

Wohnungsmarktbarometer 2014 der Stadt Witten – Expertenbefragung - 1 -

Aktuelle Lage auf dem Wittener Wohnungsmarkt

1. Wie beurteilen Sie **die aktuelle Marktlage** in Witten in den verschiedenen Segmenten des Wohnungsmarkts?

Bitte beachten Sie: „Anspannung“/„Entspannung“ verstehen sich **aus der Perspektive der Nachfrager**: „Anspannung“ bedeutet also Wohnungsmangel, „Entspannung“ ist mit einem ausreichenden bis reichlichen Wohnungsangebot gleichzusetzen. (Eigenheime= Einfamilienheime Doppelhäuser, Reihenhäuser - ETW=Eigentumswohnungen)

Die Wohnungsmarktlage ist derzeit ...		Eigenheime	ETW	Mietwohnungen			
				oberes Preissegment > 6,60 €	mittleres Preissegment 4,90 – 6,60 €	unteres Preissegment < 4,90 €	preisgebundenes Segment
... sehr entspannt	1	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
... entspannt	2	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
... ausgewogen	3	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
... angespannt	4	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
... sehr angespannt	5	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Einschätzung der zukünftigen Marktlage

2. Wie wird sich der Wohnungsmarkt Wittens Ihrer Einschätzung nach **kurzfristig** (in ca. zwei Jahren) entwickeln?

In ca. 2 Jahren wird die Lage auf dem Wohnungsmarkt in Witten.....		Eigenheime	ETW	Mietwohnungsmarkt			
				oberes Preissegment > 6,60 €	mittleres Preissegment 4,90 – 6,60 €	unteres Preissegment < 4,90 €	preisgebundenes Segment
... sehr entspannt sein	1	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
... entspannt sein	2	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
... ausgewogen sein	3	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
... angespannt sein	4	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
... sehr angespannt sein	5	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Aktuelle Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt

3. Wählen Sie aus der folgenden Liste die Punkte, die aus Ihrer Sicht derzeit die **größten Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt** in Witten darstellen.
- Bitte legen Sie vor allem **Ihre eigene Erfahrung** zu Grunde.
 - Bitte kreuzen Sie **maximal 5 Antworten** an! Wenn ein Punkt, den Sie für wichtig halten, nicht genannt ist, ergänzen Sie bitte die Liste.

1	<input type="checkbox"/>	geringe Bautätigkeit
2	<input type="checkbox"/>	zu wenig oder zu wenig geeignetes Bauland (Preis, Lage, Baurecht) verfügbar

Wohnungsmarktbarometer 2014 der Stadt Witten – Expertenbefragung - 2 -

3	<input type="checkbox"/>	zu wenig Dialog/Kooperation zwischen Wohnungswirtschaft und Kommune
4	<input type="checkbox"/>	Widerstand (z.B. von Nachbarn/Kommunalpolitik) gegen neue Bauvorhaben
5	<input type="checkbox"/>	Wohnungsbauförderung (Neubau, Modernisierung) ist nicht bedarfsgerecht
6	<input type="checkbox"/>	Abschmelzen der Sozialwohnungsbestände (Auslaufen der Bindungen, wenig Neubau)
7	<input type="checkbox"/>	zu wenig große Wohnungen (für große Familien/Wohngemeinschaften)
8	<input type="checkbox"/>	zu wenig kleine Wohnungen/Appartements
9	<input type="checkbox"/>	Entwicklung der Nebenkosten
10	<input type="checkbox"/>	besondere Schwierigkeiten von Migranten bei der Wohnungssuche
11	<input type="checkbox"/>	geringe Einkommen der Wohnungssuchenden/Mieter (Geringverdiener, Erwerbslose)
12	<input type="checkbox"/>	immer mehr „schwierige Mieter“ (wegen <i>ihres Verhaltens</i> als Bewohner, Mietausfall)
13	<input type="checkbox"/>	Segregation nimmt zu (d.h. die soziale Mischung geht zurück) und verursacht – vor allem soziale Probleme in der Nachbarschaft
14	<input type="checkbox"/>	erhebliche wohnungswirtschaftliche Probleme (Vermietbarkeit, Instandhaltung)
15	<input type="checkbox"/>	Wohnungsbestände entsprechen nicht den baulichen Anforderungen (z.B. Barrierefreiheit, Raumaufteilung, energetische Anforderungen) der Nachfrager
16	<input type="checkbox"/>	Leerstände: <i>Welche Wohnungstypen und Lagen sind besonders betroffen?</i>
17	<input type="checkbox"/>	andere Probleme

Aktuelle Probleme auf dem Eigentumsmarkt

4. Wählen Sie aus der folgenden Liste die Punkte, die aus Ihrer Sicht derzeit die **größten Probleme auf dem Eigentumsmarkt** in Witten darstellen.
- Bitte legen Sie vor allem **Ihre eigene Erfahrung** zu Grunde.
 - Bitte kreuzen Sie **maximal 5 Antworten** an! Wenn ein Punkt, den Sie für wichtig halten, nicht genannt ist, ergänzen Sie bitte die Liste.

1	<input type="checkbox"/>	zu wenig oder zu wenig geeignetes Bauland verfügbar
2	<input type="checkbox"/>	Kosten für Bau, Planung/Bauleitung, Vertrieb
3	<input type="checkbox"/>	zu wenig Dialog/Kooperation zwischen Wohnungswirtschaft und Kommune
4	<input type="checkbox"/>	nachlassende Bautätigkeit im Eigentumsbereich
5	<input type="checkbox"/>	Förderung des Landes nicht ausreichend (Finanzen)

Wohnungsmarktbarometer 2014 der Stadt Witten – Expertenbefragung - 3 -

6	<input type="checkbox"/>	Planungs- u. Genehmigungspraxis der Stadt Witten nicht ausreichend
7	<input type="checkbox"/>	zu hohe Ansprüche der Nachfrager an die Lage der Objekte im Stadtgebiet
8	<input type="checkbox"/>	zu hohe Ansprüche der Nachfrager an das Wohnumfeld
9	<input type="checkbox"/>	zu hohe Ansprüche der Nachfrager an Ausstattung bzw. Zuschnitt der Objekte
10	<input type="checkbox"/>	mangelnde Zahlungsfähigkeit der Nachfrager
11	<input type="checkbox"/>	Bevölkerungsentwicklung (Wanderungsverluste, demographische Entwicklung)
12	<input type="checkbox"/>	schlechtes Infrastrukturangebot und/oder Verkehrsanbindung
13	<input type="checkbox"/>	andere Probleme

Einschätzung der zukünftigen Nachfrage

5. Wie wird sich die **Nachfrage** nach Wohnraum in den nächsten 2 Jahren in Witten entwickeln?

Die Nachfrage nach Wohnraum wird ...		<i>Eigenheime</i>	<i>ETW</i>	<i>Mietwohnungsmarkt</i>			
				<i>oberes Preissegment >6,00 €</i>	<i>mittleres Preissegment 4,90 – 6,60 €</i>	<i>unteres Preissegment <4,90 €</i>	<i>preisgebundenes Segment</i>
... stark ansteigen	1	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
... ansteigen	2	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
... unverändert bleiben	3	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
... zurück gehen	4	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
... stark zurückgehen	5	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Investitionsklima in Witten

6 a) Wie schätzen Sie das **aktuelle Investitionsklima** in den Marktsegmenten ein?

Das Investitionsklima ist derzeit ...		<i>Eigenheime (Neubau)</i>	<i>Eigentumswohnungen (Neubau)</i>	<i>Mietwohnungen (Neubau)</i>	<i>Bestandsmaßnahmen</i>	<i>Erwerb bestehenden Wohnraums</i>
... sehr gut	1	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
... eher gut	2	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
... eher schlecht	3	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
... sehr schlecht	4	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Wohnungsmarktbarometer 2014 der Stadt Witten – Expertenbefragung - 4 -

6 b) Ausblick: Mit welchem Investitionsklima rechnen Sie in den nächsten 2 Jahren?

Das Investitionsklima wird...		Eigenheime (Neubau)	Eigentums- wohnungen (Neubau)	Miet- wohnungen (Neubau)	Bestands- maßnahmen	Erwerb bestehenden Wohnraums
... sehr gut sein	1	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
... eher gut sein	2	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
... eher schlecht sein	3	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
... sehr schlecht sein	4	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

7. Bitte geben Sie an, welche Faktoren das **Investitionsklima** derzeit positiv, kaum bzw. gar nicht oder negativ beeinflussen, und zwar getrennt für

- a) den Neubau im Eigentumsbereich,
- b) den Neubau von Mietwohnungen und
- c) Investitionen in den Bestand/ beim Erwerb von bestehendem Wohnraum

7a) beim Neubau im EIGENTUMSBEREICH wirkt sich dieser Faktor auf das Investitionsklima derzeit...		positiv aus (als Anreiz)	kaum oder gar nicht aus	negativ aus (als Hemmnis)
Kommunale Planungs- und Genehmigungspraxis	1	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kosten von Bauland	2	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Verfügbarkeit von Bauland	3	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kosten für Bau, Planung/Bauleitung, Vertrieb	4	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Finanzierungsbedingungen	5	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Einkommensentwicklung der Nachfrager	6	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Steuer- und Abschreibungsrecht	7	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Renditeerwartungen	8	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wohnungspolitik, öffentliche Förderung	9	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Demografische Entwicklung	10	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Infrastrukturangebot	11	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ggf. Sonstiges	12	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

7b) beim Neubau von MIETWOHNUNGEN wirkt sich dieser Faktor auf das Investitionsklima derzeit...		positiv aus (als Anreiz)	kaum oder gar nicht aus	negativ aus (als Hemmnis)
Kommunale Planungs- und Genehmigungspraxis	1	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kosten von Bauland	2	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Wohnungsmarktbarometer 2014 der Stadt Witten – Expertenbefragung - 5 -

Verfügbarkeit von Bauland	3	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kosten für Bau, Planung/Bauleitung, Vertrieb	4	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Finanzierungsbedingungen	5	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Einkommensentwicklung der Nachfrager	6	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Steuer- und Abschreibungsrecht	7	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Renditeerwartungen	8	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wohnungspolitik, öffentliche Förderung	9	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Demografische Entwicklung	10	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Infrastrukturangebot	11	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ggf. Sonstiges	12	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

7c) bei Investitionen in den BESTAND/ beim Erwerb von bestehendem Wohnraum wirkt sich dieser Faktor auf das Investitionsklima derzeit...		<i>positiv aus (als Anreiz)</i>	<i>kaum oder gar nicht aus</i>	<i>negativ aus (als Hemmnis)</i>
Kosten für Bau, Planung/Bauleitung, Vertrieb	1	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rechtliche und tatsächliche Umlagemöglichkeit der Kosten auf die Mieten	2	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Probleme bei der Umsetzung (Baumaßnahmen im bewohnten Haus)	3	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sozialstruktur der Mieter	4	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Möglichkeit der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen	5	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zahlungsfähigkeit der Nachfrager	6	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Steuer- und Abschreibungsrecht	7	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Renditeerwartungen	8	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wohnungspolitik, öffentliche Förderung	9	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Mietrecht	10	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Demografische Entwicklung	11	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Infrastrukturangebot	12	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zweckentfremdungsverordnung	13	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ggf. Sonstiges	14	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Modernisierung / Wohnen im Bestand

8. Weiterentwicklung der Wohnungsbestände

Treffen Sie bitte eine Einschätzung, welche Maßnahmen der Bestandsentwicklung wichtig sind und welche Hemmnisse es dabei gibt.

a) Welche Handlungsfelder halten Sie für relevant?

	<i>sehr wichtig</i>	<i>wichtig</i>	<i>weniger wichtig</i>	<i>weiß nicht</i>
Zusammenlegung kleiner Wohnungen				
Schaffung kleinerer Wohnungen				
Modernisierung Bad/Küche				
Energiesparmaßnahmen (Dämmung, Heizung etc.)				
Barrierefreier/barrierearmer/altengerechter Umbau				
Instandhaltungsrückstau beseitigen				
Baulich-gestalterische Wohnumfeldmaßnahmen				
Konzepte zur Vermeidung sozialer Brennpunkte (Gettoisierung)				
Maßnahmen zur Bewältigung sozialer Probleme (Beratung, soziale Angebote, Konfliktmoderation)				
Andere Handlungsfelder				
...				

b) Wo sehen Sie Hemmnisse für eine zielgerichtete Bestandsentwicklung?

	<i>starkes Hemmnis</i>	<i>Hemmnis</i>	<i>kein Hemmnis</i>	<i>weiß nicht</i>
Geringe finanzielle Möglichkeiten der Wohnungsunternehmen				
Mangelnde Investitionsbereitschaft großer Wohnungsunternehmen in Witten				
Unzureichende zeitliche strategische Planung der Wohnungsunternehmen				
Unzureichende Information über Struktur und Entwicklung der Nachfrage				
Mangelnde Kommunikation zwischen Wohnungsunternehmen und der Stadt				
Private Vermieter zu wenig eingebunden				
Mietniveau verhindert Investitionen				
Geringe strukturelle Entwicklungsmöglichkeiten der Wohnungsbestände				
Schlechte Lage der Wohnungsbestände				
Zu hoher und umständlicher Aufwand bei der Beantragung von Fördermitteln				
Weitere Hemmnisse				

Wohnungsmarktbarometer 2014 der Stadt Witten – Expertenbefragung - 7 -

9 a) In welchen Bereich(en) sind Sie tätig? *Bitte ankreuzen!*

- 1 Wohnungsunternehmen,
Genossenschaften, Hausverwaltungen
- 2 Makler
- 3 Finanzinstitute
- 4 Bauwirtschaft
- 5 Architekten
- 6 Soziale Einrichtungen und Verbände,
Mietvereine
- 7 Haus- und Grundeigentümer

b) Wenn gewünscht: Ansprechpartner

Wären Sie evtl. zu weiteren Auskünften oder Gesprächen über die Ergebnisse des Wohnungsmarktbarometers bereit? Wenn Sie einverstanden sind, können Sie hier Ihre Adresse angeben.

Name: _____

Kontaktdaten (Tel., E-Mail, Fax): _____

Vielen Dank für Ihre Mitarbeit!

**Bitte senden Sie uns den ausgefüllten Fragebogen bis zum 30.06.2014 an folgende Adresse zurück: Stadt Witten, Amt für Wohnen und Soziales, Herrn Both
Fax-Nr.: 02302/581-5099, E-Mail: wohnen.soziales@stadt-witten.de**

Für Rückfragen stehen Ihnen Frau DiBrino (02302-5815319), Herr Andresen (02302-5815010) und Herr Both (02302-5815032) zur Verfügung