

Die Wohnungsmarktbeobachtung der NBank: Basis für strategische kommunale und regionale Planungen



LANGE ZEIT GALTEN DIE DEUTSCHEN IMMOBILIENMÄRKTE ALS UNTERBEWERTET.

Mittlerweile wird aber die geringe Volatilität dieser Märkte von Immobilieneigentümern wieder geschätzt. Es gibt keine Immobilienblase, die platzen kann und zu rapiden Preisverfällen führen könnte. Für Niedersachsen gilt diese Bestandsaufnahme umso mehr, da überhitzte Metropolenmärkte fehlen. Auf- und Abschwung auf den Märkten schlagen daher selten in Extreme aus. Nach Erreichen des historischen Tiefpunkts wird der Neubau in Niedersachsen nur allmählich wieder anziehen. Ihre Neubauproduktion erhöhen müssen aber wohl nur 15 Prozent aller niedersächsischen Städte und Gemeinden, wollen sie Wohnungsmangel vermeiden. Ihre aktuelle Neubauproduktion unterschreitet nach Prognosen der aktuellen NBank-Wohnungsmarktbeobachtung den durchschnittlichen Jahres-Neubaubedarf. Diese Kommunen liegen in Westniedersachsen oder im Umland der Städte Hamburg, Bremen und Hannover und sind verkehrstechnisch gut angebunden.

Neubaubedarf entsteht in erster Linie in attraktiven und zukunftsfähigen Kommunen. Solche Wohnstandorte sind fast immer gekennzeichnet durch ein ausreichendes Arbeitsplatzangebot, eine gute Verkehrsanbindung sowie insgesamt durch eine ansprechende Wohnungs- und Umgebungsqualität. Umgekehrt haben schlecht erreichbare oder mit wenig Infrastruktur ausgestattete Wohnstandorte zunehmend Schwierigkeiten, ihre Wohngebiete zu vermarkten. Der Baulandverbrauch geht zurück und immer weniger Wohnbauflächen werden neu ausgewiesen, weil kaum Neubaunachfrage generiert wird. Gleichzeitig nimmt die Suburbanisierung ab, weil immer mehr Wohnungs-

nachfrager tägliche Fahrzeiten zum Arbeitsplatz vermeiden wollen. Mehr Zeit für die Familie bzw. Freizeit und geringere Mobilitätskosten spielen eine immer größere Rolle. Zahlreiche Bestandseigenheime älterer Bewohner finden deshalb in den eher ländlichen Gebieten keine Nachnutzer.

Für mehr als die Hälfte aller niedersächsischen Städte und Gemeinden prognostizieren wir in unserer Wohnungsmarktbeobachtung dagegen ein bis 2025 steigendes Leerstandsrisiko (Abb. 1). In den meisten dieser Kommunen gehen die Haushaltszahlen zurück. Unter dem Strich stehen niedersachsenweit 117 Kommunen möglicherweise vor Leerstandsquoten zwischen 5 und 15 Prozent. Dies trifft vor allem für die niedersächsischen Harzregionen, die Weser-Schiene bis kurz vor Bremen, Heide und Wendland sowie für weite Küstenteile zu. Für mehr als 70 weitere Kommunen entstehen rechnerisch sogar Überkapazitäten von mehr als 15 Prozent, wenn bis 2025 mit gleicher Intensität wie in 2008 weiter gebaut wird (Abb. 2).

>>

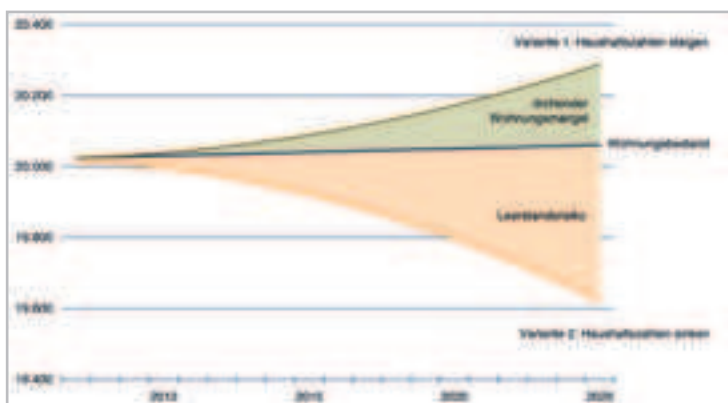


Abb. 1: Erklärung von Mangel und Leerstand
Quelle: NBank

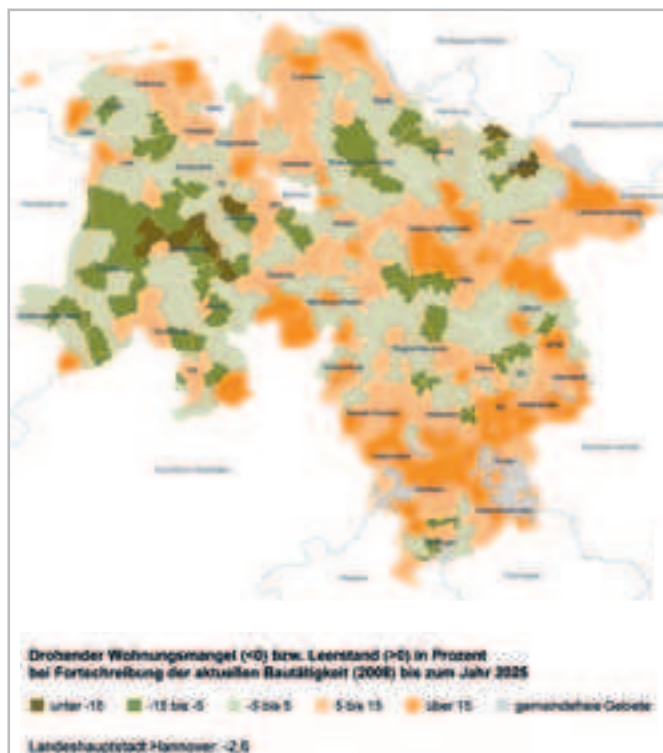


Abb. 2: Leerstandsrisiko
Quelle: NBank

Ältere bestimmen zukünftig die Wohnungsnachfrage

Die Wohnungs- und Umgebungsqualität hängt immer stärker von der Intensität ab, mit der sich Kommunen auf eine veränderte Altersstruktur einstellen. Künftig bestimmen zunehmend die Bedürfnisse der über 45-Jährigen die Wohnungsnachfrage. Ihre Bedeutung wächst, während die Zahl der bisher typischen Eigenheimnachfrager zurückgeht. Von 425 niedersächsischen Städten und Gemeinden sind es gerade einmal 15, meist westniedersächsische Kommunen, in denen die Zahl der 30 bis 45-Jährigen bis 2025 noch zunehmen wird. In allen anderen Regionen wird diese Zahl zurückgehen – zum Teil um mehr als die Hälfte.

Ein- und Zwei-Personen-Haushalte älterer Menschen werden in Zukunft in fast allen Gemeinden ansteigen. Die Wanderungszahlen der vergangenen Jahre zeigen, dass die Älteren in einigen Gemeinden bereits die größte Zuwanderungsgruppe stellen. Eilt einer Gemeinde der Ruf als attraktiver Altersruhesitz voraus, kann diese Zuwanderung älterer Menschen den Wohnungsmarkt durchaus positiv beeinflussen, zum Beispiel bei den niedersächsischen Bädern oder einigen landschaftlich reizvollen Gemeinden. Ergibt sich eine Dominanz älterer Zuwanderer indes nur, weil stetig mehr Jüngere weg- als zuziehen, ist dies eher ein Anzeichen für eine sinkende Attraktivität des Standortes. Vor allem in zahlreichen Gemeinden Südniedersachsens begründet sich darin eine konstant geringe Wohnungsnachfrage.

Grundsätzlich eröffnen mehr ältere Bewohner Marktchancen für die Bauwirtschaft, da verstärkt generationengerechte bzw. altengerechte Wohnungen erforderlich werden. Die befragten Wohnungsmarktextperten rechnen jedenfalls mit einer steigenden Nachfrage, gleichgültig ob die Senioren ihre eigenen vier Wände altersgerecht anpassen wollen, nach gemeinschaftlichen und/oder betreuten Wohnformen suchen oder im angestammten Quartier umziehen. Wann diese Nachfrage zum Tragen kommt, hängt allerdings wesentlich vom tatsächlichen Verhalten der älteren Bevölkerung ab. Eigentümer passen ihr Haus oder ihre Wohnung überwiegend erst bei konkretem Anlass an, zum Beispiel wenn sie sich zu Hause nur noch eingeschränkt bewegen können. Auch benötigen Mieter in der Regel erst einen solchen Impuls, um bei ihrem Vermieter Anpassungen einzufordern oder alternativ einen Umzug in eine altersgerechtere Wohnung zu erwägen. Damit fehlen für die erforderlichen Investitionen häufig noch die ökonomischen Anreize. Vorausschauende Kommunen und Wohnungsbaunternehmen stellen sich aber auf diese Entwicklung bereits heute ein.

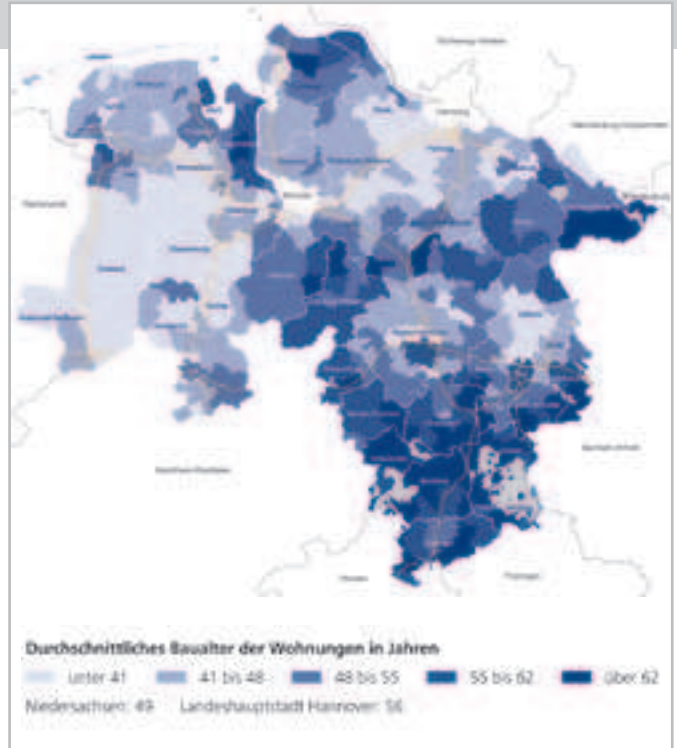


Abb. 3: Baualter

Quelle: NBank

Auch ohne demografischen Effekt hoher Sanierungsbedarf im Wohnungsbestand

Ob und wie gut ein Haus oder eine Wohnung künftig vermietet oder verkauft werden kann, hängt neben der Lage und der Eignung für Nachfrager aller Altersklassen natürlich auch von seinem generellen Sanierungsstand ab. In die Jahre gekommen ist mittlerweile ein Großteil der niedersächsischen Wohnungen und Häuser. Ihr Durchschnittsalter beträgt in Niedersachsen 49 Jahre. Die Spanne reicht von 36 Jahren in den Landkreisen Emsland, Cloppenburg und Vechta bis zu 66 Jahren im Landkreis Holzminden (Abb. 3).

Erstmals haben wir in unserem NBank-Wohnungsmarktbarometer für 2008 vertiefte Bestandsinformationen bei den wohnungswirtschaftlichen Akteuren abgefragt. Demnach ist ein Großteil der Bestände bei den befragten Wohnungsunternehmen mindestens teilmodernisiert. Unsanierete Wohnungen befinden sich mit einem Anteil von über 20 Prozent vor allem in den ländlichen Räumen. In den Verdichtungsgebieten und Städten sind nur noch 14 Prozent aller Wohnungen nicht saniert. Den höchsten Standard bieten der Befragung nach die Bestände im direkten Umland der Städte (Abb. 4). Der Anteil unsanierter Wohnungen steigt mit dem Baualter und ist mit 23 Prozent bei den Gründerzeit- bzw. Vorkriegswohnungen am höchsten.

25 Prozent aller Wohnungen in Niedersachsen wurden vor 1948 errichtet. Insgesamt am stärksten sind die Baualterklassen der 1960er-, 1970er- und 1990er-Jahre. In der Landeshauptstadt sowie in den Industriestandorten Braunschweig, Osnabrück, Hildesheim, Salzgitter, Emden,

Garbsen und Langenhagen haben die Bombardierungen des 2. Weltkriegs ältere Bestände weitgehend zerstört. In der jungen Volkswagen-Stadt Wolfsburg hat der eigentliche Aufbau erst in den 1950er und 1960er Jahren stattgefunden, obwohl hier bereits 1939 die ersten gemeinnützigen Wohnungen entstanden.

In den westniedersächsischen Landkreisen um Cloppenburg sind ebenso wie im Landkreis Harburg viele neue Wohnungen erst in den vergangenen beiden Jahrzehnten geschaffen worden. Daher sind die Wohnungsbestände dort im Schnitt um bis zu 13 Jahre jünger als die niedersächsische Durchschnittswohnung. In Westniedersachsen ist allein in den vergangenen zehn Jahren der Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern auf bis zu 86 Prozent angestiegen. Niedersachsenweit liegt dieser Wert bei 60 Prozent. Auf diese Weise beeinflussen die regional unterschiedlichen Schwerpunkte der Bautätigkeit wesentlich das regionale Durchschnittsalter der Wohnungen.

Die niedersächsischen Wohnungsunternehmen mit ihrem Anteil von 11 Prozent am Wohnungsmarkt wollen ihre Bestände auch in der nahen Zukunft in unverminderter Intensität modernisieren. Gleichzeitig werden nur relativ wenige Gebäude abgerissen. Trotzdem gibt es Wohnungen, die als ökonomisch nicht sanierungsfähig gelten. Sie machten über alle bei dem Wohnungsmarktbarometer Befragten hinweg knapp zwei Prozent der erfassten Gesamtbestände aus. In den kreisfreien Städten lag der Anteil sanierungsunwürdiger Bestände bei zweieinhalb Prozent, in den ländlichen verdichteten Räumen bei gut drei Prozent. Dieser Anteil könnte steigen, wenn es gilt, die Wohnungsbestände in großem Umfang an die Bedürfnisse einer alternden Bevölkerung anzupassen. Nur zwei Prozent der abgefragten Wohnungsanbieter erfüllen die Kriterien „barrierefreie bzw. -arme Zugänge, Sanitärbereiche und Küchen mit breiten Türen und Haltegriffen sowie eine moderne Kommunikationstechnik“. Wohnungen nach diesen Maßgaben altengerecht zu modernisieren, ist vielfach teurer als Abriss und Neubau. Eine auf den Ergebnissen unseres Wohnungsbarometers basierende Überschlagsrechnung, ergibt eine theoretische Unterversorgung älterer Mieter mit adäquatem Wohnraum in Höhe von fast 90 Prozent. Über die diesbezüglichen Qualitäten in Einfamilienhäusern gibt es bislang keine Erkenntnisse.

Dr. Sabine Johannsen/NBank

Die Autorin ist Mitglied des Vorstands der Investitions- und Förderbank Niedersachsen – NBank. Die promovierte Volkswirtin zeichnet u. a. verantwortlich für die Wohnungsmarktanalysen, die die NBank im Landesauftrag durchführt. Zuvor ist sie Geschäftsführerin der Niedersächsischen Landestreuhandstelle (LTS) gewesen.

NBank

Die NBank ist die Investitions- und Förderbank des Landes. Sie ist der zentrale Ansprechpartner für Wirtschafts-, Arbeitsmarkt-, Wohnraum- und Infrastrukturförderung. Als solcher bietet sie Beratung und Förderung aus einer Hand.

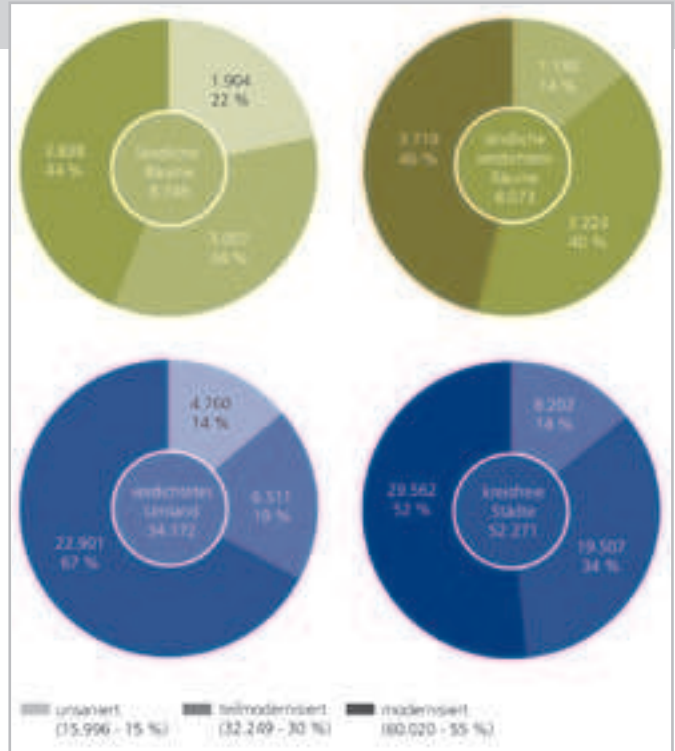


Abb. 4: Sanierungsstand
Quelle: NBank

Wie geht's weiter? Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung hilfreich

Die Ergebnisse der NBank-Wohnungsmarktbeobachtung zeigen: Die niedersächsischen Wohnungsmärkte entwickeln sich sektoral wie regional zum Teil deutlich voneinander abweichend. Sehr kleinräumig liegen in unserem Land immer mehr „Ladenhüter“ in benachteiligter Lage neben gut marktgängigen Wohnungen in einem attraktiven Marktumfeld. Demnach muss eine verantwortungsvolle bzw. nachhaltige Wohnungsversorgung über das bloße Bebauen neu ausgewiesenen Baulands hinausgehen. Kommunen und alle anderen Wohnungsmarktakteure müssen sich mit ihren Zukunftsthemen wie Bevölkerungsschwund, Altersstrukturveränderung, Daseinsvorsorge, Bildungsangebot, Baulandsituation, Infrastrukturausbau oder -rückbau ganzheitlich beschäftigen. <<

Wohnungsmarktbeobachtung

Die Wohnungsmarktbeobachtung (WOM) der NBank informiert und berät über die Entwicklungen an den niedersächsischen Wohnungsmärkten. Um auf Trendveränderungen unmittelbar reagieren zu können, erhalten Politik und wohnungswirtschaftliche Akteure durch sie eine solide Informationsbasis, insbesondere zu den jüngsten Wohnungsmarktentwicklungen und der prognostizierten www.nbank.de/Fachthemen/Wohnungsmarktbeobachtung/index.php Wohnungsnachfrage der nächsten 15 Jahre.