

Wohnungsmarkt-Barometer



2012

Impressum

Herausgeberin:

Stadt Witten
Die Bürgermeisterin
Amt für Wohnen und Soziales
58449 Witten

Redaktion:

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

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

Gestaltung:

Stadt Witten,
Referat der Bürgermeisterin
Öffentlichkeitsarbeit

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

Inhalt

Vorwort	4
1 Vorbemerkungen	5
2 Die Lage am Wittener Wohnungsmarkt	
2.1 Beurteilung der aktuellen Marktlage	6
2.2 Aktuelle Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt	7
2.3 Aktuelle Probleme auf dem Eigentumsmarkt	9
2.4 Einschätzung der zukünftigen Marktlage	10
2.5 Einschätzung der zukünftigen Nachfrage	12
3 Investitionsklima	
3.1 Aktuelles Investitionsklima	13
3.2 Zukünftiges Investitionsklima	14
3.3 Faktoren für das Investitionsklima	15
4 Wohnen im Bestand	
4.1 Ausgewählte Handlungsfelder für die Bestandsentwicklung	18
4.2 Hemmnisse zielgerichteter Bestandsentwicklung	19
5 Zeitungsanalyse (Wohnungsgesuche und -angebote)	
5.1 Zeitungsauswertung Witten (monatlich)	20
5.2 Zeitungsauswertung NRW.BANK (halbjährlich)	22

Vorwort

Das kommunale Wohnungswesen mit seinen vielseitigen Facetten stellt eine der bedeutendsten Aufgaben in den Bereichen der Wohnungsvorsorge, Wohnen und Stadtentwicklung für die Stadt Witten dar.

Die kommunalpolitischen Entscheidungen im Bereich Wohnen bedürfen als Grundlage zunächst einer umfassenden Datenerhebung. Abhängig von der jeweiligen Aufgaben- bzw. Fragestellung erfolgt anschließend die entsprechende Datenauswertung und Analyse.

Mit dem nun vorliegenden Wohnungsmarktbarometer 2012 erfolgt ein erster Schritt, um diese Ziele zu erreichen. Der verwendete Fragebogen wurde dem derzeitigen Standard angepasst, um ein aktuelles Stimmungsbild zu erhalten. Zusätzlich wird so auch eine Vergleichbarkeit mit Ergebnissen der Wohnungsmarktbeobachtung anderer Kommunen und der NRW.BANK möglich.

Das Wohnungsmarktbarometer zeigt ein aktuelles Stimmungsbild des Wittener Wohnungsmarktes. Es dient als Frühindikator für Trends, Veränderungen und Probleme des Wohnungsmarktes.

Der steigenden Bedeutung entsprechend erfolgte eine differenzierte Befragung für den Bereich „Wohnen im Bestand“. Den Teilnehmern wurde die Möglichkeit gegeben, ausgewählte Handlungsfelder und Hemmnisse für eine zielgerichtete Bestandsentwicklung einzuschätzen. Damit wurde dem Wunsch vieler Akteure entsprochen, dieses Thema näher zu analysieren.

Das Wohnungsmarktbarometer liefert keine nach wissenschaftlichen Grundsätzen erfolgte Untersuchung. Der Fragebogen entspricht dem landesweit üblichen Standard. Die Auswertung wurde gewissenhaft vorgenommen, dabei wurde Wert auf eine repräsentative Erhebung gelegt. Eine Analyse aller wohnungsmarktrelevanten Daten erfolgt im Wohnungsmarktbericht, der für das Jahr 2013 geplant ist.

Die Ergebnisse der Zeitungsanalyse über Wohnungsgesuche und -angebote liefern zusätzliche Anhaltspunkte für die aktuelle Lage am Wohnungsmarkt. Sie unterstützen bzw. bekräftigen die Plausibilitätsbegründungen und Ergebnisse des Wohnungsmarktbarometers.

Im Initiativkreis Wohnen wird den Wohnungsmarktakteuren das Wohnungsmarktbarometer vorgestellt. Die Experten des Wittener Wohnungsmarktes erhalten hier die Möglichkeit, die Erkenntnisse zu diskutieren und eventuell Begründungen für einzelne Ergebnisse zu finden.

Vielen Dank an Alle, die sich an der Aktion beteiligt haben. Hoffentlich finden auch zukünftige Fragebogenaktionen zum Thema Wohnen reges Interesse der Akteure des Wohnungsmarktes.

1. Vorbemerkungen

Im Mai 2012 erfolgte die Bekanntgabe des Fragebogens für das Wohnungsmarktbarometer 2012. Er wurde ausgewählten Akteuren des Wittener Wohnungsmarktes mit der Bitte um Teilnahme an der Befragung zur Verfügung gestellt. Gleichzeitig erfolgte in der örtlichen Presse die Information aller nicht direkt benachrichtigten Personen, die einen Bezug zum Wittener Wohnungsmarkt haben. Auch sie wurden gebeten, an der Befragung teilzunehmen.

Der Rücklauf verlief sehr zögerlich – vermutlich weil die letzte Befragung im Jahre 2004 erfolgte. Daher wurden gezielt einzelne Akteure angesprochen, um eine ausreichende Datengrundlage für ein aussagekräftiges und möglichst repräsentatives Ergebnis zu erhalten.

Bis November 2012 konnten alle Fragebögen ausgewertet werden. Es wurde eine Rücklaufquote von ca. 50 % erreicht.

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

Wohnungsunternehmen und Hausverwaltungen	33,33 %
Private Vermieter (Einzelpersonen)	11,11 %
Makler	5,56 %
Finanzinstitute	11,11 %
Architekten u. Bauträger	13,89 %
Interessenverbände (Mieterverein, Haus- und Grundeigentümerverbände)	5,56 %
Kommunale Dienststellen	13,89 %

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

2. Die Lage am Wittener Wohnungsmarkt

2.1 Beurteilung der aktuellen Marktlage

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

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

Anspannung bedeutet Wohnungsmangel, wenige Wohnungen stehen einer größeren Nachfrage gegenüber. Entspannung kann mit einem ausreichenden Wohnungsangebot gleichgesetzt werden. Viele Wohnungsangebote stehen einer geringeren Anzahl an Nachfragern gegenüber.

Für den **Eigenheimbereich** wird die Marktlage mit überwiegend (ca. 50 %) „ausgewogen“ beurteilt. Die Zahlen für die Bereiche „entspannt/sehr entspannt“ (23 %) und „angespannt/sehr angespannt“ (27 %) sind nahezu identisch.

Bei den **Eigentumswohnungen** wird die Marktlage ebenfalls „ausgewogen“ (52 %) eingestuft. Die Bereiche „entspannt/sehr entspannt“ stehen mit 37 % den Bereichen „angespannt/sehr angespannt“ (11 %) deutlich positiver bewertet gegenüber.

Der **Mietwohnungsbereich** enthält im oberen und mittleren Preisniveau eine überwiegend „entspannte/sehr entspannte“ Einschätzung (oberes Preisniveau = ca. 58 %, mittl. Preisniveau = ca. 63 %). Im unteren Preisniveau kann eine fast gleichmäßige Einschätzung festgestellt werden. Lediglich im Bereich des preisgebundenen Wohnungsmarktes sehen die Befragten mit 40 % eine überwiegend „angespannte“ Marktlage.

Die Wohnungsmarktlage ist derzeit ...						
	Eigen- heime	ETW		Mietwoh- nungen		
			oberes Niveau	mitt- leres Niveau	unteres Niveau	preisgeb. Woh- nungen
			> 6,60 €	4,90 - 6,60 €	<4,90 €	
sehr entspannt	4	4	6	3	8	3
entspannt	3	6	12	19	3	4
ausgewogen	15	14	8	11	11	11
angespannt	7	2	4	2	11	11
sehr angespannt	1	1	1	0	1	1
	30	27	31	35	34	30

2.2 Aktuelle Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt

Zur Beurteilung der aktuellen Situation des Mietwohnungsmarktes wurde eine Liste mit ausgewählten Problemlagen erstellt. Die aus Sicht der Teilnehmer größten Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt in Witten konnten ausgewählt werden, wobei die Auswahl auf maximal fünf Antworten beschränkt war.

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

Die „**Entwicklung der Nebenkosten**“ beurteilen durchweg alle Teilnehmer als größtes Problem. Dies entspricht auch der landesweiten Entwicklung. Insbesondere die Energiepreissteigerungen in den vergangenen Jahren und die für die Zukunft angekündigten Steigerungsraten (Stichwort Energiewende) bestätigen diese Einschätzung.

Die Zeitungsanalyse (s. Punkt 5) liefert hierfür allerdings für den Wittener Wohnungsmarkt – noch – keine Anhaltspunkte.

Die Ansicht, dass die „**Wohnungsbestände nicht den Anforderungen der Nachfrager entsprechen**“, stimmt inhaltlich mit den gesondert abgefragten Punkten „**andere Probleme**“ und „**Chancen des Mietwohnungsneubaues**“ überein.

Als Chancen werden oft die Nachteile im baulichen Bereich (insbesondere Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen, senioren-, behinderten- und familiengerecht u. a.) angeführt. Diese Nachteile sind aber auch überwiegend die Anforderungen der Nachfrageseite. Diese zu beseitigen, verstärkte Bautätigkeit und die Bereitstellung zusätzlichen Baulandes werden als Chance gesehen.

Die Einschätzungen der Einkommens- und Sozialstruktur weisen auf die bekannten Probleme aller ehemaligen Industriestädte des Ruhrgebietes hin. Der im Landesdurchschnitt hohe Anteil an Transferleistungsempfängern und Personen mit Migrationshintergrund an der Wittener Bevölkerung spiegelt sich hier wider.

Bei dem Thema **Wohnungsleerstände** interessierten die besonders betroffenen Wohnungstypen und Lagen, zu denen nachstehende Aussagen erfolgten:

Lagen:

- Hauptverkehrsstraßen und größere Verkehrskreuzungen
- ländliche Gebiete ohne Infrastruktur
- belastete Straßen
- Wohnungen in problematischen Quartieren

Wohnungstypen:

- generell Mehrgeschossbauten der 60/70er Jahre
- nicht sanierte bzw. modernisierte Wohnungen
- „verbaute“ Wohnungen (Grundriss)
- Wohnungen ohne Balkon
- kleine 3,5 - Raumwohnungen (ca. 55m²)

Die Antworten auf die Frage nach **anderen Problemen** beziehen sich generell auf Sanierungsmängel, die Angebotsstruktur (altersgerecht, barrierefrei bzw. -arm) und die unbefriedigenden Renditemöglichkeiten des eingesetzten Kapitals.

Gerade die Beseitigung der baulichen Mängel beurteilen mehrere Teilnehmer jedoch – wie bereits oben erwähnt – auch als **Chance für den Mietwohnungsbau**. Die Themen Sanierung, Modernisierung und Umbau der Bestände, insbesondere unter alten-, behinderten- und familiengerechten Aspekten, führen alle Akteure an.

Für den Neubau von Mietwohnungen werden bei Bereitstellung preiswerter Grundstücke bzw. entsprechenden Baulandes positive Entwicklungsmöglichkeiten gesehen. Hierfür spricht auch die sehr gute bis gute Nachfrage nach „guten“ Wohnungen – insbesondere in der Innenstadt. Die größte Nachfrage besteht – ebenso wie bei Wohnungen im Bestand – für den Neubau von senioren-, behinderten- und familiengerechten Wohnungen sowie Mehrgenerationenhäusern.

2.3 Aktuelle Probleme auf dem Eigentumsmarkt

Zur Beurteilung der aktuellen Situation des Eigentumsmarktes wurde eine Liste mit ausgewählten Problemlagen aufbereitet. Es sollten die aus Sicht des Beantwortenden größten Probleme auf dem Eigentumsmarkt in Witten ausgewählt werden. Die Auswahl war dabei auf maximal fünf Antworten beschränkt.

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

Auf dem Eigentumsmarkt liegt das größte Problem in der **Verfügbarkeit geeigneten Baulandes**. Die **mangelnde Zahlungsfähigkeit der Nachfrager** spiegelt auch die relativ hohe Zahl der Transferleistungsempfänger in Witten wider.

Die **Bevölkerungsentwicklung** (prognostizierter Rückgang der Einwohnerzahl) lässt vermuten, dass bei den gegenwärtigen Bedingungen ebenfalls eine negative Entwicklung der Neubautätigkeit auf dem Eigentumsmarkt stattfinden wird, da sich die Nachfrage entsprechend reduziert.

2.4 Einschätzung der zukünftigen Marktlage

Die zukünftige Marktlage konnte von den Teilnehmern für den kurzfristigen (ca. 2 Jahre) und mittelfristigen (ca. 3 bis 5 Jahre) Zeitraum beurteilt werden. Die Kriterien und Kategorien entsprechen denen der aktuellen Marktlage.

Für den **Eigenheimbereich** wird im kurzfristigen Bereich die Marktlage mit „überwiegend ausgewogen“ beurteilt (40 % gegenüber 50 % aktuelle Marktlage). Die Zahlen für die Bereiche „entspannt/sehr entspannt“ (23 %) sind mit der aktuellen Marktlage identisch, für den Bereich „angespannt“ (37 %) weichen sie von der Beurteilung der aktuellen Marktlage um 10 Prozentpunkte (27 %) ab.

Bei den **Eigentumswohnungen** erfolgt ebenfalls eine überwiegend „ausgewogene“ (48 % gegenüber 52 % aktuelle Marktlage) Einschätzung. Die Bereiche „entspannt/sehr entspannt“ stehen mit 31 % dem Bereich „angespannt“ (21 %) positiver bewertet gegenüber, im Vergleich zur aktuellen Marktlage (37 % zu 11 %) nähern sich die Einschätzungen jedoch an.

Im **Mietwohnungsbereich** sind deutliche Unterschiede in den Preisniveaus zu erkennen. Während im oberen und mittleren Preisniveau überwiegend „entspannte/sehr entspannte“ (52 % bzw. 44 %) Einschätzungen vorliegen, wird die Entwicklung bei den preisgebundenen Wohnungen (42 %) jedoch überwiegend „angespannt/sehr angespannt“ eingestuft.

Die Wohnungsmarktlage ist derzeit ...						
	Eigen- heime	ETW		Mietwoh- nungs- markt		
			oberes Niveau	mitt- leres Niveau	unteres Niveau	preisgeb. Woh- nungen
			> 6,60 €	4,90 - 6,60 €	<4,90 €	
sehr entspannt	5	4	3	2	7	3
entspannt	2	5	13	13	6	6
ausgewogen	12	14	9	12	5	9
angespannt	11	6	4	7	13	9
sehr angespannt	0	0	2	0	2	4
	30	29	31	34	33	31

Für den **Eigenheimbereich** wird im mittelfristigen Bereich die Marktlage mit überwiegend „angespannt“ beurteilt (40 % gegenüber 27 % aktuelle Marktlage). Die Zahlen für die Bereiche „entspannt/sehr entspannt“ (27 %) und „ausgewogen“ (33 %) weichen teilweise deutlicher von der Beurteilung der aktuellen Marktlage (23 % bzw. 50 %) ab.

Bei den **Eigentumswohnungen** erfolgt eine überwiegend „entspannte“ Einschätzung (38 % gegenüber 52 % aktuelle Marktlage). Die Bereiche „angespannt“ und „ausgewogen“ werden mit je 31 % bewertet (gegenüber der aktuellen Marktlage 27 % zu 50 %).

Im **Mietwohnungsbereich** sind deutliche Unterschiede in den Preisniveaus zu erkennen. Das obere und mittlere Preisniveau wird überwiegend „entspannt/sehr entspannt“ (je 50 %) bewertet. Im unteren Preisniveau wird die Entwicklung mit jeweils 41 % als „entspannt/sehr entspannt“ und „angespannt/sehr angespannt“ beurteilt. Bei den preisgebundenen Wohnungen ändert sich diese Einschätzung nur geringfügig (39 % bzw. 43 %). Gegenüber der aktuellen Beurteilung der Marktlage gibt es keine erheblichen Abweichungen, allerdings ist eine Tendenz zu einem Anstieg im Bereich „angespannt“ zu verzeichnen.

Die Wohnungsmarktlage ist derzeit ...						
	Eigen- heime	ETW		Mietwoh- nungs- markt		
			oberes Niveau	mitt- leres Niveau	unteres Niveau	preisgeb. Woh- nungen
			> 6,60 €	4,90 - 6,60 €	<4,90 €	
sehr entspannt	5	5	6	3	8	3
entspannt	3	6	9	13	5	8
ausgewogen	10	9	10	8	6	5
angespannt	10	9	4	6	11	8
sehr angespannt	2	0	1	2	2	4
	30	29	30	32	32	28

2.5 Einschätzung der zukünftigen Nachfrage

Die Einschätzung der zukünftigen Nachfrage bezieht sich auf den Zeitraum von 2015 bis 2018.

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

Für den **Eigenheimbereich** wird ein ausgewogenes Ergebnis ermittelt. Die Bereiche „stark ansteigend/ansteigend“ sind in der Summe nahezu identisch mit den Bereichen „zurückgehend/stark zurückgehend“ (29 % bzw. 32 %). Die Anzahl im Bereich „unverändert bleibend“ liegt unbedeutend etwas höher (39 %).

Der **Eigentumswohnungsbereich** weist für die Bereiche „stark ansteigend/ansteigend“ und „zurückgehend/stark zurückgehend“ mit 34 % bzw. 38 % ähnliche Werte auf. Den Bereich „unverändert“ wählten 28 % der Befragten.

Im **Mietwohnungsbereich** wird die Nachfrageentwicklung für das obere Preisniveau mit ca. 53 % „unverändert bleibend“ beurteilt.

Im mittleren Preisniveau ist die Beurteilung wiederum ausgeglichen, zu je einem Drittel verteilen sich die Antworten auf alle (teilweise zusammengefassten) Bereiche („unverändert“, „stark ansteigend/ansteigend“ und „zurück gehend/stark zurückgehend“).

Im unteren Preisniveau deutet die Mehrzahl der Antworten (ca. 47 %) auf eine „stark ansteigende/ansteigende“ Nachfrage hin. Dies gilt ebenfalls für den Bereich des preisgebundenen Wohnungsbaues (ca. 45 %).

Die Wohnungsmarktlage wird ...						
	Eigen- heime	ETW		Mietwoh- nungs- markt		
			oberes Niveau	mitt- leres Niveau	unteres Niveau	preisgeb. Woh- nungen
			> 6,60 €	4,90 - 6,60 €	<4,90 €	
stark ansteigen	1	1	0	4	6	5
ansteigen	8	9	5	7	9	8
unverändert bleiben	12	8	16	12	9	11
zurückgehen	10	11	5	8	3	2
stark zurückgehen	0	0	4	3	5	3
	31	29	30	34	32	29

3. Investitionsklima

3.1 Aktuelles Investitionsklima

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

Die Befragung bezog sich jeweils auf die Bereiche:

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

Für die Bereiche **Eigenheim- und Eigentumswohnungsneubau** wird das Investitionsklima überwiegend als „eher gut“ bis „sehr gut“ eingeschätzt (ca. 62 % bzw. ca. 59 %). In den Bereichen **Bestandswohnungen und Erwerb bestehenden Wohnraumes** erhöhen sich diese Einschätzungswerte auf ca. 79 % bzw. ca. 77 % „eher gute“ bis „sehr gute“. Insgesamt wird ein positives Investitionsklima gesehen, wobei insbesondere die derzeit günstigen Finanzierungsbedingungen als bedeutendster positiver Einflussfaktor benannt werden.

Die Beurteilung für den Bereich **Mietwohnungsneubau** weicht hier diametral und deutlich ab. Hier lassen 73 % der Antworten ein „eher schlechtes“ bis „sehr schlechtes“ Investitionsklima erkennen.

Dieses Ergebnis entspricht auch den vielfältigen Erfahrungen der städtischen Dienststellen, die mit dem Bereich Wohnen befasst sind. Generell besteht keine Wohnungsnot, der Mietwohnungsmarkt wird als entspannt angesehen, darauf weist auch die Zeitungsanalyse (s. Punkt 5) hin.

Für einen potentiellen Investor ist in diesem Umfeld eine Investitionsentscheidung eher unwahrscheinlich – insbesondere unter Berücksichtigung der Aspekte Renditeerwartungen, Einkommenssituation der Nachfrageseite und demographische Entwicklung.

Für den Mietwohnungsbau bedeutet diese Einschätzung ein Risiko. Es besteht derzeit kein allgemeiner Wohnungsmangel in Witten. Der prognostizierte Rückgang der Einwohnerzahl deutet eher auf eine zukünftig geringere Nachfrage hin. Allerdings werden neu gebaute Mietwohnungen (öffentlich gefördert und freifinanziert) sehr gut vermietet. Die Ausstellung der Wohnberechtigungsscheine für Neubauten zeigt, dass hier eine sehr große Nachfrage besteht. Diese Wohnungen werden nach den neuesten Standards (insbesondere barrierefrei und seniorenrecht) erbaut und sind daher sehr begehrt. Sofern der Altbestand an Wohnungen nicht in entsprechender Zahl in diesem Sinne modernisiert bzw. umgebaut wird, dürfte die Nachfrage nach Mietwohnungsneubauten steigen.

Das Investitionsklima ist derzeit....	Eigenheime - Neubau	ETW - Neubau	Mietwohnungen - Neubau	Bestandswohnungen	Erwerb bestehenden Wohnraums
sehr gut	7	2	1	3	2
eher gut	11	15	7	23	22
eher schlecht	9	9	16	7	6
sehr schlecht	2	3	6	0	1
	29	29	30	33	31

3.2 Zukünftiges Investitionsklima

Unter den inhaltlich gleich bleibenden Fragen und Antwortmöglichkeiten (s. Punkt 3.1) wurde das zukünftige Investitionsklima für den Zeitraum 2013 bis 2015 abgefragt.

Das Investitionsklima in 1 bis 3 Jahren ist ...	Eigenheime - Neubau	ETW - Neubau	Mietwohnungen - Neubau	Bestandswohnungen	Erwerb bestehender Wohnraums
sehr gut	6	2	0	4	1
eher gut	9	12	8	11	15
eher schlecht	8	8	12	16	9
sehr schlecht	3	4	7	1	3
	26	26	27	32	28

In den Bereichen Eigenheim- und Eigentumswohnungsneubau und Mietwohnungsneubau ergeben sich geringfügige Abweichungen gegenüber der Einschätzung des aktuellen Investitionsklimas.

Erhebliche Abweichungen ergeben sich bei der Kategorie Bestandsmaßnahmen bei „eher gut/sehr gut“ (von ca. 79 % auf ca. 47 %). Hier wird das Investitionsklima nunmehr „eher schlecht“ beurteilt (von 7 auf 16 Nennungen). Die Gründe hierfür sind unter Punkt 3.3 aufgeführt.

Auch der Erwerb bestehenden Wohnraumes wird nunmehr deutlich schlechter beurteilt, liegt mit ca. 57 % der Nennungen (gegenüber ca. 77 % beim aktuellen Investitionsklima) „sehr gut“ bzw. „eher gut“ aber noch deutlich im positiven Bereich. Die Gründe hierfür sind ebenfalls unter Punkt 3.3. angeführt.

3.3 Faktoren für das Investitionsklima

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

Welche Faktoren beeinflussen das Investitionsklima beim Neubau im EIGENTUMSBEREICH ...			
	positiv (Anreiz)	kaum oder gar nicht	negativ (Hemm- nis)
Kommunale Planungs- u. Genehmigungspraxis	3	15	8
Kosten Bauland	5	12	11
Verfügbarkeit Bauland	3	7	18
Kosten Bau, Planung/Bauleitung, Vertrieb	2	13	13
Finanzierungsbedingungen	23	2	4
Einkommensentwicklung Nachfrageseite	7	9	10
Steuer- u. Abschreibungsrecht	3	18	6
Renditeerwartungen	7	12	9
Wohnungspolitik, öffentliche Förderung	4	14	8
Demographische Entwicklung	1	12	15
Infrastrukturangebot	10	12	5
Sonstiges	0	0	0
	68	126	107

Wie allgemein bekannt, sind die **Finanzierungsbedingungen** aufgrund des historisch sehr günstigen Zinsniveaus sehr gut. Die häufige Nennung dieses Faktors überrascht somit nicht. Die positive Einschätzung der **Renditeerwartungen** konnte unter diesem Aspekt schon fast erwartet werden.

Für die Stadt Witten kann die positive Einschätzung des **Infrastrukturangebotes** durchaus als Erfolg für Bemühungen in den Ausbau und Erhalt der Infrastruktur gewertet werden – insbesondere unter Beachtung der seit Jahren angespannten Haushaltslage.

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

Als bedeutendes Hemmnis wird – wie bereits schon erläutert – die **demographische Entwicklung** hin zu sinkenden Einwohnerzahlen angeführt. Auch die **Kosten und Verfügbarkeit von Bauland** werden als bedeutende Hemmnisse gewertet.

Die Realisierung der im Masterplan Wohnen aufgeführten Maßnahmen in den Bereichen „Ausweisung Bauland“ und „Aufstellung von Bebauungsplänen“ erfolgt derzeit durch Einleitung bzw. Umsetzung des entsprechenden Bau- und Planungsrechts in einer Vielzahl von Einzelmaßnahmen. Für die Fortschreibung des Masterplanes Wohnen sind die Auswirkungen dieser Maßnahmen im Hinblick auf die als Hemmnis benannte Verfügbarkeit von Bauland zu überprüfen. Zukünftige Wohnungsmarktbarometer werden hierfür entsprechende Informationen liefern.

...beim Neubau von Mietwohnungen...			
	positiv (Anreiz)	kaum oder gar nicht	negativ (Hemmnis)
Kommunale Planungs- u. Genehmigungspraxis	2	13	9
Kosten Bauland	5	10	9
Verfügbarkeit Bauland	2	9	14
Kosten Bau, Planung/Bauleitung, Vertrieb	2	16	8
Finanzierungsbedingungen	24	0	3
Einkommensentwicklung Nachfrageseite	3	10	14
Steuer- u. Abschreibungsrecht	4	14	9
Renditeerwartungen	8	7	12
Wohnungspolitik, öffentliche Förderung	4	16	6
Demographische Entwicklung	3	7	15
Infrastrukturangebot	6	16	4
Sonstiges	0	1	0
	63	119	103

Auch für den Neubau von Mietwohnungen werden die **Finanzierungsbedingungen, die Renditeerwartungen und das Infrastrukturangebot** als wesentliche positive Faktoren für das Investitionsklima hervorgehoben. Insofern wird auf die o. a. Ausführungen verwiesen.

Bei den Hemmnissen erfolgt auch hier die Nennung der Faktoren **Baulandverfügbarkeit und demographische Entwicklung**. Auch hier erfolgt der Verweis auf die o. a. Ausführungen.

Zusätzlich wird gerade für den Mietwohnungsneubau die **Einkommensentwicklung der Nachfrageseite** als Hemmnis hervorgehoben. Wie bereits erwähnt könnten die Gründe hierfür auch in der relativ hohen Zahl der Transferleistungsempfänger in Witten liegen.

...bei Investitionen im Bestand/ Erwerb bestehenden Wohnraumes?			
	positiv (Anreiz)	kaum oder gar nicht	negativ (Hemmnis)
Kosten Bau, Planung/Bauleitung, Vertrieb	4	18	10
Rechtliche Umlagemöglichkeiten der Kosten auf die Miete	6	10	18
Probleme bei der Umsetzung (im bewohnten Haus)	2	6	25
Sozialstruktur der Mieter	2	15	18
Möglichkeit Umwandlung von Miet- in ETW	4	18	5
Zahlungsfähigkeit der Nachfrager	5	10	19
Steuer- u. Abschreibungsrecht	6	20	6
Renditeerwartungen	12	9	13
Wohnungspolitik, öffentliche Förderung	6	19	7
Mietrecht	4	13	17
Demographische Entwicklung	5	19	11
Infrastrukturangebot	7	22	4
Zweckentfremdungsverordnung	0	26	2
Sonstiges	0	0	0
	63	205	155

Die als überwiegend positiv beurteilten **Renditeerwartungen** dürften vor allem durch die **rechtlich mögliche Umlage der Investitionskosten** begründet sein – dieser Faktor wird auch mehrfach genannt. Allerdings wird dieser Faktor auch häufig als Hemmnis angegeben. Hier scheint eine Auslegung in unterschiedliche Richtungen erfolgt zu sein: Positiv als reine rechtliche Möglichkeit der Umlage der Investitionskosten und negativ aus Erfahrungen der Durchsetzbarkeit am Markt für die Umlage der Kosten. Generell bestehen am Wittener Wohnungsmarkt Probleme, die Investitionskosten vollständig über Mieterhöhungen im Rahmen der rechtlich zulässigen Umlage zu refinanzieren.

Die „**Probleme bei der Umsetzung von Investitionen im Bestand in einem bewohnten Haus**“ deuten auf die vermutlich negativen Erfahrungen mit bereits in der Vergangenheit realisierten Umbaumaßnahmen im Bestand hin. Die unterschiedliche Interessenlage der Mieter auf eine schnelle und kostengünstige Umsetzung steht scheinbar im Gegensatz zu den Interessen des Investors auf die Durchführung der Investitionen.

Das Hemmnis „**Zahlungsfähigkeit der Nachfrager**“ wurde bereits oben erläutert.

4. Wohnen im Bestand

4.1 Ausgewählte Handlungsfelder für die Bestandsentwicklung

Ein besonderes Interesse vieler Akteure des Wittener Wohnungsmarktes und auch der Stadt Witten liegt in der Beurteilung der aktuellen Situation im Bereich „Wohnen im Bestand“.

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

Die Antworten entsprechen den allgemein bekannten und sowohl in den Medien als auch in örtlichen Gesprächsrunden viel diskutierten Problemstellungen. Wiederholt nennen nahezu alle Akteure energetische Maßnahmen, ein barrierefreier/-armer und seniorengerechter Umbau sowie die Beseitigung des Instandsetzungsstaus als wichtigste Aufgabe im Bereich „Wohnen im Bestand“.

Das Handlungsfeld „**Modernisierung Bad/Küche**“ wird mit 19 Nennungen am häufigsten angeführt. Vielleicht im Ergebnis ein wenig überraschend, aber eventuell der Tatsache geschuldet, dass es im Vergleich zu allen anderen Handlungsfeldern eine sehr konkrete und oft durchgeführte Einzelmaßnahme darstellt.

Die häufige Nennung des **Handlungsfeldes „Zusammenlegung kleinerer Wohnungen“** könnte für die Überlegungen der Investoren von Interesse sein. In dieser Deutlichkeit wurde dieses Thema bisher nicht in Witten wahrgenommen. Die Erkenntnis, dass das **Handlungsfeld „Schaffung kleinerer Wohnungen“** quantitativ bedeutend mit „weniger wichtig“ beurteilt wird, verstärkt den Hinweis, dass offensichtlich wenig Bedarf an kleineren Wohnungen besteht.

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

Welche Handlungsfelder sind relevant?				
	sehr wichtig	wichtig	weniger wichtig	weiß nicht
Zusammenlegung kleinerer Wohnungen	2	21	12	0
Schaffung kleinerer Wohnungen	5	9	19	1
Modernisierung Bad/Küche	19	15	2	0
Energiesparmaßnahmen (Dämmung, Heizung etc.)	16	16	6	0
barrierefreier, -armer, seniorengerechter Umbau	16	19	2	0
Instandsetzungsstau beseitigen	14	20	1	1
baulich-gestalterische Wohnumfeldmaßnahmen	5	17	13	2
Konzepte zur Vermeidung sozialer Brennpunkte	13	20	2	2
Maßnahmen zur Bewältigung sozialer Probleme (soziale Angebote, Konfliktmoderation)	8	17	9	1
andere Handlungsfelder	0	1	0	0
	98	155	66	7

4.2 Hemmnisse zielgerichteter Bestandsentwicklung

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

Das stärkste Hemmnis für eine zielgerichtete Bestandsentwicklung scheint das **Mietniveau** zu sein, durch das entsprechende Investitionen verhindert werden. Grund hierfür ist offensichtlich die am Wittener Wohnungsmarkt nicht in vollem Umfang mögliche Umlage der Modernisierungskosten auf die Kaltmiete (s.a. Punkt 3.3, Investitionen im Bestand). Selbst die hierdurch ermöglichte Einsparung der Energie- und anderer Nebenkosten liegt oft unter dem Mehrfachen der umlagefähigen Investitionskosten. Eine Mieterhöhung ist daher – auch aufgrund des derzeitig entspannten Wohnungsmarktes – sehr oft nicht in vollem Umfang möglich.

Als Hemmnisse werden auch mehrfach **„geringe finanzielle Möglichkeiten der Wohnungsunternehmen“** und **„mangelnde Investitionsbereitschaft großer Wohnungsunternehmen“** genannt. Dieses Ergebnis korrespondiert mit den unter Punkt 4.1 der als sehr wichtig bzw. wichtig festgestellten Handlungsfelder und den unter Punkt 3.3 angeführten Einflussfaktoren des Investitionsklimas.

Die **geringen finanziellen Möglichkeiten der Wohnungsunternehmen** sind aufgrund der derzeitig günstigen Finanzierungsmöglichkeiten zumindest generell nicht als starkes Hemmnis oder Hemmnis zu sehen. Diese Einschätzung ist nicht nachvollziehbar, eventuell war die Fragestellung hinsichtlich Kapitalbeschaffung bzw. Einsatz des Eigenkapitals nicht eindeutig.

Wo sind Hemmnisse einer zielgerichteten Bestandsentwicklung?				
	starkes Hemmnis	Hemmnis	kein Hemmnis	weiß nicht
Geringe finanzielle Möglichkeiten der Wohnungsunternehmen	6	17	5	5
Mangelnde Investitionsbereitschaft großer Wohnungsunternehmen	6	14	5	11
Unzureichende zeitliche strategische Planung der Wohnungsunternehmen	5	6	11	13
Unzureichende Information über Struktur und Entwicklung der Nachfrage	0	12	11	11
Mangelnde Kommunikation zwischen Stadt und Wohnungsunternehmen	2	11	12	9
Private Vermieter zu wenig eingebunden	6	5	14	9
Mietniveau verhindert Investitionen	13	17	4	3
Geringe strukturelle Entwicklungsmöglichkeiten der Bestände	5	13	6	10
Schlechte Lage der Bestände	9	14	8	3
Zu hoher und umständlicher Aufwand bei Fördermittelbeantragung	6	13	8	7
Weitere Hemmnisse	0	2	0	0
	58	124	84	81

5. Zeitungsanalyse (Wohnungsgesuche und -angebote)

5.1 Zeitungsauswertung Witten (monatlich)

Für den Zeitraum April 2010 bis Oktober 2012 liegt eine Zeitungsauswertung der in Witten veröffentlichten Wohnungsangebote und Wohnungsgesuche vor. Erfasst wurden einmal monatlich die Anzahl der Angebote bzw. Gesuche, die Kaltmiete und die Nebenkostenvorauszahlungen. Die Miete und die Nebenkosten werden zu Auswertungs- und Vergleichszwecken in durchschnittliche monatliche Kosten je Quadratmeter ausgewiesen.

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

Wohnungsmarkt Witten: Zeitungsanalyse (intern), Zeitraum April 2011 bis November 2012

Monat	KM €/m ² Ø	NK Voraus. €/m ² Ø	Anz. Angebote
04/2011	5,29	1,67	70
05/2011	5,24	1,64	76
06/2011	5,12	1,46	85
07/2011	5,20	1,39	92
08/2011	5,26	1,61	80
09/2011	5,16	1,66	80
10/2011	5,26	1,70	83
11/2011	5,17	1,59	110
12/2011	5,24	1,48	79
01/2012	5,45	1,31	44
02/2012	5,35	1,55	88
03/2012	5,23	1,70	98
04/2012	5,21	1,75	46
05/2012	5,43	1,60	78
06/2012	5,25	1,57	60
07/2012	5,49	1,52	70
08/2012	5,44	1,54	44
09/2012	5,50	1,73	56
10/2012	5,50	1,58	61
11/2012	5,56	1,55	54

Die monatliche Anzahl der Angebote liegt in diesem Zeitraum zwischen 44 und 110. Der Durchschnitt beträgt somit monatlich 70 Wohnungsangebote.

Die Werte der durchschnittlichen monatlichen Wohnungskaltmiete pro Quadratmeter liegen in diesem Zeitraum zwischen 5,12 € und 5,56 €, die Differenz beträgt 8,59 %. Im Jahr 2011 wurde kein Mietwert über 5,29 € ermittelt. In 2012 liegen die Werte zwischen 5,21 € und 5,56 €. Der Durchschnittswert über den gesamten Zeitraum liegt bei 5,32 €.

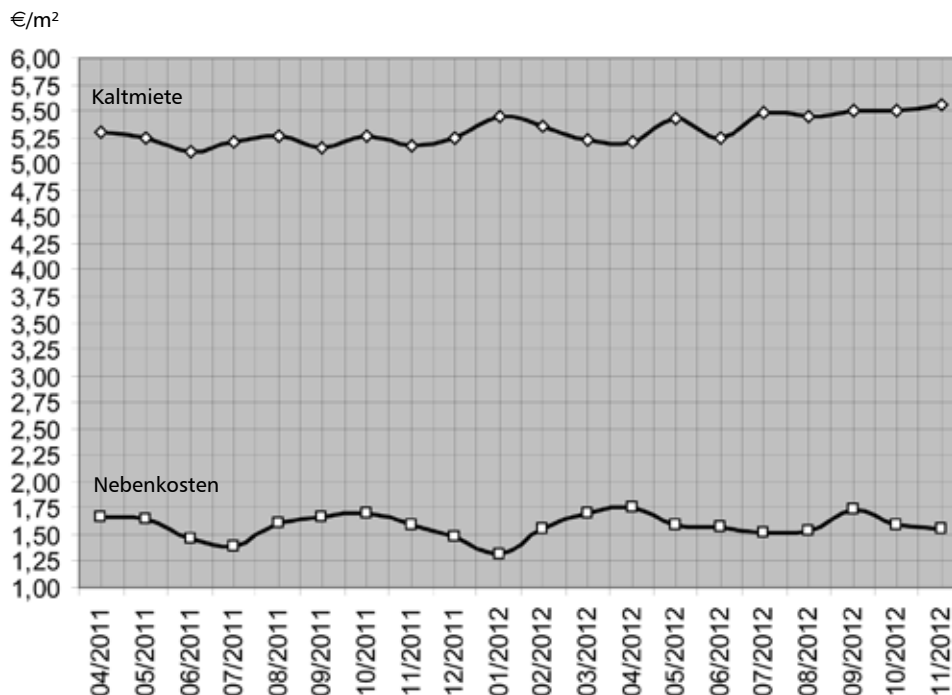
Insgesamt sind die Veränderungen sehr moderat, liegen aber in den letzten fünf Monaten im oberen Bereich der ermittelten Monatswerte. Es bleibt abzuwarten, ob es sich hier um einen kurzfristigen Trend handelt oder eine längerfristige Periode von Mietsteigerungen bevorsteht.

Die durchschnittlichen monatlichen Nebenkostenvorauszahlungen pro Quadratmeter betragen im Auswertungszeitraum zwischen 1,31 € und 1,75 €. Die Differenz zwischen diesen Werten liegt bei 33,6 %. Es ergibt sich ein Durchschnittswert über den gesamten Zeitraum von 1,58 €.

Die Volatilität bei den Nebenkostenvorauszahlungen ist mit 33,6 % recht hoch. Allerdings lässt die Auswertung keinen eindeutigen Trend der Preisentwicklung erkennen. Aufgrund der Berichterstattung in den Medien und den allgemein bekannten Aussagen über die Entwicklung insbesondere der Energiekosten (Stichwort 2. Miete), wird eine Preisentwicklung hin zu höheren Nebenkosten erwartet. Auch die Einschätzungen (s. Punkt 2.2 – Entwicklung der Nebenkosten) lassen Preissteigerungen bei den Nebenkosten vermuten.

Die Entwicklung der Nebenkosten wird in zukünftigen Wohnungsmarkbarometern weiterhin intensiv beobachtet.

Wohnungsmarkt Witten Kaltmiete/Nebenkosten



Quelle: Zeitungsanalyse Stadt Witten, Amt für Wohnen und Soziales

5.2 Zeitungsauswertung NRW.BANK (halbjährlich)

Die NRW.BANK führt halbjährlich landesweit ebenfalls eine Zeitungsauswertung durch. Im Gegensatz zur Auswertung in Witten werden jeweils 2 Auswertungstermine in einem Halbjahr erfasst (je 2 Erhebungen im Februar/März und September/Oktober). Die Ergebnisse dieser Auswertung wurden zur besseren Vergleichbarkeit der Systematik der Auswertung in Witten angepasst.

Die monatliche Anzahl der Angebote liegt in diesem Zeitraum zwischen 94 und 172. Für den gesamten Zeitraum liegt der Durchschnitt der Wohnungsangebote bei monatlich 126. Die Abweichung zur Auswertung unter Punkt 5.1. liegt darin begründet, dass alle in Witten publizierten Tageszeitungen und Anzeigenblätter ausgewertet wurden. Auf die Gesuche wird wegen der sehr geringen Anzahl nicht näher eingegangen (s. a. Punkt 5.1).

Die Werte der durchschnittlichen monatlichen Wohnungskaltmiete pro Quadratmeter liegen in diesem Zeitraum zwischen 5,17 € und 5,43 €, die Differenz zwischen diesen Werten beträgt 5,03 %. Für den gesamten Zeitraum ergibt sich ein Durchschnittswert von 5,31 €.

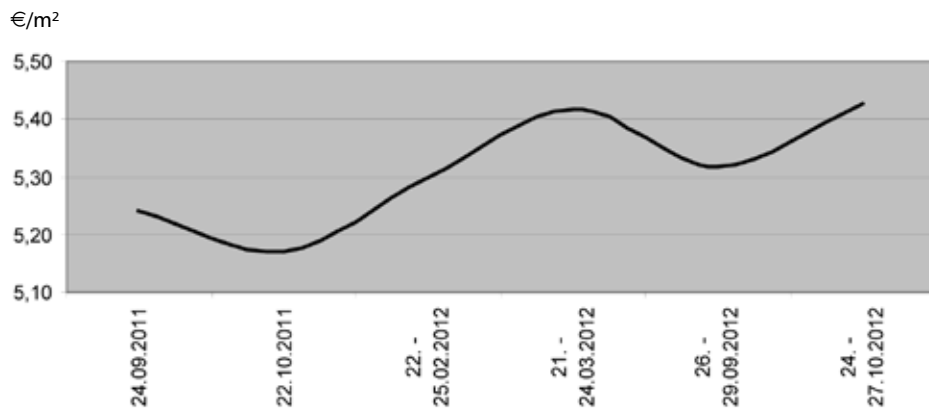
Die durchschnittlichen monatlichen Nebenkostenvorauszahlungen pro Quadratmeter liegen im Auswertungszeitraum zwischen 1,65 € und 1,90 €. Die Differenz zwischen diesen Werten beträgt 21,2 %. Der Durchschnittswert über den gesamten Zeitraum beträgt 1,74 €. Auch hier lässt die Auswertung keinen eindeutigen Trend der Preisentwicklung erkennen.

Die Abweichungen bei der monatlichen durchschnittlichen Wohnungskaltmiete pro Quadratmeter bei diesen beiden Zeitungsauswertungen beträgt lediglich 0,01 €. Daher gelten auch hier die unter Punkt 5.1 aufgeführten Aussagen. Das Ergebnis zeigt, dass die Ergebnisse beider Auswertungen nahezu gleich sind und daher die Anwendung und Systematik dieser Auswertungen in sich schlüssig und praktikabel sind.

Wohnungsmarkt Witten (für NRW.BANK), Zeitraum September 2011 bis November 2012

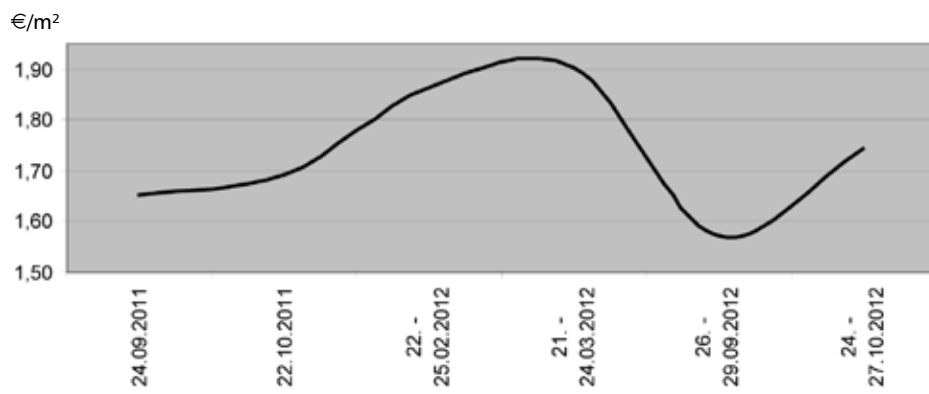
	KM €/m ² Ø	NK Voraus. €/m ² Ø	Anz. Angebote	Anz. Gesuche
24.09.2011	5,24	1,65	94	7
22.10.2011	5,17	1,69	86	6
22. - 25.02.2012	5,30	1,86	172	9
21. - 24.03.2012	5,42	1,90	150	7
26. - 29.09.2012	5,32	1,57	124	6
24. - 27.10.2012	5,43	1,74	129	6

Wohnungsmarkt Witten
Monatliche Kaltmiete



Quelle: Zeitungsansalyse Stadt Witten, Amt für Wohnen und Soziales

Wohnungsmarkt Witten
Monatliche Nebenkostenvorauszahlung



Quelle: Zeitungsansalyse Stadt Witten, Amt für Wohnen und Soziales

