegene Eigentumswohnungen stark gefragt

Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen ist in Siegen insgesamt solide ausgeprägt. Sie konzentriert sich zum einen auf Bestandswohnungen bis zu einem Preis von 1.600 EUR/m² - dies bestätigen auch die befragten Marktexperten sowie auf neuwertige Angebote zwischen 1.600 und 2.000 Euro/m². Im Neubaubereich, der ab etwa 2.200 Euro/m² startet, handelt es sich um eine quali-

tätssensible Käuferstruktur, die hohe Ansprüche an die Wohnlage und die Ausstattungsqualitäten legt. Eine integrierte, möglichst zentrumsnahe bzw. zentrale Lage ist ein Kriterium, welches laut der Marktexperten insbesondere für ältere Nachfragergruppen entscheidend ist.

Tabelle 43: Angebot, Nachfrage und Kaufpreis bei Eigentumswohnungen

Kaufpreis in €/m²	Anteil	Preisklasse	Wohnfläche in m²	Nachfrage
bis < 850 Euro/qm	10%	unterstes	79	Gering
850 bis < 1.020 Euro/qm	15%	unteres	76	Durchschnittlich
1.020 bis <1.250 Euro/qm	27%	mittleres	74	Hoch
1.250 bis <1.600 Euro/qm	24%	mittleres	75	Hoch
1.600 bis <2.000 Euro/qm	16%	oberes	89	Durchschnittlich
ab 2.000 Euro/qm	9%	hochpreisiges	89	Gering

Quelle: Datenbank des Immobilienscout24, Angebote 2008 bis Anfang 2012, eigene Berechnungen

Zufriedenstellende Nachfragewerte erst bei Wohnungen mit mind. 60 m²

Bei Unterscheidung des Angebots an Eigentumswohnungen hinsichtlich der Wohnfläche weisen erst Wohnungen ab 60 m² gute, zufriedenstellende Nachfragewerte auf. Je geringer die Wohnfläche wird, desto geringer ist auch die Nachfrage ausgeprägt – ein Phänomen, dass in vielen Städten zu erkennen ist. Wohnungen mit weniger als 60 m², insbesondere Single-Appartements, werden auch nach Einschätzung der lokalen Marktexperten in Siegen kaum angenommen. Die Nachfrage nach Wohnungen zwischen 60 und 80 m² wird in Siegen insbesondere von Single- und Paarhaushalten ausgelöst und hierbei insbesondere von älteren Haushalten, die zum zweiten Mal Eigentum bilden. In der Vergangenheit sind z.B. an der Friedrich-Wilhelm-Straße Neubau-Eigentumswohnungen mit Wohnflächen um die 60 m² entstanden, die gut verkauft werden konnten, da das Angebot mit rd. 1.800 Euro/m² gleichzeitig sehr günstig war und sich ältere Haushalte, die aufgrund des Verkaufs des Bestandseigenheims ein nur begrenztes Kaufpotenzial aufwiesen, diese Neubauwohnungen gut leisten konnten.

Tabelle 44: Wohnungsgrößenklassen im Segment der Eigentumswohnungen

Wohnungsgröße in m²	Anteil	Preis/m²	Kaufpreis	Nachfrage
Bis 45	14%	1.209	40.259	Gering
46 bis 60	13%	1.288	69.394	Gering
61 bis 75	20%	1.286	88.370	Durchschnittlich
76 bis 90	22%	1.358	112.898	Hoch
91 bis 110	17%	1.406	138.630	Sehr hoch
110 und mehr	13%	1.479	198.330	Hoch

Quelle: Datenbank des Immobilienscout24, Angebote 2008 bis Anfang 2012, eigene Berechnungen

Haushalte mit gehobener Kaufkraft bilden ebenfalls ein Käuferklientel in Siegen und fragen auch großzügigere Wohnungen ab 90 m², mit drei bis vier Zimmern nach. Die Rückkopplung mit Marktexperten hat aufgezeigt, dass der Nachfrageschwerpunkt bei den mittelgroßen Wohnungen zwischen 75 und 90 m² gesehen wird, da sehr großzügige Wohnungen hinsichtlich ihres Gesamtpreises oftmals bereits mit einem Bestandseigenheim zu vergleichen sind und aus diesem Grund nur für eine ausgewählte Käufergruppe in Betracht kommen.

Tabelle 45: Wohnungsgrößenklassen nach Zimmeranzahl im Segment der Eigentumswohnungen

Zimmeranzahl	Anteil	Preis/m²	Kaufpreis	Nachfrage
1 bis 1,5	11%	1.196	37.742	Sehr gering
2 bis 2,5	29%	1.368	83.927	Gering
3 bis 3,5	37%	1.362	118.616	Hoch
4 bis 4,5	16%	1.336	140.813	Sehr hoch
5 und mehr	8%	1.308	170.631	Hoch

Quelle: Datenbank des Immobilienscout24, Angebote 2008 bis Anfang 2012, eigene Berechnungen

8.4. Ziele und empfehlenswerte Maßnahmen

In der folgenden Tabelle sind die Ziele und die hieraus abgeleiteten Handlungsempfehlungen für das Segment der Eigentumswohnungen überblickartig dargestellt. Diese werden im Folgenden näher vorgestellt.

Tabelle 46: Überblick Ziele und Maßnahmen im Segment der Eigentumswohnungen

Ziele	• Bedarfsgerechter Neubau von Eigentumswohnungen mit Fokus auf Best Ager • Bedarfsgerechter Neubau von Eigentumswohnungen mit Fokus auf Senioren
Maßnahmen	• Neubauniveau von rd. 23 WE/Jahr anstreben und umsetzen • Neubau von geeigneten Produkten für Best Ager: hochwertige und barrierearme Eigentumswohnungen in guten und infrastrukturnahen Lagen der Stadt Siegen; ab etwa 90 m², Preislimit bei etwa 2.700 Euro/m² • Neubau von geeigneten Produkten für Senioren: zentral gelegene, barrierearme Eigentumswohnungen auch unterhalb von 90 m²; bei nicht erzielbarer, fußläufiger Erreichbarkeit von Infrastrukturen ggf. Integration von Angeboten im Neubauvorhaben • Überprüfung von B-Plänen und weiteren Wohnbauflächenpotenzialen für die Bebauung mit Eigentumswohnungen in integrierten und zentralen Lagen
Akteure	Stadtverwaltung, Politik, Projektentwickler und Investoren, Beratungsstellen (Wohnberatung, Regiestelle Wohnen im Alter)

Quelle: eigene Darstellung

Um das Nachfragepotenzial nach Eigentumswohnungen in der Stadt Siegen auszuschöpfen, ist ein jährliches Niveau von 23 Neubauwohnungen zu erreichen. Damit ein Angebot geschaffen wird, das den Wohnwünschen der Nachfrager entspricht, sind gezielte, zielgruppenspezifische Angebote am Siegener Markt zu schaffen. Gleichwohl bei jedem Neubau oder jeder Bestandsumwandlung eine breite Zielgruppenansprache am wirtschaftlichsten ist, sind derzeit und auch zukünftig zwei Zielgruppen besonders in den Fokus zu nehmen, weil sie vergleichsweise kaufkräftig sind: Best Ager ab dem Alter von 50 Jahren und Seniorenhaushalte ab 65 Jahre. Insbesondere bei den jungen Senioren ab 65 Jahren handelt es sich um eine Gruppe, die künftig noch stark anwachsen wird.

Neubau mit Fokus auf Best Ager

Best Ager und Senioren bilden überwiegende Zielgruppe im Segment der Neubau-Eigentumswohnungen

Es handelt sich hierbei – im Vergleich zu anderen Altersgruppen - häufig um gut situierte Singles und Paare mit einem höheren Einkommen, die noch eine hohe Mobilitätsbereitschaft und den Anspruch haben, Wohnen, Lifestyle und Erholung an ihrem Wohnstandort miteinander zu verbinden. Sie fragen ausgewählte Wohnlagen nach, die es ermöglichen, Freizeit und Wohnen miteinander zu verbinden. Von der Klientel mit gehobener Wohnkaufkraft werden Eigentumswohnungen ab 90 qm Wohnfläche nachgefragt, die sich in überschaubaren Wohngebäuden mit sechs bis acht Wohneinheiten befinden, z.B. im Charakter von Stadtvillen errichtet. Ein nennenswerter Teil der Nachfrager verkauft zuvor sein älteres Eigenheim, das mit zunehmendem Alter zu groß sein würde und häufig auch nicht die zentrale Wohnlage mit guter Infrastruktur

aufweist, die in der Altersgruppe geschätzt wird. Das Kaufkraftpotenzial ist insofern durch den Verkaufspreis bestimmt. Laut befragter Marktexperten wird in Siegen ein älteres Eigenheim selten oberhalb von 250.000 Euro verkauft (auch, da dies die Grenze zum Neubau darstellt), insofern sollte der Kaufpreis für die Neubau-Eigentumswohnung diesen Wert nicht überschreiten, um marktgerecht zu sein.

Neubau mit Fokus auf Senioren

Bei der Gruppe der Senioren handelt es sich um eine heterogene Gruppe mit unterschiedlichen Wohnansprüchen. Aus diesem Grund sollte auch für diese Gruppe unterschiedliche Angebote bereitgehalten werden. Da es sich bei Senioren um eine Nachfragegruppe handelt, die oftmals stark mit ihrem angestammten Quartier verwurzelt ist und ein Umzug oftmals nur dann denkbar ist, wenn dieser innerhalb des Umfeld erfolgen kann, bieten sich für die Schaffung von seniorengerechten Wohnungen durch Neubau oder Umbau bestehende Siedlungen an, die im Rahmen von Nachverdichtung oder Baulückenschließung durch seniorengerechte Neubauangebote ergänzt werden. Obligatorisch ist bei allen Planungen ein großzügiger Freisitz (auch da viele Senioren im Vorfeld ihr Eigenheim verkauft haben und einen großen Garten gewohnt sind), eine verkehrsarme aber möglichst zentrale Wohnlage in einem guten Wohnumfeld, das sich durch fußläufige Nahversorgungseinrichtungen und Anschluss an den ÖPNV kennzeichnet. In Lagen, die keine fußläufige Erreichbarkeit von Infrastrukturangeboten gewährleisten können, aber zumindest über den ÖPNV an entsprechende Angebote angebunden sind, bietet es sich ggf. auch an, zielgruppenspezifische Versorgungsangebote mit in den Neubau zu integrieren. Hierzu können z.B. Lebensmittelgeschäfte, Friseure, eine Apotheke oder Ärzte zählen. Hilfreich kann sich auch die Nähe zu einem Pflege- oder Seniorenheim gestalten, wenn Dienstleistungen und Serviceangebote bei Bedarf in Anspruch genommen werden können.

Anzuraten ist für den Neubau von Eigentumswohnungen, das Wohnbauflächenpotenzial hinsichtlich der Verfügbarkeit von Bauflächen für den Neubau altersgerechter Wohnungen in bestehenden Siedlungsbereichen zu überprüfen. In Kontakt mit entsprechenden Investoren sind entsprechende Vorhaben seitens der Stadtverwaltung zu unterstützen. So haben befragte Marktexperten darauf hingewiesen, dass der Generationenwechsel in älteren Eigenheimquartieren oftmals nicht funktioniert, da entsprechende Wohnalternativen für ältere Haushalte fehlen, die einen Anreiz für einen Umzug darstellen können.

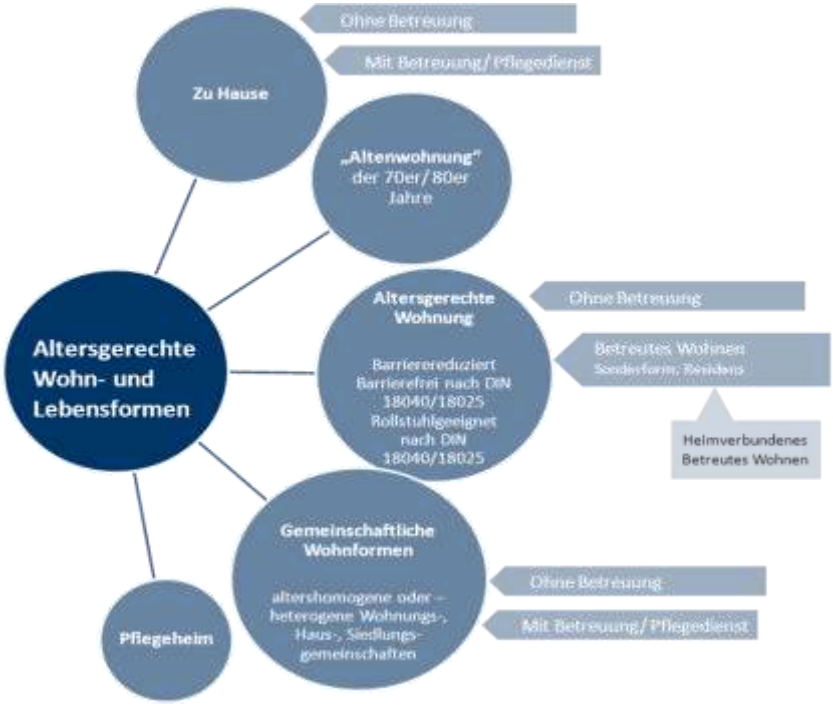
Im Hinblick auf jüngere Haushalte mit gehobener Kaufkraft sind ergänzend qualitativ hochwertige Eigentumswohnungen in urbaner Wohnlage zu schaffen. Insbesondere neue Wohnformen stehen hierbei im Nachfragefokus, so z.B. Penthousewohnungen mit großer Dachterrasse und schönem Ausblick, der in vielen Teillagen durch die Siegener Topographie geprägt wird.

9. Wohnen im Alter

Wohnen im Alter ist ein Markt mit steigender Nachfrage

Das Wohnen im Alter ist in Siegen ein Markt mit steigender Nachfrage. So wird sich die Zahl der älteren Bevölkerung ab 60 Jahre von momentan 26.955 Personen laut der InWIS-Trendvariante um ca. neun Prozent auf etwa 29.297 Personen vergrößern. Aufgrund einer Verringerung der Haushaltsgröße innerhalb der Gruppe der Seniorinnen und Senioren ist von einer höheren prozentualen Zunahme der Zahl der Haushalte auszugehen. Wesentliche Ursache hierfür ist eine stärkere Zunahme in den höheren Altersgruppen 75+ – die häufig allein stehend sind – als in der Gruppe derjenigen, die erst vor kurzem in den Ruhestand getreten sind. Die immer größer werdende Nachfragegruppe der Älteren stellt besondere Ansprüche an ihren Wohnraum: So kann ein barrierefreier und altersgerechter Wohnraum die Selbstständigkeit von älteren Menschen bis ins hohe Alter unterstützen und für mehr Lebensqualität sorgen. Zusätzlich zur quantitativen Dimension ist – wie in der Gesamtgesellschaft – ein Trend zu veränderten Lebensformen erkennbar. Dieser Trend ist vor allem durch eine größere Vielfalt der Lebensformen geprägt. Die Verlängerung der Lebensphase jenseits der Erwerbstätigkeit und die Verbesserung des Wohlstandsniveaus der Bevölkerung haben dazu geführt, dass sich innerhalb der Gruppe der Senioren eine Vielzahl von Lebenslagen und -stilgruppen gebildet hat, die sich in einem Wandel der Wohnsituation im Alter widerspiegelt und sowohl Bedarfslagen als auch Nachfragewünsche verändert. Durch die quantitative Zunahme der älteren Personen entsteht ein neuer Bedarf an altersgerechten Wohnangeboten. Die folgende Grafik verdeutlicht die verschiedenen Wohnmöglichkeiten im Alter.

Abbildung 76: Überblick über altersgerechte Wohn- und Lebensformen



Quelle: eigene Darstellung

Die folgende Analyse zu Angebot und Nachfrage im Handlungsfeld „Wohnen im Alter“ fokussiert sich auf reine Wohnformen, Pflegeheime und ähnliche Angebote sind nicht Bestandteil dieser Analyse. Begründet liegt dies in dem fol-

genden Trend: Wie Untersuchungen gezeigt haben, entspricht das Leben in einer „normalen“ Wohnung, vorzugsweise im angestammten Quartier, den Wohnwünschen der überwiegenden Mehrheit der älteren Menschen. Alternative Wohnformen gewinnen jedoch insbesondere vor dem Hintergrund, dass nicht alle regulären Bestandswohnungen den Bedürfnissen der jeweiligen Bewohner entsprechen, an Bedeutung.

9.1. Analyse des Marktes für das Wohnen im Alter

Betreute Wohnungen: barrierearme Wohnungsausstattung, integriertes Dienstleistungsangebot

In Siegen werden verschiedene Wohnformen des altengerechten Wohnens angeboten. Grob kann unterschieden werden zwischen altengerechten bzw. barrierearmen oder -freien Wohnungen einerseits und betreuten Wohnungen bzw. Wohnen mit Service andererseits. Betreute Wohnungen zeichnen sich neben der barrierefreien Wohnausstattung durch ein integriertes Dienstleistungsangebot aus, für welches eine Betreuungspauschale berechnet wird. Zu den Dienstleistungsangeboten gehören zumeist ein 24-Stunden Notruf sowie soziale Betreuung, die gemeinsame Veranstaltungen organisiert und so der sozialen Vereinsamung entgegen wirken soll. Je nach Zielgruppenansprache und Preiskategorie kann dieses Betreuungsangebot mehr oder weniger umfangreich konzipiert sein.

Altersgerechte Wohnungen: keine integrierten Serviceangebote

Altersgerechte Wohnungen unterscheiden sich in dieser Analyse vom Service- bzw. betreutem Wohnen und von Seniorenresidenzen dadurch, dass sie kein integriertes Dienstleistungsangebot aufweisen. Allerdings ist, da die genaue Bezeichnung für altersgerechte Wohnungen im Allgemeinen nicht eindeutig festgelegt ist, die Erfassung des genauen Bestandes mit Schwierigkeiten behaftet, da die Grenzen zu Normalwohnungen nicht immer deutlich sind. Um eine altersgerechte Wohnung handelt es sich gemäß dieser Analyse bereits dann, wenn die Wohnung Minimalanforderungen an eine altersgerechte Ausstattung erfüllt. Es sind Wohnungen, die barrierefrei oder barrierearm über nur wenige Stufen zu erreichen sind, die sich gegenüber Normalwohnungen durch wenig aufwändige Modifikationen, wie die Verringerung von Schwellen, einfache Bewegungshilfen, rutschfeste Bodenbeläge und eine bestimmte Mindestgröße und Raumanzahl auszeichnen und sich für Ältere ohne erhebliche Einschränkungen oder Beweglichkeit eignen. Vor dem Hintergrund der zunehmenden Verlängerung des Lebensabschnittes nach der Erwerbstätigkeit ist die Gestaltung der nachberuflichen und -familiären Phase zu einem wichtigen Aufgabenfeld geworden. Aus diesem Grund haben sich in der Stadt Siegen bereits Institutionen gegründet, welche sich den Bedürfnissen der Senioren hinsichtlich der Gestaltung der postberuflichen und –familiären Phase widmen. Ein Beispiel hierfür stellt die Regiestelle „Leben im Alter“ dar, die als Anlauf- und Leitstelle bei der Stadt Siegen eingerichtet wurde. Die Schwerpunkte der Arbeit der Regiestelle liegen in der Beratungstätigkeit von Senioren, der Vermittlung von Dienstleistungen und Pflegestellen und der stadtteilspezifischen Entwicklung von weiteren Angeboten. Die Regiestelle hat des Weiteren auch das Handbuch „Älter werden in Siegen“ herausgegeben, in dem alle wesentlichen Adressen und Ansprechpartner zu den Themen Beratung, Freizeitangebote, Gesundheitsvorsorge, Wohnen und Krankheit und Pflege zusammengefasst sind.

Hilfestellungen für das Leben im Alter bieten auch die SeniorenServiceStellen der Stadt Siegen, bei denen es sich um dezentrale, nachbarschaftliche Service- und Anlaufstellen handelt, die den möglichst langen Verbleib in der eigenen

Wohnung befördern sollen. Ein ähnliches Ziel verfolgt die Wohnberatung Siegen-Wittgenstein. Zwei Mitarbeiter, die durch ehrenamtlich tätige Bürger unterstützt werden, beraten Eigentümer und Mieter bei Fragen des Wohnens und der Wohnungsanpassung, bei Fragen zu finanziellen Unterstützungsmöglichkeiten und Fördermitteln, zum Einsatz von Hilfsmitteln im Bereich des Wohnens, der Suche passender Wohnformen sowie zu Leistungen sozialer Dienste. Die Wohnberatung agiert als Verein und wurde vom ALTER Aktiv Siegen-Wittgenstein e.V., dem AWO Kreisverband und dem Caritasverband im Jahr 2012 gegründet. Die Wohnberatung wird durch die Pflegekassen und dem Kreis Siegen-Wittgenstein getragen und vermittelt kostenlose Beratungsleistungen.

Nachbarschaftliches Engagement hat für die Stadt Siegen ebenfalls eine wichtige Bedeutung. In den vergangenen Jahren haben sich bereits mehrere Initiativen gegründet, die das Ehrenamt in der Stadt befördern sollen, darunter z.B. das Heinzelwerk (Vermittlung von kleineren haushaltsnahen Dienstleistungen im Rahmen der Nachbarschaftshilfe), die Wohnpartnerschaften (die z.B. junge Starterhaushalte gemeinsam mit älteren Haushalten oder Familien eingehen) oder die Taschengeldbörse, bei der Jugendliche kleinere Arbeiten gegen einen kleinen Obolus verrichten.

Angebot an altersgerechten Wohnmöglichkeiten in Siegen

Das Angebot an altersgerechten Wohnmöglichkeiten in der Stadt Siegen stellt sich als differenziert dar. Es werden sowohl altersgerechte, barrierefreie Wohnungen im Neubau und im Bestand seitens der Wohnungsunternehmen und verschiedener Bauträger angeboten als auch betreute Wohnformen. Hierunter befinden sich auch spezielle Wohngemeinschaften, z.B. für die Zielgruppe demenziell erkrankter Personen.

Im Segment der altersgerechten Wohnungen ohne Service-Leistungen des betreuten Wohnens sind beispielhaft folgende Projekte zu nennen:

- **Bismarckstraße in Siegen-Weidenau:** Angebot der KSG, das im Jahr 2000 errichtet wurde; insgesamt 40 Wohnungen, die sich auf zwei Häuser aufteilen; barrierefreie Erschließung; Gemeinschaftsraum; Hausmeister vor Ort, der kleine Arbeiten übernimmt und als erster Ansprechpartner auch zum Wohnen im Alter berät.

- **Neubauprojekt „Schöner Wohnen an der Samuel-Frank-Straße“:** Angebot der Wohnungsgenossenschaft Hüttental; Hausmeisterservice für Winterdienst und Hausflurreinigung; insgesamt 10 barrierefreie Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 57 und 89 m²; innovative Heiztechnik über Erdwärme; großzügige Freisitze; alle Wohnungen verfügen über einen Hauswirtschaftsraum; frei finanziertes Projekt mit einer Nettokaltmiete von 9,10 bis 9,80 Euro/m².

- **Neubauprojekt Obenstruthstraße Siegener Wellersberg:** Angebot der Wohnungsgenossenschaft Südwestfalen; insgesamt 24 Wohnungen, darunter Ein- bis Drei-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 23 und 104 m², die alle mit Freisitz ausgestattet sind; Aufzug; Parkmöglichkeit; Treppenhausreinigung/Winterdienst wird übernommen.

- **Umbauprojekt Tiergartenstraße:** Umbau eines historischen Bauwerks zu modernen Altbauwohnungen (Wohnungsgenossenschaft Südwestfalen); insgesamt 28 Appartements und Lofts; Wohnraumerweiterung durch Anbau; Erschließung per Aufzug, alle Wohnungen sind mit Freisitz ausgestattet; Appartements kosten 420,00 Euro/m² kalt, Lofts mit 110 m² kosten 820 Euro/m² kalt; Internetflatrate und digitales TV bereits in Kaltmiete enthalten.

- **Wohnpark „Wildrosenallee“:** Umbau einer großen Wohnanlage durch DiWo für verschiedene Zielgruppen, darunter auch Ältere; barrierefreie Wohnungen mit 1 bis 3 Zimmern für Einzelpersonen, Paare und Wohngemeinschaften; alle Stockwerke sind durch Aufzüge erschlossen; der Zugang mehrerer Häuser ist barrierefrei angelegt; Mieterservice vor Ort gewährleistet einen Ansprechpartner; flexible Betreuungsangebote der Diakonie nach persönlichem Bedarf; mit Betreuungsstelle im Wohnobjekt.

- **Neubauprojekt Villa Oranienstraße:** 23 barrierefreie Wohnungen, die über die Sparkasse Siegen als Eigentumswohnungen vermarktet wurden.

- **Neubauprojekt der WGS:** Lage des Projekts in der Siegener Innenstadt; insgesamt 21 Wohnungen; Wärmerückgewinnung; Tiefgarage; Aufzug; ebenerdige Duschen; Miete beträgt 9,90 Euro/m² kalt, Baujahr 2008.

- **Wohnanlage Charlottenstraße:** Klimaschutzsiedlung der WGS; Baujahr 1933, nach Zerstörungen des II. Weltkriegs erfolgte der Wiederaufbau im Jahr 1953; durch Anbau von Aufzügen und Erschließung über Laubengänge erfolgte eine altersgerechte Erschließung; anstatt einer Dachsanierung wurde ein Vollgeschoss mit weiteren acht altersgerechten Wohnungen ergänzt.

Im Segment des betreuten Wohnens verfügt die Stadt Siegen über ein Angebot von rd. 320 Wohneinheiten. Diese Wohnungen teilen sich auf frei finanzierte und öffentlich geförderte Objekte auf und richten sich somit sowohl an zahlungskräftige als auch an einkommensschwächere Haushalte. Teilweise befinden sich die Wohnprojekte in direkter räumlicher Nähe zu Alters-/ und Pflegeheimen, über die benötigte Serviceleistungen gebucht werden können. Folgende Projekte zählen u.a. aufgrund ihrer service-orientierten Ausrichtung zum betreuten Wohnen:

- **Seniorenwohnanlage Siegbogen:** 47 Wohnungen, die im Jahr 2012 errichtet wurden; Zwei- und Dreizimmer-Wohnungen mit 48 bzw. 96 m²; Lage in Weidenau; Service-Leistungen: neben einem Hausmeisterservice sind noch weitere Angebote und Leistungen auf Wunsch flexibel hinzubuchbar.

- **Villa Fuchs:** Umbau eines unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes zu einer Wohngemeinschaft für neun Personen in Siegen-Weidenau; Zielgruppe demenziell Erkrankte; Gemeinschaftsbereich; Betreuung durch Caritas.

- **Seniorenresidenz Siegen-Känerbergstraße:** 26 barrierefreie Eigentumswohnungen mit zwei Zimmern; Betreuung durch Diakonische Altenhilfe Siegerland GmbH; Fertigstellung 2004; Verbund mit dem Altenpflegeheim; Lage in Weidenau; Vermarktung an Selbstnutzer und Kapitalanleger.

- **Betreutes Wohnen im Christofferhaus Siegen (Haus 1):** 24 Wohnungen, Christofferhaus Pflege- und Begegnungszentrum bietet auf Wunsch Hilfe- und Versorgungsmöglichkeiten.

- **Betreutes Wohnen im Christofferhaus Siegen (Haus 2):** ambulant betreute Wohngemeinschaft für 10 Personen (demenziell Erkrankte) sowie 23 Eigentumswohnungen mit 60 bis 80 m²; Christofferhaus Pflege- und Begegnungszentrum bietet auf Wunsch Hilfe- und Versorgungsmöglichkeiten.

- **Seniorenwohnanlage Siegen-Geisweid:** 62 Wohnungen, davon 5 Ein-Zimmer-Wohnungen (45 m²), 57 Zwei-Zimmer-Wohnungen (57 und 70 m²); Betreuung erfolgt durch die AWO.

Bedarfsermittlung für altersgerechte Wohnungen

Näherungsweise Ermittlung des Nachfragepotenzials für altersgerechte Wohnungen

Zur Bedarfsermittlung von altersgerechten Wohnungen existieren bis dato keine Kennwerte, die für Hochrechnungen verwendet werden können. Allerdings kann das Potenzial näherungsweise umrissen werden. Die folgende Potenzialanalyse bezieht sich auf Wohnungen, welche die heutigen Standards von barrierearmen Wohnungen erfüllen.

Einen Anhaltspunkt für „barrierearme Wohnungen“ liefert z.B. das Vorgehen der Wohnungsunternehmen, die sich im Rahmen der Kooperation „WIR - Wohnen im Revier“ zusammengeschlossen haben und sich auf einen Standard für ein generationengerechtes Zuhause geeinigt haben. Dieser Standard sieht vor, dass die Wohnungen ohne große Hürden erreichbar, frei von Stolperfallen sind und ausreichend Bewegungsflächen in der Wohnung und im Badezimmer vorweisen. Eine barrierearme Erschließung des Wohngebäudes bedeutet in diesem Zusammenhang z.B., dass höchstens sechs Stufen bis zur Wohnungstür zu überwinden sind und die Bewegungsflächen vor der Tür ausreichend groß sind, um einen sicheren Zu- und Austritt zu gewährleisten. Innerhalb der Wohnung wird seitens der WIR-Unternehmen die Empfehlung ausgesprochen, dass Türen mindestens 80 cm breit sein sollten, die Wohnung über eine Gegensprechanlage verfügen sollte und Balkone barrierereduziert betretbar sind (Schwellenhöhe max. 5 cm). Um im Sanitärbereich Sicherheit zu gewährleisten, sollten Badezimmertüren nach außen aufschlagen, möglichst rutschhemmende Bodenbeläge verwendet werden und Wandkonstruktionen sollten für die Nachrüstung mit Haltegriffen geeignet sein. Bei den genannten Merkmalen handelt es sich um beispielhafte Aufzählungen, der WIR-Standard „Generationengerecht Wohnen“ umfasst noch weitere Kriterien, die sich sowohl auf Bestands- als auch auf Neubauwohnungen beziehen.

- Für die Ermittlung des Bedarfs wird davon ausgegangen, dass Haushalte (Paare ohne Kinder und Singles) im Alter zwischen 60 und 80 Jahren eine solche Wohnform präferieren.

- Die Zahl der Haushalte im Alter von 60 bis 80 Jahren beträgt im Jahr 2030 in Siegen rund 16.379 Haushalte. Die durchschnittliche Haushaltsgröße beträgt in dem Alter rd. 1,44 Personen pro Haushalt.

- Im Projekt „Umzugswünsche und Umzugsmöglichkeiten älterer Menschen" im Auftrag der Schader-Stiftung und des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau wurde vom InWIS detailliert das Umzugsverhalten und die Wohnwünsche älterer Menschen ab 60 Jahren anhand einer bundesweiten Befragung älterer Haushalte untersucht. Demnach äußerten 30 Prozent der Haushalte in hochverdichteten Kreisen in Westdeutschland eine Umzugsbereitschaft, unabhängig davon, ob sie bereits schon einmal im Alter umgezogen waren.

- Überträgt man die Ergebnisse auf die Siegener Haushalte und berücksichtigt, dass innerhalb der Gruppe der älteren Haushalte die Lebensstilgruppe der resignierten Älteren diese Umzugsbereitschaft nicht aufweist und folglich nicht einbezogen werden dürfen, so ergibt sich daraus eine Summe von rund 4.275 Haushalten, die als potenzielle Nachfrager altengerechter Wohnalternativen in Frage kommen.

- Die Befragung ergab zudem, dass 40 Prozent der befragten Seniorenhaushalte eine normale Wohnung ohne Dienstleistung bevorzugen. Überträgt man diesen Wert auf Siegen, so erhält man ein Potenzial von 1.710 Haushalten, die in Siegen eine altersgerechte barrierearme Wohnung ohne integriertes Dienstleistungsangebot benötigen würden.

- In einem nächsten Schritt wird diesem Potenzial die Zahl der vorhandenen altersgerechten Wohnungen gegenüber gestellt. Für die Stadt Siegen existieren nur gutachterliche Schätzungen über den Bestand an altersfreundlichen und altersgerechten Wohnungen, welche sowohl die der Stadtverwaltung bekannten, altersgerechten Wohnungen als auch die in Recherchearbeit identifizierten Wohneinheiten in neueren Wohnprojekten umfassen. Es wird abgeschätzt, dass die Stadt Siegen über ein Potenzial von rd. 500 altersgerechten Wohnungen verfügt. Aus diesem Grund kann für dieses Teilsegment ein deutlicher Nachholbedarf von mindestens 1.200 Wohneinheiten konstatiert werden.

Altersgerechte Wohnungen lassen sich im Bestand zwar in den seltensten Fällen barrierefrei nachrüsten, häufig reichen aber schon kleinere Umbaumaßnahmen aus (z.B. im Bad oder eine Rampe im Hauseingang), um eine barrierearme Wohnsituation herzustellen. Das ausgewiesene Potenzial kann daher keineswegs mit einem künftigen Neubaupotenzial gleich gesetzt werden.

Bedarfsermittlung im betreuten Wohnen

Im Folgenden wird das Potenzial für betreute Wohnungen mit niedrigschwelligem Betreuungsangebot für die Stadt Siegen berechnet.

- Im Rahmen der Analyse wird die Betrachtung auf die Zielgruppen der Personen in einem Alter ab 60 Jahren gerichtet. In Siegen werden laut der InWIS-Trendvariante im Jahr 2030 rund 29.297 Personen in diesem Alter leben.

- Die Wohnform des betreuten Wohnens richtet sich insbesondere an ältere Personen mit leichten Hilfebedarfen bzw. mit ambulantem Pflegebedarf. Davon werden laut Pflegequoten im Jahr 2030 rund 1.596 Personen in Siegen leben.[10]

- Anhand empirischer Daten zu durchschnittlichen Haushaltsgrößen nach Altersgruppen und Geschlecht der Studie „Statistische Analysen und Studien NRW“ wird für Siegen ein Durchschnitt von 1,33 Personen pro Haushalt angenommen. Damit ergibt sich eine Zahl von 1.200 Haushalten.

- Laut der Pflegestatistik des statistischen Bundesamtes werden derzeit rund 32 Prozent der Pflegebedürftigen, die einen eigenen Haushalt führen, also nicht in Heimen wohnen, von ambulanten Pflegediensten versorgt. In Siegen betrifft dies somit im Jahr 2030 rund 384 Haushalte.

- Stellt man diesem Potenzial die Zahl der vorhandenen und sich in Neuplanung befindlichen Wohnungen in betreuten Wohnanlagen gegenüber (320 WE), ergibt sich zukünftig noch ein Potenzial von etwa 65 Wohnungen in betreuten Wohnanlagen.

Bei diesem Vorgehen werden Mieter und Eigentümer gemeinsam betrachtet. Die Nachfrage konzentriert sich bei dieser Angebotsform nicht nur auf den Nahbereich, d.h. auf eine Siedlung oder einen Stadtteil, sondern bezieht sich auf die Gesamtstadt.

9.2. Ziele und empfehlenswerte Maßnahmen

In der folgenden Tabelle sind die Ziele und die hieraus abgeleiteten Handlungsempfehlungen für das Segment „Wohnen im Alter“ überblickartig dargestellt. Diese werden im Folgenden näher vorgestellt.

Tabelle 47: Überblick Ziele und Maßnahmen im Segment „Wohnen im Alter“

Ziele	• Ausweitung des Angebots an altersgerechten Wohnungen (ohne Service) durch Neubau und Anpassung des Bestands • Bedienung des Bedarfs im Betreuten Wohnen
Maßnahmen	• Anhaltender Neubau von barrierearmen und barrierefreien Wohnungen für ältere und in der Mobilität eingeschränkte Personen • Aktive Kommunikation mit Investoren, um das Angebot altersgerechter Wohnungen zu erhöhen, z.B. im Rahmen der Auswertung der Wohnungssuchendenstatistik • Aktivierung von Investoren für eine möglichst barrierefreie Umsetzung von Neubauvorhaben • Wohnungssuchendenstatistik um wichtige Abfragekriterien der konkreten Wohnbedarfe ergänzen • Fortführung der Wohnberatung und der zahlreichen Initiativen, die sich in Siegen bereits rund um das Thema „Wohnen im Alter“ gebildet haben“ • Aktivierung von privaten Eigentümern für altersgerechte Modernisierungen, z.B. über transparente Darstellung und Kommunikation von Fördermitteln • Anhaltende Umsetzung von Projekten des Betreuten Wohnens: alle vier bis fünf Jahre ein kleineres Projekt mir rd. 16 Wohnungen entspricht der erwarteten Nachfrage bis 2030
Akteure	Stadtverwaltung, Politik, Projektentwickler und Investoren, Beratungsstellen (Wohnberatung, Regiestelle Wohnen im Alter), private Eigentümer

Quelle: eigene Darstellung

[10] Die Pflegequoten wurden anhand der Pflegestatistik des Bundesministeriums für Gesundheit und Daten des statistischen Bundesamtes errechnet

Ausweitung des Angebots an altersgerechten Wohnungen (ohne Service) durch Neubau und Anpassung des Bestands

Die Mengeneffekte zur Deckung des vorhandenen Bedarfs sind ohne einen Umbau im Wohnungsbestand nicht zu realisieren. Zudem ist dabei auch die große Gruppe älterer Menschen berücksichtigt, die im Eigentum wohnt und hierbei auch Erleichterung und Hilfen für die Alltagsbewältigung braucht. Der zusätzliche Bedarf von rund 1.200 Wohnungen ist zu zwei Dritteln durch Umbau und Anpassungsmaßnahmen im Bestand zu decken. Somit bleiben rund 400 Wohneinheiten, deren Bedarf bis 2030 durch unterschiedliche Neubaumaßnahmen gedeckt werden kann.

Barrierefreie Miet- und Eigentumswohnungen zur Bedarfsdeckung im altersgerechten Wohnen

Im Bereich des Wohnungsneubaus ist sowohl das Segment der Mietwohnungen als auch der Markt für Eigentumswohnungen abzudecken, um auch die Zielgruppe der älteren Menschen anzusprechen, die vom großzügigen Eigenheim in die kleinere Eigentumswohnung ziehen möchten. In Gesprächen mit Marktexperten wurde darüber hinaus deutlich, dass auch im Segment der altersgerechten Eigenheimformen in Siegen ein Bedarf besteht (z.B. in Form von altersgerechten Bungalows). Generell sollte bei dem Neubau von seniorengerechten Wohnungen darauf geachtet werden, dass die Wohnungen in übersichtlichen, klein dimensionierten Gebäuden mit ca. 10 Wohneinheiten angeboten werden. Zu empfehlen sind eingestreute und dispers im Siedlungsgebiet verteilte, kleinere Wohnanlagen zur Förderung des generationsübergreifenden Zusammenlebens. Die Nähe zu Infrastrukturen ist ein unverzichtbares Kriterium, das den Bewohnern kurze Wege und damit andauernde Selbstständigkeit in der Führung des Haushalts gewähren soll. Eine Barrierefreiheit nach DIN 18040 ist bei der Schaffung von altersgerechten Wohnungen zwar nicht zwingend erforderlich, je weniger Barrieren jedoch bestehen, desto besser sind alltägliche Anforderungen an das Wohnen zu bewältigen. Des Weiteren ist im Rahmen von Neubauten eine Barrierefreiheit gemäß DIN 18040 im Vergleich zu Bestandsanpassungen vglw. kostengünstig umzusetzen. Die Stadt sollte daher Investoren auf die Chancen (langfristige Vermietbarkeit, solvente Mieter etc.) aktiv hinweisen. Die Gewinnung von Investoren für den Neubau von altersgerechten Wohnungen kann durch die systematische Erhebung und Aufbereitung der Liste wohnungssuchender Haushalte unterstützt werden. Investoren könnte z.B. Einblick in die Liste mit Wohnwünschen (Größe, Ausstattung, Lage im Stadtgebiet) gewährt werden, um nachfragegerechte Projektentwicklungen anzustoßen. Dies setzt jedoch voraus, dass wohnungssuchende Haushalte bei ihrer Meldung bei der Stadtverwaltung systematisch nach diesen Kriterien befragt werden.

Darüber hinaus ist beim Neubau von altersgerechten Wohnungen darauf zu achten, ein abgetrenntes Schlafzimmer zu verwirklichen. Generell ist festzuhalten, dass der Schnitt einer Wohnung, der ausreichend Bewegungsflächen erlaubt, wichtiger ist, als die reine Größe einer Wohnung.

Die Barrierereduzierung fängt nicht erst in der Wohnung, sondern bereits an der Haustür an. Schwellen und Hindernisse außerhalb des Gebäudes erschweren den Alltag und sollten insbesondere beim Neubau von Wohnungen vermieden werden. Haus- und Wohnungseingänge mit schwellenfreiem Zugang sind darüber hinaus ideal, um eine langfristige Selbstständigkeit des älteren Personenkreises zu gewährleisten. Auch für Treppenhäuser und Flure bestehen Möglichkeiten, ein möglichst hohes Maß an Barrierefreiheit zu sichern. Lifte, Rampen und Treppenlifte stellen beispielhafte Maßnahmen dar, die beim Neu-

bau von altersgerechten Wohnungen in der Planung mit bedacht werden sollten. Ebenso müssen Barriereereduzierungen im öffentlichen Raum umgesetzt werden: abgesenkte Bürgersteige, verlängerte Grünphasen bei Ampeln etc. Auch innerhalb der Wohnung existieren oftmals Hindernisse und Barrieren, welche die Bewegungsfähigkeit älterer Menschen einschränken und beim Neubau von Wohnungen vermieden werden können. So haben ältere oder bewegungseingeschränkte Personen insbesondere in kleinen Zimmern die größten Probleme. Das Badezimmer solle beim Neubau von Wohnraum nicht nur groß genug dimensioniert sein, um ausreichend Bewegungsfläche zu gewährleisten, sondern darüber hinaus in puncto Funktionalität und Sicherheit geplant werden. Hierbei sind schon kleine Maßnahmen, wie das Anbringen von Haltegriffen sinnvoll. Dazu müssen Wände an den entsprechenden Stellen ausreichend Stabilität gewährleisten.

Anpassung der Wohnungsbestände kommt mehreren Zielgruppen zugute

Neben dem Wohnungsneubau sollten der Umbau und die Anpassung des bestehenden Wohnraums gleichermaßen im Fokus stehen. Mit zunehmendem Alter wird die eigene Wohnung immer mehr zum Lebensmittelpunkt. Insbesondere für ältere Menschen, die bereits seit mehreren Jahrzehnten in ihrem angestammten Quartier wohnen und leben, ist ein Umzug in eine neue Wohnung oftmals nicht erstrebenswert. Eine Alternative ist der Umbau und die Anpassung der eigenen Wohnung. Maßnahmen, welche die Aufrechterhaltung des selbstständigen Lebens gewährleisten, können den Umzug in eine ungewohnte Umgebung ersparen und das selbstbestimmte Leben im eigenen Zuhause ermöglichen. Eine altersgerechte Anpassung des bestehenden Wohnraums kommt nicht nur den älteren Bewohnern zu Gute, sondern erleichtert allen Altersgruppen das Wohnen und Leben. So erfreuen sich auch Familien mit Kinderwagen über einen stufenlosen Haus- oder Wohnungseingang und ein Bad, in dem es ausreichend Bewegungsflächen gibt. Auch Menschen mit körperlichen Einschränkungen, egal welchen Alters, profitieren von einer Anpassung des Wohnraums.

Um Kosten zu sparen, bietet es sich in vielen Fällen an, alters- oder behindertengerechte Umbaumaßnahmen mit ohnehin notwendig werdenden Modernisierungsaktivitäten zu verbinden. Hierbei ergibt sich nicht nur der Vorteil der Kostenersparnis, sondern es lässt sich auf der anderen Seite auch vermeiden, dass z.B. Grundrissveränderungen durchgeführt werden, welche im Nachhinein nicht mehr an die Bedürfnisse Älterer oder mobilitätseingeschränkter Personen anpassbar sind.

Da Wohnungsanpassungen insgesamt durchaus Kosten verursachen, machen entsprechende Maßnahmen zur Herstellung von Barrierearmut besonders in den Quartieren Sinn, die eine strukturelle Überalterung bei gleichzeitig stabiler Bevölkerungsentwicklung zeigen (so z.B. in Kaan) bzw. in kleinteiligen integrierten Lagen in schrumpfenden und alternden Quartieren so z.B. in Seelbach-Trupbach, Volnsberg-Breitenbach-Feuersbach, Oberschelden-Gosenbach-Achenbach oder Eiserfeld-Niederschelden). Die individuelle Anpassung der bestehenden Wohnung stellt nicht nur vor dem Hintergrund der bestehenden Angebotslücke eine Alternative zum Umzug in eine altersgerechte Wohnung dar. Für viele Ältere ist der Auszug aus der angestammten Wohnung zwar denkbar, aber insbesondere der Umzug in ein anderes Quartier aufgrund des bestehenden sozialen Netzwerkes nicht denkbar. Individuelle Anpassungsmaßnahmen in der Wohnung stellen in diesen Fällen eine gute Alternative dar. Aus diesem Grund wird empfohlen, die bestehende Wohnberatung fortzufüh-

ren. Die Siegener Topographie ist aufgrund der zahlreichen Hanglagen durchaus als Herausforderung zu sehen, sollte aber kein genereller Hinderungsgrund für die Schaffung von Barrierearmut und -freiheit in Wohnungsbeständen sein.

Größter Sensibilisierungsbedarf liegt bei privaten Eigentümern

Zusammenfassend lässt sich an dieser Stelle festhalten, dass es hinsichtlich der Schaffung altersgerechter Wohnungen durch Wohnraumanpassungsmaßnahmen und Wohnungsumbau von absoluter Notwendigkeit ist, dass dies nicht ausschließlich von Wohnungsunternehmen getragen wird. Denn der größte Handlungsbedarf liegt bei privaten Eigentümern, ob als Selbstnutzer oder Kleinvermieter sind sie gefordert, ihre Wohnungsbestände an die veränderten Marktbedürfnisse und die besonderen Ansprüche älterer und/oder mobilitätseingeschränkter Personen anzupassen. Bekannt ist jedoch, dass Umbaumaßnahmen von privaten Einzeleigentümern in der Regel nur sehr verhalten durchgeführt werden. Der Stadtverwaltung Siegen kommt daher die Aufgabe zu, im Rahmen ihrer Möglichkeiten die Wohnraumanpassung bei privaten Eigentümern zu fördern. Hierbei kann für die Zielgruppe ein transparenter Überblick über finanzielle Fördermöglichkeiten (KfW, Wohnraumförderprogramm NRW 2014, Krankenkassen) ebenso hilfreich sein wie eine breite Kommunikation von Best-Practice-Beispielen, beispielsweise über die Bekanntmachung von bereits umgesetzten und bedarfsgerechten Maßnahmen in der Stadt Siegen auf der städtischen Homepage oder durch Kooperationen mit der Kreishandwerkerschaft.

Bedienung des Bedarfs im Segment des betreuten Wohnens

Nachfragepotenzial für ein Wohnprojekt des Betreuten Wohnens etwa alle vier Jahre

Der Vergleich der vorhandenen Angebote und des errechneten Bedarfs offenbart zum gegenwärtigen Zeitpunkt einen Nachfrageüberhang in diesem Teilmarkt. Marktexperten und Betreiber von betreuten Wohnanlagen bestätigen anhand vorhandener Wartelisten und Wohnungsgesuchen, dass der Bedarf nicht gedeckt ist. Insbesondere im preisgünstigen und mittelpreisigen Segment sind in den kommenden Jahren zusätzliche Angebote zu schaffen. Insgesamt sind bis 2030 etwa 65 Wohneinheiten im betreuten Wohnen zu verwirklichen. Es wird empfohlen, etwa alle vier bis fünf Jahre jeweils ein kleineres Wohnprojekt mit rd. 16 Wohneinheiten zu schaffen, um der Nachfrage in diesem Teilmarkt gerecht zu werden.

Der Wohnstandort für eine Wohnanlage im betreuten Wohnen sollte in jedem Fall eine gute infrastrukturelle Ausstattung besitzen, welche eine fußläufige Erreichbarkeit des Versorgungsangebotes gewährleistet. Die Schaffung betreuter Wohneinheiten sollte sich aus diesem Grund auf die integrierten Lagen in der Stadt Siegen konzentrieren. Das erreichbare Versorgungsangebot sollte über die reine Lebensmittelversorgung hinausgehen und auch medizinische Angebote und weitere Dienstleistungen, z.B. in Form einer Sparkasse oder einer Poststelle, umfassen. Besonders attraktiv, aber schwieriger in der Umsetzung sind neue Wohnanlagen, die medizinische oder Nahversorgungsangebote im Gebäude mit integrieren. Standorte auf der "grünen Wiese" sind zu vermeiden, da sie in der Regel nicht den Anforderungen älterer Menschen entsprechen. Beispiele aus Siegen (Konzept Seelbergstraße: naturbezogenes Mehrgenerationenwohnen mit Fahrdiensten) haben in der Vergangenheit jedoch auch aufgezeigt, dass auch in den peripheren Randlagen der Bedarf an eher naturbezogenen und seniorengerechten Wohnungen besteht. Anzumerken ist hierbei, dass solche Projekte idealerweise nur umgesetzt werden sollten, wenn bei fehlender Infrastrukturausstattung alternative Angebote (wie z.B.

Fahrdienste) angeboten werden. Neu geschaffene Infrastrukturen im Rahmen eines Neubauprojektes können in den ländlicheren Randlagen dann auch als Art Quartiersstützpunkt fungieren und sollten auch für die weiteren Bewohner nutzbar sein, um eine langfristige Ausnutzung der Angebote zu gewährleisten. Ein Mittagstisch im Rahmen eines Betreuten Wohnens, der von allen Bewohnern des Quartiers bei Voranmeldung genutzt werden kann, ist hierfür ein Beispiel.

Standorte in der Nähe zu einem Pflegeheim sind ebenfalls zu präferieren, um in einem Verbundkonzept eine Reihe von Vorteilen zu realisieren:

- Ein differenzierteres Dienstleistungsangebot, das den Bewohnern gewährleistet, auch bis zum Lebensende in der Einrichtung verbleiben zu können,

- höhere finanzielle Spielräume für die Betreiber, da sie Personal und Dienstleistung besser auslasten und größere Mengeneffekte erzielen können (z.B. bei Krankenpflege, Mahlzeitenservice, Reinigungsdiensten usw.).

Bei der Verwirklichung von betreuten Wohnanlagen, die sich in direkter Nähe zu einem Alten-/Pflegeheim befinden, ist jedoch auf eine Abgrenzung zu achten, die das selbstständige Wohnen in der eigenen Wohnung betont. Denkbar ist hierbei z.B. die Abgrenzung der betreuten Wohneinheiten vom angegliederten Alten-/Pflegeheim durch architektonische Allleinstellungsmerkmale (z.B. andere Fassadengestaltung, Gestaltung des Eingangsbereiches), um den Charakter des selbstständigen Wohnens zu wahren.

10. Wohnbauflächen

Vorhandensein von Bauland als Voraussetzung für die Deckung des Neubau-Wohnungsbedarfs

Grundsätzlich ist das Vorhandensein verfügbaren Baulands von elementarer Bedeutung für den Wohnungsbau. Die kommunale Bauleitplanung schafft mit der Darstellung von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan (FNP) und der daran anschließenden Aufstellung von verbindlichen Bebauungsplänen (B-Plan) die planungsrechtlichen Voraussetzungen, neue Flächen für den Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen. Nach § 1 Abs. 5 BauGB hat sie dabei die Aufgabe, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung, zu gewährleisten. Die Bereitstellung von Wohnbauland ist dabei nicht nur ein wichtiges Instrument der Stadt, um den Wohnungsbedarf der eigenen Bevölkerung zu decken, sondern auch, um neue Einwohner für die Stadt zu gewinnen bzw. Haushalten, die in der Stadt arbeiten, auch die Möglichkeit zu eröffnen, in der Stadt zu wohnen. Angesichts der demografischen Entwicklung behält die Bauleitplanung somit eine elementare Bedeutung für die zukünftige Entwicklung einer Stadt. Das Vorhandensein attraktiven Baulandes ist eine notwendige Bedingung, um auch zukünftig den sich verändernden Wohnbedürfnissen in der Gesellschaft Rechnung zu tragen sowie Zuwanderung zu generieren und somit die Bevölkerungszahlen stabil zu halten. Ein ausreichend großes Angebot wirkt dabei vor allem auch Preis dämpfend. Je größer nämlich der Preisabstand zwischen den Baulandpreisen einer Stadt im Vergleich zu seinem Umland, desto eher sind Haushalte bereit, entgegen ihrer eigentlichen Präferenzen Standorte außerhalb der Stadt zu wählen. Allerdings ist Attraktivität hierbei natürlich nicht allein auf den Preis, sondern auf das Preis-Leistungs-Verhältnis zu beziehen. Das soziale Umfeld, die infrastrukturellen Einrichtungen, die verkehrliche Anbindung und das städtebauliche Umfeld (das auch Frei- und Grünflächen umfasst) sind neben dem Preis für die Attraktivität eines Wohnstandortes von entscheidender Bedeutung.

10.1. Analyse der Wohnbauflächen

Im Folgenden wird abgeschätzt, wie groß der Wohnbauflächenbedarf in Siegen bis zum Prognosezeitraum 2030 ist bzw. wie viele Flächen notwendig sind, um ein auf das Nachfragepotenzial angepasste Flächenangebot für die Zukunft bereitzustellen.

Nachfrage im Segment EFH: 816 WE; Nachfrage im Segment MFH: 874 WE

Zur Ermittlung der zukünftigen Wohnbauflächenbedarfe ist die zukünftige Nachfrage nach Bauland abzuschätzen. Die Grundlage für diese Abschätzung bildet die erwartete Nachfrage aus den Potenzialen zur Eigentumsbildung und die erwartete Nachfrage im Mietwohnungssegment. Wie in der Analyse des Nachfragepotenzials bereits aufgezeigt wurde, entsteht bis zum Jahr 2030 ein Bedarf an 726 Wohneinheiten im Einfamilienhausbau zzgl. eines geschätzten Potenzials in Höhe von 90 Mieteigenheimen. Im Segment der Eigentumswohnungen ergibt sich auf Grundlage der Prognose des Nachfragepotenzials bis zum Jahr 2030 ein Bedarf in Höhe von 419 Wohneinheiten. Im Segment der Mietwohnungen (öffentlich gefördert und frei finanziert) ergibt sich über einen Zeitraum von 18 Jahren (2013 bis 2030) ein Bedarf von 455 benötigten Wohnungen.

Das künftige Wohnbauflächenpotenzial für den Bau von Eigenheimen und Wohnungen in Mehrfamilienhäusern setzt sich generell aus folgenden Komponenten zusammen:

- Zukünftig entstehende Baulückenpotenziale durch den Abriss bestehender Gebäude,
- Derzeitige Baulücken (unbebaute Potenzialflächen mit Baurecht nach § 30 oder 34 BauGB, die voll erschlossen sind und deren Bebauung städtebaulich vertretbar ist),
- untergenutzte Standorte (geringfügig bebaute Potenzialflächen, z.B. Garage, Gartenhaus o.ä.),
- Neubauflächen (nicht bebaute Grundstücke in B-Plänen, die seit weniger als fünf Jahren unbebaut sind,
- Reserveflächen (im FNP als Wohn-/Mischgebiete ausgewiesene Potenzialflächen,
- Entwicklungsflächen (Entwicklungsflächen aus Parallelverfahren, Konversionsflächen, Nachverdichtung).

Die Quantifizierung der Wohnbauflächen erfolgte unter Einbindung der Stadtverwaltung Siegen. Dieser Weg sichert die Nutzung der lokalen Daten, um die verwendeten Annahmen entsprechend der Rahmenbedingungen vor Ort korrekt auszuweisen. So wurden z.B. Quoten für die Aufteilung der Wohnbauflächen auf die Teilmarktsegmente (Einfamilienhausbau, Mehrfamilienhausbau) aufgrund fehlender Angaben zu realisierbaren Wohneinheiten in Rückkopplung mit der Stadt Siegen unter Berücksichtigung der kleinräumigen, bebauungsstrukturellen Unterschiede in Siegen gebildet.

Flächenpotenziale durch Abriss bestehender Gebäude

Künftig entstehende Baulücken werden über prognostizierten Ersatzbedarf errechnet

In der Wohnungsbedarfsprognose wurde unterstellt, dass durch Umwidmung von Wohnungen, Wohnungszusammenlegungen und Abriss ein Ersatzbedarf in Höhe von 2.079 Wohneinheiten bis zum Jahr 2030 entsteht. Aus Erfahrungswerten anderer untersuchter Städte in Nordrhein-Westfalen kann auf die Unterteilung des Ersatzbedarfes geschlossen werden. Aus der analysierten Bautätigkeitsstatistik geht hervor, dass rd. 16 Prozent des Ersatzbedarfs auf den Abriss von Wohnungen zurückzuführen ist, während 84 Prozent vor allem durch die Zusammenlegung von Wohnungen, z.B. in den älteren Beständen der 1950er Jahre, vom Markt genommen werden. Durch den Abriss von Wohnungen entsteht bis 2030 in Siegen somit ein Potenzial von 332 Wohneinheiten, für die Ersatz geschaffen werden sollte. Da nicht alle Flächen der Altstandorte wieder bebaut werden, wird davon ausgegangen, dass bis zum Jahr 2030 rund 60 Prozent der Flächen für eine Neubebauung zur Verfügung stehen werden. Die restlichen 40 Prozent werden mit Gebäuden anderer Nutzungen bebaut oder für Grün- und Gewerbeflächen genutzt. Grundlage für diese Quoten sind mittels statistischer Erhebungen des Landes NRW ermittelte Durchschnittswerte für Nordrhein-Westfalen. Demnach wurden im Jahr 2010 rd. 60 Prozent der Abrissflächen erneut für die Errichtung neuer Wohngebäude genutzt.

Theoretisches Potenzial von 200 WE auf Abrissflächen (künftigen Baulücken)

Überträgt man diese Quote auf Siegen, ergibt sich ein Potenzial von 200 Wohneinheiten, die auf diesen Abrissflächen entstehen könnten. Die Auswertung von kommunalen Baulückenkatastern zeigt darüber hinaus, dass auf Abrissflächen zu rd. 80 Prozent wiederum Geschosswohnungen entstehen können; entsprechend verbleiben 20 Prozent der Flächen für den Einfamilienhausbau. Als zusammengefasstes Ergebnis können damit theoretisch bis zum

Jahr 2030 40 Einfamilienhäuser und 160 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (und damit sowohl Miet- als auch Eigentumswohnungen) auf Abrissgrundstücken entstehen.

Tabelle 48: Neubaupotenziale auf künftigen Abrissflächen

Potenzial	Summe WE	Darunter WE in EFH	Darunter WE in MFH
Theoretisches Potenzial	200	40	160

Quelle: InWIS, eigene Berechnungen

Weitere Wohnbauflächenpotenziale in Baulücken, Neubau-, Reserve-, Entwicklungs- und untergenutzten Flächen

Neben Abrissflächen, die künftig einer Neubebauung zugeführt werden könnten, verfügt die Stadt Siegen über eine Aufschlüsselung ihrer weiteren Wohnbauflächenpotenziale in aktuellen Baulücken, Neubau-, Reserve- und Entwicklungsflächen. Hierbei handelt es sich um Flächen, die auf Basis von Luftbildern und Kataster erhoben und derzeit mittels Begehungen überprüft und bewertet werden. Die folgenden Flächenangaben beziehen sich auf den Erhebungsstand November 2013, zu dem etwa die Hälfte des Stadtgebietes begangen und bewertet wurde.

Tabelle 49: Wohnbauflächenpotenziale in Baulücken, Neubau-, Reserve-, Entwicklungs- und untergenutzten Flächen

Teilraum	Baulücken	Neubauflächen	Reserveflächen	Entwicklungsflächen	untergenutzte Standorte
Eisern	3,51	0,00	1,22	0	0,18
Eiserfeld/Niederschelden	16,86	1,22	2,73	1,07	0,20
Oberschelden/Gosenbach/Achenbach	9,86	0,00	10,29	0,54	0
Siegen	25,45	0,00	16,18	2,64	0,087
Kaan	7,83	0,00	0,06	0	0
Volnsberg/Breitenbach/Feuersbach	5,45	0,00	0,56	0,04	0
Weidenau	5,61	0,00	0,00	0	0
Seelbach/Trupbach	8,36	0,00	11,10	3,53	0,40
Geisweid	8,57	0,00	1,54	0	0
Langenholdinghausen/Birlenbach	4,01	1,92	0,50	0,0	0,14
Setzen	3,88	0,00	6,01	0	0
Meiswinkel/Buchen/Sohlbach	3,52	0,00	2,87	0	0,43
Summe	**102,91**	**3,14**	**53,06**	**7,82**	**1,43**

Quelle: Stadt Siegen, eigene Berechnungen

Der Stadt Siegen liegen zum aktuellen Zeitpunkt keine Angaben über die Anzahl an Wohneinheiten vor, die auf diesen genannten Flächen entstehen können. Aus diesem Grund erfolgte in einem weiteren Schritt zunächst die Aufteilung der Wohnbauflächenpotenziale auf die Teilmarktsegmente Einfamilienhausbau und Mehrfamilienhausbau. Die Aufteilung erfolgte in Rückkopplung mit der Stadt Siegen, die InWIS eine kleinräumige Aufteilung der Wohnbauflächen zur Verfügung gestellt hat. Berücksichtigung fanden bei dieser Aufteilung auf die Teilsegmente insbesondere die jeweils prägenden Bebauungsstrukturen in den gebildeten Teilräumen. So ist in eigenheimgeprägten Quartieren der Anteil der künftig entstehenden Einfamilienhäuser z.B. höher einzuschätzen als beispielsweise in den urbaneren und zentraleren Quartieren. Die folgende Tabelle zeigt auf, wie die Flächen hinsichtlich ihrer Verteilung auf die Wohnungsmarktsegmente (Einfamilienhausbau, Mehrfamilienhausbau) in den

einzelnen Teillagen der Stadt Siegen seitens der Stadtverwaltung eingeschätzt wurden.

Tabelle 50: Zu erwartender Anteil von EFH/MFH-Bebauung auf derzeit unbebauten Grundstücken (geschätzt)

Teilraum	Anteil EFH	Anteil MFH
Eisern	80%	20%
Eiserfeld/Niederschelden	70%	30%
Oberschelden/Gosenbach/Achenbach	80%	20%
Siegen	60%	40%
Siegen-Innenstadt	20%	80%
Kaan	75%	25%
Volnsberg/Breitenbach/Feuersbach	95%	5%
Weidenau	50%	50%
Seelbach/Trupbach	70%	30%
Geisweid	50%	50%
Langenholdinghausen/Birlenbach	80%	20%
Setzen	90%	10%
Meiswinkel/Buchen/Sohlbach	90%	10%

Quelle: Stadt Siegen

Anknüpfend an die Verteilung der Flächenpotenziale auf die Teilsegmente wurde in einem zweiten Schritt die Anzahl der Wohneinheiten, die auf den einzelnen Flächen entstehen können, ermittelt. Hierzu hat InWIS in anderen Städten erprobte Erfahrungswerte herangezogen, die ebenfalls mit der Stadt Siegen abgestimmt wurden. Für die Ermittlung der Anzahl an Wohneinheiten geht InWIS davon aus, dass auf Flächen, die dem Einfamilienhausbau zugeordnet werden, durchschnittlich 22 Wohneinheiten pro ha entstehen können (in Siegen liegt dieser Wert teils auch bei 25-26 WE/ha). Bei Flächen, die sich für den Mehrfamilienhausbau eignen, ist dieser Wert aufgrund der höheren Dichte entsprechend anzupassen und liegt bei 55 Wohneinheiten pro ha. In der folgenden Tabelle ist das Ergebnis der Umrechnung von Wohnbauflächen in ha auf Wohneinheiten in Mehrfamilien- und Einfamilienhäusern dargestellt.

Tabelle 51: Umrechnung - Flächenpotenziale in Wohneinheiten

Teilraum	Baulücken		Neubauflächen		Reserveflächen		Entwicklungsflächen		untergenutzte Standorte	
	WE in MFH	WE in EFH	WE in MFH	WE in EFH	WE in MFH	WE in EFH	WE in MFH	WE in EFH	WE in MFH	WE in EFH
Eisern	39	62	0	0	13	21	0	0	2	3
Eiserfeld/Niederschelden	278	260	20	19	45	42	18	16	3	3
Oberschelden /Gosenbach/Achenbach	108	174	0	0	113	181	6	10	0	0
Siegen	840	224	0	0	534	142	87	23	3	1
Kaan	108	129	0	0	1	1	0	0	0	0
Volnsberg/Breitenbach/Feuersbach	15	114	0	0	2	12	0	1	0	0
Weidenau	154	62	0	0	0	0	0	0	0	0
Seelbach/Trupbach	138	129	0	0	183	171	58	54	7	6
Geisweid	236	94	0	0	42	17	0	0	0	0
Langenholdinghausen/Birlenbach	44	71	21	34	5	9	0	0	1	2
Setzen	21	77	0	0	33	119	0	0	0	0
Meiswinkel/Buchen/Sohlbach	19	70	0	0	16	57	0	0	2	8
Summe	**2.000**	**1.465**	**41**	**53**	**988**	**772**	**169**	**104**	**19**	**24**

Quelle: Stadt Siegen, eigene Berechnung (kleine Rundungsdifferenzen sind zu berücksichtigen)

In der Zusammenführung aller betrachteten Flächenpotenziale ergibt sich die die Gesamtsumme an Wohneinheiten, die in der Stadt Siegen auf den Flächenpotenzialen entstehen können. Diese ist in der folgenden Tabelle aufgelistet.

Tabelle 52: Theoretisches Potenzial an Wohneinheiten auf den betrachteten Wohnbauflächenpotenzialen

Flächenpotenzial	Anzahl Wohneinheiten in EFH	Anzahl Wohneinheiten in MFH
Künftige Baulücken	40	160
Baulücken	1.465	2.000
Neubauflächen	53	41
Reserveflächen	772	988
Entwicklungsflächen	104	169
Untergenutzte Standorte	24	19
Summe	**2.458**	**3.377**

Quelle: Stadt Siegen, eigene Berechnungen

Unter den betrachteten Flächenpotenzialen befinden sich auch diejenigen Bebauungspläne mit Baugrundstücken, die sofort verfügbar sind (Stand Juni 2014). Insgesamt befinden sich in der Stadt Siegen **25 Bebauungspläne**, die noch nicht (vollständig) umgesetzt sind und daher noch freie, sofort verfügbare Grundstücke bieten. Auf diesen Flächen können rund **530 Wohneinheiten** umgesetzt werden. Damit bilden diese kurzfristig bebaubaren Grundstücke etwa 10 Prozent des geschätzten Gesamtwohnbauflächenpotenzials der Stadt Siegen. Auf den kurzfristig verfügbaren Grundstücken können überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser entstehen, in den zentralen und stark gefragten Lagen sind jedoch auch Flächen und Grundstücke vorhanden, die sich für die Bebauung mit Mehrfamilienhäusern eignen (darunter z.B. die Baugebiete „Am Galgenberg“, „Virchowstraße“ und „Blücherstraße“ mit jeweils einem Grundstück für neun bis zwölf Wohneinheiten im Mehrfamilienhausbau). Anzumerken ist auch, dass der deutlich überwiegende Anteil der sofort verfügbaren Baugrundstücke für den Ein- und Zweifamilienhausbau auch in den Lagen zu verorten ist, die eine solide bis gute Nachfragesituation aufweisen. Zu nennen sind an dieser Stelle Baugebiete im Teilraum Weidenau (B-Pläne „Schneppenberg“ und „Waldenburger Weg“), der eine sehr gute Nachfrage im Eigenheimsegment verzeichnen kann, aber auch in Oberschelden (B-Plan „Im Boden“, Quartier mit guter Nachfragesituation).

Erfahrungsgemäß werden neue Beplanungsgebiete nicht zu 100 Prozent bebaut, sondern es bleiben oftmals unattraktive Restflächen übrig, die erst zu einem viel späteren Zeitpunkt bebaut werden. InWIS liegen aus mehreren Städten empirisch gewonnene Werte zur Ausschöpfung von Wohnbauflächenpotenzialen vor. Für den in Siegen zugrunde gelegten Betrachtungszeitraum bis 2030 wird für alle Flächen, mit Ausnahme der aktuellen Baulücken und der untergenutzten Standorte, eine Ausschöpfungsquote von 2/3 (dies entspricht etwa 66%) angenommen. Bei Baulücken sind die Mobilisierungshemmnisse erfahrungsgemäß noch größer als z.B. bei neuen Beplanungsgebieten, u.a. wenn die Umsetzung technisch-baulich schwierig ist oder der Eigentümer sich nicht zu einer Neunutzung durchringen kann. Auch in der Stadt Siegen wird dieses Mobilisierungshemmnis seitens der Marktexperten und der Stadtverwaltung bestätigt. Aus diesem Grund wird für dieses Flächenpotenzial nicht die Ausschöpfungsquote von 66 Prozent angenommen. Vielmehr erfolgt eine Anlehnung an die Mobilisierungsquoten des Regionalverbands Ruhr, der in seinem Flächeninformationssystem für kleine Bauflächen mit bis zu 1.000 m²

eine Mobilisierungsquote von 5 Prozent und für größere Bauflächen eine Mobilisierung von 100 Prozent angesetzt. Die 100 Prozent werden aus gutachterlicher Sicht für zu hoch bewertet. InWIS verfügt aber mehreren Städten über empirisch gewonnene Werte zum Umfang der mobilisierbaren Baulücken im Innenbereich und in B-Plangebieten innerhalb eines Zehn-Jahres-Zeitraumes, die sich auf 63 Prozent aller Baulückenreserven belaufen. Insofern wird für die Siegener Baulückenpotenziale mit einer Flächengröße von bis zu 1.000 qm von einer Mobilisierungsquote von 5 Prozent (gemäß der Auswertungen des Ruhrverbands Ruhr) und für größere Flächen von einer Quote in Höhe von 63 Prozent ausgegangen. Gemäß der Auswertungen der Siegener Stadtverwaltung sind 87 Prozent der Baulücken kleiner als 1.000 m² und 13 Prozent 1.000 m² und größer. Gemessen an der Gesamtfläche der Baulücken ergibt sich hieraus eine aggregierte Mobilisierungsquote von 28 Prozent.

Tabelle 53: Theoretisches und mobilisierbares Wohnbauflächenpotenzial in Siegen

Flächenpotenzial	WE EFH (theoretisch)	WE MFH (theoretisch)	Mobilisierungs-quote	WE EFH (mobilisierbar)	WE MFH (mobilisierbar)
Künftige Baulücken	40	160	66%	27	107
Baulücken	1.465	2.000	28%	410	560
Neubauflächen	53	41	66%	35	27
Reserveflächen	772	988	66%	515	659
Entwicklungsflä-chen	104	169	66%	69	113
Untergenutzte Standorte	24	19	5%	1	1
Summe	**2.458**	**3.377**		**1.057**	**1.467**

Quelle: Stadt Siegen, eigene Berechnungen

Nach Zusammenführung aller Flächenpotenziale ergibt sich hiermit ein theoretisches Potenzial in Höhe von 2.458 Wohneinheiten für den Bau von Einfamilienhäusern und von 3.377 Wohneinheiten für den Bau von Mehrfamilienhäusern. Gemäß der Annahmen zur Ausschöpfung und Mobilisierung der Flächenpotenziale reduziert sich dieses auf mobilisierbare 1.057 Wohneinheiten für Einfamilien- und 1.467 Wohneinheiten für Mehrfamilienhäuser bis zum Jahr 2030.

Bilanzierung

Aus der Gegenüberstellung von Wohnbauflächenangebot und –nachfrage ergibt sich für die Stadt Siegen die folgende Situation:

Tabelle 54: Gegenüberstellung von Wohnbauflächenangebot und -nachfrage

Potenzial	Anzahl WE EFH	Anzahl WE MFH
Wohnungsbedarf*	816	874
Summe mobilisierbarer WE, darunter…	1.057	1.467
…Abrissflächen (künftige Baulücken)	27	107
Baulücken	410	560
Neubauflächen	35	27
Reserveflächen	515	659
Entwicklungsflächen	69	113
Untergenutzte Standorte	1	1
Saldo	**+241**	**+593**

Quelle: Stadt Siegen, eigene Berechnungen und Darstellung
*(*entstammt der Ermittlung des Nachfragepotenzials, S. Kapitel 3.2)*

Im Eigenheimsegment steht einer zu erwartenden Nachfrage in Höhe von 816 Wohneinheiten ein mobilisierbares Angebot in Höhe von 1.057 Wohneinheiten gegenüber. In der Differenz übersteigt das mobilisierbare Flächenangebot die Nachfrage um 241 Wohneinheiten. Vor allem im Segment der Mehrfamilienhäuser ist ein großzügig bemessenes Flächenangebot, gemessen am zu erwartenden Nachfragepotenzial, vorhanden.

Somit kann damit festgehalten werden, dass die vorhandenen und mobilisierbaren Wohnbaupotenzialflächen hinsichtlich ihrer Quantität ausreichen, um den errechneten Bedarf zu befriedigen. Da es sich bei der Aufteilung der Flächenpotenziale auf die Wohnungsmarktsegmente um eine Schätzung handelt, besteht in der tatsächlichen Ausführung und Platzierung von konkreten Wohnangeboten noch Spielraum, der von der Umsetzung in konkrete Bebauungspläne und der Angabe von genauen Wohneinheiten abhängt. Rein rechnerisch ist eine Ausweisung weiterer Wohnbauflächen nicht geboten. Es besteht jedoch die Herausforderung, die Flächen entsprechend der zu erwartenden Teilmarktnachfrage zu entwickeln.

Kleinräumige Verteilung der Wohnbauflächen

Unabhängig davon, wie viele Wohnbaulandreserven für die Zukunft benötigt werden, ist eine zukunftsgerichtete Wohnungsmarktentwicklung auch die Frage von großer Bedeutung, ob diese Flächen auch an den „richtigen“ Standorten liegen.

Zentraler Bereich Siegen bietet zwar noch Wohnbauflächenreserven, Großteil entfällt allerdings auf Baulücken

Deutlich wird in der folgenden Tabelle, dass der einwohnerstarke Teilbereich Siegen (der auch die Innenstadt und den Bereich Siegen-Mitte umfasst) den größten Anteil der Flächenpotenziale bereithält. Allerdings handelt es sich hierbei nicht selten um Flächenpotenziale in Baulücken, die - wie die bisherige Erfahrung der Stadt Siegen zeigt - künftig schwer zu mobilisieren sein werden. Positiv ist jedoch zu bewerten, dass in jedem der Quartiere Flächenpotenziale für den Wohnungsneubau vorhanden sind, so dass unterschiedliche Wohnlagequalitäten und Zielgruppen künftig mit Neubauangeboten bedient werden können. Insbesondere die peripheren Standorte wie z.B. Setzen oder Seelbach/Trupbach weisen noch erhöhte Anteile an Reserveflächen im Flächennutzungsplan auf.

Tabelle 55: Kleinräumige Verteilung der Wohnbauflächenpotenziale in der Stadt Siegen

Teilraum	Baulücken	Neubauflächen	Reserveflächen	Entwicklungsflächen	untergenutzte Standorte	Summe
Eisern	3,51	0,00	1,22	0	0,18	4,91
Eiserfeld/Niederschelden	16,86	1,22	2,73	1,07	0,20	22,08
Oberschelden/Gosenbach/Achenbach	9,86	0,00	10,29	0,54	0	20,69
Siegen	25,45	0,00	16,18	2,64	0,087	44,357
Kaan	7,83	0,00	0,06	0	0	7,89
Volnsberg/Breitenbach/Feuersbach	5,45	0,00	0,56	0,04	0	6,05
Weidenau	5,61	0,00	0,00	0	0	5,61
Seelbach/Trupbach	8,36	0,00	11,10	3,53	0,40	23,39
Geisweid	8,57	0,00	1,54	0	0	10,11
Langenholdinghausen/Birlenbach	4,01	1,92	0,50	0,0	0,14	6,57
Setzen	3,88	0,00	6,01	0	0	9,89
Meiswinkel/Buchen/Sohlbach	3,52	0,00	2,87	0	0,43	6,82
Summe	**102,91**	**3,14**	**53,06**	**7,82**	**1,43**	**168,36**

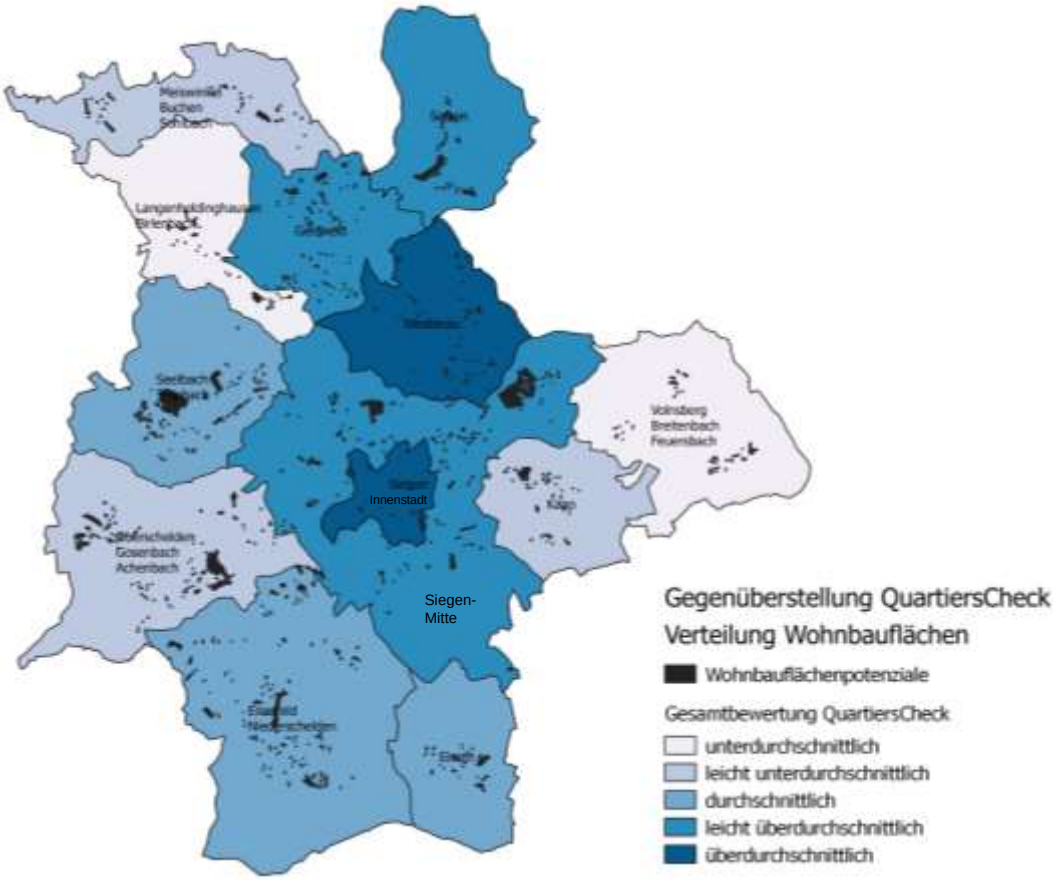
Quelle: Stadt Siegen, eigene Darstellung

Aus stadtplanerischer Sicht muss daher an dieser Stelle die Frage aufgeworfen werden, welche räumlichen Schwerpunktsetzungen im Wohnungsbau in Zeiten von Schrumpfung sinnvoll und geboten sind.

Im Folgenden sind den ausgewerteten Wohnbauflächenpotenzialen die Ergebnisse des QuartiersChecks mit Schwerpunkt Infrastruktur und verkehrliche Anbindung gegenübergestellt. Die Verschneidung der Ergebnisse zeigt, dass ein großer Anteil der Flächenreserven in Quartieren liegt, die eine mindestens solide, durchschnittliche Gesamtbewertung erzielt haben.

Zu empfehlen ist es, vorrangig die Flächenreserven mit überdurchschnittlichen Qualitäten zu entwickeln, denn damit ist am ehesten sichergestellt, dass im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung die Flächen am Markt angenommen werden, sich die angestrebten städtebaulichen und stadtentwicklungsplanerischen Ziele verwirklichen lassen und Einwohner in Siegen gehalten oder auch zu einem Zuzug bewegt werden können. Angesichts der Bedarfe in den unterschiedlichen Preisklassen, insbesondere im Mehrfamilienhausbau ist jedoch zu berücksichtigen, dass Wohnlagen mit überdurchschnittlicher Wohnqualität in der Regel auch einem höheren Preisniveau zuzuordnen sind. In diesem Sinne sind in der Stadt Siegen nicht nur diejenigen Reserveflächen zu entwickeln, die eine besonders hohe Wertigkeit aufweisen, sondern auch Flächen, die z.B. durch ihre durchschnittliche Gesamtbewertung einen geringeren Preis veranschlagen und damit weitere Zielgruppen ansprechen können.

Abbildung 77: **Gegenüberstellung der Ergebnisse des QuartiersChecks mit der Verteilung der Wohnbauflächen im Siegener Stadtgebiet**



Quelle: eigene Darstellung

Um zu entscheiden, welche Flächenreserven vorrangig entwickelt werden sollten, ist neben der Wertigkeit der Fläche auch der mögliche Realisierungszeitraum wichtig, der auch bisher geleistete Vorarbeiten zur Realisierung des Wohnbauvorhabens einschließt. Die Stadt Siegen hat sich mit dieser Frage bereits frühzeitig beschäftigt und im Jahre 2001 ein Wohnbauflächenkonzept vorgelegt, dessen Umsetzung protokolliert wird. Empfehlenswert ist eine darüber hinaus gehende Fortschreibung bzw. Aktualisierung des Wohnbauflächenkonzepts. Mit Hilfe dieses Wohnbauflächenkonzepts hat die Stadt Siegen bereits eine Priorisierung ihrer Wohnbauflächen vorgenommen, mit dem Ziel, der Innenentwicklung eine besondere Rolle zuzusprechen. Darüber hinaus verfolgt die Stadtbildoffensive das Ziel, die Stadtgestalt Siegens, die u.a. durch die besondere Topgraphie entstanden ist, zu erhalten. In diesem Zusammenhang hat die Stadt Siegen einen Gestaltungskompass herausgegeben, der eine Orientierungshilfe für Neubau-, Sanierungs- und Umbaumaßnahmen darstellt.

Wie bereits angesprochen, kommt es künftig darauf an, die vorhandenen Wohnbauflächenpotenziale nachfragegerecht zu entwickeln und hierbei sowohl den Vorrang der **Innenentwicklung** als auch die **Bewahrung der Stadtgestalt** zu berücksichtigen. Folgende Aspekte sind in diesem Zusammenhang von besonderer Relevanz:

Jeder Einwohner hat Ansprüche an eine wohnungsnahe Infrastruktur: Die nahegelegene Bushaltestelle, der Discounter nebenan, die Schule in erreichbarer Entfernung, Post, Sparkasse, Drogerie, Apotheke und Ärzte in fußläufiger Entfernung. Wie begegnet man diesen Erwartungen in den zukünftigen Neubausiedlungen in den Siegener Außenbezirken? Mögliche Investoren kalkulieren auf Basis von Einzugsbereichen und Umsatzkennziffern, ob sich aus betriebswirtschaftlicher Sicht die Investition in einen neuen Standort lohnt. Ländliche Bereiche gehören erfahrungsgemäß nicht zu den bevorzugten Standorten. Das Problem unzureichender Nahversorgung im ländlichen Raum ist in der wissenschaftlichen Literatur ein seit Jahren diskutiertes Thema, bei dem sich mittlerweile erste Handlungsansätze herauskristallisieren. Sie kennzeichnen sich bisher dadurch, dass Versorgungsinfrastrukturen - seien es die Bürgerbusse, Dorfläden oder genossenschaftliche Bürgerdrogerien - durch bürgerschaftliches Engagement und/oder unternehmerischen Einsatz angestammter Bürger aufgebaut wurden, während überregional tätige Investoren auf sich warten lassen. So besteht natürlich auch in den Siegener Außenbezirken die Chance, mittels bürgerschaftlichem Engagements bedarfsgerechte Nahversorgungsangebote (z.B. einen Bürgerbus) zu schaffen.

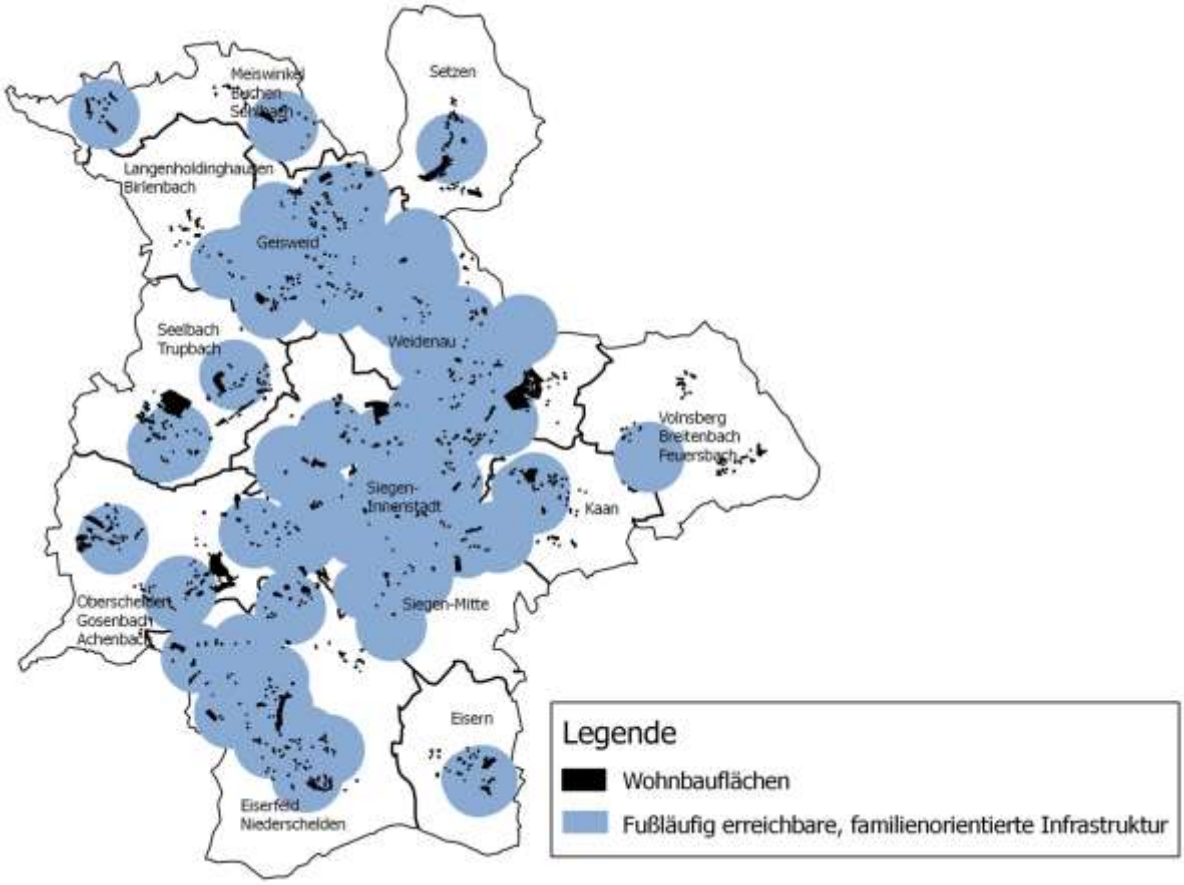
Aus stadtplanerischer Sicht beutet die bisherige räumliche Verteilung der Wohnbauflächenreserven, auch die Ränder der Stadt zu stärken. Diese Entwicklung ist vor dem Hintergrund des demografischen Wandels auch im Hinblick auf die Alterung der Siegener Bevölkerung zu diskutieren. Denn mit zunehmendem Alter steigt die Bedeutung wohnungsnaher Infrastrukturen. Bereits Haushalte im Alter von 50 Jahren achten bei der Wohnungssuche im verstärkten Maße auf die infrastrukturelle Ausstattung des Wohnstandortes. Wohnbauentwicklung und Entwicklung wohnungsnaher Infrastrukturen sind zwei unmittelbar miteinander verknüpfte Handlungsbereiche, die in Zukunft noch enger zusammenwachsen werden.

Mit der Alterung der Gesellschaft werden sich die Anforderungen an den Wohnstandort verändern. Die Ergebnisse des QuartiersChecks zeigen, dass die wohnungsnahe Infrastruktur in Wohnortnähe und ihre Erreichbarkeit durch eine gute verkehrliche Anbindung in den Vordergrund treten. Die Bedeutung anderer Wohnstandortfaktoren nimmt ab: die durchgrünte, verkehrsarme Wohnlage, die eigenheimgeprägte Umgebung, die überschaubare Nachbarschaft, in der Kinder wohlbehütet aufwachsen können usw. Es wurde gezeigt, dass bei veränderten Wohnpräferenzen in einer älter werdenden Gesellschaft integrierte Wohnstandorte an Bedeutung gewinnen. Unabhängig von den Wohnlagequalitäten zeigen die Erfahrungen am Wohnungsmarkt aber auch, dass selbst in weniger attraktiven Wohnlagen ein kleines, nachfragegerechtes Wohnungsangebot sehr gut aufgenommen werden kann, ebenso wie sich in herausragenden Wohnlagen ein schlecht konzipiertes Wohnungsangebot nur schleppend vermarkten lässt.

Für altersgerechte Wohnformen mit oder ohne Serviceleistungen sind aus immobilienwirtschaftlicher Sicht und aus Sicht der Nutzer ausschließlich Wohnstandorte mit einer wohnungsnahen Infrastruktur zu empfehlen. Für die ländlichen Bereiche in Siegen sind folgende Wechselwirkungen am Wohnungsmarkt zu bedenken: Wird ein (altersgerechter) Geschosswohnungsneubau realisiert, kann/wird er Bestandsmietwohnungen und Eigenheime freiziehen. Für die freiwerdenden Wohnungen muss dann wieder eine Nachfrage am Markt vorhanden sein, damit Leerstand vermieden wird. Eine Angebotsausweitung im Eigenheimneubau kann, wenn der im Dorf vorhandene Eigenbedarf gedeckt ist (der durch nachwachsende Generationen ausgelöst wird), zu einem Leerstand im Wohnungsbestand führen, weil nicht mehr in jedem Fall mit einem Zuzug von außerhalb zu rechnen ist. Vor diesem Hintergrund wurden die Wohnbauflächenpotenziale hinsichtlich ihrer Anknüpfung an zielgruppenspezifische Infrastrukturangebote untersucht. Während für Familien neben Nahversorgungsangeboten insbesondere familienorientierte Angebote wie Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen relevant sind, fragen ältere Haushalte gezielt Standorte nach, die über eine Anbindung an medizinische Angebote (Ärzte, Apotheken, Anbindung an Krankenhäuser) und Nahversorgungsangebote verfügen. Im Rahmen des InWIS-QuartiersChecks wurden auch die wesentlichen Infrastrukturangebote innerhalb des Siegener Stadtgebietes erhoben. Diese Erhebung wird im Folgenden genutzt, um die Anbindung der Wohnbauflächenpotenziale an die genannten Infrastruktureinrichtungen zu überprüfen und zu bewerten. Hierzu wurden die identifizierten Infrastrukturangebote mithilfe eines Kreises versehen, dessen Radius eine fußläufige Erreichbarkeit (etwa 1 km) beschreibt.

Anhand der folgenden Karte wird z.B. deutlich, dass sich fußläufig erreichbare familienorientierte Angebote erwartungsgemäß in den Infrastrukturzentren der Stadt Siegen konzentrieren, aber auch einige weitere Standorte wie z.B. Seelbach/Trupbach über eine Anbindung an die relevanten Infrastrukturangebote verfügen. Anzumerken ist in diesem Fall jedoch, dass ein geringes familienorientiertes Angebot (z.B. nur eine Kita in Setzen) noch nicht für eine gute Eignung einer Wohnbaufläche für die Ansprache von Familien spricht. Demgegenüber zeigt sich z.B. im Quartier Oberschelden/Gosenbach/Achenbach (das über ein nennenswertes Wohnbauflächenangebot verfügt), dass einige Teilbereiche des Quartiers nicht an familienorientierte Infrastrukturangebote angeknüpft sind und eine zumindest fußläufige Erreichbarkeit somit leicht eingeschränkt ist.

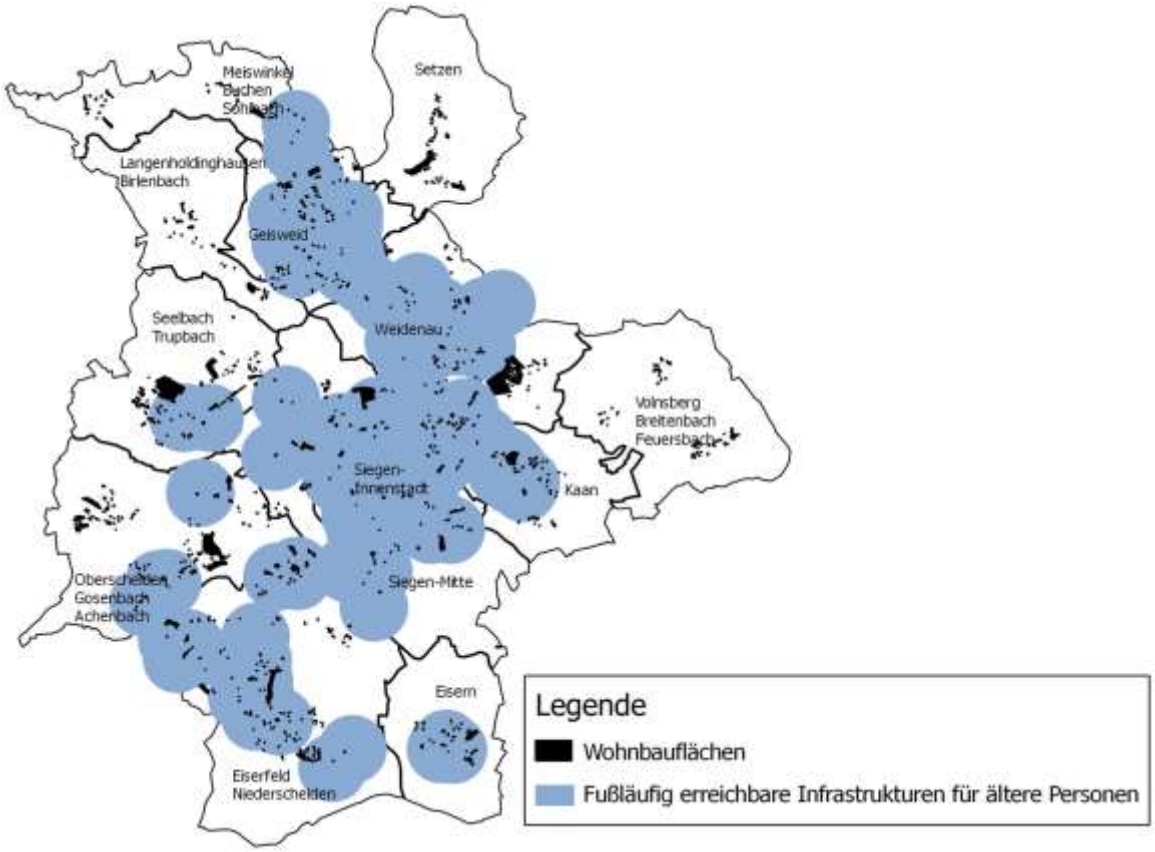
Abbildung 78: Familienrelevante Infrastrukturen in fußläufiger Entfernung zu den Wohnplätzen



Quelle: Kartengrundlage Wohnbauflächen Stadt Siegen, eigene Darstellung

Während hinsichtlich der Ansprache von Familienhaushalten der überwiegende Anteil der Quartiere und der hier befindlichen Wohnbauflächenpotenziale über eine Anbindung an familienorientierte Angebote verfügt und sich somit ein großer Anteil der Wohnbauflächen auch für die Ansprache dieser Zielgruppe eignet, gestaltet sich die Situation im Segment des altersgerechten Wohnens deutlich anders. Die folgende Kartendarstellung zeigt auf, welche Quartiere und Wohnbauflächenpotenziale über eine fußläufige Erreichbarkeit von zielgruppenspezifischen Angeboten für Ältere verfügen (insbesondere Nahversorgung, medizinische Angebote in Form von Ärzten und Apotheken). Es wird ersichtlich, dass sich deutlicher weniger Wohnbauflächenpotenziale als Wohnstandorte für Ältere eignen, da viele der peripheren Stadtteile über keine adäquate Infrastrukturausstattung verfügen. Zu nennen sind an dieser Stelle Setzen, Langenholdinghausen/Birlenbach, Volnsberg/Breitenbach/Feuersbach sowie größere Teilbereiche von Meiswinkel/Buchen/Sohlbach.

Abbildung 79: Für ältere Personen relevante Infrastrukturangebote in fußläufiger Entfernung



Quelle: Kartengrundlage Wohnbauflächen Stadt Siegen, eigene Darstellung

Im Rahmen des Wohnbauflächenkonzeptes von 2001 hat die Stadt Siegen bereits eine Priorisierung ihrer Wohnbauflächen hinsichtlich ihrer Umsetzung(-smöglichkeiten) vorgenommen. Das in 2001 vorgestellte Wohnbauflächenkonzept ist bereits weitgehend - auch hinsichtlich der verbindlichen Bauleitplanung - umgesetzt. Eine Überprüfung der Zielerreichung von 2005 bis 2012 ergab demnach, dass im Mittel jährlich 38 zusätzliche Wohnbaugrundstücke im Stadtgebiet zur Verfügung gestellt wurden. Anhand der oben dargestellten Auswertung erhält die Stadt Siegen ein Instrument, mit dem schnell überprüft werden kann, ob sich die priorisierten Wohnbauflächen in der Nähe von zielgruppenrelevanten Infrastrukturen befinden und welche Wertigkeit den einzelnen Flächen auf Grundlage des Ergebnisses des QuartiersChecks zugesprochen werden kann.

10.2. Ziele und empfehlenswerte Maßnahmen

In der folgenden Tabelle sind die Ziele und die hieraus abgeleiteten Handlungsempfehlungen für das Thema Wohnbauflächen überblicksartig dargestellt. Diese werden im Folgenden näher vorgestellt.

Tabelle 56: Überblick Ziele und Maßnahmen im Handlungsfeld Wohnbauflächen

Ziele	• Bedarfsgerechte Entwicklung von bestehenden Flächenpotenzialen • Vorausschauende Bodenvorratspolitik • Konkurrenzfähigkeit der Stadt Siegen durch attraktiven Neubau, Bedienung von Nischenprodukten erhöhen • Abwanderung entgegenwirken, neue Bewohner gewinnen • Fokus auf Innenentwicklungspotenzialen zur bedarfsgerechten Befriedigung der Wohnungsnachfrage
Maßnahmen	• Qualifizierung bzw. Weiterentwicklung des Baulücken-/Wohnbauflächenkatasters in Form einer Baulückenbörse • Aktive Vermarktung der Baulücken und weiteren Potenzialflächen in integrierten Lagen • Durchführung von Architekten- und Bauträgerwettbewerben • Rückkopplung von erzielten Ergebnissen im Forum Wohnen
Akteure	Stadtverwaltung, Politik, Projektentwickler und Investoren, Beratungsstellen, Mitglieder des Forum Wohnens

Quelle: eigene Darstellung

Die Bilanzierung von erwarteter Wohnungsnachfrage und der zur Verfügung stehenden Wohnbauflächenpotenziale hat aufgezeigt, dass aus quantitativer Betrachtung die Wohnbauflächenpotenziale ausreichen, um die erwartete Nachfrage bis zum Jahr 2030 zu befriedigen. Positiv kann der Ansatz der Stadt Siegen bewertet werden, sich im Rahmen des Wohnbaulandkonzeptes und der Aufstellung eines Baulückenkatasters intensiv mit den künftig zur Verfügung stehenden Wohnbauflächenpotenzialen auseinander zu setzen (z.B. indem Begehungen durchgeführt und Eigentümer von Grundstücken angeschrieben werden).

Bedarfsgerechte und nachhaltige Entwicklung von Flächenpotenzialen und Erhöhung der Konkurrenzfähigkeit der Stadt Siegen durch attraktiven Neubau

Nicht nur der Wohnungsneubau muss sich auf die veränderten Wohnpräferenzen ausrichten, auch der vorhandene Wohnungsbestand in der Stadt Siegen ist **demografiefest** zu machen. Dies gilt sowohl im Geschosswohnungsbau wie auch im Eigenheimbestand. Wichtige Stichworte hierzu sind: Barrierefreiheit und -armut, wohnungsnahe Dienstleistungen, altersgerechte Quartiere mit Versorgungsinfrastruktur. Gerade in den peripheren Lagen der Stadt Siegen wird es künftig darum gehen, Wohnraumanpassung zu betreiben, um ein in Ansätzen altersgerechtes Wohnen zu schaffen.

Es sind langfristig **tragfähig und nachhaltig attraktive Wohnstandorte** zu entwickeln. Die Wohnstandorte mit derzeit guter Infrastruktur, die langfristig beliebt sein werden, sind durch Neubauaktivitäten zu stärken. Dies betrifft insbesondere die bestehenden Siedlungsschwerpunkte in Siegen-Mitte, Siegen-Innenstadt, Weidenau und Geisweid. In diesen Teilbereichen sind - insofern möglich - eine Ausweitung der Flächenreserven und eine möglichst hohe Mobilisierung identifizierter Wohnbauflächenreserven (darunter in Baulücken) wünschenswert.

Darüber hinaus ist in den peripherer gelegenen Teillagen ein Neubau einzukalkulieren, der den **Eigenbedarf** deckt und dementsprechend zurückhaltend betrieben wird, um die Nachfrage in diesen Teillagen auch auf den Eigenheim-

bestand zu lenken. Dies betrifft insbesondere die Bereiche Meiswinkel-Buchen-Sohlbach, aber auch Langenholdinghausen-Birlenbach und Volnsberg-Breitenbach-Feuersbach. In diesen Teillagen geht es künftig auch darum zu klären, wie die infrastrukturelle Versorgung der (älteren) Bewohner sichergestellt werden kann.

Möglichkeiten für einen **Neubau, der über den Eigenbedarf hinausgeht**, bieten sich in Oberschelden-Gosenbach-Achenbach (solide Nachfragesituation) und in Eiserfeld-Niederschelden (solide Nachfragesituation und gewisses Infrastrukturangebot vorhanden). Im Teilbereich Seelbach-Trupbach bietet sich der Ortsteil Seelbach aufgrund seiner wohnungsnahen Grundversorgung und der guten ÖPNV-Anbindung als **Entwicklungsschwerpunkt für Wohnformen im Alter in ländlicherer Umgebung** an.

Folgende Erkenntnisse lieferte darüber hinaus der Vertiefungsworkshop mit dem Forum Wohnen und der Politik:

Das Thema Nachhaltigkeit erhält in der Stadt Siegen im Zusammenhang mit der Diskussion um Flächenvergabe und -nutzung eine wichtige Bedeutung. Vor diesem Hintergrund wurde seitens der Arbeitsgruppe darüber diskutiert, zu prüfen, ob ggf. „überdimensionierte“ Flächen im FNP vorhanden sind, die in ihrer aktuellen Planung die voraussichtlichen Bedarfe am Wohnungsmarkt übersteigen. Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ist des Weiteren ein Fokus darauf zu setzen, keine „neuen“ Baulücken entstehen zu lassen und der Innenentwicklung somit eine wichtige Bedeutung zuzusprechen. Handlungsbedarf sehen die befragten Experten in der Stadt Siegen des Weiteren in der bedarfsgerechten Entwicklung von Baugebieten. In diesem Zusammenhang wurde im durchgeführten Workshop auch die Frage diskutiert, inwiefern auch in den ländlichen Stadtteilen der Stadt Siegen im angemessenen Umfang Flächen für den Wohnungsneubau bereitgehalten werden sollten. Die obenstehenden Auswertungen der Infrastrukturen haben in diesem Zusammenhang deutlich aufgezeigt, dass die infrastrukturelle Ausstattung in den ländlichen Teilbereichen keine differenzierte Zielgruppenansprache erlaubt. Handlungsbedarf wird darüber hinaus auch in der Aktivierung von freien Flächen im Innenstadtbereich gesehen, in dem ein hoher Nachfragedruck besteht.

Die Experten sehen geeignete Maßnahmen in der Ausschöpfung der Möglichkeiten von Nachverdichtung und der Baulückenaktivierung. Als Maßnahmen werden in diesem Handlungsfeld der **Flächenerwerb durch die Stadt (im Sinne einer vorausschauenden, kommunalen Bodenbevorratung)**, ein gezieltes **Flächenmanagement** (z.B. durch die Einführung einer Baulandbörse), aber auch **Öffentlichkeitsarbeit** und die **gezielte Eigentümerberatung** diskutiert. Die befragten und in den Workshop eingebundenen Experten sehen auch die Notwendigkeit, eine bedarfsgerechtere Flächennutzung auf Quartiersebene anzustreben.

In diesem Zusammenhang haben die befragten Experten auch über den Bedarf an hochwertigen Wohnbauflächen für einkommensstärkere Haushalte, die Eigentum in der Stadt Siegen bilden wollen, diskutiert. Konsens besteht darüber, dass eine gewisse **Nachfrage nach höherwertigen Angeboten** besteht, aber auch weitere Zielgruppen auf den Wohnbauflächenpotenzialen angesprochen werden sollten. Der entsprechenden Nachfrage kann durch Ausgestaltung der konkreten B-Pläne entsprochen werden. In diesem Zusammenhang kann

die im Forum Wohnen diskutierte Empfehlung, „überdimensionierte“ Flächen hinsichtlich ihrer Eignung und des Bedarfs zu überprüfen, aufgegriffen werden. Bei neu umzusetzenden Projekten empfiehlt es sich, städtebauliche Projekte mit Pilotfunktion anzustreben, z.B. indem **städtebauliche oder Architekturwettbewerbe** ausgelobt werden und auf diesem Weg innovative Wohnprojekte und -produkte angeboten werden.

Fokussierung der Ausweisung neuer nachhaltiger Wohngebiete auf Standorte der Innenentwicklung unter Berücksichtigung notwendiger Infrastrukturangebote

Der Geschosswohnungsbau umfasst sowohl den Bau von Eigentumswohnungen als auch von Mietwohnungen. Beide Teilmärkte sind hinsichtlich der erforderlichen Wohnlagequalitäten jedoch unterschiedlich zu bewerten. Beim Neubau von Eigentumswohnungen sind die Hauptzielgruppen Best Ager und Seniorenhaushalte, d.h. Haushalte im Alter von 50 Jahren und älter. Erwartet wird ein barrierearmes Wohnungsangebot in integrierten Wohnlagen. Die Anforderungen an die Wohnlagequalitäten sind hoch, Eigentumswohnungen lassen sich nur in sehr guten Wohnlagen (Anbindung an Infrastrukturen, gepflegtes Wohnumfeld) auch gut vermarkten. Vorteilhafte Lagen für den Bau von Eigentumswohnungen sind die Bereiche Siegen-Innenstadt, Siegen-Mitte aber auch Geisweid und Weidenau, die jeweils über eigenständige Infrastrukturangebote und -zentren verfügen.

Der Neubau von seniorengerechten Eigentums- oder Mietwohnungen sollte auch auf Flächenreserven in älteren Eigenheimsiedlungen eine Wohnperspektive für ältere Eigenheimbesitzer bieten, deren Immobilie nicht die notwendige Barrierearmut bietet, die aber in jedem Fall in ihrem angestammten Umfeld wohnen bleiben möchten. Zu prüfen ist in diesem Fall, ob die entsprechenden Siedlungen noch eine hinreichende infrastrukturelle Ausstattung bieten, um ein langes, selbstständiges Wohnen vor Ort zu ermöglichen (zumindest eine Grundversorgung in Form eines Nahversorgers, im besseren Fall auch Versorgung mit medizinischem Angebot sowie Anbindung an den ÖPNV zur Gewährleistung der Erreichbarkeit von weiteren Infrastrukturangeboten). Hierzu können die Ergebnisse des QuartiersChecks und die Darstellungen des Infrastrukturangebotes genutzt werden.

Die Nachfrage im Mietwohnungsmarkt ist breiter gestreut. Bevorzugt werden auch hier integrierte Wohnlagen. Bei altersgerechten Wohnungen bzw. im geförderten Wohnungsbau ist ein Mindestmaß an wohnungsnaher Infrastruktur (Nahversorger, medizinisches Angebot in Form eines Arztes/einer Apotheke) Voraussetzung für ein attraktives Wohnraumangebot. Vor dem Hintergrund der durchgeführten Analyseschritte ist zu empfehlen, die Flächenpotenziale in den Teillagen, die über eine eingeschränkte Nähe zu wohnstandortnahen Infrastrukturen verfügen, als langfristiges Potenzial zu betrachten und vorrangig die Potenziale in den Siedlungsschwerpunkten zu entwickeln. Der Qualitätsanspruch einer wohnungsnahen Infrastruktur wird zunehmend von jüngeren Haushalten formuliert, die auf ein zweites Auto verzichten möchten, und ihre Kinder zu Fuß in die Schule schicken oder in den Kindergarten begleiten möchten. Da der Aufbau einer wohnungsnahen Infrastruktur in neuen Wohngebieten ein vergleichsweise schwieriger Weg ist und der Erhalt vorhandener Infrastrukturen wichtig ist, ist im Eigenheimneubau auch die **Förderung bestehender Siedlungs- und Infrastrukturen durch Arrondierungen, durch Nutzung aufgelassener gewerblicher Flächen oder ehemaliger Gemeinbedarfs-flächen zu**

Wohnzwecken, durch die Schließung größerer Baulücken, durch Nachverdichtung im Bestand (z.B. durch Abriss von veralteter Bausubstanz und Neubau mit verbesserter Grundstücksausnutzung), also durch Maßnahmen der Innenentwicklung voranzutreiben.

Berücksichtigung von Klimaschutzaspekten bei der Ausweisung und Beplanung von Wohnbauflächen

Die Stadt Siegen hat im Rahmen der Aufstellung eines Klimaschutzkonzeptes auch Ziele für eine klimagerechte Bauleitplanung definiert. Diese umfassen u.a. die Berücksichtigung klimatischer Randbedingungen bei der Planung von Baugebieten, z.B. indem die Bebauung von Nordhängen begrenzt wird. Sie berücksichtigen des Weiteren die energetische Optimierung geplanter Baugebiete im Rahmen der Optimierung der Bebauungsstruktur, der Reduzierung des Energieverbrauchs und dem Aufbau effizienter Energieversorgungsmodelle unter Einsatz erneuerbarer Energiequellen. Diese Ziele sollten auch künftig bei der Ausweisung von Flächen und deren Beplanung berücksichtigt werden und finden bereits in aktuellen Vorhaben, z.B. bei der bereits umgesetzten Solar- und Klimaschutzsiedlung, Ausdruck.

Erhöhung der Markttransparenz über langfristige Wohnbauflächenpotenziale über ein Baulückenkataster und eine Baulückenbörse

Empfehlenswert ist die Schaffung einer höheren Marktransparenz über vorhandene Flächenpotenziale in den infrastrukturnahen Lagen der Stadt Siegen. Hierbei handelt es sich oftmals um Baulücken, die sich in vielen Fällen in Hand privater Eigentümer befinden und bei denen Mobilisierungshemmnisse anzunehmen sind. Es wird daher empfohlen, an die bestehenden Bestrebungen der Stadt Siegen im Rahmen der Wohnbauflächenidentifizierung anzuknüpfen. Diese Bestrebungen münden aktuell bereits in der Aufstellung eines **aktuellen Baulückenkatasters** nach den Anforderungen des Baugesetzbuches. Dieses ermöglicht eine höhere Markttransparenz und soll die Informationen für die Marktakteure zur Verfügung zu stellen. Die Ergebnisse eines solchen Prozesses können zu einem späteren Zeitpunkt in einer **Baulückenbörse** münden (auch diese Maßnahme wird in der Stadt Siegen bereits verfolgt), die Eigentümer und Interessenten zusammenbringt. Die Ermittlung der Baulücken bzw. der Verkaufsabsichten der Eigentümer erfolgt in der Stadt Siegen bereits durch eine aktive Ansprache der jeweiligen Grundstückseigentümer. In einzelnen Quartieren wurden Grundstückseigentümer bereits angeschrieben und zu ihren Verkaufsabsichten befragt. Dieses Vorgehen sollte, auch wenn die ersten Ergebnisse auf deutliche Mobilisierungshemmnisse hindeuten, fortgeführt werden. Gezielte Anschreiben, Beratung zu Finanzierungsmöglichkeiten bzw. zum Verkauf des Grundstückes sowie zu Nutzungsmöglichkeiten können beim Mobilisierungsprozess der Baulücken dabei helfen, Eigentümer zu aktivieren, ihre Grundstücke selbst zu nutzen bzw. zu veräußern. Seitens der Eigentümer bestehen oftmals Beratungsbedarfe hinsichtlich des zulässigen Baurechts, der optimalen Nutzung des Grundstücks, zu Preisen sowie zu Verkaufsmöglichkeiten. Eine solche Beratung kann über die Kommune oder z.B. über einen beauftragten Architekten erfolgen. Die gezielte Ansprache von Eigentümern hat darüber hinaus weitere Effekte: So erhält die Stadt Siegen systematische Kenntnisse über die Interessen der Eigentümer und deren Verkaufsbereitschaft und kann damit realistische Innenentwicklungspotenziale für die Bedarfs- und Bauleitplanung abschätzen.

11. Quartiersentwicklung

Im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung des Wohnungsbestands der Stadt Siegen ist es ratsam, nicht nur den einzelnen Wohnblock als strategischen Handlungsrahmen anzuerkennen, sondern auch das Wohnquartier. Aus diesem Grund liegt der Fokus des Wohnungsmarktkonzeptes nicht nur auf der Gesamtstadt Siegen, sondern im Rahmen des QuartiersChecks und der Analyse der Teilmärkte sowie der Wohnbauflächen auf auch kleinräumiger Ebene der gebildeten Quartiere.

Der in den vergangenen Jahrzehnten gestiegene Lebensstandard hat großen Einfluss auf die Ansprüche genommen, die an das Wohnen gestellt werden. Während vor einigen Jahrzehnten insbesondere die Wohnung an sich im Vordergrund stand, erweitern sich die Ansprüche heute von der Wohnung hinaus auf das gesamte Wohnquartier, so dass auch die sozialen und physischen Qualitäten des Wohnumfeldes zentraler Bestandteil der Wohnqualität sind. Wer somit aktuell vom „Wohnen“ spricht, bezieht sich nicht nur allein auf das Gebäude und die Ausstattung der Wohnung, sondern auch auf private und öffentliche Dienstleistungen, Verkehrsanbindungen, Infrastruktureinrichtungen sowie auf die Qualität der Freiräume.

Alle Empfehlungen und Maßnahmen, die in den vorangegangenen Kapiteln genannt wurden, sind somit möglichst unter dem Aspekt der Quartiersentwicklung (auch auf Mikrolage, nicht nur auf Ebene von Stadtteilen) voranzutreiben. Förderlich ist ein abgestimmtes Vorgehen bei Maßnahmen, die die Wohnung, die Wohngebäude und das Wohnumfeld betreffen. Die Aufwertung ganzheitlicher Quartiere ist jedoch in den überwiegenden Fällen nicht durch einen Einzelakteur zu leisten, sondern kann nur im Zusammenspiel mehrere Akteure (private und professionelle Wohnungsanbieter, Kommune, soziale Dienstleister) geleistet werden. Dies hat für Siegen insbesondere vor dem Hintergrund der Größe der gebildeten Teilräume wichtige Relevanz.

In diesem Kapitel werden die kleinräumigen Analyseschritte zusammengeführt, um die übergeordneten Handlungsempfehlungen auf kleinräumige Ebene weiter herunter zu brechen.

Zu diesem Zweck wurde eine Tabelle mit den wesentlichen Stärken und Schwächen der einzelnen Quartiere erstellt. Die Ergebnisse beruhen auf den Erkenntnissen der kleinräumigen Analysen, bei denen nicht nur die Wohnstandortqualitäten (QuartiersCheck) bewertet wurden, sondern auch die jeweiligen Angebots- und Nachfragesituationen in den einzelnen Teilmärkten. Die Ergebnisse dieser beiden Informationsschichten sind hier überlagernd dargestellt.

Deutlich wird, dass die überwiegenden Quartiere, die eine gute Gesamtbewertung erzielen, auch diejenigen mit einer guten Nachfragesituation sind. Herauszugreifen sind hierbei insbesondere die Bereiche Siegen-Mitte und Siegen-Innenstadt, die sich durch eine sehr gute Gesamtbewertung im QuartiersCheck und eine gute Nachfragesituation in den Segmenten Mietwohnungen und Eigenheime auszeichnen. Bei diesen Quartieren handelt es sich somit um Teilbereiche der Stadt mit guter Ausgangslage für wohnungswirtschaftliche Investitionen im Sinne von Neubau und Modernisierung. Das Beispiel Geisweid zeigt

jedoch auf, dass auch Quartiere mit guter Infrastrukturausstattung und weiteren Vorteilen durch Nachfrageschwächen gekennzeichnet sein können, wenn das Wohnungsangebot z.B. aufgrund von Modernisierungsbedarfen nicht der Nachfrageausprägung entspricht.

Auch im peripheren Quartier Meiswinkel-Buchen-Sohlbach stimmen die Ergebnisse des QuartiersChecks mit den Nachfragepräferenzen überein. Die abgeschwächte Gesamtbewertung beruht insbesondere auf der fehlenden Infrastrukturnähe, die sich auch in der Nachfrage niederschlägt.

Das Quartier Kaan zeigt demgegenüber aber auf, dass auch bei leicht abgestufter Gesamtbewertung die räumliche Nähe zu Gebieten mit besserer Infrastrukturausstattung die Nachfrage positiv beeinflussen kann und zumindest im Segment der Eigenheime zu einer soliden Nachfragesituation führt, die auch weitere wohnungswirtschaftliche Investitionen ermöglicht. Anders ist die Situation im Gebiet Volnsberg-Breitenbach-Feuersbach zu bewerten: Das eher peripher gelegene Teilgebiet der Stadt Siegen erzielt eine unterdurchschnittliche Bewertung im QuartiersCheck, erfährt aber im Segment der Mietwohnungen eine gute Nachfrage. Hierbei ist jedoch anzumerken, dass die Gesamtzahl angebotener Wohnungen hier sehr gering war und die gute Nachfrage durch ein gut platziertes Neubauangebot im günstigen Preissegment hervorgerufen wurde.

Tabelle 57: Überlagerung QuartiersCheck mit den Nachfragepräferenzen

Quartier	Städtebau	Sozialstruktur	Verkehrliche Anbindung	Infrastruktur	Belastungen und Beeinträchtigungen	Gesamtbewertung QuartiersCheck	Nachfragesituation MW	Nachfragesituation EFH
Meiswinkel-Buchen-Sohlbach	++	++	--	--	++	-	-	-
Setzen	++	++	--	--	++	+	k.A.	+
Langenholdinghausen-Birlenbach	+	o	-	-	o	--	o	-
Geisweid	--	-	+	+	-	+	-	-
Weidenau	-	o	+	++	--	++	+	+
Seelbach-Trupbach	+	o	o	o	o	o	o	o
Siegen-Mitte	--	-	++	++	--	+	+	+
Siegen-Innenstadt	--	+	++	++	--	+	+	o
Kaan	o	--	-	o	-	-	-	o
Volnsberg-Breitenbach-Feuersbach	o	+	--	--	++	--	+	k.A.
Oberschelden-Gosenbach-Achenbach	o	--	o	-	+	-	o	+
Eiserfeld-Niederschelden	-	--	++	+	o	o	o	o
Eisern	+	++	o	o	o	o	-	-

Quelle: eigene Darstellung (++ überdurchschnittlich, + leicht überdurchschnittlich (bzw. bei Wohnungsmarktsegmenten gute Nachfragesituation), o durchschnittlich, - leicht unterdurchschnittlich (bzw. bei Wohnungsmarktsegmenten abgeschwächte Nachfragesituation), -- unterdurchschnittlich

Anknüpfend an diese Überlagerung wurden für die 13 Quartiere in der folgenden Tabelle die jeweiligen Herausforderungen und Ansätze zusammengeführt und ein Katalog der Herausforderungen zusammengestellt.

Tabelle 58: Herausforderungen und Handlungsansätze für die Siegener Quartiere I

Quartier	Ausgangslage und Herausforderungen	Handlungsansätze
Meiswinkel-Buchen-Sohlbach	• Dörfliches Quartier in Stadtrandlage von Siegen in aufgelockerter Einfamilienhausbebauung mit unterdurchschnittlicher verkehrlicher Anbindung und Infrastrukturausstattung • Durchgangsverkehr und Gewerbebetriebe in Teillagen von Sohlbach	• Unterstützung des Generationenwechsels durch kleinteilige Versorgungsangebote: Hol- und Bringdienste, Beratungstätigkeiten zum altersgerechten Umbau der Immobilie • Deckung des Eigenbedarfs im Segment der Neubau-Eigenheime: Prüfung der Wohnbaulandreserven, ggf. Anpassung der Dimensionierung
Setzen	• Quartier mit ruhigen Wohnlagen mit Einfamilienhäusern in alter Siedlungsstruktur und teils neuerer Bebauung • Stärker zusammenhängendes Siedlungsbild als in Meiswinkel-Buchen-Sohlbach • Infrastrukturen in Geisweid und Weidenau von Niedersetzen noch gut zu erreichen, problematisch: fußläufige Erreichbarkeit von Infrastrukturen im Quartier selbst • Gute Eigenheimnachfrage bei gleichzeitig vorhandenen Wohnbauflächenreserven mit hoher Entwicklungspriorität • Vglw. „junges Quartier“	• Geringes Infrastrukturangebot schränkt Zielgruppenansprüche für den Wohnungsneubau stark ein: Fokussierung auf Familienhaushalte mit jüngeren Kindern, die bewusst in Stadtrandlage Eigentum bilden wollen • Unterstützung der älteren Bewohner hinsichtlich der Anpassung ihrer Wohnsituation, Unterstützung des Generationenwechsels inkl. Aufzeigen von Wohnalternativen in zentraleren Bereichen • Gezielte Bewerbung des Angebots an Bestandseigenheimen als gute Kaufalternative für Haushalte mit geringerem Einkommen • Unterstützungsmodelle für die Erreichbarkeit der Infrastrukturen in Geisweid und Weidenau entwickeln: Hol- und Bringdienste
Langenholdinghausen-Birlenbach	• Siedlungsverlaufs des Quartiers: Nähe zu Gewerbe und einfacher Siedlungsrandlage im Südosten zu Stadtrandlage, Naturflächen und dörflichem Charakter im Nordwesten • Mit Ausnahme des bereits in Umsetzung befindlichen Neubaugebiets „Am Zäunchen“ keine weiteren Wohnbauflächenreserve mit hoher Entwicklungspriorität gemäß Wohnbauflächenkonzept	• Umsetzung der im Wohnbauflächenkonzept benannten Fläche mit hoher Entwicklungspriorität „Am Zäunchen“, da Birlenbach zwar selber eine nur geringe Infrastrukturausstattung bietet, aber auf die Nähe zu Geisweid und die angebotenen Infrastrukturen zurückgreifen kann • Erhalt des Status Quo im ländlich geprägten Langenholdinghausen als „Vorzeigedorf“, Sensibilisierung privater Eigentümer für den Schutz erhaltenswerter Altbausubstanz; Unterstützungsmodelle für das Wohnen im Alter • Hoher Altbauanteil (Fachwerk, Einsatz von Schiefer) bedingt bei anstehenden Modernisierungen Auseinandersetzung mit Gestaltungszielen der Stadt Siegen (Gestaltungskompass), Sensibilisierung der Eigentümer
Geisweid	• Quartier bildet einen Teil des Hauptsiedlungsbereiches der Stadt Siegen • Viel Altbaubestand in verdichteter Struktur westlich von HTS, Bahn und Gewerbe • Verhaltene Nachfrage im Segment Mietwohnungen und Eigenheime als Hinweis auf bestehende Modernisierungsbedarfe im Bestand • Heterogene Eigentümerstruktur: Neben Einzeleigentümern sind auch (lokal verankerte) größere Eigentümer (z.B. KSG und DiWo Home) im Quartier als Akteure anzusprechen	• Anknüpfen an bestehende Modernisierungsaktivitäten der Eigentümer im Quartier: Wildrosenallee (DiWo Home), Wohngebiet „Im Wenscht“ (KSG) • Stabilisierung der Situation in der Mikrolage „Stormstraße“ unter Beteiligung der Eigentümer • Heterogene Eigentümerstruktur und bestehende Modernisierungsbedarfe bieten Chance, im Rahmen des Projektes „Innovation durch EinzelEigentümer“ oder „Kooperation im Quartier“ aktiv zu werden • Quartier bietet aufgrund seiner Nähe zu Infrastrukturen eine vielfältige Zielgruppenansprache, eignet sich generell auch für die Umsetzung altersgerechter Wohnprojekte
Weidenau	• Heterogenes Quartier mit unterschiedlichen Teillagen, teils mit überdurchschnittlicher Wohnqualität (Bsp. Giersberg) • Im Bereich der Weidenauer Straße mit Mix aus Gewerbe und teils einfacherer Wohnbebauung auch Modernisierungsbedarfe • Quartier mit hoher Wohnungsnachfrage, die von mehreren Zielgruppen gespeist wird	• Status quo in den guten Wohngebieten des Quartiers aufrecht erhalten • Gute Nachfragesituation ermöglicht langfristig tragbare Investitionen in den Wohnungsbestand • Gute Nachfragesituation ermöglicht eine breite Zielgruppenansprache im Wohnungsneubau: Quartier eignet sich sehr gut für Umsetzung von altersgerechten Wohnprojekten, aber auch Studierende üben am Standort eine hohe Wohnungsnachfrage aus • Umsetzung der im Wohnbauflächenkonzept benannten Flächen mit hoher Entwicklungspriorität: breite Zielgruppenansprache umsetzen, im Mietwohnungssegment Fokussierung auf kleine Wohnflächen für junge Haushalte und Senioren • Mikrolagen, in denen der Generationenwechsel kurz bevorsteht und zumindest beobachtet werden sollte: Haardter Berg, Waldsiedlung, Neues Feld/Dautenbach)

Tabelle 59: Herausforderungen und Handlungsansätze für die Siegener Quartiere II

Quartier	Ausgangslage und Herausforderungen	Handlungsansätze
Seelbach-Trupbach	• Trupbach mit geringer Infrastrukturausstattung, Seelbach bietet zumindest Grundversorgung in Form von Nahversorgung, Apotheke, Arzt, Bankfiliale • Quartier mit überdurchschnittlicher Alterung bei gleichzeitig überdurchschnittlicher Schrumpfung • Erweiterung des Angebotes durch Neubau nur eingeschränkt im Quartier möglich, da einige der Wohnbauflächenreserven laut Wohnbauflächenkonzept nicht umgesetzt werden können	• Generationenwechsel als wichtiges Themenfeld, ist für das gesamte Quartier relevant, besonders in der Mikrolage Seelbach-Nord • Solide Nachfragesituation bedingt Begleitung und Unterstützung des Generationenwechsels nur bei verstärktem Leerstand • Kleinteiliger Neubau im EFH- und MFH-Segment kann zur Auslastung vorhandener Infrastrukturangebote in Seelbach beitragen • Siegener Zentrum ist innerhalb von 10 Minuten mit dem Auto zu erreichen; daher breite Zielgruppenansprache möglich (eingeschränkt auch altersgerecht, da fußläufig erreichbare Infrastrukturen in Seelbach angesiedelt sind)
Siegen-Mitte	• Unzusammenhängendes Quartier, dessen Siedlungsstrukturen stark durch Topographie geprägt werden (Hanglage) • Teils MFH mit Plansiedlungscharakter (Fischbacher Berg) • Gute Rahmenbedingungen für Neubau- und Bestandsmaßnahmen aufgrund sehr guter Nachfragesituation im Segment Eigenheime und Mietwohnungen • Quartier, das aufgrund seiner Nähe zum Innenstadtbereich zunehmend relevant für die Wohneigentumsbildung wird	• Aufgrund großer Anteile an MFH-Beständen in heterogener Eigentümerstruktur ist der Einsatz von „Kümmerern“ für das Quartier relevant, S. Beispiel Fischbacher Berg • Stabilisierung einfacher Wohnquartiere: Lindenberg, Leimbachstraße (Sensibilisierung der Eigentümer, niedrigeschwellige Modernisierungsmaßnahmen im Bestand) • Mikrolagen, in denen der Generationenwechsel kurz bevorsteht und zumindest beobachtet werden sollte: Fischbacher Berg West, Winchenbach
Siegen-Innenstadt	• Heterogenes Innenstadtquartier, das neben der Wohnfunktion eine wichtige Versorgungsfunktion einnimmt • Bündelung von Infrastrukturangeboten: hohe Attraktivität für unterschiedliche Zielgruppen • Hoher Nachfragedruck im Segment der Mietwohnungen, zunehmende Relevanz des Quartiers auch für die Wohneigentumsbildung • „Junges“ Quartier • Überdurchschnittliches Mietpreisniveau vs. Bedarfe im kostengünstigen Segment	• Private Investitionen in den Wohnungsbestand im Segment der Mietwohnungen lohnenswert und weiter zu forcieren, Eigentümer für qualitätsbedingte Modernisierungsbedarfe auch bei größeren Wohnungen sensibilisieren • Bereitstellung von kleinen und gleichzeitig kostengünstigen Wohnungen für unterschiedliche Zielgruppen, ggf. mithilfe von öffentlichen Fördermitteln • Möglichkeiten des Umbaus und des Anbaus prüfen (Gestaltungssatzung berücksichtigen), da Wohnbauflächen für den Neubau in diesem Quartier rar sind • Quartier als möglicher Rahmen für Mitwirken an Projekten wie „IdEE“ und „KIQ“ aufgrund der heterogenen Eigentümerstruktur und bereits stattgefundener Maßnahmen im Projekt „Siegen zu neuen Ufern“
Kaan	• Talachse des Quartiers geprägt durch hohen Industrieanteil und Bahnlinie • Mikrolagen mit guten Wohnplätzen • Solide ausgeprägte Nachfragesituation im Segment der Eigenheime, abgeschwächte Nachfrage im Segment des Mietwohnungsbaus	• Wohnungsneubau gemäß Wohnbauflächenkonzept in Abgrenzung zu Industrieflächen und Bahnlinien betreiben; mit Fokus auf dem Eigenheimbau • Kleinteiliger Neubau trägt zur Auslastung vorhandener Infrastrukturen bei, die jedoch nur gering ausgeprägt sind • Keine Fokussierung von Neubaumaßnahmen im Segment des Geschosswohnungsbaus
Volnsberg-Breitenbach-Feuersbach	• Prägung des Quartiers durch drei dörfliche Wohnplätze in rd. 5-7 km Entfernung zur Innenstadt • Deutliche Prägung durch Einfamilienhäuser, teils überdurchschnittliche Einzelobjekte • Quartier mit überdurchschnittlicher Alterung bei gleichzeitig überdurchschnittlicher Schrumpfung	• Wohnungsbestand in gutem Modernisierungszustand, keine Mikrolagen mit ausgeprägtem Modernisierungsbedarf, daher: Status Quo halten • Schwächen in der Infrastrukturanbindung und verkehrlichen Anbindung schränken Zielgruppenansprache ein: Fokussierung auf Eigenheimneubau • Wohnbauflächenkonzept sieht zwei Neubauflächen mit Entwicklungspriorität 0 vor: Als langfristige Reserve betrachten, vorrangig Eigenheimneubauquartiere in Lagen mit besserer Infrastrukturanbindung umsetzen

Tabelle 60: Herausforderungen und Handlungsansätze für die Siegener Quartiere III

Oberschelden-Gosenbach-Achenbach	• Quartier mit Entwicklungsmöglichkeiten, da mehrere Wohnbauflächenpotenziale in unterschiedlichen Mikrolagen und mit unterschiedlicher Entwicklungspriorität vorhanden sind • Quartier mit überdurchschnittlicher Alterung bei gleichzeitig überdurchschnittlicher Schrumpfung • Starke Prägung des authentischen dörflichen Ortsbildes durch hohen Anteil an Schiefergebäuden • Solide Nachfragesituation im Segment Mietwohnungen, gute Nachfragesituation im Segment der Eigenheime • Trotz teils peripherer Lage gute Verkehrsanbindung; Nähe zu Siegen-Mitte	• Umsetzung des Gestaltungskompasses Siegen mit hoher Relevanz in diesem Quartier: zum Erhalt des authentischen dörflichen Ortsbildes Sensibilisierung der Eigentümer vor Ort, insbesondere in Gosenbach und Oberschelden • Umsetzung der im Wohnbauflächenkonzept benannten Entwicklungsflächen, Fokus auf Eigenheime, in Ergänzung auch Mehrfamilienhausbau denkbar (altersgerecht nur in räumlicher Nähe zur Grundversorgungsangeboten) • Ergänzender Neubau in Kombination mit Modernisierungsmaßnahmen im Bestand: Fokussierung der Bestandsmaßnahmen insbesondere auf das Wohngebiet „Heidenberg“
Eiserfeld-Niederschelden	• Entlang der B62 verdichtete Struktur, teils auch mit Gewerbe- und Verkehrsflächen • Mischung von EFH- und MFH-Bebauung, hoher Altbau- und Schieferhausanteil • Dominante optische Wirkung der Siegtalbrücke; positiv: Verbesserung der verkehrlichen Anbindung durch Ausbau des Anschlusses an die HTS • Quartier mit überdurchschnittlicher Alterung bei gleichzeitig überdurchschnittlicher Schrumpfung	• Mikrolagen, in denen der Generationenwechsel kurz bevorsteht und zumindest beobachtet werden sollte: Alte Dreisbach, Hubach, Bühl: hier Bestandsmaßnahmen mit hoher Relevanz • Ergänzender Neubau auf den im Wohnbauflächenkonzept benannten Flächen zur Auslastung vorhandener Infrastruktureinrichtungen im Quartier und dem Entgegenwirken der überdurchschnittlichen Schrumpfung
Eisern	• Dörfliche Struktur mit verdichtetem Kern, überwiegende Eigenheimbebauung mit hohem Altbauanteil (Schieferhäuser) • Positive Faktoren wie der alte Dorfkern und die naturnahe Lage stehen Hemmnissen gegenüber: punktuell angesiedeltes Gewerbe, direkt nördlich angrenzende Autobahn mit Barrierewirkung • Abgeschwächte Nachfragesituation sowohl bei Mietwohnungen als auch bei Eigenheimen	• Bei der Entwicklung der im Wohnbauflächenkonzept als „umgesetzt durch Planrecht“ markierten Flächen behutsame Entwicklung, ggf. als langfristige Flächenreserven betrachten; Fokussierung auf Flächen mit besserer Infrastrukturanbindung und Nähe zu zentraleren Bereichen der Stadt • Infrastrukturausstattung und Bebauungsstruktur ermöglicht auch die Platzierung von Mehrfamilienhäusern im Neubau, ggf. unter Einsatz von öffentlichen Fördermitteln • Status quo halten; Umsetzung des Gestaltungskompasses Siegen mit hoher Relevanz in diesem Quartier

Quelle: eigene Darstellung

12. Fortführung des kommunikativen Prozesses und Monitoring

Die Aufstellung eines Wohnungsmarktkonzeptes stellt zusammenfassend nur den Auftakt für einen sich anschließenden Umsetzungsprozess dar. Daher ist für eine effiziente Nutzung der Ergebnisse und Empfehlungen aus dem vorliegenden Wohnungsmarktkonzept eine Fortführung notwendig.

Empfehlung zur Fortführung des kommunikativen Prozesses

Im Rahmen des kooperativen Prozesses wurden bereits wichtige Akteure in den Prozess integriert. Er diente dazu, dass die Ergebnisse abgestimmt ermittelt und festgestellt wurden und somit eine möglichst hohe Akzeptanz erfuhren. Zudem diente er dazu, dass die handlungsfähigen Akteure aus Wirtschaft und Gesellschaft die Ergebnisse gemeinsam umsetzen und die Verwaltung und Politik geeignete Rahmenbedingungen gestalten kann.

Der kommunikative Prozess mit den Marktakteuren wurde bereits vor der Erarbeitung des Wohnungsmarktkonzeptes für die Stadt Siegen angestoßen. So tagte das Forum Wohnen vor dem Start der Erarbeitung des Konzeptes bereits zwei Mal und hat wesentlichen Einfluss auf die Entscheidung für die Wohnungsmarktkonzepterstellung genommen.

Forum Wohnen in seiner Funktion beibehalten; regelmäßige Treffen durchführen

Daher wird an dieser Stelle die Empfehlung ausgesprochen, das Forum Wohnen in seiner Funktion und Zusammensetzung beizubehalten und durch regelmäßige Treffen eine Begleitung der Umsetzung des Wohnungsmarktkonzeptes zu ermöglichen. Die Hauptaufgabe des Forum Wohnens könnte künftig darin bestehen, eine fortlaufende Prozessbegleitung zu gewährleisten. Im Rahmen von z.B. jährlich stattfindenden Treffen könnten die Ergebnisse und Projektfortschritte aus einzelnen Arbeitsgruppen präsentiert und diskutiert werden.

Zu empfehlen ist eine Kooperationsvereinbarung, die zwischen der Stadt Siegen und den Mitgliedern des Forum Wohnens geschlossen und in der die Fortführung des wohnungswirtschaftlichen Netzwerkes beschlossen wird.

Für die Umsetzung der Empfehlungen bietet es sich in einem weiteren Schritt an, Arbeitsgruppen zu bilden. Die Steuerung und Koordination kann durch die Stadtverwaltung Siegen erfahren, die auf der Prozessebene Strategien erarbeitet und Arbeitsgruppen koordiniert.

Innerhalb von Arbeitsgruppen kann themenspezifisch die Umsetzung des Wohnungsmarktkonzeptes begleitet werden

Einzelne Arbeitsgruppen können aus Vertretern des Forum Wohnens gebildet und ggf. themenspezifisch um weitere relevante Akteure ergänzt werden. Sollte z.B. die Empfehlung, eine gezielte Eigentümeraktivierung zu betreiben, eine hohe Priorität erhalten, könnte sich eine Arbeitsgruppe gezielt um diese Themenstellung kümmern. Für die Besetzung einer solchen Arbeitsgruppe wären neben Vertretern der Finanzierungsinstitute auch Haus & Grund sowie weitere Experten (z.B. Architekten oder Handwerker) einzubinden. Eine weitere Arbeitsgruppe könnte schwerpunktmäßig mit dem Aufbau eines Baulückenkatasters bzw. einer Baulückenbörse betraut werden. Hierbei würde es sich um eine Gruppe handeln, die schwerpunktmäßig aus Vertretern der Kommunalverwaltung besetzt werden sollte. Es wird empfohlen, auch auf dieser Ebene regelmäßige Treffen stattfinden zu lassen, um Zwischenergebnisse zu diskutieren.

Empfehlung zur kontinuierlichen Beobachtung der Wohnungsmarktentwicklung (Monitoring der wesentlichen Kernindikatoren)

Eine Aktualisierung des Wohnungsmarktkonzeptes bietet sich aufgrund des finanziellen und organisatorischen Aufwandes nur in größeren Zeitabständen von fünf bis acht Jahren an. In der Zwischenzeit dient ein Monitoring dazu, die Entwicklungen am Wohnungsmarkt zu beobachten, die Ergebnisse zu diskutieren und ggf. neue Handlungs- und Korrekturbedarfe in der kommunalen Wohnungspolitik zu formulieren.

Monitoring mit Frühwarnsystem ist anzuraten

Ziel des Wohnungsmarktmonitorings ist es, die Wohnungsmarktentwicklung differenziert und zeitnah zu analysieren und Probleme rechtzeitig zu erkennen. Somit übernimmt die Wohnungsmarktbeobachtung die wichtige Funktion eines **Frühwarnsystems**, das zum einen Fehlentwicklungen am Wohnungsmarkt aufzeigt, und zum anderen anzeigt, wenn die analysierte Entwicklung nicht mehr mit den Annahmen übereinstimmt, die Grundlage für die Wohnungsmarktprognose aus dem Wohnungsmarktkonzept waren. In beiden Fällen ist auf Basis einer guten Informationslage zu entscheiden, ob steuernd auf die Marktentwicklung Einfluss genommen werden und hierbei die im Handlungskonzept vorgeschlagenen und umgesetzten Maßnahmen modifiziert werden sollten.

Wohnungsmarktprognosen, wie sie dem Wohnungsmarktkonzept zu Grunde liegen, sind langfristig ausgerichtet. Das bedeutet, dass Veränderungen in den Ausgangsbedingungen zu von der Prognose abweichenden Ergebnissen führen können, auf die zeitnah reagiert werden sollte. Das Wohnungsmarktmonitoring übernimmt die Aufgabe, rechtzeitig auf ggf. notwendige Korrekturen in den Zielsetzungen oder Maßnahmen aufmerksam zu machen.

Fortschreibung von Kernindikatoren

Grundlage eines jeden Monitorings ist ein Satz aus Indikatoren, die laufend fortgeschrieben werden. Grundlage der Fortschreibung sind Daten aus dem kommunalen Verwaltungsvollzug, die ggf. durch andere Datenquellen, z.B. aus dem Grundstücksmarktbericht, ergänzt werden. Zur Ergänzung und Überprüfung der statistischen Indikatoren dienen qualitative Informationen, z.B. Einschätzungen zum Wohnungsmarktgeschehen aus Sicht lokaler Marktexperten, die zum späteren Zeitpunkt ergänzt werden können.

Ergebnisse des Monitorings können in einem Wohnungsmarktbericht zusammengefasst werden

Die Ergebnisse der Wohnungsmarktbeobachtung werden üblicherweise in einem Wohnungsmarktbericht zusammengefasst, der Kommunalpolitik vorgestellt und veröffentlicht. Der Wohnungsmarktbericht richtet sich aber nicht nur an die Kommunalpolitik, sondern auch an die Akteure aus den Wohnungsunternehmen, der Kreditwirtschaft, Haus & Grund, Mieterverein, Makler, Bauträger usw. Damit erreicht die mögliche Frühwarnung nicht nur die Stadtverwaltung, sondern auch die weiteren Wohnungsmarktakteure. Bestenfalls wird der Wohnungsmarktbericht auf einer gemeinsamen Veranstaltung mit allen Akteuren diskutiert und es werden gemeinsam Schlussfolgerungen aus den Ergebnissen gezogen.

Für die Zusammenstellung des Indikatorenkatalogs sind zwei grundsätzliche Empfehlungen zu geben:

- Er sollte Aussagen zur Struktur und Entwicklung des Wohnungsangebotes sowie zur Wohnungsnachfrage bzw. -bedarf ermöglichen und ggf. auch Indikatoren für eine Bilanzierung der Wohnungsmarktsituation ermöglichen.

- Er sollte sich an den verfügbaren Daten der jeweiligen Kommune ausrichten. Aufwändige Sonderauswertungen oder Erhebungen sind erst dann sinnvoll, wenn bereits ein Grundgerüst für ein laufendes Monitoring im Einsatz ist.

In der folgenden Tabelle sind diejenigen Kernindikatoren benannt, die sich für den Aufbau eines Monitorings im Sinne einer Wohnungsmarktbeobachtung eignen.

Tabelle 61: Empfehlenswerte Kernindikatoren für ein Monitoring-System

Wohnungsangebot	Wohnungsnachfrage	Bilanz
Fertigstellungen	Bevölkerungszahl	Wohnungssuchende
Fertigstellungen nach Bauform	Geburten/Todesfälle	Bodenpreise
Fertigstellungen mit Förderung	Altersstruktur	Miet- und Immobilienpreise
Genehmigungen	Zu-/Abwanderung	
Entwicklung des geförderten Wohnungsbestands	Anzahl und Struktur der Haushalte	
Geförderter Wohnungsbestand nach Wohnungsgröße	Kauffälle	
	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	
	Einkommen/Kaufkraft	
	Einkommensschwache Haushalte	

Quelle: eigene Darstellung

Eine Fundstelle für kommunalstatistische Daten zur Stadt Siegen bietet auch das Kommunalprofil der NRW.Bank, das verschiedene Daten zu den Themen Bevölkerungsentwicklung, Beschäftigung, Investitionen und Einkommen für jede Kommune in NRW enthält. Die Wohnungsmarktbeobachtung der NRW.Bank bietet darüber hinaus Wohnungsmarktprofile für alle Kreise und kreisfreien Städte an, so dass hierüber ggf. Vergleichsdaten auf der Kreisebene bezogen werden können.

In Kenntnis der Siegener Daten hat InWIS die empfehlenswerten Kernindikatoren bestimmt und für jeden Indikator ein Datenblatt erstellt, das diesen beschreibt. Die ausführlichen Tabellen befinden sich im Anhang des Wohnungsmarktkonzeptes.

Wohnungsmarktbericht etwa alle drei Jahre erstellen

Zu empfehlen ist den Wohnungsmarktbericht ca. alle 3 Jahre zu erstellen. Dieser Zeitraum ist angemessen, um neue Entwicklungen am Wohnungsmarkt identifizieren zu können, einen Kontakt zu den lokalen Wohnungsmarktakteuren zu halten und den personellen wie organisatorischen Aufwand zu begrenzen. Der Wohnungsmarktbericht wäre dann alle 3 Jahre in den fortlaufenden Kommunikationsprozess mit allen relevanten Siegener Marktakteuren, organisiert im Forum Wohnen, einzuspeisen.

Durch die Erarbeitung des vorliegenden Wohnungsmarktkonzeptes ist bereits eine wichtige inhaltliche Orientierung für den Aufbau einer Wohnungsmarktbeobachtung gegeben. Dennoch wird man zu Beginn vor vielen Fragen stehen.

Mitgliedschaft im Forum KomWoB ist empfehlenswert

Um angemessene Unterstützung zu erhalten, ist die Mitgliedschaft im Forum Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung (Forum KomWoB) zu empfehlen. Dieses Forum ist eine bundesweit vorbildliche Plattform für Kommunen, die Wohnungsmarktmonitoring betreiben, und umschließt mittlerweile über 30 Kommunen aus NRW und dem Bundesgebiet. Unterstützt wird das Forum KomWoB durch eine Koordinierungsstelle, die in der landesweiten Wohnungsmarktbeobachtung der NRW.Bank angesiedelt ist. Die Mitgliedschaft ist kostenlos.

Leerstandserhebung als mittelfristig zusätzlichen Baustein der laufenden Wohnungsmarktbeobachtung

Das Wohnungsmarktkonzept hat des Weiteren aufgezeigt, dass der Leerstand in den zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden in der Stadt zwar auf einem durchschnittlichen Niveau liegt, Beobachtungsbedarf aber vorhanden ist. Kleinräumige Leerstandstendenzen in höhergeschossigen oder unmodernisierten Wohnungsbeständen sind zwar bekannt und diesen werden teils bereits im Rahmen von umfassenden Modernisierungstätigkeiten entgegengewirkt (Beispiel „Wildrosenallee"), langfristig besteht aber Beobachtungsbedarf hinsichtlich der räumlichen Verteilung der Leerstände und möglicher Handlungsbedarfe. Zur Erweiterung der laufenden Wohnungsmarktbeobachtung wird daher empfohlen, den Leerstand, insbesondere im Wohnbereich, in den kommenden Jahren zu erfassen und zu beobachten.

Stromzählermethode ermöglicht in Kooperation mit dem Energieversorger eine kleinräumige Erfassung und Fortschreibung des Wohnungsleerstandes

Zur **kontinuierlichen und kleinräumigen Erfassung des Leerstandes** empfiehlt sich perspektivisch eine Zusammenarbeit mit dem örtlichen Stromversorger, der den Leerstand über Versorgerdaten erfassen kann (zweijähriger Turnus). Die sogenannte **Stromzählermethode** ist eine zunehmend praktizierte Methode der Leerstandserfassung und ermöglicht eine Erfassung des Leerstandes über zwei Indikatoren. So kann die Abmeldung von einem Stromzähler zu einem festgelegten Stichtag als Indiz für einen Leerstand gesehen werden. Um hierbei den fluktuationsbedingten Leerstand nicht mit zu erfassen, sollten nur die Verbrauchsstellen aufgeführt werden, die länger als drei zusammenhängende Monate abgemeldet sind. Auch der jeweilige Stromverbrauch kann als Indiz für einen möglichen Leerstand genutzt werden, z.B. dadurch, dass an einem bestimmten Stichtag kein Verbrauch am Zähler zu messen ist oder die am Stromzähler gemessenen Verbrauchswerte innerhalb eines bestimmten Zeitraums unter einem bestimmten Verbrauchswert liegen (da auch bei Modernisierungsarbeiten oder Wohnungsbesichtigungen Strom verbraucht wird).

Hinsichtlich des Verfahrens ist Folgendes anzumerken: Die Stadtwerke bzw. die Energieversorger liefern die meist gebäudescharfen Rohdaten. Diese müssen bereinigt bzw. überprüft werden und auf Ebene von Straßenzügen oder Baublöcken aggregiert werden (auch, um Datenschutzaspekte zu wahren). Externe Unternehmen können die Auswertung der Daten und die Kommunikation mit dem Energiedienstleister übernehmen, generell sind aber die Personal- und Haushaltssituation der Kommune der ausschlaggebende Faktor bei der Entscheidung für die eigenständige Durchführung bzw. die Auftragsvergabe an ein externes Unternehmen. Erster Schritt wäre in jedem Fall die Kontaktaufnahme zum Energieversorger, um eine mögliche Bereitstellung der notwendigen Daten zu erfragen. Vorteil dieses Verfahrens ist, dass eine kontinuierliche Auswertung der Leerstandsdaten auf kleinräumiger Ebene möglich ist und damit auch kleinräumige Beobachtungs- bzw. Handlungsbedarfe identifiziert werden können.

Unterstützung bei der Umsetzung einer Leerstandsanalyse bietet ebenfalls das Forum KomWoB. Dennoch darf der Aufwand für die Erstellung einer solchen Analyse nicht unterschätzt werden. Die Einführung des Instrumentes ist daher erst dann anzuraten, wenn die laufende Wohnungsmarktbeobachtung etabliert ist und zusätzliche Zeitkapazitäten zur Verfügung stehen.

Empfehlung zum Umsetzungsmonitoring des Wohnungsmarktkonzeptes (Evaluation)

Im Sinne einer nachhaltigen Steuerung der lokalen Wohnungspolitik und Wohnraumversorgung ist es erforderlich, den weiteren Umsetzungsprozess des Handlungskonzeptes Wohnen immer wieder kritisch zu hinterfragen und ggf. neu zu justieren. Hierfür ist es unabdingbar, Instrumente zu implementieren, die eine qualitativ wertvolle Verstetigung des angestoßenen Prozesses ermöglichen. Neben der Fortsetzung des Dialogs mit allen Wohnungsmarktakteuren und dem Aufbau einer kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung wird daher im Folgenden dargelegt, wie der Fortschritt in der Umsetzung der im Wohnungsmarktkonzept dargelegten Empfehlungen zu überprüfen ist.

Für die Erfolgskontrolle in der Umsetzung eines Wohnungsmarktkonzeptes ist eine Evaluation von gesetzten Zielen und eingeleiteten Maßnahmen von elementarer Bedeutung.

Mögliche Beurteilungskriterien für erzielte Erfolge oder angestoßene Maßnahmen sind:

- die Relevanz: Stimmen die Ziele weiterhin mit den Bedürfnissen der Zielgruppen überein?
- die Effizienz: Sind die für die Ziele und Maßnahmen eingesetzten Ressourcen und Mittel angemessen?
- die Effektivität: Konnten definierte Ziele erreicht werden und Maßnahmen eingeleitet werden?
- die Wirkung: Welche Wirkungen sind aufgrund der angestoßenen Entwicklungen eingetreten?

Bei der Evaluation und dem Monitoring des Wohnungsmarktkonzeptes geht es somit darum, eine kontinuierliche Analyse von Informationen zu gewährleisten, die Hinweise darauf geben, ob ein Projekt so läuft, wie es ursprünglich geplant war. Auf dieser Grundlage können die angestrebten Maßnahmen des Wohnungsmarktkonzeptes je nach Bedarf angepasst und Prozesse optimiert werden.

Es geht dabei nicht nur darum, festzustellen, ob Zeitverläufe eingehalten werden, sondern ebenfalls um die Identifikation und Lösung von auftretenden Problemen im Prozessverlauf. In diesem Zusammenhang soll in Erfahrung gebracht werden, ob die angestrebten Maßnahmen Akzeptanz finden und ob hierbei Interessenkonflikte auftreten können. Durchgeführte Maßnahmen im Sinne der Ziele und Strategien des Wohnungsmarktkonzeptes können mithilfe eines Evaluationsverfahrens legitimiert werden.

Eine wesentliche weitere Aufgabe der Evaluation besteht darin, die Zielerreichung zu überprüfen, was anhand festgelegter Sollwerte und einem Soll-Ist-Vergleich erreicht werden kann. Darüber hinaus sollte eine Evaluation auch die Wirkungen, welche durch das Projekt erzielt werden konnten, festhalten und bewerten können. Auf der Basis der in einem Evaluationsprozess entdeckten Befunde kann gemeinsam und für alle Akteure transparent bilanziert werden, wie erfolgreich die Zusammenarbeit läuft und wo möglicherweise Defizite oder Probleme in der Umsetzung bestehen.

So sehr eine Evaluation dringend zu empfehlen ist, nicht zuletzt aufgrund von Steuerungsmöglichkeiten, muss gerade hier auch hinsichtlich des Ressourceneinsatzes geprüft werden, was realisierbar ist. Hinsichtlich einer ersten Abwägung muss dem Aufbau der grundsätzlichen Organisationsstruktur und dem ersten Anstoß von Maßnahmen Priorität eingerichtet werden. Dabei sollte aber eine einfache Form des Monitorings und der Evaluation zumindest Berücksichtigung finden.

13. Zusammenfassung

Hintergrund der Erstellung des vorliegenden Wohnungsmarktkonzeptes für die Stadt Siegen war es, die Grundlage für eine nachfragegerechte Weiterentwicklung der Wohnungsbestände und des Wohnungsneubaus sowie die Bereitstellung von Wohnbauland zu schaffen. Die Weiterentwicklung der Wohnqualitäten in der Stadt Siegen ist die Zielsetzung, die im Rahmen des Wohnungsmarktkonzeptes mit Strategien und Maßnahmen unterlegt wird. Das Wohnungsmarktkonzept soll die Stadt Siegen und die Wohnungsmarktakteure unterstützen, um sich vorausschauend auf wohnungspolitische Aufgaben vorzubereiten.

Das folgende Resümee fasst die wesentlichen Ergebnisse aus den einzelnen Analysebausteinen des Wohnungsmarktkonzeptes zusammen.

Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes – Bestandsanalyse

Die Kreis- und Universitätsstadt Siegen mit rd. 103.000 Einwohnern wird durch die **Lage an Fluss und Berg** geprägt: Handelswege und Wasserläufe haben die Entwicklung der Stadtstruktur entscheidend beeinflusst. Heute zeichnet sich Siegen durch seinen polyzentrischen Aufbau mit einem Hauptzentrum (Innenstadtbereich) und mehren Stadtteil- bzw. Nebenzentren aus. Charakteristisch sind die dichte Bebauung der Täler und die Prägung durch mehrere Hang- bzw. Berglagen, so dass die Topographie und auch die Verkehrsinfrastruktur (Autobahn, HTS) die Stadtgestalt entscheidend mitprägen.

Siegen ist bereits seit mehreren Jahren mit dem Druck durch den demografischen Wandel konfrontiert, der sich in einem **stetigen Einwohnerrückgang** Ausdruck findet. Die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung kann nicht durch Wanderungen kompensiert werden, wenngleich diese in jüngster Vergangenheit eine positive Dynamik in Form von Wanderungsgewinnen verzeichnen. Die altersspezifischen Wanderungen betonen die **Bedeutung der Stadt Siegen als Universitätsstandort**, denn bei den jungen Starterhaushalten zwischen 18 und 25 Jahren handelt es sich um die einzige Altersgruppe, in der die Zuzüge nach Siegen überwiegen. Die wirtschaftlichen Eckdaten zeigen in den vergangenen Jahren eine positive Entwicklungsdynamik und lassen damit stabile Rahmenbedingungen für die Nachfrageentwicklung erwarten. Die leicht unterdurchschnittliche Kaufkraft ist aber auch ein wichtiger Hinweis für bestehende **Bedarfe im kostengünstigen Wohnungsmarktsegment**.

Aufgrund starker Zerstörungen während des Zweiten Weltkrieges bildet die Hälfte des Wohnungsbestandes **Nachkriegsbebauung**. In der Siegener Altstadt und in vielen der dörflichen Randlagen finden sich jedoch auch erhaltene (Schiefer-)Altbauten, die das Stadtbild ebenfalls entscheidend mit prägen. Das Wohnungsangebot in Siegen wird stärker als im Kreis durch Mietwohnungen geprägt. Diese befinden sich jedoch mehrheitlich in kleineren Gebäuden mit drei bis sechs Wohnungen. Ergänzend befinden sich in einigen wenigen Teillagen auch höhergeschossige Wohngebäude. Ein nennenswerter Anteil des Siegener Wohnungsbestands befindet sich in Besitz lokal verankerter Wohnungsunternehmen, mehrheitlich befinden sich die Wohnungen jedoch in Hand von privaten (Einzel-)Eigentümern.

Entwicklungsprognose

Die durch InWIS berechneten Prognosen zeigen auf, dass der Trend des Bevölkerungsrückgangs der vergangenen Jahre auch künftig weiter fortsetzt. Künftig ist mit weiteren Bevölkerungsverlusten zu rechnen, auch falls es der Stadt Siegen gelingen sollte, leichte Wanderungsgewinne zu erzielen. Der Alterungsprozess hat in jüngerer Vergangenheit bereits zu einer Verschiebung der Altersstruktur geführt, dies wird sich bis 2030 weiter fortsetzen. Da am Wohnungsmarkt jedoch nicht Einzelpersonen, sondern Haushalte eine Wohnung nachfragen, wurde seitens InWIS nicht nur die Entwicklung der Bevölkerungszahl prognostiziert, sondern auch die Haushaltsentwicklung. Der Trend der Haushaltsverkleinerung kann jedoch die prognostizierten Bevölkerungsverluste nicht kompensieren, so dass die Anzahl der Haushalte mit Wohnungsbedarf bis zum Jahr 2030 rückläufig ist. Der Ersatzbedarf, der u.a. aus dem Abriss bestehenden Wohnraums resultiert, entwickelt sich in der Stadt Siegen zur entscheidenden Säule des Wohnungsbedarfs. Bis 2030 werden in Siegen somit zwar tendenziell weniger Wohnungen, dafür jedoch andere Qualitäten am Wohnungsmarkt benötigt. Diese qualitativen Bedarfe bedingen auch weiterhin den Neubau von Wohnungen.

Analyse der Stadtteilqualitäten

Zur Analyse der Stadtteil- und Wohnstandortqualitäten hat InWIS kleinräumige Analysen auf Basis von 13 gebildeten Teilräumen und vier Mikrolagen durchgeführt. Insgesamt zeigt sich das Siegener Stadtgebiet in der städtebaulichen Charakterisierung als Stadt mit häufig durchschnittlichen bis guten Wohnstandorten. Auf kleinräumiger Ebene von Mikrolagen kristallisieren sich jedoch Gebiete mit Erneuerungs- und Modernisierungsbedarf hinaus, so z.B. in Teillagen des Fischbacher Berges oder des Heidenberges. Demgegenüber stehen die Dörfer in den Siegener Randlagen, die oftmals ansprechende dörfliche Strukturen mit alten Ortskernen und einem hohen Altbauanteil in landschaftlicher attraktiver Lage aufweisen. Generell zeichnet sich das Stadtbild Siegens durch ein Nebeneinander von heterogenen Wohnquartieren aus. Auch innerhalb der gebildeten Quartiere liegen oftmals Mehrfamilienhausbestände neben Einfamilienhausgebieten unterschiedlichen Baualters. Die unterschiedlichen Modernisierungszustände und Eigentümerstrukturen bedingen spezifische Handlungserfordernisse auf kleinräumiger Ebene: Bei dem Quartier Meiswinkel-Buchen-Sohlbach handelt es sich z.B. um einen Teilraum, der exemplarisch für die Herausforderungen der peripheren Randlagen der Stadt Siegen steht. Die Unterstützung des hier verlaufenen Generationenwechsels, die langfristige Versorgung der älteren Bewohner sowie die Deckung des Eigenbedarfs im Neubau stellen in diesem Teilraum die wesentlichen Aufgaben dar. In vielen Quartieren, darunter auch in Langenholdinghausen-Birlenbach (insbesondere im „Vorzeigedorf“ Langenholdinghausen), ist der Schutz erhaltenswerter Altbausubstanz von hoher Relevanz. Seelbach-Trupbach stellt ein Beispiel für ein zwar eher ländlich gelegenes Quartier dar, das aber aufgrund seiner infrastrukturellen Grundausstattung jedoch das Potenzial für die Ausgestaltung von altersgerechten Wohnangeboten bietet. Demgegenüber stehen die Herausforderungen in den stärker verdichteten Wohnquartieren der Stadt Siegen, insbesondere in Siegen-Mitte, der Innenstadt, Geisweid und Weidenau. Modernisierungsbedarfe und die Stabilisierung von Mikrolagen stellen eine wichtige Aufgabe im Bereich Geisweid dar. Angeknüpft werden kann hier an bestehende Initiativen, z.B. in der „Wildrosenallee“ oder im Wohngebiet „Im Wenscht“, in

denen größere Wohnungseigentümer bereits vorbildhaft in Mehrfamilienhausbestände mit Modernisierungsbedarfen investiert haben.

Das Quartier Siegen-Mitte wird entscheidend durch die Topographie und die Vielzahl an Hanglagen mit geprägt. Die heterogene Eigentümerstruktur und die verdichtete Bebauungsstruktur mit einer Vielzahl von Mehrfamilienhäusern bedingen hier den Einsatz von Kümmerern für einzelne Mikrolagen, um einfachere Wohnlagen zu stabilisieren. Gleichzeitig handelt es sich um ein Quartier mit hohem Nachfragedruck, das für mehrere Zielgruppen (Ältere und junge Zielgruppen, geringe und hohe Wohnkaufkraft) attraktiv ist – bei einem gleichzeitig nur geringen Flächenpotenzial für den Wohnungsneubau.

Bedarfsanalyse in den einzelnen Wohnungsmarktsegmenten

Im Segment der **frei finanzierten Mietwohnungen** bildet Siegen innerhalb der Region den Angebots- und Nachfrageschwerpunkt, bei gleichzeitig überdurchschnittlichem Angebotspreis. Siegen kann sich somit innerhalb der Region gut positionieren und konkurriert hinsichtlich der Nachfrage nur wenig mit den umgebenden Kommunen.

Für einzelne Zielgruppen bestehen am Siegener Mietwohnungsmarkt quantitative Versorgungsprobleme: Durch die Überlagerung der Wohnungsnachfrage im Segment der kleinen Wohnungen besteht ein Nachfrageüberhang, der von Single- und Paarhaushalten unterschiedlichen Alters gespeist wird. So sind sowohl Studentenhaushalte als auch ältere Singlehaushalte mit geringem Einkommen auf kostengünstigen Wohnraum in vorwiegend kleinen Wohnungen angewiesen. Verschärft wird diese Situation dadurch, dass zunehmend mehr ältere Haushalte auf Grundsicherung im Alter angewiesen sind und somit auf kostengünstigen Wohnraum zurückgreifen müssen. Während im Segment der größeren Wohnungen ab 60 m² die Nachfrager hohen Wert auf Qualitäten und Ausstattungskomfort legen, können im Segment der kleinen Wohnungen auch weniger gut ausgestattete Wohnungen gut am Markt vermietet werden, weil es deutliche Angebotsengpässe gibt.

Auch hinsichtlich der Qualifizierung der Mietwohnungsbestände gibt es in Siegen noch Nachholbedarf. Während die größeren Wohnungsunternehmen und -anbieter auf dem Markt bereits seit mehreren Jahren Anpassungsmaßnahmen durchführen, müssen kleinere Einzeleigentümer und Kleinvermieter gezielt für dieses Thema sensibilisiert werden. Diese Gruppe bildet in der Stadt Siegen den überwiegenden Anteil der Wohnungseigentümer, hat oftmals jedoch eine nicht vergleichbare Investitionskraft.

Im Teilmarkt für **öffentlich geförderte Wohnungen** ist wesentliches Ergebnis der Analyse, dass das aktuelle Zinsniveau ein deutliches Investitionshemmnis der Wohnungsmarktakteure in den öffentlich geförderten Wohnungsbau darstellt. Für die Akteure am Wohnungsmarkt ist es aktuell nicht attraktiv, mit Belegungsbindungen zu arbeiten, obwohl die Nachfragesituation sehr deutlich aufzeigt, dass quantitative Versorgungsengpässe, insbesondere für kleine Haushalte mit ein und zwei Personen, bestehen. Diese skizzierte Situation findet Ausdruck in den verhaltenen Marktaktivitäten, die sich anhand der Zahlen der Neubautätigkeit aufzeigen lassen. Die Neubautätigkeiten im öffentlich geförderten Segment haben sich in den vergangenen Jahren deutlich auf die Eigenheimförderung fokussiert, im preisgebundenen Mietwohnungsbereich ist eine nur sehr verhaltene Neubautätigkeit festzustellen. Hieraus ergeben sich

jedoch Konsequenzen für die Wohnungsversorgung der Haushalte, die auf kleine und preisgünstige Wohnungen angewiesen sind. Insbesondere in den gefragten, innenstadtnahen Lagen der Stadt Siegen bestehen deutliche Versorgungsengpässe, die Nachfrager müssen auf periphere Standorte in den Randlagen ausweichen. Hinzu kommen die auslaufenden Bindungen, die zu einem Abschmelzen des preisgünstigen Wohnraums in den zentralen Lagen führen. Im Neubau werden auf vielen Flächen hochwertige Eigentumswohnungen errichtet, die Schaffung von gezielt preisgünstigen Wohnraumangeboten steht in diesen Lagen derzeit nicht im Fokus, mit der Folge, dass eine Verdrängung Einkommensschwächerer aus der Innenstadt stattfindet.

Der **Eigenheimmarkt** der Stadt Siegen charakterisiert sich durch eine gute Nachfrage nach Bestands- und Neubauobjekten. Die Nachfrage im Bestand ist etwas höher anzusiedeln, bedingt auch dadurch, dass die neu errichteten Eigenheime häufig kleinere Wohn- und Grundstücksgrößen bei höherem Preis als die Bestandsimmobilien aufweisen. Mit zunehmender Entfernung zum Stadtzentrum werden die Vermarktungschancen jedoch schlechter, Immobilien in Randlagen sind weniger gut zu vermarkten als Immobilien mit guter Infrastrukturanbindung. Von den örtlichen Marktexperten wird die Nachfragesituation im Neubausegment ebenfalls als zufriedenstellend beurteilt, da der Abverkauf und die Vermarktungszeiten den Erwartungen entsprechen.

Aktuell können Bauwillige in Siegen zwischen mehreren Neubaugebieten wählen. Im Stadtteil Birlenbach, nahe am nördlichen Zentrum Geisweids gelegen, ist das Baugebiet „Am Zäunchen“ neu erschlossen worden. In Stadtteilen mit eher dörflichem Charme stehen jeweils wenige Grundstücke zur Verfügung. Das Neubaugebiet „Bürbacher Giersberg“ ist weitgehend abgeschlossen, d.h. die verfügbaren Baugrundstücke von Stadt und S-Bauland sind weitgehend verkauft worden. Eine Reihe von Grundstücken befindet sich jedoch noch im Besitz der ursprünglichen Privatbesitzer.

Zudem prüft die Stadt Siegen derzeit, ob verschiedene Grundstücke in Siegen, Weidenau und Geisweid, die zunächst für andere Nutzungen vorgehalten werden, einer Bebauung zugeführt werden können.

Im Rahmen der Nachfrage nach Neubaueigenheimen treten neue Zielgruppen in Erscheinung. So ist es nicht nur die Familie, die als zentrale Nachfragergruppe agiert, sondern zunehmend auch die Gruppe älterer Haushalte, die mit fortschreitendem Alter nochmals die Wohnform wechseln und neben der attraktiven Neubaueigentumswohnung in zentraler Lage auch das Neubaueigenheim (dann aber deutlich kleiner und übersichtlicher) favorisieren.

Konsens besteht darüber, dass neben der Ausweisung von Flächen für den Eigenheimneubau auch die Bestandsqualifizierung ein wichtiges Themenfeld in Siegen ist. Insbesondere die Randlagen mit dörflichen Strukturen, die oftmals über keine ausreichende Infrastrukturanbindung verfügen, benötigen im Generationenwechsel Unterstützung. Des Weiteren besteht aktuell der Trend, dass ältere Eigenheime abgerissen werden, um auf den Grundstücken eine Nachverdichtung in Form von Mehrfamilienhäusern vorzunehmen (insbesondere in innenstadtnahen Lagen).

Der Markt für **Eigentumswohnungen** ist generell ein schwieriger Markt, der nur in herausragenden, integrierten Wohnlagen der größeren Städte gute Absatz-

chancen erzielt. Insofern ist es nicht verwunderlich, dass im regionalen Vergleich insbesondere die Stadt Siegen einen überdurchschnittlichen Nachfragewert erzielen kann. Im Neubaubereich, der ab etwa 2.200 Euro/m² startet, handelt es sich um eine qualitätssensible Käuferstruktur, die hohe Ansprüche an die Wohnlage und die Ausstattungsqualitäten legt. Eine integrierte, möglichst zentrumsnahe bzw. zentrale Lage ist ein Kriterium, das insbesondere für ältere Nachfragergruppen entscheidend ist. Ältere Haushalte, die im Vorfeld ihr zu groß gewordenes Eigenheim verkaufen, um sich in zentralerer Lage kleiner zu setzen, stellen im Neubausegment der Eigentumswohnungen in Siegen die zentrale Zielgruppe dar.

Auseinandersetzung mit Wohnbauflächenpotenzialen

Die Bilanzierung von erwarteter Wohnungsnachfrage und der analysierten Wohnbauflächenpotenziale hat aufgezeigt, dass die vorhandenen und mobilisierbaren Wohnbaupotenzialflächen hinsichtlich ihrer Quantität ausreichen, um die errechnete Nachfrage in den Teilmärkten des Wohnungsmarktes zu befriedigen. Da es sich bei der Aufteilung der Flächenpotenziale auf die Wohnungsmarktsegmente um eine Schätzung handelt, besteht in der tatsächlichen Ausführung und Platzierung von konkreten Wohnangeboten noch Spielraum, der von der Umsetzung in konkrete Bebauungspläne und der Angabe von genauen Wohneinheiten abhängt. Rein rechnerisch ist eine Ausweisung weiterer Wohnbauflächen nicht geboten. Es besteht jedoch die Herausforderung, die Flächen entsprechend der zu erwartenden Teilmarktnachfrage zu entwickeln. Aus diesem Grund wurden für die einzelnen Wohnungsteilmärkte Leitziele entwickelt, denen Empfehlungen zur Ausgestaltung der Zielgruppenansprache und Akteurseinbindung zugeordnet sind.

Abbildung 80: Leitziele für die Wohnungsteilmärkte

Übergeordnete Ziele

Bereitstellung von zielgruppengerechten Wohnangeboten in den Wohnungsteilsegmenten - Anpassung des Wohnraumangebots an sich ändernde Bedingungen - Neubürger gewinnen und Fortzug verhindern - Beitrag zum Klimaschutz leisten - Nachhaltige Entwicklung von Wohnbauflächen – Bewahrung der Stadtgestalt

Leitziele für die Wohnungsteilsegmente

Der Markt für frei finanzierte Wohnungen	Der Markt für öffentlich geförderte Wohnungen	Der Markt für Wohneigentum	Der Markt für das Wohnen im Alter	Wohnbauflächen-entwicklung
• Erhalt stadtbild-prägender Merkmale bei Neubau- und Bestandsmaßnahmen • Zielgruppen- und bedarfsgerechter Neubau von Wohnungen • Forcierung der Erneuerung des Wohnungsbestands • Ergänzung des Wohnungsangebots in integrierten Lagen durch Ausbau • Rückbau nicht mehr marktgängiger Bausubstanz • Mobilisierung und Sensibilisierung privater Eigentümer	• Gewinnung neuer Investoren für den geförderten Wohnungsbau • Bedarfsgerechter Neubau von geförderten Wohnungen • Erhalt preisgünstiger Wohnungen innerhalb der KdU • Barrierearme Anpassung und energetische Erneuerung der Wohnungsbestände unter Zuhilfenahme öffentlicher Fördermittel • Bedienung der studentischen Wohnungsnachfrage	• Bedarfsgerechter Neubau von EFH und ETW • Ansprache von Schwellenhaushalten in der Eigentums-bildung • Ansprache der breiten Mittelschicht • Bereithaltung integrierter Flächen für einkommens-stärkere Haushalte • Marktnischen bedienen • Generationenwechsel begleiten • Umzug in barrierearme Wohnalternativen unterstützen	• Ausweitung des Angebotes an altersgerechten Wohnungen (ohne Serviceangebote) durch Neubau und Anpassung der Wohnungsbestände • Bedienung der Nachfrage für Wohnalternativen im Alter, darunter das Betreute Wohnen	• Bedarfsgerechte Entwicklung von bestehenden Wohnbauflächen-potenzialen • Vorausschauende Bodenvorratspolitik • Konkurrenzfähigkeit der Stadt Siegen durch attraktiven Neubau, Bedienung von Marktnischen erhöhen • Abwanderung entgegenwirken, neue Bewohner gewinnen • Fokus auf Innenentwicklungs-potenziale

Quelle: eigene Darstellung

14. Anhang

14.1. Erläuterungen zur Verwendung der Datenbank des ImmobilienScout24

Die Auswertung von Angebotsdatenbanken der internetbasierten Immobilienportale wird bereits von namhaften Forschungs- und Marktbeobachtungsinstituten eingesetzt, so etwa vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) und der Wohnungsmarktbeobachtung der NRW.BANK. InWIS arbeitet in den Arbeitskreisen der NRW.BANK (AG Methodik, KomWoB) und des BBSR (AK Immobilienpreise) kontinuierlich mit. An dieser Stelle werden einige methodische Erläuterungen vorangestellt:

- InWIS verwendet die Angebotsdatenbank des ImmobilienScout24, welche diejenigen Immobilienangebote enthält, die von den Anbietern zum Kauf oder zur Miete in dem Internetportal inseriert wurden. Für jedes Angebot enthält die Datenbank Angaben zur Struktur der Objekte: zum Status (Miete/Eigentum), zum Baujahr, zu Ausstattungsmerkmalen, zur Größe und zu den Angebotspreisen. Die Mietwohnungsangebote wurden auf der Basis der Nettokaltmieten ausgewiesen.

- Gleichzeitig erlaubt die Angebotsdatenbank auch die Abschätzung der Nachfrage nach Wohnungen. Aus einer Vielzahl an Möglichkeiten wurde hierfür die Messung der sogenannten Hits ausgewählt. Sucht ein Anbieter in einer Stadt eine Immobilie und gibt seine Wohnwünsche in die Eingabemaske ein, so erhält er Übersichten über die infrage kommenden Objekte. Der Nachfrager hat durch das Vorschaufoto auf der Showliste in der Regel einen optischen Eindruck vom Angebot, kann die Lage durch die Entfernungsangabe vom Zielort einschätzen und er kennt den Preis. Das Anschauen des Angebotes signalisiert bereits ein intensiveres Interesse und wird als Hit gezählt. Ein Hit gibt wieder, wie oft das konkrete Angebot von potenziellen Nachfragern betrachtet wird. Berechnet wird grundsätzlich ein Durchschnittswert für jedes einzelne Objekt, der sogenannte Hit pro Wohnung und Monat. Die Hits bilden zwar nicht die tatsächliche Nachfrage ab, sie verdeutlichen jedoch das Interesse der Nachfrager an bestimmten Wohnungsangeboten. In zahlreichen bundesweiten Marktanalysen hat sich gezeigt, dass starke (schwache) Märkte auf diese Weise durch entsprechend hohe (niedrige) Werte identifiziert werden können. Preise, Wohnflächen und Grundstücksflächen werden als gemittelte Werte dargestellt.

- Eine Untersuchung des Marktforschungsinstitutes Fittkau & Maaß gibt Aufschluss über die Repräsentativität der Methodik: Hiernach suchen 71 Prozent der Haushalte mit Internetanschluss, die umziehen wollen, im Netz nach Wohnungen oder Häusern. Knapp 82 Prozent der Umzugswilligen nutzen bei der Suche das Portal ImmobilienScout24. Hinzu kommen diejenigen, die nicht selbst über einen Internetanschluss verfügen, bei der Wohnungssuche aber auf die Unterstützung von Angehörigen oder Bekannten zurückgreifen können.

- Die NRW.BANK hat in 2011 folgende Zahlen zur Marktabdeckung vorgestellt: Angebote in NRW in 2009/2010 (bereinigt):

  ImmobilienScout 24: 350.418 Wohneinheiten

  Immopool: 67.215 Wohneinheiten

  Immowelt: 104.078 Wohneinheiten

  Immonet: 65.456 Wohneinheiten

Darüber hinaus wurden die Ergebnisse zur Auswertung der Angebotsdatenbank mit örtlichen Marktexperten – Wohnungsunternehmen, Finanzierungsinstituten, Bauträgern usw. – diskutiert, überprüft und verifiziert.

Auf der Basis von Datenbereinigung ergeben sich für den Wohnungsmarkt der Stadt Siegen folgende Datengrundlagen (ohne Angebote gleicher Objekte in verschiedenen Quartalen):

- Mietwohnungen 2008 bis 2012 - 3.163 Angebote
- Eigentumswohnungen 2008 bis 2012 - 1.018 Angebote
- Eigenheime 2008 bis 2012 - 1.390 Angebote
- Mieteigenheime 2008 bis 2012 - 145 Angebote

14.2. Bewertungsraster „InWIS QuartiersCheck“

Die Bewertung der 5 Kategorien Siedlungsstruktur, Soziodemographie, Verkehr, Infrastruktur und Belastungen wird anhand folgender Kriterien gebildet. Jedes Kriterium wird dabei von einer Punktzahl von 100 bis 500 Punkten bewertet. Durch die Gewichtung der einzelnen Kriterien wird eine Gesamtbewertung der jeweiligen Kategorie gebildet.

Städtebaulicher Charakter

Tabelle 62: Bewertung Siedlungsstruktur/Bebauungsdichte

500	sehr aufgelockert, Siedlung freistehender Häuser; dieser Wert kann auch von einzelnen Punkthochhäusern erreicht werden, die in großem Abstand zueinander stehen
400	schwach aufgelockerte Ein-/ Zweifamilienhausgebiete, RH-Siedlung, frei stehende MFH
300	zurückliegende Blockrandbebauung (Vorgärten); verdichtete dörfliche Struktur,
200	Hochverdichtete Reihenhaussiedlung, verdichtete Blockrandbebauung
100	hochverdichtete Blockrandbebauung, keine nennenswerten Freiflächen, komplexe Großwohnsiedlungen

Quelle: eigene Darstellung

Tabelle 63: Bewertung Geschossigkeit der Bebauung

500	2 geschossig, Einfamilienhausbebauung
400	2,5-3 geschossig
300	4 geschossig evtl. zzgl. ausgebauten Dachgeschossen
200	4-6 geschossig und vereinzelte Punkthochhäuser
100	Überwiegend höhergeschossige Bebauung (Großwohnsiedlung)

Quelle: eigene Darstellung

Tabelle 64: Bewertung Beschaffenheit der Wohnbebauung

500	Bürgerhäuser der Gründerzeit; Überwiegend Neubau (ab 1980), hohe Qualität
400	Bürgerhäuser der Gründerzeit; Gartenstadt, Überwiegend Neubau (ab 1980), mittlere Qualität, Bungalowsiedlung
300	Altbau (vor 1945, Gründerzeitquartier, Arbeitersiedlung), modernisiert, 50er/60er Jahre Siedlung, modernisiert; Überwiegend Neubau (ab 1980), untere Qualität (Hollandsiedlung)
200	50er/60er Jahre Siedlung, unmodernisiert; Großwohnsiedlung (Zustand: gut)
100	Altbau (vor 1945), nicht modernisiert, Großwohnsiedlung (Zustand: schlecht)

Quelle: eigene Darstellung

Tabelle 65: Bewertung Städtebauliche Dominanten

500	positive Dominante, z.B. Kölner Dom, Rheinblick Oberkassel, historischer Ortskern
400	attraktives Stadtbild, z.B. Gründerzeitsiedlung, zentraler Platz, besondere Geländetopographie, hohe Qualität des öff. Raumes (belebte Einkaufsstr.)
300	neutral, keine besonderen Dominanten
200	Großwohnsiedlung, großflächiges Gewerbegebiet, Straße (z.B. Umgehungsstr. Autobahnzubringer), Bahnlinie, die den Stadtteil durchtrennen bzw. isolieren
100	negative Dominante, z.B. AKW, Stahlwerk - deutlich negative Dominanz,

Quelle: eigene Darstellung

Tabelle 66: Bewertung Sicherheitseindruck

500	EFH-Siedlung ohne sozialen Brennpunkt, sauber und gepflegt
400	sauberer, gepflegter Stadtteil mit stabiler Sozialstruktur
300	belebter und verdichteter Stadtteil, keine Angsträume
200	Großwohnsiedlung mit hohen sozialen Belastungen
100	Bahnhofsviertel, Industrie- und Gewerbegebiete,

Quelle: eigene Darstellung

Tabelle 67: Bewertung Landschaftliche Lage

500	Großzügige Grün- und Erholungsflächen
400	Abstufungen
300	Durchschnittlich durchgrünt
200	Abstufungen
100	Keine Grün- und Erholungsflächen

Quelle: eigene Darstellung

Verkehrliche Anbindung

Tabelle 68: Bewertung ÖPNV, innerstädtisch

500	U-Bahn, S-Bahn, Tram, Busse; kurze Fahrzeiten zu Zentren, kurze Takte, kurze Wege zu HS
400	differenziertes Angebot
300	Takt alle 10 min, kurze Fahrtzeit (~10 min), mehr als nur Busse
200	Busse, kürzere Taktzeiten, teilweise lange Wege zu HS
100	1 Bus, lange Taktzeiten, lange Fahrtzeiten zu Zentren

Quelle: eigene Darstellung

Tabelle 69: Bewertung ÖPNV, überregional

500	Hbf-Nähe, IC/ICE Anschluss
400	S-Bahn-Anschluss zum Hbf auf kurzem Wege
300	angebunden mit ÖPNV an überregionalen Hbf
200	angebunden mit ÖPNV an überreg. Hbf, aber lange Wege und Zeiten
100	lange Wege zum überregionalen Bahnhof mit Pkw

Quelle: eigene Darstellung

Tabelle 70: Bewertung MIV, überregional

500	mehr als ein Autobahn-Anschluss in unmittelbarer Nähe, gute Parkplatzsituation im Quartier
400	Autobahnanschluss in unmittelbarer Nähe
300	Autobahnanschluss mehr als 5 km entfernt oder sehr schlechte Parkplatzsituation im Quartier
200	Autobahnanschluss mehr als 10 km entfernt, aber Schnellstraßenanschluss
100	Autobahnanschluss mehr 20 km entfernt

Quelle: eigene Darstellung

Infrastrukturelle Ausstattung

Tabelle 71: Bewertung Nahversorgung, Einzelhandel

500	Angebot differenziert, über den täglichen Bedarf hinausgehend, auch von höherer Qualität
400	Angebot für täglichen Bedarf, gut differenziert, teilweise darüber hinausgehend, gute Qual.
300	Angebot für täglichen Bedarf, befriedigend differenziert, mittlerer Qualität
200	Angebot für täglichen Bedarf, kaum differenziert, geringe Qualität
100	nicht einmal Angebot für täglichen Bedarf

Quelle: eigene Darstellung

Tabelle 72: Bewertung öffentliche und halböffentliche Infrastruktur

Schulen, Grundschulen, Kindertagesstätten, Kindergärten, Spielplätze, Kirchen, Jugendhäuser, Begegnungsstätten etc.

500	Hohe Anzahl, differenziert
400	Abstufungen
300	Abstufungen
200	Abstufungen
100	Geringe Anzahl an Einrichtungen

Quelle: eigene Darstellung

Tabelle 73: Bewertung medizinische Infrastruktur

Anzahl niedergelassener Ärzte, Apotheken, Krankenhäuser

500	Angebot stark differenziert
400	Abstufungen
300	Abstufungen
200	Abstufungen
100	Wenig Angebot und kaum differenziert

Quelle: eigene Darstellung

Tabelle 74: Bewertung freizeitorientierte Infrastruktur

Gastronomie, Kino, Freizeit- und Erlebniszentren usw.

500	Angebot differenziert und hochwertig
400	Angebot differenziert oder hochwertig
300	Angebot durchschnittlicher Qualität
200	Angebot kaum differenziert, geringe Qualität
100	Keine Angebote

Quelle: eigene Darstellung

Tabelle 75: Bewertung sportorientierte Infrastruktur

Sportplätze, Schwimmbäder, Sporthallen, Sporteinrichtungen usw.

500	Angebot differenziert und hochwertig
400	Angebot differenziert oder hochwertig
300	Angebot durchschnittlicher Qualität
200	Angebot kaum differenziert, geringe Qualität
100	Keine Angebote

Quelle: eigene Darstellung

Tabelle 76: Bewertung kulturelle Infrastruktur

Bibliotheken, Theater, Museen usw.

500	Angebot differenziert und hochwertig
400	Angebot differenziert oder hochwertig
300	Angebot durchschnittlicher Qualität
200	Angebot kaum differenziert, geringe Qualität
100	Keine Angebote

Quelle: eigene Darstellung

Belastungen und Beeinträchtigungen

Tabelle 77: Bewertung Lärm, Geruch und Staub

Verkehrslärm, schienengebundener Verkehr, Gewerbelärm, Fluglärm

500	Keine Beeinträchtigungen
400	Abstufungen
300	Abstufungen
200	Abstufungen
100	Starke Beeinträchtigungen

Quelle: eigene Darstellung

Tabelle 78: Optische Beeinträchtigungen

500	Keine Beeinträchtigungen
400	z.B. Großwohnsiedlung am Stadtteilrand, aber nicht dominant oder trennende Verkehrsachsen
300	Abstufungen
200	Abstufungen
100	Industrie, Kraftwerke, Gewerbe mit deutlicher Dominanz

Quelle: eigene Darstellung

Tabelle 79: Belastete Flächen

500	Keine Flächen vorhanden
400	Abstufungen
300	Abstufungen
200	Abstufungen
100	Hoher Anteil belasteter Flächen

Quelle: eigene Darstellung

Soziodemographie

Die Bewertung der soziodemographischen Kriterien wird anhand einer Quantilsverteilung der jeweiligen Werte der Stadtteile in der betreffenden Kategorie vorgenommen.

Berücksichtigt werden folgende Kennwerte:

- Erwerbsstatus: Zahl der Arbeitslosen in Relation zur erwerbsfähigen Bevölkerung, auf 1.000 EW
- Transfereinkommensbezieher: Personen in Bedarfsgemeinschaften (SGB II) in Relation zur Einwohnerzahl
- Soziale Dynamik: positive oder negative Entwicklung der Kriterien Erwerbsstatus und Transfereinkommensbezieher
- Altersstruktur: Berechnung nach Billeter. Verhältnis der vorreproduktiven und nachreproduktiven Bevölkerung zur reproduktiven Bevölkerung

14.3. Kernindikatoren Wohnungsmarktbeobachtung

Tabelle 80: Datenblatt „Bevölkerungsentwicklung“

Bezeichnung	**Bevölkerungsentwicklung in Siegen Geburten-/Sterbefälle, Zu-/Fortzüge**
Datenquelle	IT.NRW, Abgleich mit kommunalen Daten möglich
Definition	Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung
Erhebungsweise	jährlich
Validität der Daten	Die Einwohnerdaten von IT.NRW basieren auf dem Zensus 2011 bzw. auf der Fortschreibung der Zählung aus dem Jahr 1987. Sie weichen in der Regel von Daten aus der kommunalen Meldestatistik ab. Die Abweichungen entstehen z.B. durch unterschiedliche Zeitpunkte der "Buchung" von Einwohnerummeldungen. Anzustreben ist, immer ein und dieselbe Quelle zu verwenden. Die Hauptwohnsitzbevölkerung zuzüglich der Bevölkerung in Nebenwohnsitzen (diese Zahl ist nur aus der Einwohnermeldestatistik zu beziehen) ergibt die Gesamtbevölkerung.
Aufbereitungsaufwand	gering
Aussagekraft	Zentral, da die Einwohnerentwicklung in Umfang und Struktur ein wichtiger Faktor zur Einschätzung des Wohnungsbedarfes ist
Sonstiges	

Quelle: eigene Darstellung

Tabelle 81: Datenblatt „Bevölkerungsentwicklung kleinräumig“

Bezeichnung	**Bevölkerungsentwicklung auf kleinräumiger Ebene**
Datenquelle	Stadt Siegen
Definition	Bevölkerungszahl auf Ebene der für das Wohnungsmarktkonzept gebildeten Quartiere
Erhebungsweise	jährlich
Validität der Daten	Kleinräumige Daten liegen nur bei der Einwohnermeldestatistik vor. Die Einwohnermeldedaten weichen in der Regel von Daten des IT.NRW ab. Es ist daher nicht geboten, beide Quellen miteinander zu vermischen oder Unterschiede bereinigen zu wollen.
Aufbereitungsaufwand	gering
Aussagekraft	Zentral, da die Einwohnerentwicklung ein wichtiger Faktor zur Einschätzung des Wohnungsbedarfes ist
Sonstiges	

Quelle: eigene Darstellung

Tabelle 82: Datenblatt „Altersstruktur kleinräumig“

Bezeichnung	**Altersstruktur auf kleinräumiger Ebene**
Datenquelle	Stadt Siegen
Definition	Anteil der über 65-Jährigen an der Gesamtbevölkerung im jeweiligen Quartier
Erhebungsweise	etwa alle drei Jahre
Validität der Daten	vorhanden
Aufbereitungsaufwand	gering
Aussagekraft	gibt Hinweise auf Überalterungen in der Bevölkerungsstruktur auf kleinräumiger Ebene, nützlich für Begleitung des Generationenwechsels in peripheren Randlagen der Stadt Siegen
Sonstiges	da sich Altersstrukturen nur langsam verändern (außer bei Neuausweisung von Baugebieten), kann dieser Indikator in größeren Zeitabständen ausgewertet werden

Quelle: eigene Darstellung

Tabelle 83: Datenblatt „Altersspezifische Wanderungen“

Bezeichnung	**Altersspezifische Wanderungen**
Datenquelle	IT.NRW
Definition	Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung
Erhebungsweise	alle drei bis fünf Jahre
Validität der Daten	vorhanden
Aufbereitungsaufwand	gering
Aussagekraft	Indikator stellt dar, in welchen Altersgruppen Wanderungsgewinne /-verluste entstehen, und gibt Hinweise auf Zielgruppen, für die die Attraktivität der Stadt zu steigern ist bzw. bei denen die Bindung an Siegen erhöht werden sollte
Sonstiges	da sich Wanderungsströme nur langsam verändern, kann dieser Indikator in größeren Zeitabständen ausgewertet werden

Quelle: eigene Darstellung

Tabelle 84: Datenblatt „Haushalte“

Bezeichnung	**Entwicklung der Haushaltsgröße und -struktur**
Datenquelle	Haushaltsgenerierungsverfahren der Stadt Siegen
Definition	Personen, die eigenständig (zusammen) einen Haushalt führen, auch ohne dass ein verwandschaftliches Verhältnis zueinander besteht
Erhebungsweise	jährlich
Validität der Daten	das Generierungsverfahren führt zu einer systematischen Überhöhung der Einpersonenhaushalte, selbst wenn Adressen mit Sonderwohnformen (Wohnheime, Pflegeheime, Justizvollzugsanstalten usw.) nicht in die Auswertung einbezogen werden. Paare, die unverheiratet zusammen leben, können auch im Haushaltsgenerierungsverfahren nicht zweifelsfrei zueinander zugeordnet werden
Aufbereitungsaufwand	gering
Aussagekraft	vorbehaltlich der systematischen Überhöhung der Einpersonenhaushalte liefert die Haushaltsgröße bzw. der Umfang der Haushalte zentrale Ergebnisse für die Frage, wie sich die Wohnungsnachfrage auf gesamtstädtischer und kleinräumiger Ebene entwickelt und wie sich die Zielgruppen des Wohnungsmarktes verändern
Sonstiges	

Quelle: eigene Darstellung

Tabelle 85: Datenblatt „Beschäftigte“

Bezeichnung	**Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort**
Datenquelle	IT.NRW
Definition	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort
Erhebungsweise	Bestandsauszählungen erfolgen vierteljährlich, jährliche Darstellung ist ausreichend (z.B. zum 30.06.)
Validität der Daten	Der Rückgang der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten kann auch auf Bevölkerungsverluste durch wohnstandortbedingte Abwanderungen zurückgeführt werden und ist daher kein sicherer Indikator für die wirtschaftliche Entwicklung einer Region. Erst im Zusammenspiel mit anderen Indikatoren, z.B. Arbeitslosigkeit, kann die Zuverlässigkeit deutlich erhöht werden
Aufbereitungsaufwand	gering
Aussagekraft	Die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist ein Indikator zur Beurteilung der Entwicklung der Wohnkaufkraft der Bevölkerung. Kenntnisse zur Entwicklung des Arbeitsmarktes sind für die Interpretation hilfreich.
Sonstiges	

Quelle: eigene Darstellung

Tabelle 86: Datenblatt „Arbeitslosigkeit“

Bezeichnung	**Arbeitslosendichte, auch auf kleinräumiger Ebene**
Datenquelle	Statistikstelle der Bundesagentur für Arbeit (Ebene Gesamtstadt), kommunale Statistikstelle (für kleinräumige Daten)
Definition	Anteil der Zahl der Arbeitslosen an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter zwischen 15 und 65 Jahren (Arbeitslosenquotient, anwendbar auf kleinräumiger Ebene). Der Arbeitslosenquotient ist nicht zu verwechseln mit der Arbeitslosenquote, wie sie von offizieller Seite durch die Bundesagentur für Arbeit veröffentlicht wird (auf Ebene der Gesamtstadt).
Erhebungsweise	jährlich
Validität der Daten	Die Arbeitslosenstatistik erfasst den Umfang der Unterbeschäftigung nicht vollständig (z.B. Arbeitslosen, die durch private Arbeitsvermittler betreut werden). Veränderungen in der Erfassung von Arbeitslosen müssen daher bei Zeitreihenvergleichen beachtet werden.
Aufbereitungsaufwand	gering
Aussagekraft	Der Indikator ist einer der wichtigsten wirtschaftlichen Indikatoren
Sonstiges	

Quelle: eigene Darstellung

Tabelle 87: Datenblatt „Bedarfsgemeinschaften“

Bezeichnung	**SGB II-Bedarfsgemeinschaften, auch auf kleinräumiger Ebene**
Datenquelle	Statistikstelle der Bundesagentur für Arbeit (Ebene Gesamtstadt), kommunale Statistikstelle (für kleinräumige Daten)
Definition	Erwerbsfähige Personen zwischen 15 und 65 Jahren, die ihren Lebensunterhalt nicht aus eigenen Mitteln sicherstellen können sowie deren nicht-erwerbsfähige Familienangehörige, die Leistungen nach dem SGB II beziehen
Erhebungsweise	jährlich
Validität der Daten	die SGB II-Empfänger sind neben den Beziehern von Mindestsicherung nach SGB XII, den Wohngeldbeziehern und den Beziehern von Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz nur eine, allerdings quantitativ bedeutende Gruppe zur Bestimmung des Umfangs und der Entwicklung der Zahl minderverdienender Haushalte
Aufbereitungsaufwand	gering
Aussagekraft	Der Indikator gibt zusammen mit weiteren sozioökonomischen Indikatoren (z.B. Arbeitslosendichte) Hinweis auf den Umfang von Haushalten mit geringer Kaufkraft und Zugangsschwierigkeiten zum Wohnungsmarkt
Sonstiges	

Quelle: eigene Darstellung

Tabelle 88: Datenblatt „Wohnungssuchende Haushalte“

Bezeichnung	**Wohnungssuchende Haushalte**
Datenquelle	NRW.Bank, Veröffentlichung "Preisgebundener Wohnungsbestand"; alternativ komm
Definition	Für den Bezug einer preisgebundenen Wohnung ist ein Wohnberechtigungsschein erforderlich; bei den zuständigen kommunalen Stellen können sich berechtigte Haushalte als wohnungssuchend registrieren lassen. Die dort gesammelten Daten werden an die NRW.Bank weitergeleitet.
Erhebungsweise	jährlich
Validität der Daten	Es handelt sich um einen Indikator, der nicht nur vom Umfang, sondern auch vom Verhalten der Haushalte abhängig ist; erfahrungsgemäß steigt die Zahl der Wohnungssuchenden auch dann, wenn ein größeres Bauvorhaben im Sozialen Wohnungsbau im Stadtgebiet umgesetzt und bekannt wird. Der Indikator sollte daher nur in Verbindung mit weiteren Indikatoren bzw. Informationen eingesetzt werden.
Aufbereitungsaufwand	gering
Aussagekraft	die Wohnungssuchenden bilden zwar nur eine Teilgruppe der auf preiswerten Wohnraum angewiesenen Haushalte ab, sie stellt aber einen Indikator für einen wachsenden oder nachlassenden Bedarf an preiswertem Wohnraum dar
Sonstiges	

Quelle: eigene Darstellung

Tabelle 89: Datenblatt „Wohnungsbestand“

Bezeichnung	**Entwicklung des Wohnungsbestandes**
Datenquelle	IT.NRW
Definition	Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden, ohne Wohnheime, ohne Wohnungen in Gebäuden mit ein bis zwei Freizeitwohneinheiten
Erhebungsweise	Jährlich
Validität der Daten	durch statistisch nicht erfasste Zu- und Abgänge von Wohnungen (Umwandlung von Mietwohnungen in Gewerberäume und umgekehrt, Wohnungszusammenlegungen und -teilungen, nicht genehmigte Anbauten und Abrisse) wird die Zahl der statistisch erfassten Wohnungen mit zunehmender zeitlicher Entfernung zum Zensus 2011 mehr und mehr vom tatsächlichen Wohnungsbestand abweichen
Aufbereitungsaufwand	gering
Aussagekraft	zentral, da die Wohnungsbestandsentwicklung ein wesentlicher Faktor für die Entwicklung des quantitativen Wohnungsangebotes ist
Sonstiges	die Daten zum Wohnungsbestand aus den Jahren 2010 ff. basieren bereits auf der Gebäude- und Wohnungszählung des Zensus vom 09. Mai 2011. IT.NRW hat angekündigt, sukzessive auch ältere Daten auf die neue Datenbasis umzustellen

Quelle: eigene Darstellung

Tabelle 90: Datenblatt „Baugenehmigungen und -fertigstellungen“

Bezeichnung	**Baugenehmigungen und Baufertigstellungen von Wohnungen**
Datenquelle	IT.NRW
Definition	Anzahl der Baugenehmigungen zur Errichtung neuer Wohnungen in Wohngebäuden (neue Gebäude); Anzahl der Fertigstellungen neuer Wohnungen in Wohngebäuden (ohne Bestandsmaßnahmen)
Erhebungsweise	jährlich
Validität der Daten	Abweichungen zwischen den Zahlen des IT.NRW und der Stadt Siegen sind auf den unterschiedlichen Zeitpunkt der "Buchung" des Ereignisse zurückzuführen
Aufbereitungsaufwand	gering
Aussagekraft	zentral, da die Entwicklung der Baufertigstellungen Aussagen über die Investitionsbereitschaft am Wohnungsmarkt ermöglicht und die Baugenehmigungen auf das zukünftige Niveau an Baufertigstellungen (sog. Bauüberhang) schließen lassen
Sonstiges	

Quelle: eigene Darstellung

Tabelle 91: Datenblatt „Baufertigstellungen differenziert nach Bautyp“

Bezeichnung	**Baufertigstellungen, differenziert nach Mehrfamilien- und Ein-/Zweifamilienhäusern**
Datenquelle	IT.NRW
Definition	Anzahl der Fertigstellungen neuer Wohngebäude in Wohngebäuden mit mehr / weniger als 3 Wohnungen (ohne Bestandsmaßnahmen)
Erhebungsweise	jährlich
Validität der Daten	Abweichungen zwischen den Zahlen des IT.NRW und der Stadt Siegen sind auf den unterschiedlichen Zeitpunkt der "Buchung" des Ereignisse zurückzuführen
Aufbereitungsaufwand	gering
Aussagekraft	zentral, da die Entwicklung der Baufertigstellungen Aussagen über die Investitionsbereitschaft am Wohnungsmarkt ermöglicht
Sonstiges	

Quelle: eigene Darstellung

Tabelle 92: Datenblatt „Preisgebundener Wohnungsbestand“

Bezeichnung	**Entwicklung des preisgebundenen Wohnungsbestandes**
Datenquelle	Veröffentlichung "Preisgebundener Wohnungsbestand" der NRW.Bank
Definition	Wohnungen, die gefördert bzw. genutzt wurden als selbst genutztes Wohneigentum für die Eigentumsgruppen A und B, sowie Mietwohnungen für die Einkommensgruppen A und B
Erhebungsweise	jährlich
Validität der Daten	hoch
Aufbereitungsaufwand	gering
Aussagekraft	der Indikator zeigt an, in welchem Umfang sich Sozialbindungen und damit auch die Versorgungsmöglichkeiten für minderverdienende Haushalte rückläufig entwickeln
Sonstiges	

Quelle: eigene Darstellung

Tabelle 93: Datenblatt „Struktur der geförderten Mietwohnungen“

Bezeichnung	**Struktur der geförderten Mietwohnungen**
Datenquelle	Stadt Siegen
Definition	Summe der Wohnungen, die öffentlich gefördert oder genutzt wurden als Mietwohnungen für die Einkommensgruppe A und B, differenziert nach Wohnungsgröße in m² Wohnfläche
Erhebungsweise	jährlich
Validität der Daten	hoch
Aufbereitungsaufwand	n.n.
Aussagekraft	die Gegenüberstellung der Struktur der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II und der geförderten Wohnungen zeigt an, in welchem Teilmarkt ein besonders unausgewogenes Verhältnis von "Angebot und Nachfrage" besteht
Sonstiges	

Quelle: eigene Darstellung

Tabelle 94: Datenblatt „Baufertigstellungen im preisgebundenen Bestand“

Bezeichnung	**Baufertigstellungen im preisgebundenen Wohnungsbestand**
Datenquelle	Veröffentlichung "Wohnraumförderung" der NRW.Bank
Definition	Baufertigstellungen von öffentlich geförderten Wohnungen für die Einkommensgruppen A und B, ohne Wohnheimplätze
Erhebungsweise	jährlich
Validität der Daten	hoch
Aufbereitungsaufwand	gering
Aussagekraft	Der Indikator gibt an, in welchem Umfang und in welchem Teilmarkt durch öffentliche Förderung preisgebundener Wohnraum entsteht. Im Abgleich mit dem Verlust an Sozialbindungen durch Auslaufen öffentlicher Mittel wird ersichtlich, dass das Abschmelzen von Sozialbindungen zwar nicht durch Wohnungsneubau aufgehalten werden kann, aber notwendige neue Bindungen entstehen
Sonstiges	

Quelle: eigene Darstellung

Tabelle 95: Datenblatt „Bodenrichtwerte“

Bezeichnung	**Bodenrichtwerte im regionalen Vergleich**
Datenquelle	Bodenwertübersichten unter www.boris.nrw.de
Definition	Bodenrichtwerte geben den Lagewert von Grundstücken an und werden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Siegen-Wittgenstein aus den Kaufpreisen von Grunstücken unter Berücksichtigung ihres Entwicklungszustandes ermittelt
Erhebungsweise	jährlich
Validität der Daten	hoch
Aufbereitungsaufwand	gering
Aussagekraft	Gibt einen guten Überblick über das Bodenpreisniveau für Wohnbauland im regionalen Vergleich
Sonstiges	

Quelle: eigene Darstellung

Tabelle 96: Datenblatt „Entwicklung der Kauffälle“

Bezeichnung	**Entwicklung der Kauffälle in den größten Teilmärkten**
Datenquelle	Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Siegen-Wittgenstein
Definition	Kaufverträge über Wohnimmobilien, die über Notare an den Gutachterausschuss für Grundstückswerte weitergeleitet werden
Erhebungsweise	jährlich
Validität der Daten	In die Statistik fließen keine von Eigentümern selbst errichteten Wohngebäude ein, die anschließend selbst genutzt werden
Aufbereitungsaufwand	gering
Aussagekraft	Gibt einen guten Überblick über die Aktivitäten auf dem Immobilienmarkt mit Ausnahme des Bereichs der selbst errichteten und eigengenutzten Wohnungen
Sonstiges	

Quelle: eigene Darstellung

Literaturverzeichnis

Bertelsmann Stiftung (Hg.) o.J.: Demographiebericht Kommune Siegen. Ein Baustein des Wegweisers Demographischer Wandel. O.O.

Bizer, Kilian; Ewen, Christoph; Knieling, Jörg; Stiess, Immanuel (Hg.) o.J.: Zukunftsvorsorge in Stadtquartieren durch Nutzungszyklus-Management. Qualitäten entwickeln und Flächensparen in Stadt und Region. Hamburg

Borchard, Sonja; Jansen, Katrin; Krüger, Carolin 2011: Flexibilität auf 7 m². So wohnen Azubis in München. Bochum

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hg.) 2002: Bericht zur Inanspruchnahme der Eigenheimzulage in den Jahren 1996 - 2000. Bonn

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hg.) 2009: Raumordnungsprognose 2025/2050. Bevölkerung, private Haushalte, Erwerbspersonen. Bonn

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung; Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hg.) 2009: Kosten der Unterkunft und die Wohnungsmärkte. Bonn (=Forschungen 142)

Bundesministerium für Arbeit und Soziales (Hg.) 2008: Lebenslagen in Deutschland - Der dritte Armuts- und Reichtumsbericht der Bundesregierung. Berlin

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Siegen-Wittgenstein (Hg.): Grundstücksmarktberichte der Jahre 2008 bis 2013 für den Kreis Siegen-Wittgenstein. Siegen

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (Hg.) 2014: Wohntrends 2030. Studie. Berlin

Heinze, Rolf; Eichner, Volker; Naegele, Gerhard; Bucksteeg, Matthias; Schauerte, Martin 1997: Neue Wohnung auch im Alter. Folgerungen aus dem demographischen Wandel für Wohnungspolitik und Wohnungswirtschaft. Darmstadt

Information und Technik Nordrhein-Westfalen. Geschäftsbereich Statistik (Hg.) 2005: Auswirkungen des demografischen Wandels. Teil I. Statistische Analysen und Studien. Band 25. Düsseldorf

Information und Technik Nordrhein-Westfalen. Geschäftsbereich Statistik (Hg.) 2009: Auswirkungen des demographischen Wandels - Modellrechnung zur Entwicklung der Privathaushalte und Erwerbspersonen. Statistische Analysen und Studien. Band 64. Düsseldorf

Information und Technik Nordrhein-Westfalen. Geschäftsbereich Statistik (Hg.) 2011: Kommunalprofil Siegen, Stadt. Regierungsbezirk Arnsberg, Gemeindetyp: Kleinere Großstadt. Düsseldorf

Information und Technik Nordrhein-Westfalen. Geschäftsbereich Statistik (Hg.) 2012: Vorausberechnung der Bevölkerung in den kreisfreien Städten und

Kreisen Nordrhein-Westfalens 2011 bis 2030/2050. Statistische Analysen und Studien. Band 72. Düsseldorf

Kuschnerus, Ulrich (2010): Der sachgerechte Bebauungsplan: Handreichungen für die kommunale Praxis. Bonn.

LBS Westdeutsche Landesbausparkasse/Eduard Pestel Institut für Systemforschung (Hg.) 2003: Der Wohnungsmarkt in Nordrhein-Westfalen bis zum Jahr 2030. Bedarf, Nachfrage und wohnungspolitische Implikationen. Münster

Metropolregion Hamburg (Hg.) o.J.: Cuxhavener Wohnlotsen. http://refina.segeberg.de/index.phtml?NavID=1862.121&La=1 [zuletzt abgerufen am 14.07.2014]. Bad Segeberg

Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (Hg.) 2009: Innovation durch EinzelEigentümer. Know-how, Beratung und Hilfestellungen für Immobilienbesitzer. Düsseldorf

Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (Hg.) 2010: Kommunale Handlungskonzepte "Wohnen". Ideen und Beispiele. Düsseldorf

Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (Hg.) 2013: Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB). (http://www.mbwsv.nrw.de/service/downloads/Wohnen/F_rderung/2-Reintext_WFB_2013.pdf). Zuletzt abgerufen am 17.01.2014. Düsseldorf

Nierhoff, Sandra 2008: Entwicklungsperspektiven von alternden Einfamilienhausquartieren. In: Schnur, Olaf (Hg.): Quartiersforschung - Zwischen Theorie und Praxis. Wiesbaden: GWV Fachverlage GmbH: S. 337-350

NRW.BANK (Hg.): Preisgebundener Wohnungsbestand 2000 bis 2012. Entwicklung geförderter Wohnungen in Nordrhein-Westfalen. Düsseldorf

NRW.BANK (Hg.) 2009: Wohnungsmarktbeobachtung Nordrhein-Westfalen. Der Wohnungsmarkt für Hartz-IV-Haushalte. Eine Analyse des Angebots angemessener Wohnung i. S. v. SGB II/XII. Düsseldorf

NRW.BANK (Hg.) 2009: Wohnungsmarktbeobachtung Nordrhein-Westfalen. Mieterbefragung NRW. Schwerpunkt: Zur Situation einkommensschwacher Haushalte. Düsseldorf

NRW.BANK (Hg.) 2012: Wohnungsmarktbeobachtung Nordrhein Westfalen. Wohnungsmarktprofil 2012 Siegen. Ausgewählte kommunale Wohnungsmarktindikatoren. Düsseldorf

Organisation für Wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) (Hg.) 2011: Pensions at a Glace 2011: Retirement-income Systems in OECD und G20 Countries. OECD Publishing. O.O.

Schader-Stiftung (Hg.) 1997: Forschungsprojekt Umzugswünsche und Umzugsmöglichkeiten älterer Menschen: Handlungsperspektiven für Wohnungs-

politik, Wohnungswirtschaft und Dienstleistungsanbieter. Tagungsdokumentation mit Stellungnahmen aus der Praxis. Darmstadt

Spiegel Online (Hg.) 2008: Zeitungsartikel „OECD-Warnung: Deutschland droht wachsende Altersarmut“ vom 19.01.2008 (http://www.spiegel.de/politik/deutschland/oecd-warnung-deutschland-droht-wachsende-altersarmut-a-529601.html) [zuletzt abgerufen am 21.01.2014]

Stadt Cuxhaven (Hg.) 2010: Projektskizze der Wohnlotsenpartner. Projektflyer (http://www.cuxhaven.de/pics/medien/1_1323855733/Projektflyer_Juni2010.pdf. Cuxhaven) [zuletzt abgerufen am 14.07.2014]

Stadt Cuxhaven (Hg.) o.J.: Cuxhavener Wohnlotsen. http://www.cuxhavener-wohnlotse.de/?page_id=91 [zuletzt abgerufen am 14.07.2014]. Cuxhaven

Stadt Siegen (Hg.) 2012: Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Siegen. Auftragnehmer: Stadt + Handel. Dortmund/Karlsruhe

Stadt Siegen (Hg.) 2011: Gestaltungskompass Siegen. Eine Orientierungshilfe für Neubau-, Sanierungs- und Umbaumaßnahmen. Siegen

Stadt Siegen (Hg.) 2010: Siegen - zu neuen Ufern. Integriertes Handlungskonzept Innenstadt. Siegen

Stadt Siegen (Hg.) 2009: Lebensqualität in Siegen. Eine Studie zum Stadterleben der Siegener Bürgerinnen und Bürger. Ergebnisse und Auswertung der Bürgerbefragung „Siegen fragt nach“ im November 2008. Siegen

Stadt Siegen (Hg.) 2008: Städtebauliches Entwicklungskonzept Siegen Geisweid. Analysen, Handlungsbereiche, Konzepte. Endbericht. Auftragnehmer: Büro für Kommunal- und Regionalplanung Essen. Essen

Wüstenrot-Stiftung (Hg.) 2012: Die Zukunft von Einfamilienhausquartieren aus den 1950er bis 1970er Jahren. Handlungsempfehlungen für eine nachhaltige Nutzung. Berlin