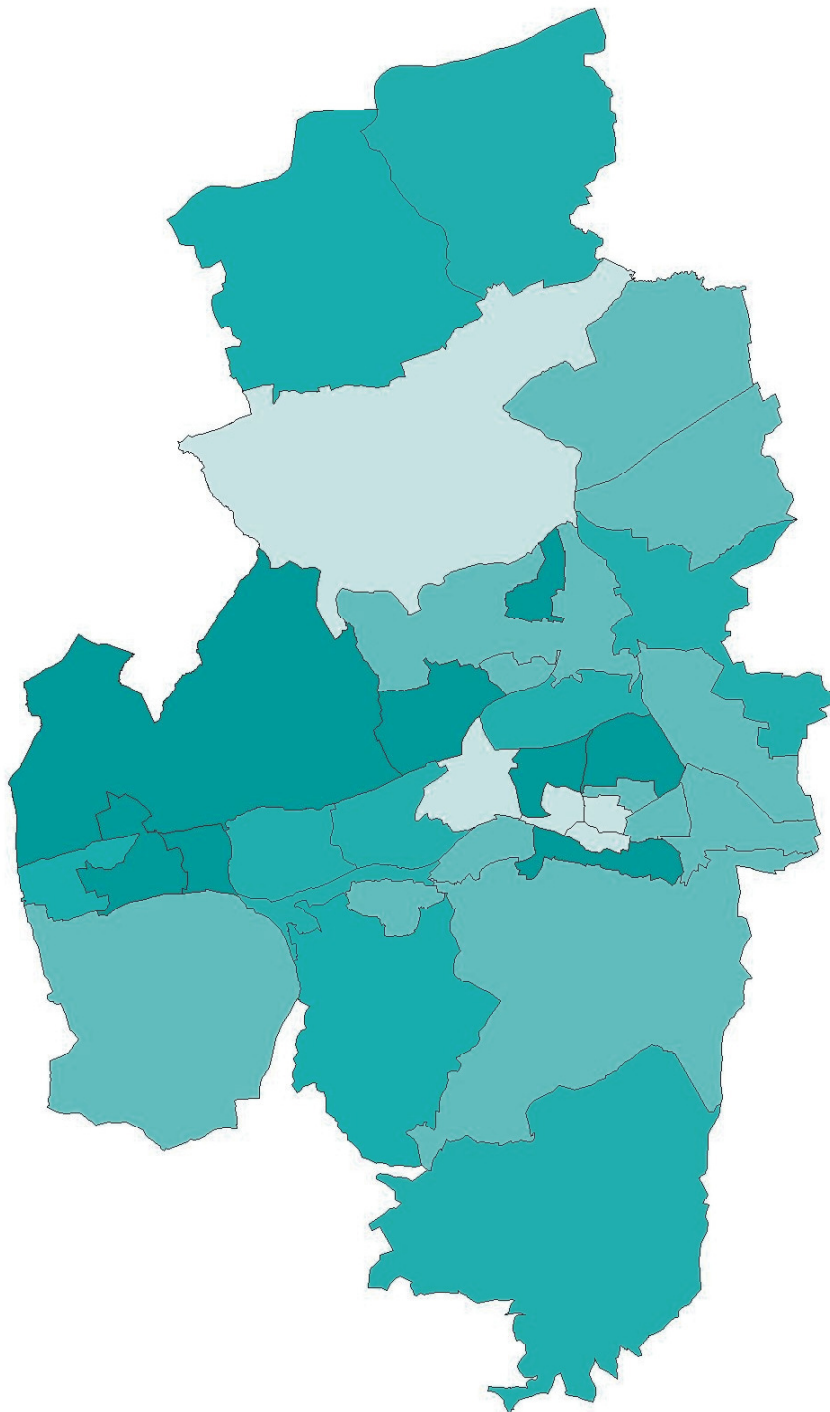


Ergebnisse der Wohnungsmarktbeobachtung Iserlohn 2010



Impressum

- Herausgeber:** Stadt Iserlohn
Statistikstelle
Werner-Jacobi-Platz 12
58636 Iserlohn
- Bearbeiter:** Stefan Baumann (Tel. 02371/217-2442, Rathaus II, Zi. 204)
Benjamin Rödiger (Tel. 02371/217-2447, Rathaus II, Zi. 205)
- Kontakt:** Fax: 02371/217-4602
eMail: statistikstelle@iserlohn.de
- Stand:** Januar 2010
- Quelle:** empirica-Preisdatenbank (IDN ImmoDaten GmbH)



Einführung	4
Thematischer Hintergrund der Untersuchung.....	5
Eigentumsmarkt	7
Mietmarkt	17



Einführung

Die Beobachtung der Wohnungsmärkte ist für alle Akteure auf dem Wohnungs- und Immobilienmarkt von großer Relevanz. Die Veränderungen von Nachfragestrukturen ist für diese eine wichtige Voraussetzung für eine nachhaltig und langfristig orientierte Geschäftsführung.

Das empirica-Institut für qualitative Markt- und Sozialforschung betreibt in Zusammenarbeit mit der IDN ImmoDaten GmbH seit dem Jahr 2004 eine neue Software, die automatisiert verschiedene Datenportale des Immobilienmarktes ausliest und auswertet. So werden nach eigener Aussage jeden Monat deutschlandweit aus 107 Quellen circa zwei Millionen Inserate ausgelesen und analysiert. Bei den analysierten Preisen handelt es sich ausschließlich um Angebotspreise in Inseraten, die vermutlich über den tatsächlich erzielten Marktpreisen liegen. Jahresverläufe geben auf dieser Basis aber sehr gut die jeweils aktuelle Marktstimmung wieder. Gleichzeitig sind in den Berechnungen von Durchschnittswerten die deutlich niedriger und höher liegenden Angebote (10% und 90% Perzentile) zur besseren Ermittlung eines Durchschnitts ausgeblendet worden.

Die Grundgesamtheit der ausgewerteten Angebote ist in den letzten Jahren erheblich gestiegen. Während im Jahre 2004 nur 1.099 (Mietmarkt 363 / Eigentumsmarkt 736) Angebote ausgelesen wurden, sind durch die Hinzunahme von zahlreichen Quellen in die Auswertematrix nunmehr 2.638 Inserate (Mietmarkt 1.311 / Eigentumsmarkt 1.327) im Jahre 2008 ausgewertet worden.

Generell bieten die Daten des empirica-Institutes fortan die Möglichkeit, die Trends auf dem Immobilienmarkt jährlich in Form dieser Veröffentlichung darzustellen und so eine bessere Markttransparenz zu erzielen.



Thematischer Hintergrund der Untersuchung

Zukünftige Bedürfnisse oder tatsächliche Bedarfe auf dem Wohnungsmarkt für die kommenden Dekaden prognostizierend darzustellen, stellt angesichts der gravierenden demographischen Veränderungen eine große Herausforderung dar. Nichtsdestotrotz müssen sich gerade Immobiliengesellschaften, Wohnungsbaugesellschaften, Gemeinden und andere Eigentümer größerer Portfolios auf die Trends und Tendenzen auf den Märkten einstellen.

Generell stellt der Wohnungsmarkt, wie jeder andere Markt auch, die preisbestimmende Gesamtheit von Angebot und Nachfrage dar. Dabei befinden sich diese, abhängig von der aktuellen Wirtschaftslage, stets in zyklischen Schwankungen. Bei aktuellen Großtrends wie dem demographischen Wandel lassen sich zukünftige Entwicklungen nicht vorhersagen, ohne zu berücksichtigen, dass die Bevölkerung Deutschlands entsprechend der weit verbreiteten Schlagworte „älter, weniger und bunter“ wird. Eine generell absinkende Geburtenrate pro Frau, der Trend zur Abwanderung junger, gut ausgebildeter Fachkräfte in die Mittel- und Oberzentren und eine prognostizierte Überproportionalität älterer Bevölkerungsgruppen kombiniert mit der tendenziell höheren Lebenserwartung von Frauen sind die entscheidenden Faktoren, die die Komplexität gesamtwirtschaftlicher Trends darstellen. Sie lassen in Zukunft darauf schließen, dass kleinere Haushalte wie Ein- und Zweipersonenhaushalten mehr Marktanteile gewinnen könnten, als sie heute innehaben. Gleichzeitig werden an die Wohnungen höhere Anforderungen gestellt. Die wachsende Zahl älterer Menschen fordert zudem eine barrierearme Ausstattung und eine gute Zentralitätsanbindung.

Weiter lässt sich feststellen, dass sowohl junge, als auch ältere 1-2-Personen-Haushalte eher zur Reurbanisierung neigen, als Familien mit Kindern, die außerhalb der hochverdichteten Kernräume auch die Ruhe



und Geborgenheit des ländlichen Raumes für ihre Kinder suchen. Zudem sind hinsichtlich der Zielgruppen verstärkt sogenannte DINK's („Double Income No Kids“ – Doppelerkommen ohne Kinder) zu beobachten, die aufgrund ihrer hohen finanziellen Leistungsfähigkeit besonders umworben werden. Jede dieser Teilgruppen auf dem Wohnungsmarkt erfährt ihre eigene Nachfragestruktur.

Der aktuelle Bestand an Mehrfamilienhäusern insgesamt wird diesen Anforderungen nur teilweise gerecht. So liegen die Preise pro Quadratmeter Wohnfläche für kleinere Wohneinheiten deutlich über denen für Wohneinheiten mit drei bis fünf Zimmern, da neben den generell erhöhten Umlagen (pro Person und Quadratmeter) auch die Nachfrage entsprechend hoch ist. Die Mehrfamilienhausbestände der 60er und 70er Jahre wurden vor allem einem einheitlichen Familienmodell gerecht und bieten kaum eine Möglichkeit, auf Veränderungen der Nachfragestruktur zu reagieren. In den letzten Jahren versuchten viele Wohnungsbaugesellschaften, Veränderungen an den Grundrisszuschnitten vorzunehmen und damit ihre Bestände dem Markt anzupassen. Rein statistisch bewohnen Menschen in Deutschland durch kleinere Haushaltsgrößen zudem immer mehr Quadratmeter pro Person.

Nach Scibbe stellen zudem vor allem kinderfreundliche, moderne Grundrisse und Wohnungsgrößen in der Stadt ein stark nachgefragtes, aber auf dem Markt unterrepräsentiertes Segment dar.¹ Generell nachgefragte Segmente sind hier vor allem günstiges Eigentum in Form moderner Reihenhausbauten und Mehrfamilienhausbestände mit viel verwaltetem Privatraum um die Gebäude, mit dem sich die Bewohner identifizieren können (Identitäten und Beziehungen zum Wohnumfeld schaffen).

¹ Scibbe, Dr. Peter / „Die neue Kunst des Bauens“ / Vortrag am 17.6.2003 in Hamburg



Angesichts der aktuellen demographischen Entwicklung scheinen es vor allem die Modelle der Satellitenstädte und historischen Stadtkerne zu sein, die sich mit den heutigen Nachfragestrukturen nur bedingt vereinbaren lassen und zu sozialen Brennpunkten abrutschen. Nach Jan Kuhnert droht an dieser Stelle eine lagebedingte Entwertung von Beständen, deren Anfangsprozesse bereits in vollem Gange sind.²

Eigentumsmarkt

In den folgenden beiden Kapiteln werden nun die einzelnen Teilmärkte des Eigentums- und Mietmarktes analysiert. Hierbei werden die Preisstrukturen in Gesamtpreisen und Preisen pro Quadratmeter genauer betrachtet, weiter wird zwischen einzelnen Kommunen im Umkreis unterschieden, um die regionale Preisentwicklung einzelner Segmente besser beleuchten zu können. In den folgenden Diagrammen wird zudem zwischen verschiedenen Gebäudetypen unterschieden. Neben Geschosswohnungen werden die Gebäudetypen des Reihenhauses (RH), der Doppelhaushälfte (DHH), des freistehenden Einfamilienhauses (fEFH) und des Einfamilienhauses ohne nähere Angabe ob freistehend, in Reihe oder als Doppelhaus (EFH o.A.) eruiert.

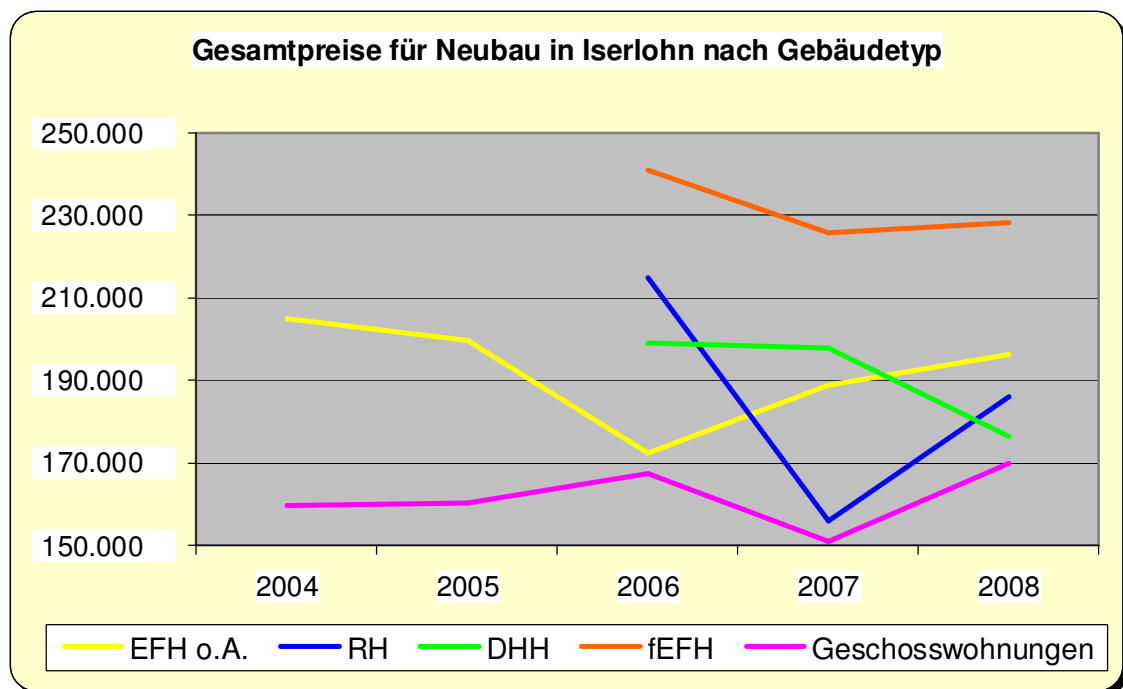
Wichtig für die Betrachtungsweise der einzelnen Auswertungen ist die Tatsache, dass die hier wiedergegebenen Entwicklungen einzig und allein ausgelesene Angebotspreise aktueller Immobilienangebote darstellen. Deutliche Schwankungen in der Preisentwicklung sind somit keinesfalls gleichzusetzen mit Wertentwicklungen von Bestandsimmobilien, sondern setzen sich aus verschiedenen Faktoren wie Größe, Alter, Qualität der

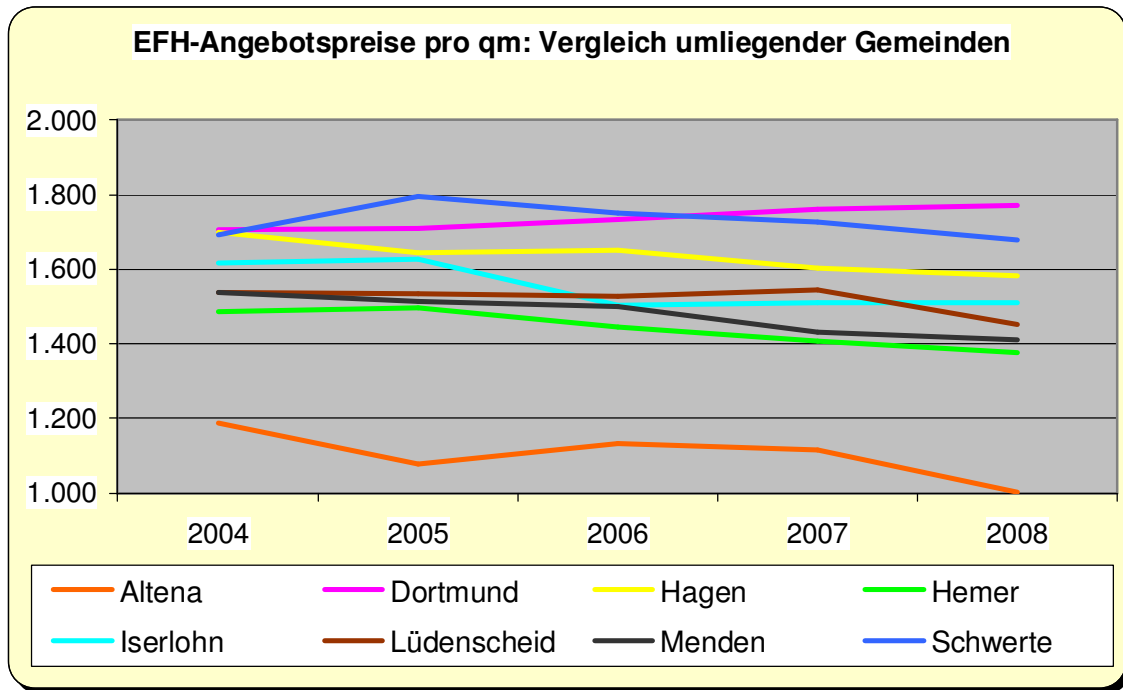
² Vgl. Kuhnert, Jan / KUB Kommunal- und Unternehmensberatung / „10 Thesen zur Zukunft der Wohnungswirtschaft“ / Vortrag anlässlich des 20-jährigen Bestehens des Wohnbund München e.V. am 24.10.03



Bausubstanz, Nachfragesituation etc. zusammen und geben so die aktuelle Marktstimmung der einzelnen angebotenen Teilsegmente des Immobilienmarktes wieder.

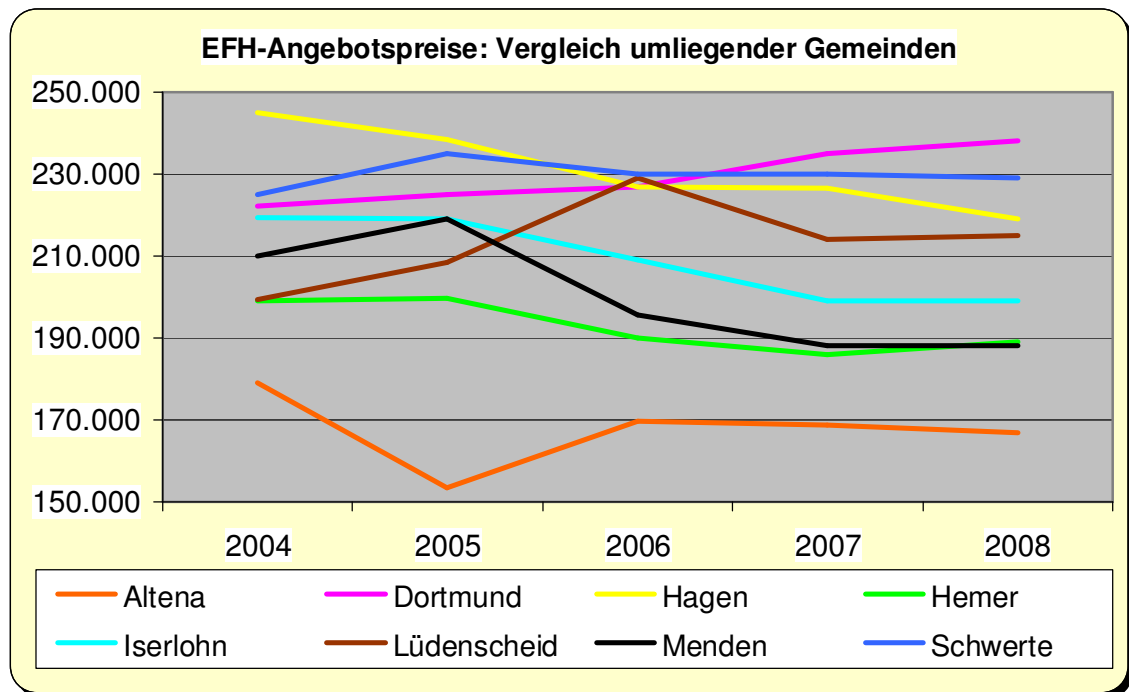
Im ersten Diagramm auf der folgenden Seite wird ersichtlich, dass angebotene Einfamilienhäuser (o.A.) zwischen 2004 und 2006 einen Preisverlust von 32.505 € auf einen Durchschnittspreis von 172.495 € im Jahr 2006 erleiden. Bis 2008 reguliert sich der Preis auf durchschnittlich 196.425 €. Einen deutlicheren Preissturz verzeichnen Reihenhäuser zwischen 2006 und 2007. Hier beträgt der Verlust 59.087€ durchschnittlich. Bis 2008 steigt der Preis zwar wieder um 30.087 € deutlich an, kann sich aber mit 186.000 € im Jahr 2008 nicht wieder auf das Niveau von 2004 mit 215.000 € erholen. Diese Schwankungen hängen jedoch stark mit der geringen Grundgesamtheit von 2004 und 2005 zusammen. Die Preise für angebotene Geschosswohnungen bleiben in dieser Periode stabil.



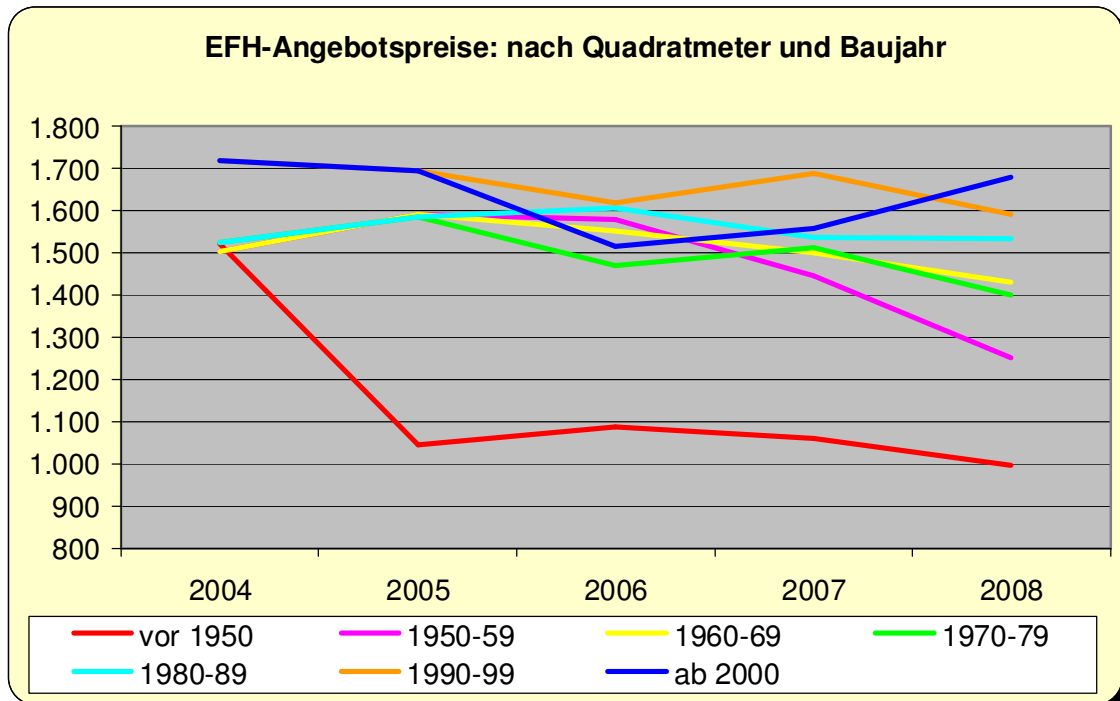


Im Vergleich zu den umliegenden Gemeinden befindet sich Iserlohn mit einem Angebotspreis von durchschnittlich 1.511 € pro Quadratmeter im Mittelfeld. Auffällig ist hier, wie im folgenden Diagramm ersichtlich, das Preisniveau der Stadt Altena, das mit 1.003 € pro Quadratmeter und 167.000 € im Gesamtpreis deutlich unter dem Durchschnitt von einem Gesamtpreis von 205.501 € liegt. Die Preise für Einfamilienhäuser beziehen sich bei diesem und auch allen folgenden Diagrammen auf alle ausgelesenen Angebote. Bei einem Indikator der Gesamtpreise wird keine Unterscheidung hinsichtlich Neubau oder der Vermarktung von Bestandsimmobilien getätigt.



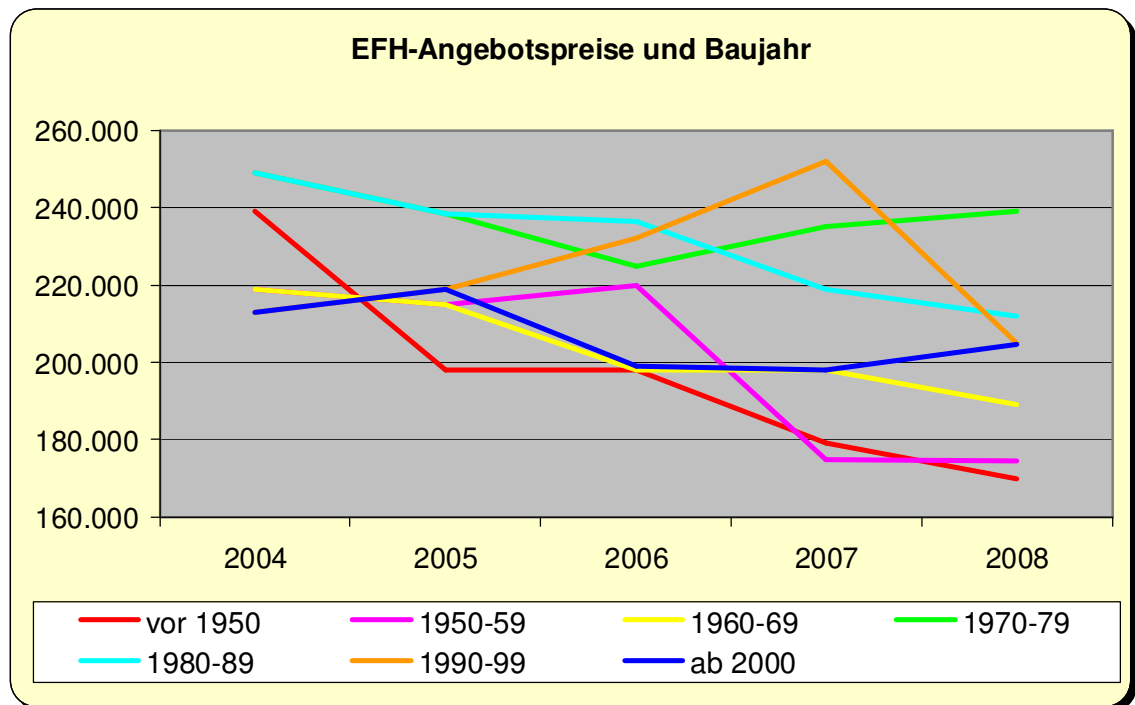


In der Angebotspreisentwicklung der Einfamilienhäuser befindet sich Iserlohn mit 199.000 € im unteren Mittelfeld. Der jährliche Verlust beträgt durchschnittlich 2,39%. Die Preisentwicklung in den Städten Hagen, Hemer, Menden und Iserlohn zeigt ähnliche Verläufe auf. Das Preisniveau von Lüdenscheid und Dortmund hingegen ist in den vergangenen Jahren leicht gestiegen.



Zum Verkauf angebotene Einfamilienhäuser mit einem Baujahr vor 1950 erleiden zwischen 2004 und 2005 einen starken Preiseinbruch um 478 € auf 996 € pro Quadratmeter. Der Preis kann sich bis 2008 nicht erholen. Der durchschnittliche Preisverlust pro Jahr beträgt 10,03%. Hier liegt jedoch nur eine sehr geringe und kaum belastbare Grundgesamtheit in den Jahren 2004 und 2005 vor. Generell können nur die Neubaupreise (ab 2000) mit einer konstanten Preisentwicklung aufwarten.



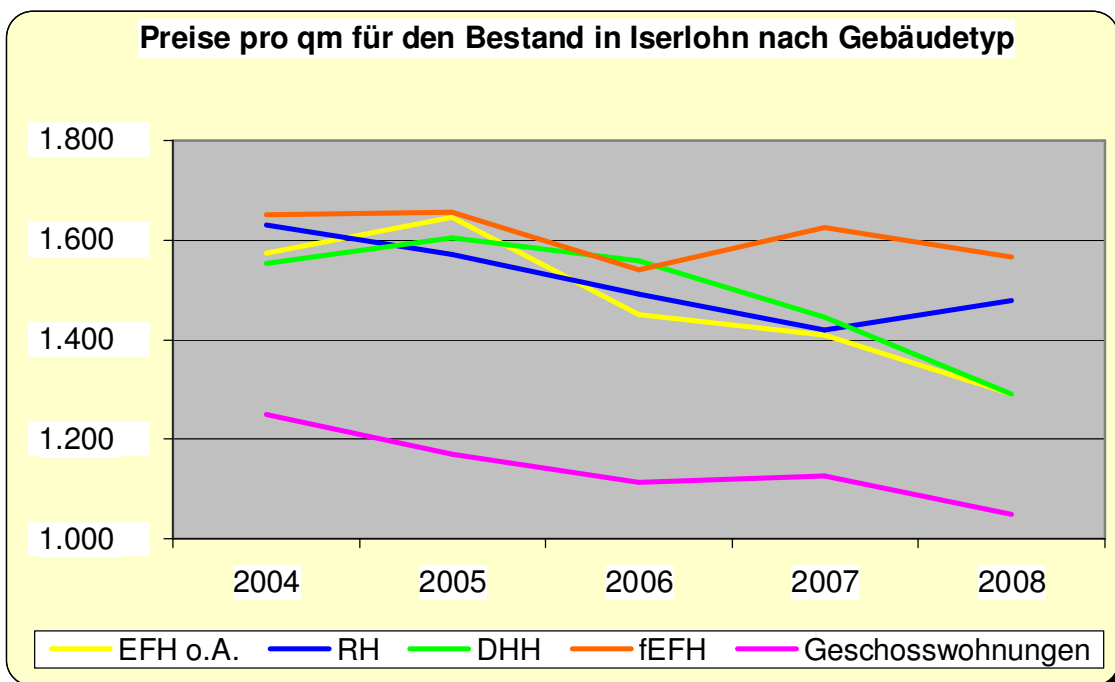
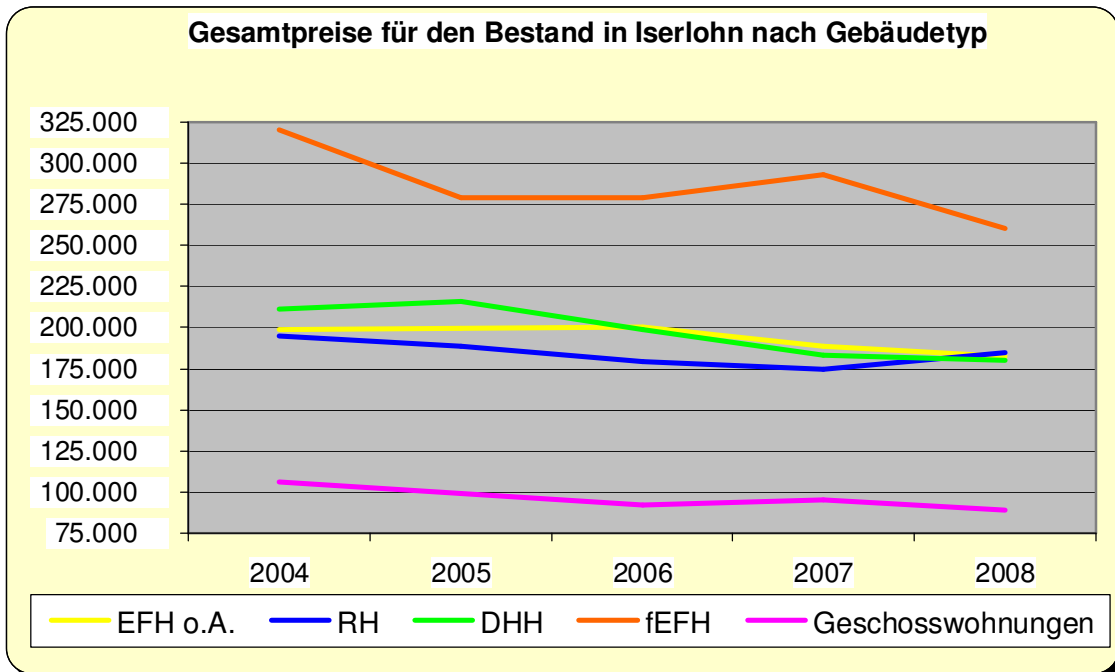


Wie schon bei den Preisen pro Quadratmeter ersichtlich, unterliegen Einfamilienhäuser mit einem Baujahr vor 1950 zwischen 2004 und 2008 einem starken Preiseinbruch von 69.000 €. Der durchschnittliche Verlust pro Jahr beträgt 8,16%. Auch wenn anfänglich die Grundgesamtheit sehr gering ist, setzt sich dieser Trend in den Folgejahren mit höheren „Fallzahlen“ fort.

Generell verzeichnen alle Baualterklassen von Einfamilienhäusern mehr oder weniger starke Angebotspreiserückgänge. Inwieweit hier ein sich verstetigender Trend ablesbar ist, bleibt abzuwarten.

Im nachfolgenden Diagramm werden die Gesamtpreise für den Bestand in Iserlohn nach verschiedenen Gebäudetypen untersucht. Dabei wird auch hier deutlich, dass zwischen 2004 und 2008 der Gesamtpreis für den Bestand an Einfamilienhäusern in allen Gebäudetypen leicht rückläufig ist.





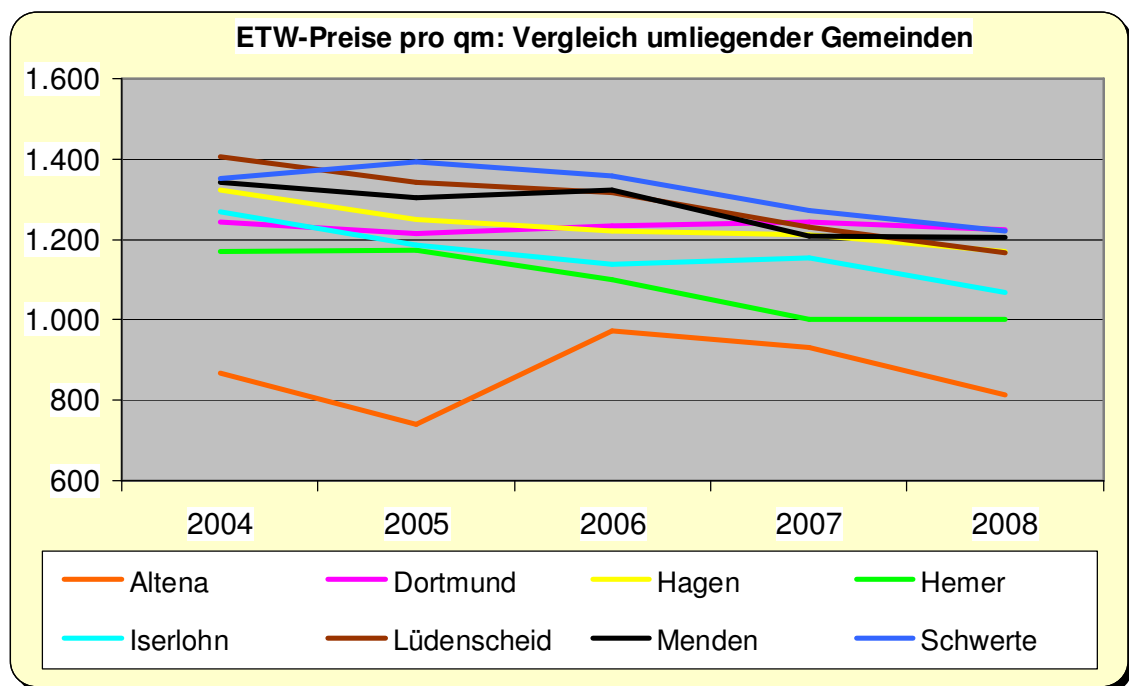
Zum Verkauf angebotene Einfamilienhäuser (o.A.) erleiden zwischen 2004 und 2008 einen Verlust von 283 € pro Quadratmeter. Einen ähnlichen Ver-



lauf verzeichnen Doppelhaushälften. Hier beträgt der Verlust im Quadratmeterpreis durchschnittlich 272 €.

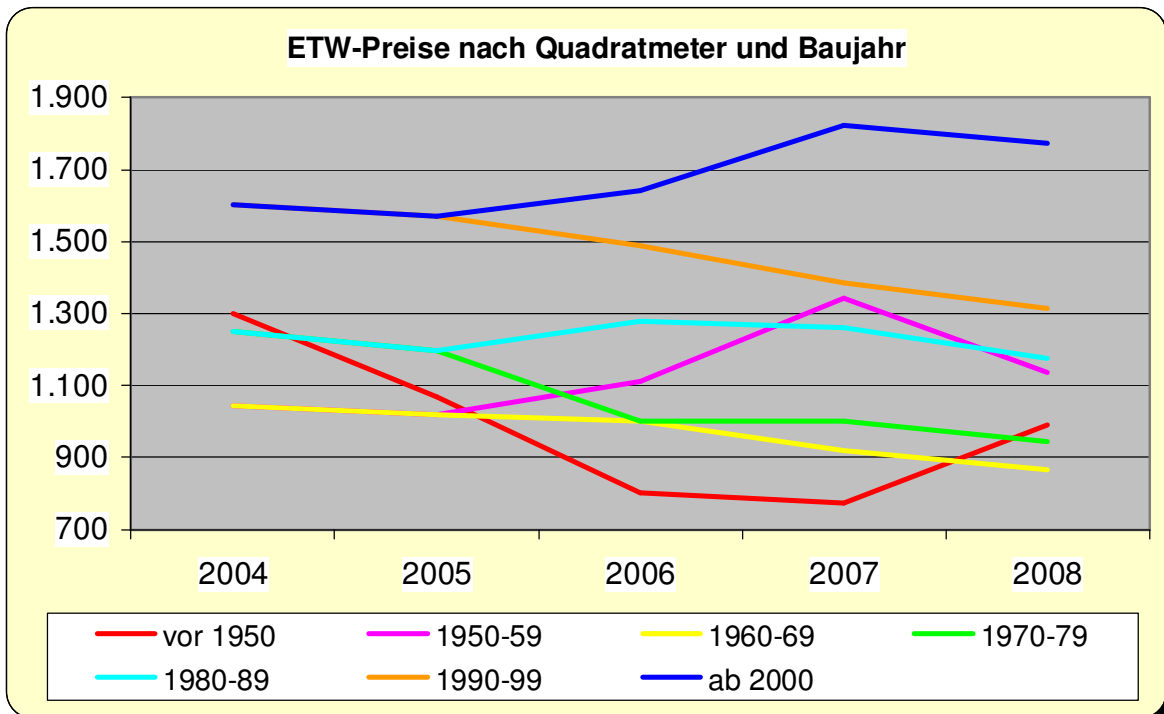
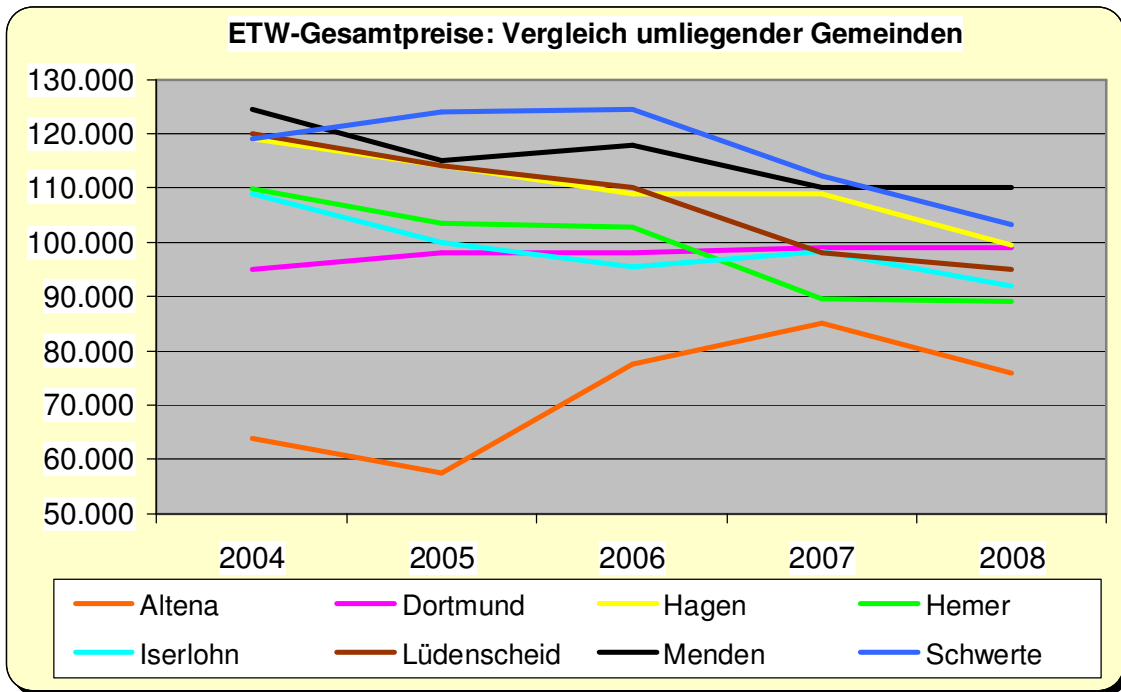
In der folgenden Grafik werden die Angebotspreise für den Erwerb von Eigentumswohnungen pro Quadratmeter mit denen umliegender Gemeinden verglichen. Mit einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis von 1.068 € befindet sich Iserlohn etwas unter dem Gesamtdurchschnitt der umliegenden Gemeinden von 1108,50 €.

Wie bei anderen Indikatoren auch befindet sich die Stadt Altena deutlich unter dem Gesamtdurchschnitt mit 814 € pro Quadratmeter.



Im Schaubild auf der nächsten Seite wird deutlich, dass in Iserlohn der Angebotspreis für den Erwerb von Eigentumswohnungen zwischen 2004 und 2008 um durchschnittlich 17.000 € auf 92.000 € fällt. Somit befindet sich Iserlohn unter dem Durchschnitt der Vergleichsgemeinden von 95.468,75 €. Der durchschnittliche Verlust pro Jahr beträgt 4,15%.

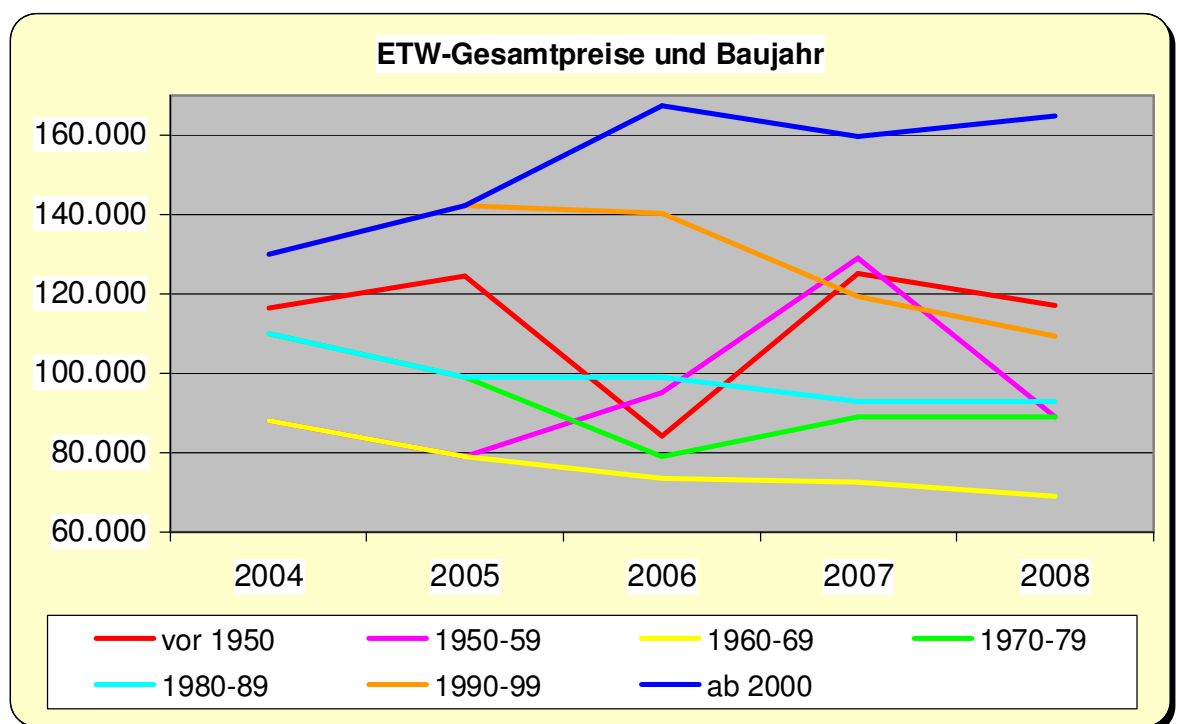




Der Quadratmeterpreis für inserierte Eigentumswohnungen mit einem Baujahr vor 1950 erleidet zwischen 2004 und 2007 einen Verlust von 528 € und



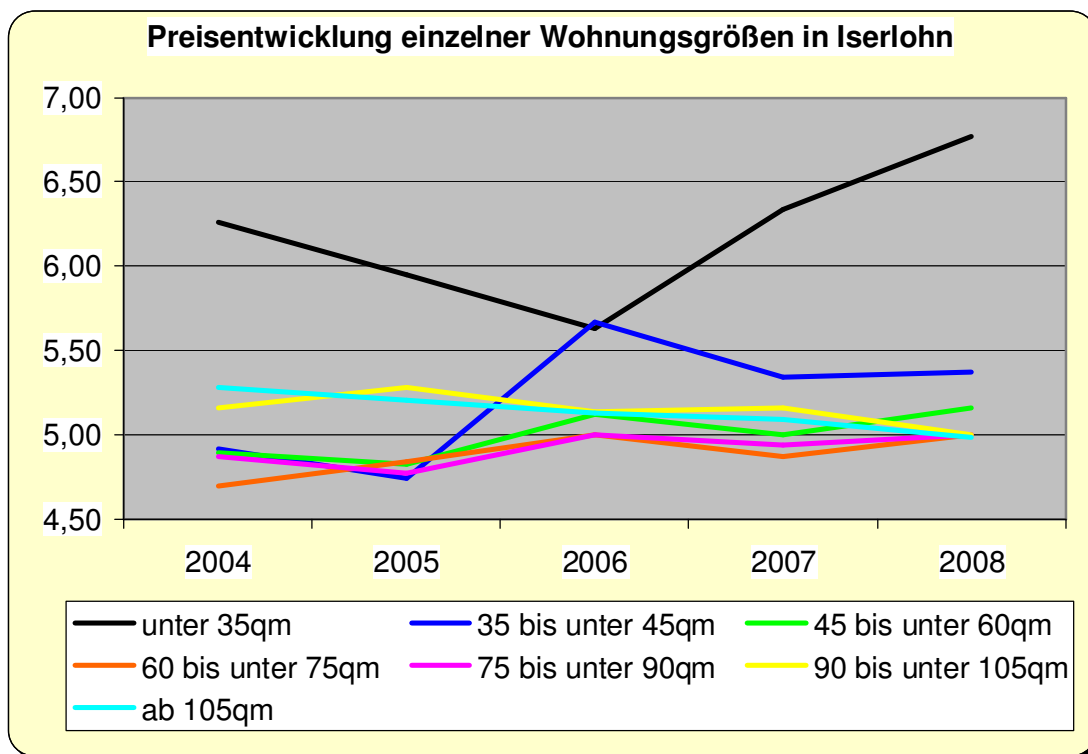
fällt somit von 1.300 € auf 772 €. Bis 2008 erholt sich der Quadratmeterpreis etwas auf 989 €. Im Gegenzug dazu ist der Quadratmeterpreis bei Gebäuden mit einem Baujahr ab 2000 um 170 € gestiegen. Beide Veränderungen könnten sowohl durch veränderte angebotene Qualität, eine geringe Grundgesamtheit aber eben auch durch Schwankungen in der Nachfrage verursacht sein.



Der Angebotspreis für den Erwerb von Eigentumswohnungen mit einem Baujahr vor 1950 fällt, nach einem leichten Anstieg zwischen 2004 und 2005, bis 2006 deutlich um 40.350 € auf 84.150 € ab. Zwischen 2006 und 2007 steigt der Preis um 40.850 € und reguliert sich 2008 bei 117.000 €. Gegensätzlich dazu steigt der Angebotspreis für den Erwerb von Eigentumswohnungen mit einem Baujahr ab 2000 zwischen 2004 und 2008 deutlich um 35.000 €. Dies könnte auch mit einer erhöhten Qualität der auf dem Markt fertig gestellten Wohnungen zusammenhängen und muss nicht zwangsläufig aus einer erhöhten Nachfrage resultieren.

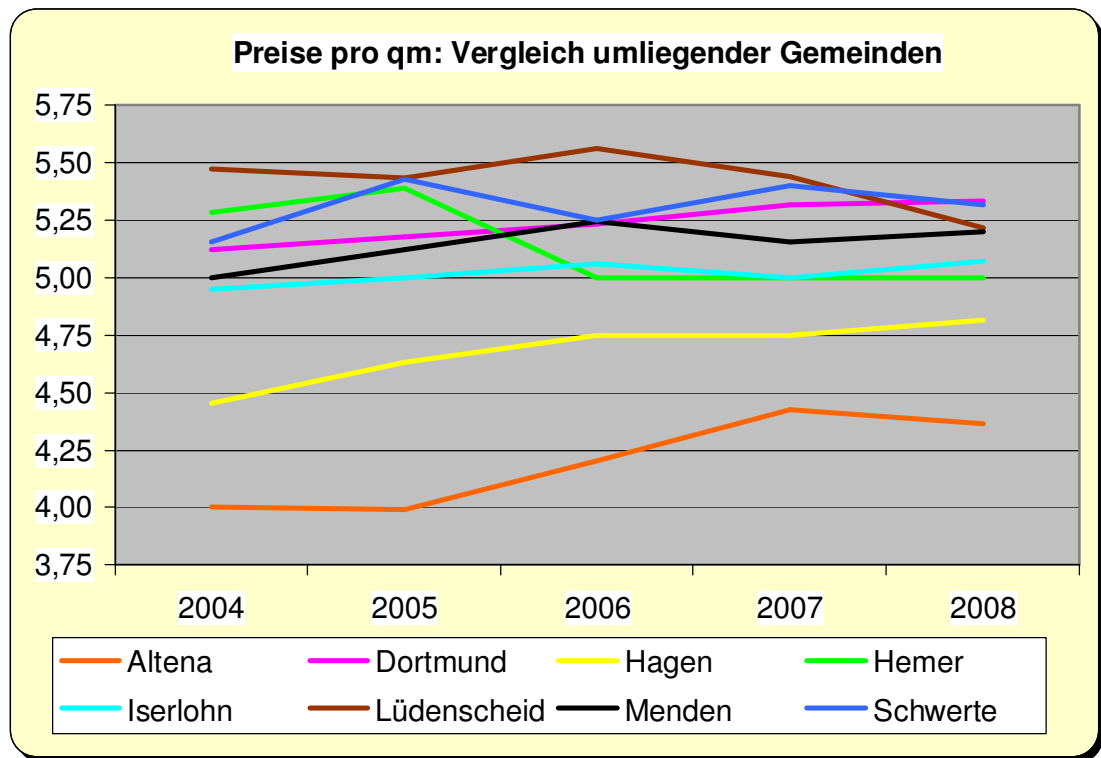


Mietmarkt



Zwischen 2004 und 2006 ist der Quadratmeterpreis in Inseraten für Mietwohnungen mit einer Wohnfläche von unter 35 Quadratmetern um durchschnittlich 0,59 € gesunken. Zwischen 2006 und 2008 steigt der Preis jedoch wieder deutlich um 1,09 € an und befindet sich 2008 bei 6,76 €. Der Quadratmeterpreis von Mietwohnungen mit einer Wohnfläche zwischen 35 und 45 Quadratmetern verzeichnet nach einem leichten Abfall zwischen 2005 und 2006 eine deutliche Steigerung auf 5,67 € bis 2006. Bis 2008 fällt der Quadratmeterpreis wiederum auf 5,37 €.

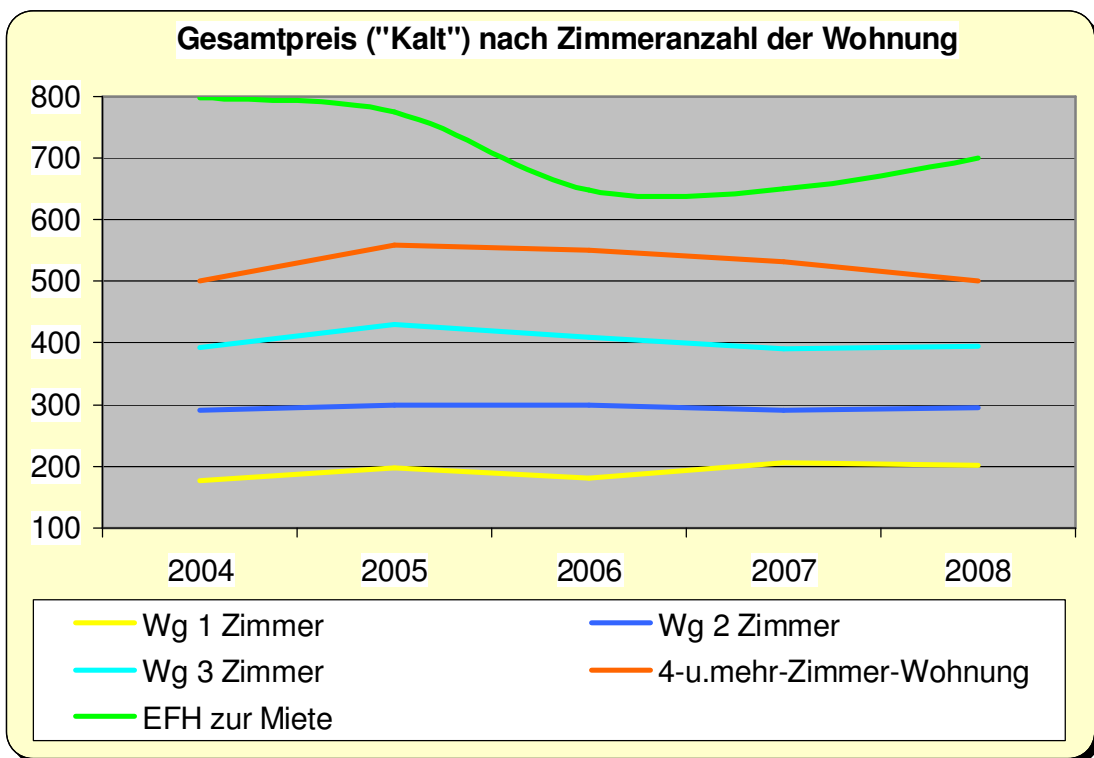
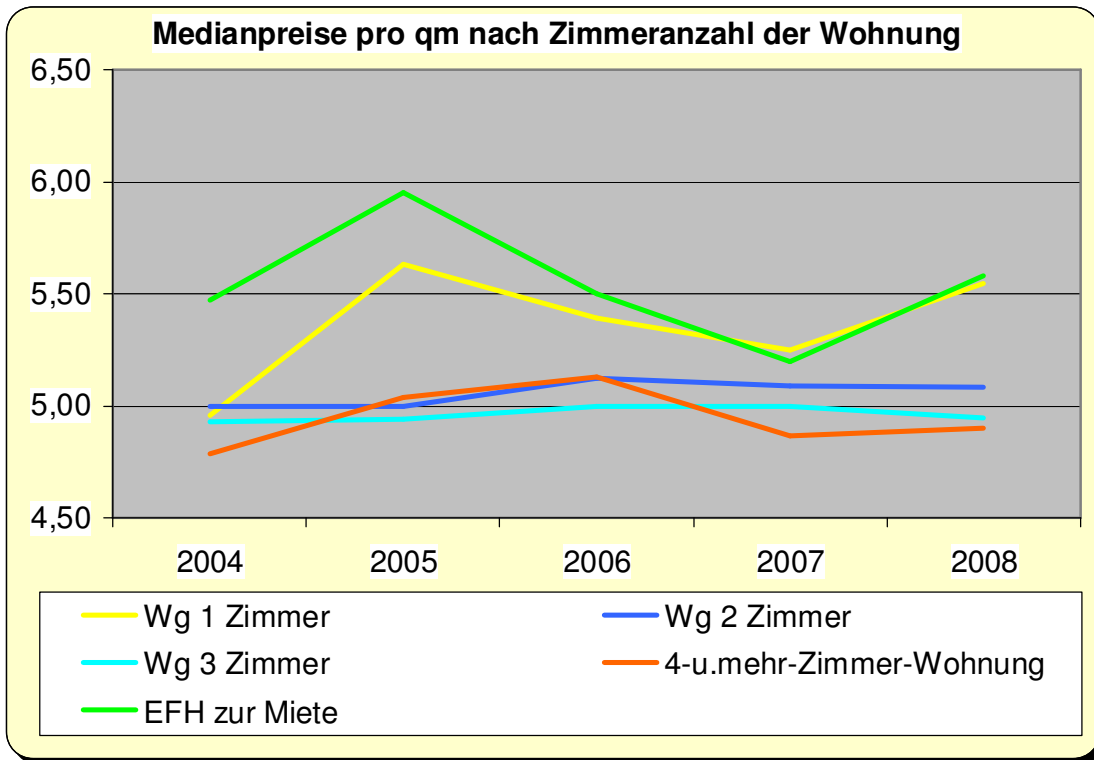




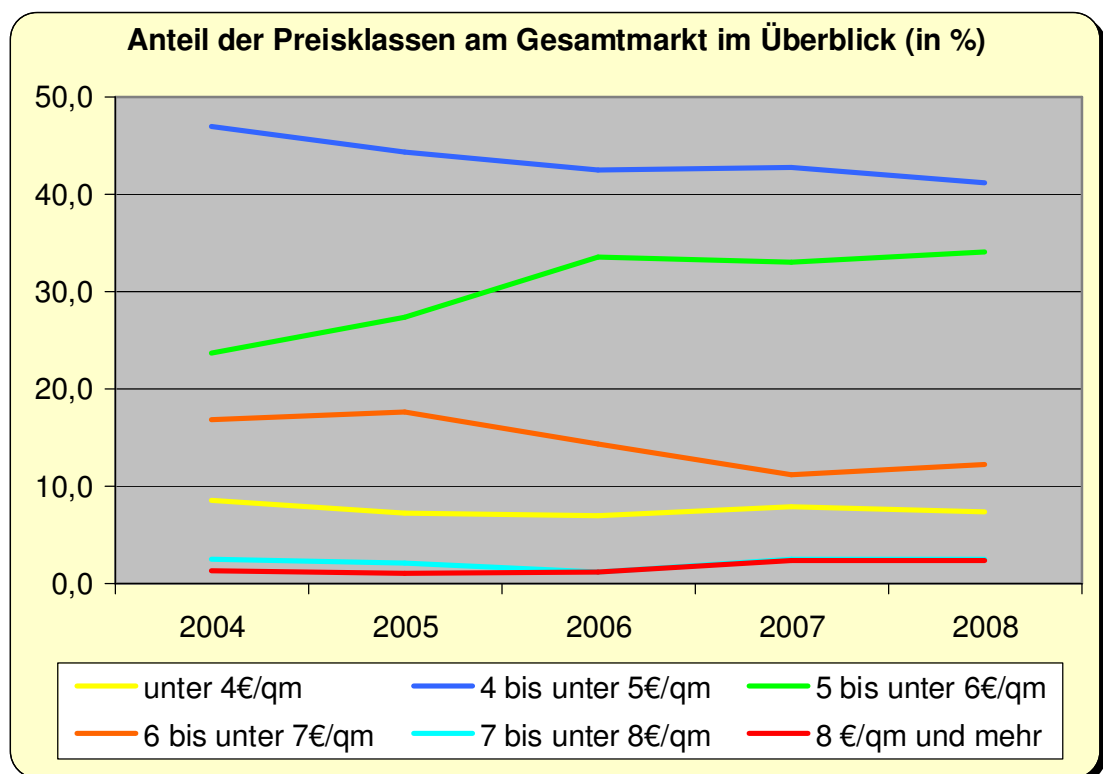
Zwischen 2004 und 2008 erlebt Iserlohn eine relativ konstante Preisentwicklung und befindet sich 2008 mit einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis von 5,07€ im unteren Mittelfeld der Vergleichsgemeinden. Altena befindet sich trotz eines Anstiegs zwischen 2005 und 2007 deutlich unter dem Durchschnitt.

Im Diagramm auf der folgenden Seite wird der Medianpreis pro Quadratmetern nach Zimmeranzahl der Wohnung erhoben. Bei Einzimmerwohnungen steigt zwischen 2004 und 2005 um 0,67 € pro Quadratmeter auf 5,63 € deutlich an. Nach konstantem Verlust zwischen 2005 und 2007 reguliert sich der Preis bei 5,54 € im Jahr 2008. Generell verlaufen die Graphen der einzelnen Wohnungsgrößen analog, neben den Einzimmerwohnungen grenzt sich die Zahl der Einfamilienhäuser zur Miete zusätzlich ab. Dies kann auch durch ein geringes Angebot auf dem Markt ausgelöst sein.





Im Diagramm auf der vorhergehenden Seite stellt sich die durchschnittliche Kaltmiete der einzelnen angebotenen Mietmarktsegmente dar. Abgesehen von den Einfamilienhäusern verhalten sich alle Graphen analog zueinander. Die durchschnittliche Kaltmiete der inserierten Einfamilienhäuser sinkt zwischen 2004 und 2008 leicht um 99 €.



Den höchsten Anteil der Preisklassen in Iserlohn bilden Wohnungen mit Quadratmeterpreise von 4 bis unter 5€ mit 41,19%. Den zweithöchsten Anteil mit 34,1% bilden angebotene Wohnungen mit Quadratmeterpreisen von 5 bis unter 6 €. Seit 2004 verzeichnet diese Preisklasse jedoch einen Anstieg von insgesamt 10,34%. Generell lässt sich feststellen, dass abgesehen von einer eher konstanten Entwicklung der oberen und unteren Preisgrenzen, innerhalb der mittleren Preissegmente eher eine Verschiebung hin zur Preisklasse von 5 bis unter 6€ pro Quadratmeter stattfindet.



Ausblick

Einen generellen Ausblick auf die Entwicklung der Miet- und Eigentumsmärkte zu geben scheint aus Sicht der Stadtentwicklung nur in Ansätzen möglich.

Zum einen bleibt abzuwarten, wie sich die Auswirkungen des demographischen Wandels auf die Immobilienmärkte der Stadt niederschlagen. Generell verläuft dieser Prozess jedoch eher schleichend, sodass zumindest keine großen Sprünge zu erwarten sind. Angesichts der Bevölkerungsprognosen für Iserlohn, die einen Bevölkerungsrückgang von bis zu 11 % bis zum Jahre 2024 vorhersagen, dürfte sich die Lage auf den Wohnungsmärkten allerdings nicht entspannen, sondern eher in einen Mietermarkt mit Wohnungsüberangebot verstetigen.

Zum anderen bleibt für die weitere aktuelle Entwicklung der Angebotspreise abzuwarten, inwiefern sich die Wirtschaftskrise auf die Miet- und Eigentumsmärkte und deren Preisniveau niederschlägt. In den Veröffentlichungen der kommenden Jahre werden sich diese Prozesse darstellen und deutlich machen, ob die Stadt Iserlohn auch auf ihrem Immobilienmarkt diese Auswirkungen voll zu spüren bekommen wird (wie beispielsweise die Stadt Altena), oder ob sie ihre Rolle als Mittelzentrum in Südwestfalen verstetigen kann.

