

Wohnungsmarktbarometer 2002

Ergebnisse der Befragungen von
Landkreisen / kreisfreien Städten und der
Wohnungswirtschaft von 1998 bis 2002

- Kurzinfo -



LTS. Wir helfen Chancen optimal zu nutzen.



LTS

Niedersächsische Landestreuhandstelle
für das Wohnungswesen

Telefax
Ansprechpartner
e-Mail:

(05 11) 3 61.92 85
Robert Koschitzki (05 11) 3 61.59 81
robert.koschitzki@lts-nds.de

Hannover, Juli 2002



Befragungen als integraler Bestandteil des niedersächsischen Wohnungsmarktbeobachtungssystems

Seit 1998 befragt die Niedersächsische Landestreuhandstelle (LTS) im Rahmen der kontinuierlichen Wohnungsmarktbeobachtung in Niedersachsen alle Landkreise und kreisfreien Städte sowie wohnungswirtschaftliche Akteure zur Wohnungsmarktlage vor Ort. Neben der Einschätzung von Indikatoren zu Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage wird die Beurteilung des aktuellen und zukünftigen Investitionsklimas für den Wohnungsneubau im Eigentums- wie auch im Mietwohnungsbereich abgefragt.

Für welche Bevölkerungsgruppen Wohnraum gefördert werden soll und welcher Wohnungstyp vorrangig benötigt wird, sind weitere Items. Hausbesitzer und Wohnungsunternehmen mit Wohnungsbeständen haben Angaben zur Mieterfluktuation, zu leerstehenden Wohnungen und zur Höhe ihrer Nettokaltmieten gemacht. Auch wurde nach den Modernisierungs- bzw. Instandhaltungsaufwendungen gefragt.

Über die Befragungen bezieht die LTS das Fachwissen der Akteure "vor Ort" in die Wohnungsmarktbeobachtung ein.¹ Die Ergebnisse ermöglichen eine Reflexion und Validierung der "harten" Daten der amtlichen Statistik. Statistische Repräsentativität für alle Regionen Niedersachsens kann angesichts der Stichprobe nicht gewährleistet werden. Die kontinuierliche Durchführung der Befragung lässt jedoch Trends bzw. Trendumschwünge erkennen.

Wohnungsmarktlage

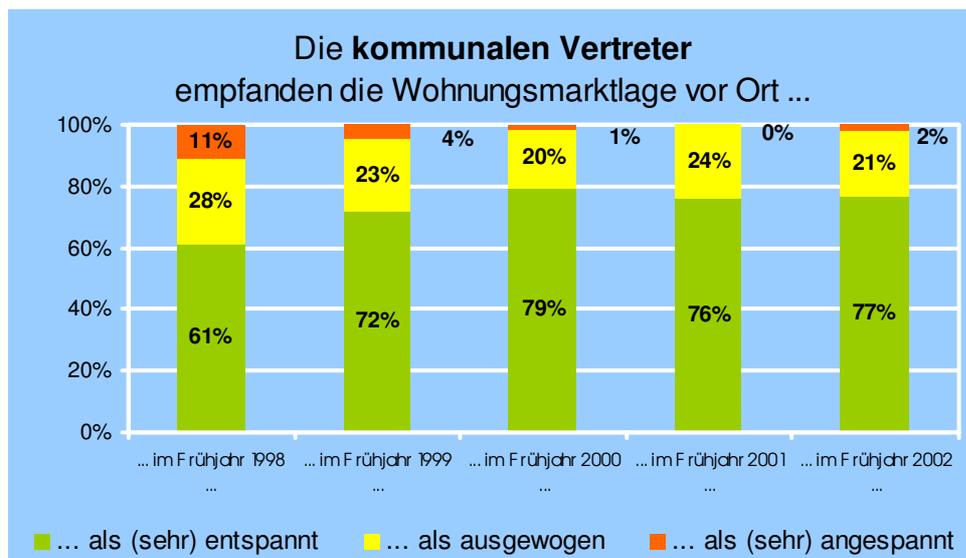
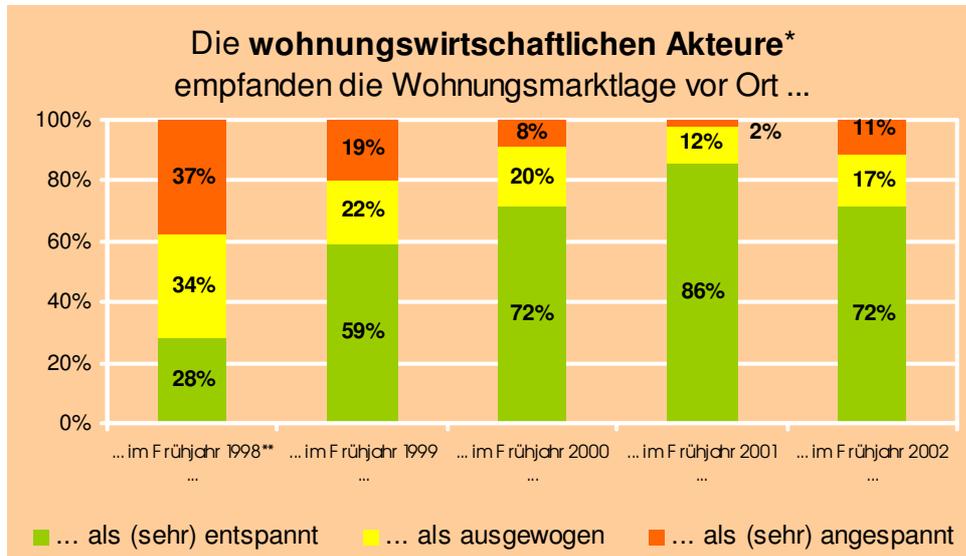
Die nachfolgenden Abbildungen zeigen die wichtigsten Trends der vergangenen Jahre. Dabei sind die Ergebnisse der Kommunalbefragung blau und die Ergebnisse der Befragung wohnungswirtschaftlicher Akteure orange dargestellt bzw. hinterlegt.

Abbildung 1 zeigt, dass die Vertreter der Landkreise und kreisfreien Städte die aktuelle Wohnungsmarktlage im Frühjahr 2002 überwiegend als (sehr) entspannt einstufen, d.h. das Wohnungsangebot übersteigt die Nachfrage nach Wohnraum (deut-

¹ vgl. Wohnungsmarktbeobachtung 2002, hrsg. von der Niedersächsische Landestreuhandstelle (LTS), Hannover (voraussichtliches Erscheinungsdatum: Frühherbst 2002)



Abbildung 1: Die Wohnungsmarktlage



Entspannung bedeutet ein die Wohnungsnachfrage übersteigendes Angebot.
Anspannung bedeutet eine das Wohnungsangebot übersteigende Nachfrage.

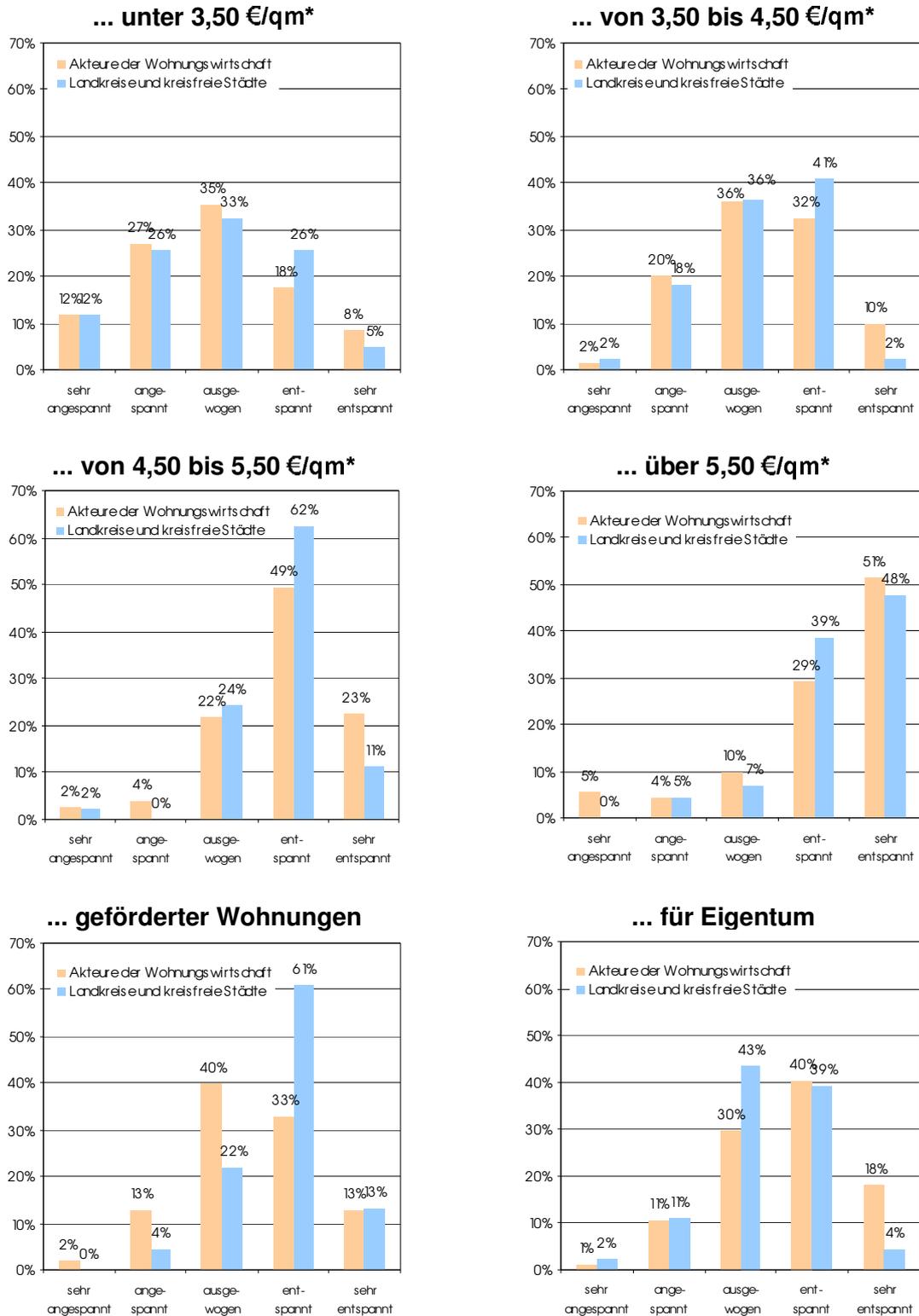
* Bundesverband Freier Wohnungsunternehmen (BFW) – Landesverband Niedersachsen/Bremen e.V., Landesverband Niedersächsischer Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Vereine e.V., Ring Deutscher Makler (RDM) Landesverband Niedersachsen e.V., Deutscher Mieterbund Niedersachsen, Verband der Wohnungswirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. (vdw). Insgesamt hat die LTS von den 450 im Frühjahr 2002 an die Akteure der Wohnungswirtschaft verschickten Fragebogen 134 (= 30 %) zurückbekommen.

** Im Frühjahr 1998 wurden im Rahmen einer Pilotbefragung die Mitglieder der "Konzertierten Aktion Bauen und Wohnen" als Repräsentanten der wohnungswirtschaftlichen Akteure in Niedersachsen befragt.



Abbildung 2: Die Wohnungsmarktlage im Frühjahr 2002 nach Preissegmenten

Nach Auffassung der Befragten ist die **aktuelle Marktlage** im Preissegment ...



* Nettokaltmiete je Quadratmeter

Entspannung bedeutet ein die Wohnungsnachfrage übersteigendes Angebot.
Anspannung bedeutet eine das Wohnungsangebot übersteigende Nachfrage.



lich). Jedoch ist die Wohnungsmarktlage erstmals seit 1999 weniger entspannt als im Vorjahr. Gingen im Frühjahr 2001 noch fast alle Befragten von einem Angebotsüberschuß aus, sieht heute jeder 10. Akteur der Wohnungswirtschaft eine das Angebot übersteigende Wohnungsnachfrage. In der kommunalen Verwaltung wird dieser Umschwung noch nicht deutlich.

Für die einzelnen Mietpreissegmente (vgl. Abb. 2) gilt vereinfachend: Die Marktlage in den unteren Preissegmenten (bis zu einer Nettokaltmiete von 4,50 €/qm) ist ausgegogen. In den oberen Preissegmenten (mehr als 4,50 €/qm) wie auch im Bereich geförderter Wohnungen übersteigt das Wohnungsangebot für die Mehrheit der Befragten die Nachfrage. Auch für das erstmals abgefragte Eigentumssegment konstatieren die Befragten mehrheitlich eine entspannte Marktlage.

Investitionsklima

Im Frühjahr 2002 bescheinigen kommunale Vertreter wie auch wohnungswirtschaftliche Akteure dem Neubau von Eigenheimen bzw. Eigentumswohnungen ein durchschnittliches Investitionsklima, während der Mietwohnungsneubau unter einem (sehr) schlechten Klima zu leiden hatte (vgl. Abb. 3). Hiermit wird der negative Trend der letzten Jahre fortgesetzt bzw. verfestigt sich die schlechte Stimmung. Das vor kurzem noch (sehr) gute Klima für den Eigentumsbereich droht zu kippen. Nur noch jeder achte wohnungswirtschaftliche Akteur bezeichnet das Investitionsklima als gut. Der anhaltende Pessimismus im Mietwohnungsbereich drückt sich für 92 % der Akteure der Wohnungswirtschaft in einer (sehr) niedrigen Investitionsneigung aus (2001: 93 %). In den Kommunen stieg der entsprechende Anteil der Befragten noch einmal von 89 auf 91%. Die Einschätzungen zum Investitionsklima werden durch die Entwicklung der Bautätigkeitszahlen bestätigt. Der Bau von Mehrfamilienhäusern bewegt sich auf anhaltend niedrigem Niveau. Für das laufende Jahr erwartet die LTS kaum mehr als 5.000 Fertigstellungen in diesem Segment. Die Fertigstellungszahlen bei Ein- und Zweifamilienhäusern sind ebenfalls weiter rückläufig.

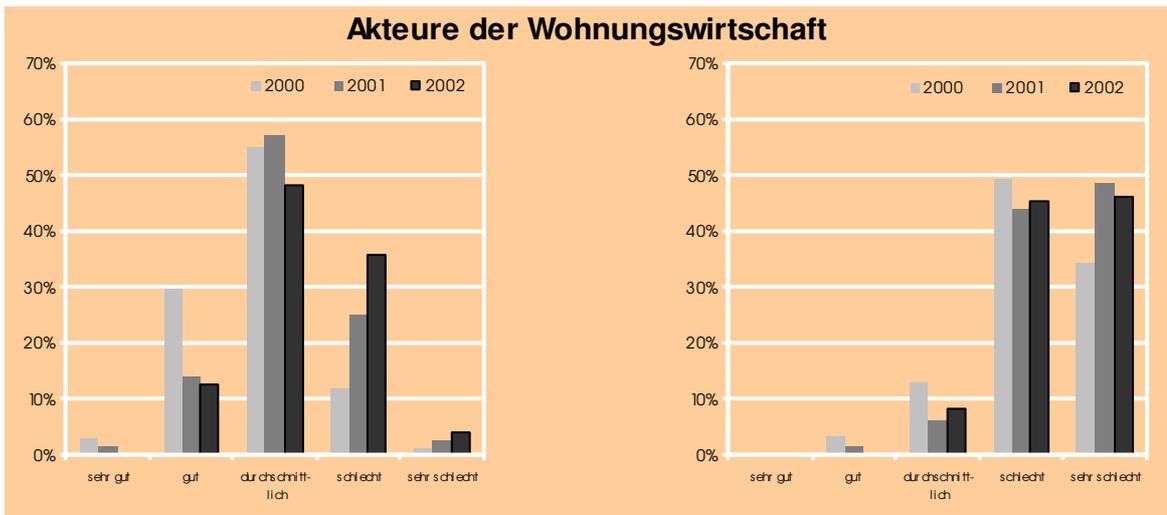
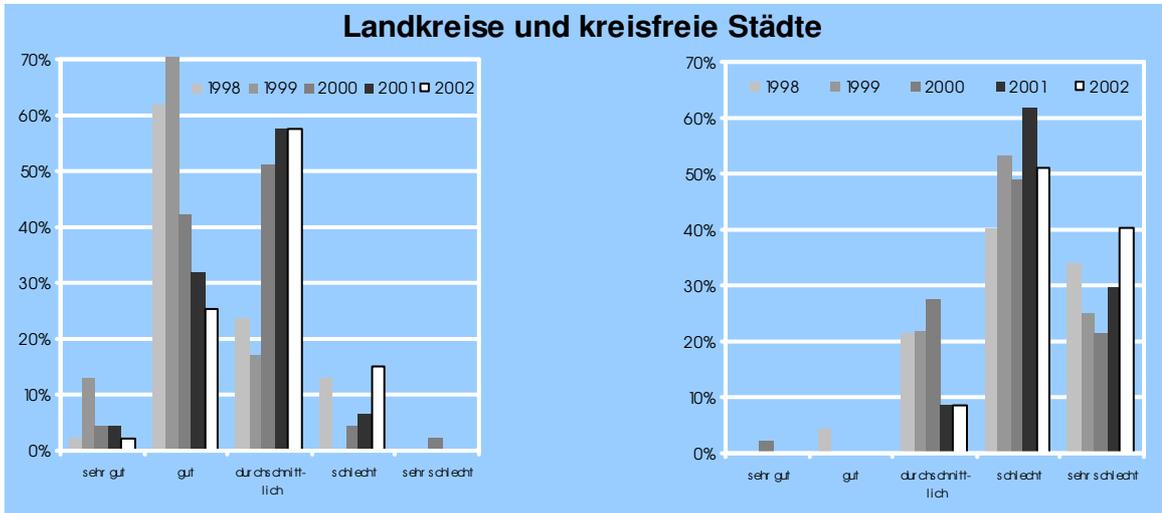
Bis zum Jahresende 2003 wird sich die Investitionsbereitschaft nach Meinung der Befragten nicht erhöhen.



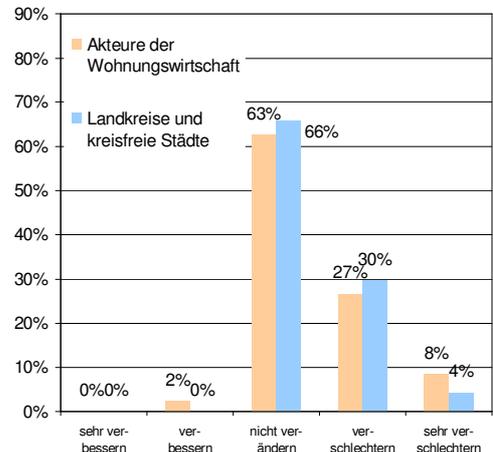
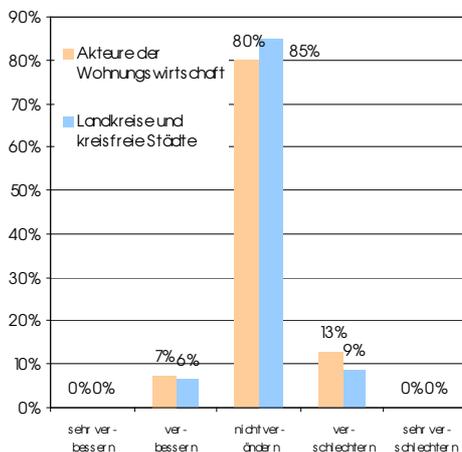
Abbildung 3: Aktuelles Investitionsklima im Wohnungsneubau

Eigentumsmaßnahmen

Mietwohnungsbau



Wie wird sich das Investitionsklima bis Ende 2003 entwickeln?





Entwicklungen im Wohnungsbestand: Mieterfluktuation - Leerstand - Mieten - Modernisierung/Instandhaltung

Die Befragung der wohnungswirtschaftlichen Akteure deckt im Jahr 2002 ca. 14 % der Wohnungen im Mehrfamilienhausbestand ab (2001: 17 %). Entsprechend bewirtschafteten die Befragten in ihren Beständen knapp 200.000 Wohnungen. Trotz einer aus Sicht der wohnungswirtschaftlichen Akteure leichten Wiederanspannung an den Wohnungsmärkten steigen sowohl die Mieterfluktuation als auch die Leerstandsquoten kontinuierlich (vgl. Abb. 4). Wechselten laut der 99er Befragung noch in weniger als 13 % aller Wohnungen die Mieter, sind es in der diesjährigen Befragung fast 14 %. Standen nach der 99er Befragung noch 2,02 % aller Wohnungen wegen Vermietungsschwierigkeiten leer, sind es aktuell 2,34 %. Beide Indikatoren stiegen im Vorjahresvergleich deutlich.

Nach deutlichen Steigerungen in allen Marktsegmenten im Jahr 2000 entwickelten sich die Mieten nach Ansicht der Befragten im vergangenen Jahr uneinheitlich. Im Landesdurchschnitt tendierten die Bestandsmieten rückläufig (-1,5 %), während Neuvertragsmieten noch einmal leicht zulegten (+0,6 %). Das Mietpreisgefälle zwischen Stadt und Land bleibt erhalten. Mit durchschnittlich 5,23 € mussten Städter für ihre Wohnung deutlich tiefer in das Portemonnaie greifen als Mieter in ländlichen Regionen (4,64 €). Bei Wohnungen im Bestand vergrößerte sich das Preisgefälle zwischen Stadt und Land. In den kreisfreien Städten stiegen die Bestandsmieten um 0,3 bzw. 1,4 %, während in den Landkreisen ein Rückgang von rund 2 % konstatiert wurde. Lediglich für neugebaute Wohnungen stiegen die Mieten auf dem Land mit 2,6 % erstmals seit Beginn der Befragungen 1998 deutlich stärker als in den kreisfreien Städten (+0,9 %). Damit zahlen Mieter auf dem Land 27 % weniger, wenn sie statt in eine Neubauwohnung in eine ältere Bestandswohnung ziehen, während Städter mit der gleichen Entscheidung weniger einsparen (21 %). Ein Grund dafür ist die in den letzten Jahren durchgeführte Modernisierung von Altbauten, die gerade in den Städten nachgefragt werden. Dadurch haben sich die Mieten von älteren und neueren Bestandswohnungen in den kreisfreien Städten angeglichen.

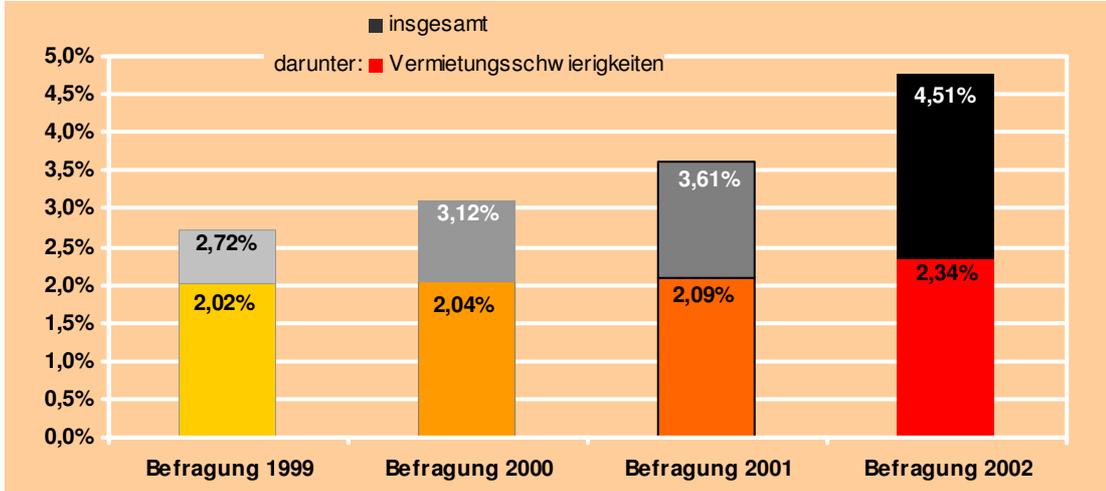
Die (noch) entspannte Wohnungsmarktlage mit leicht steigenden Leerstandsquoten führt dazu, dass vielerorts die nicht mehr marktgängigen Wohnungen durch Modernisierung bzw. Instandsetzung dem heutigen Standard angepasst werden. Dabei werden vor allem die sanitären Anlagen auf den neuesten Stand gebracht (vgl. Abb. 5).



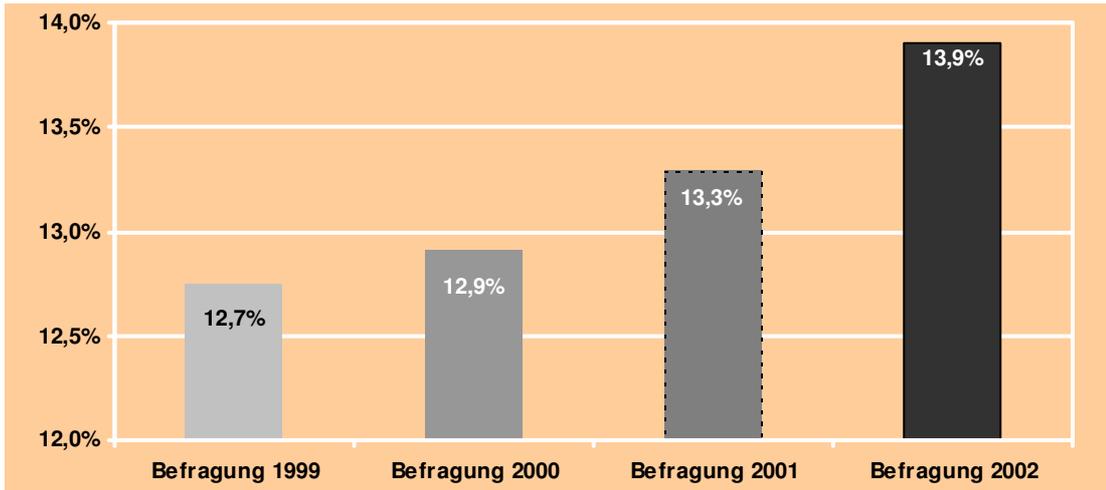
Abbildung 4: Leerstände, Umzüge, Mieten

Akteure der Wohnungswirtschaft

Leerstandsquote



Mieterfluktuation



Nettokaltmiete

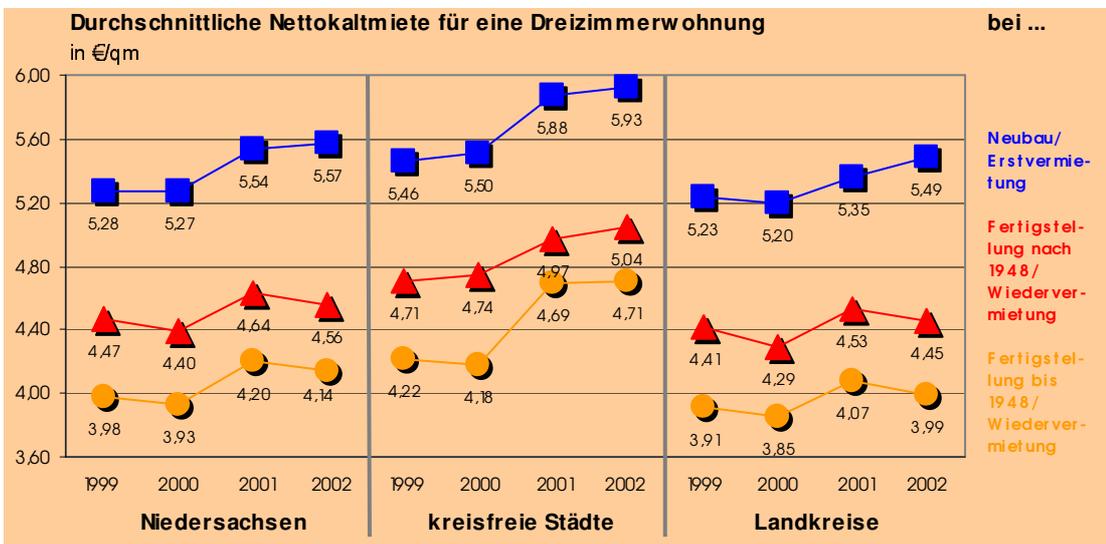
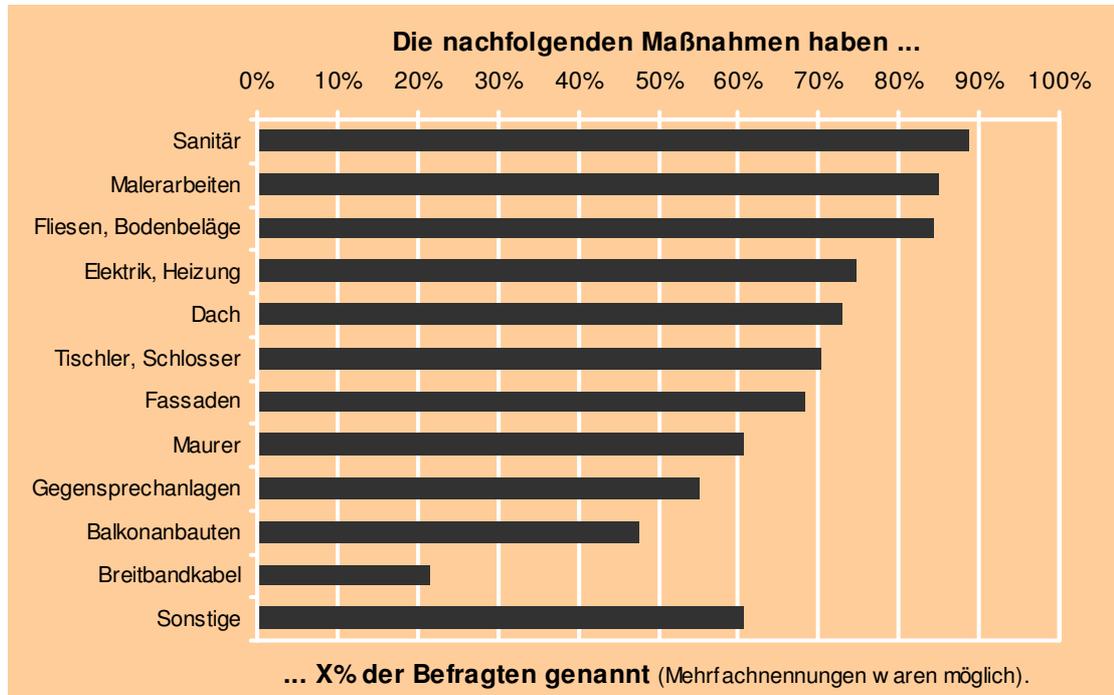




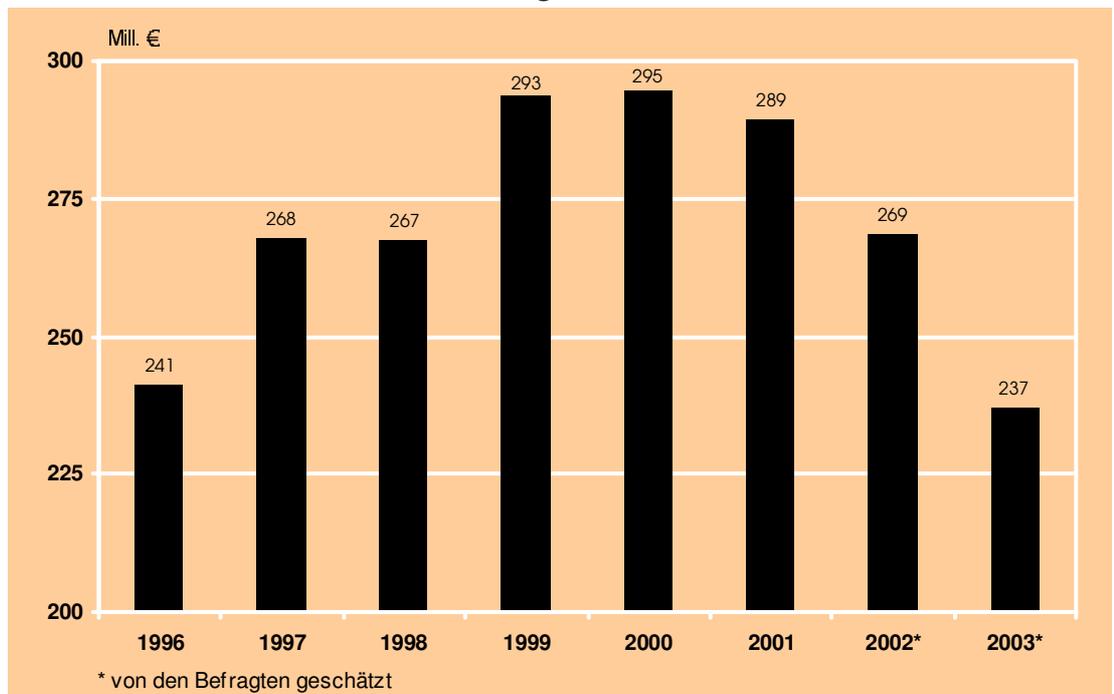
Abbildung 5: Instandsetzung und Modernisierung

Akteure der Wohnungswirtschaft

Im Jahr 2001 durchgeführte Maßnahmen



Aufwendungen in Mill. €





In der Hitliste der im Jahr 2001 durchgeführten Maßnahmen stehen - wie schon im Vorjahr - auch Malerarbeiten, die Erneuerung der Elektrik und Heizungen sowie der Bodenbeläge ganz oben. Die Aufwendungen für diese und weitere Maßnahmen, die beinahe das gesamte Spektrum möglicher Sanierungen abdecken, sind in den letzten Jahren gestiegen. Im Jahr 2000 wurde mit 295 Mill. € bei den befragten Unternehmen ein vorläufiger Höhepunkt erreicht und in 2001 wurde das Niveau mit 289 Mill. € knapp gehalten. Aktuell und im Jahr 2003 wollen die Befragten nach eigenen Angaben weniger, nämlich noch 269 Mill. € bzw. 237 Mill. € in ihre Wohnungsbestände investieren. Hochgerechnet für den gesamten Mietwohnungsbestand in Niedersachsen bedeutet dies ein Investitionsvolumen von etwa dreieinhalb Milliarden Euro, das der Bauwirtschaft in diesen beiden Jahren zugute kommt.

Wohnungsversorgung

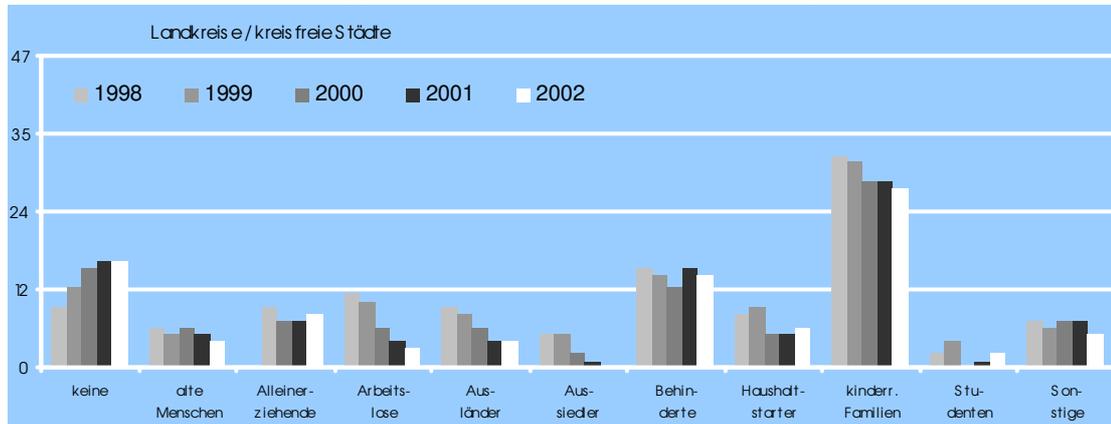
Seit fünf Jahren ergibt sich annähernd das gleiche Bild: Die Vertreter der Landkreise und kreisfreien Städte sehen vor allem kinderreiche Familien nicht ausreichend mit Wohnraum versorgt (vgl. Abb. 6). Daher sollte für diese Gruppe nach Meinung der Befragten die Wohnraumförderung beibehalten bzw. verstärkt werden. Zunehmend förderungsbedürftiger werde auch die Gruppe derer, die unter einer Behinderung leiden. Beide Bevölkerungsgruppen haben in der Regel überdurchschnittliche hohe Ausgaben, um ihren Lebensunterhalt zu bestreiten. Auch bei dem Wohnungstyp, der vorrangig benötigt wird, sind sich die Befragten aus den Kommunen einig. Vor allem große Wohnungen und hier besonders Eigenheime sollten gebaut werden.



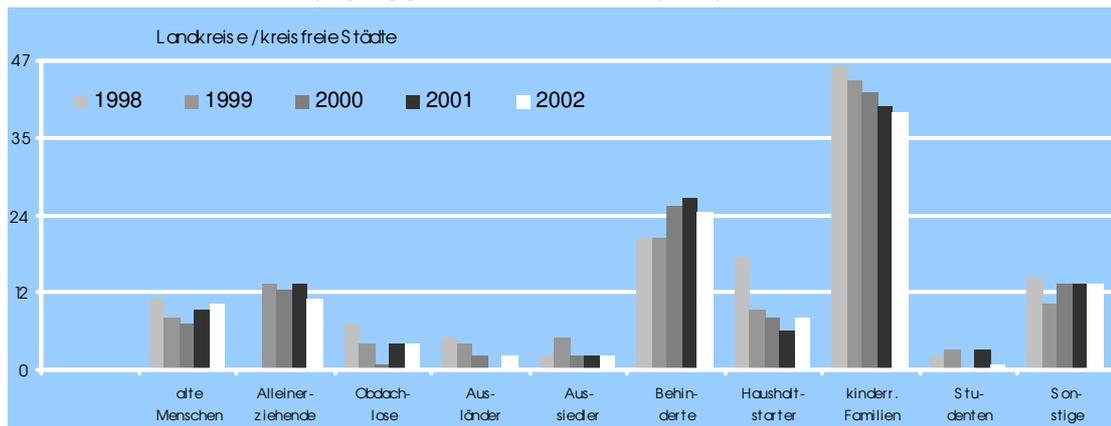
Abbildung 6: Wohnungsversorgung

Landkreise und kreisfreie Städte

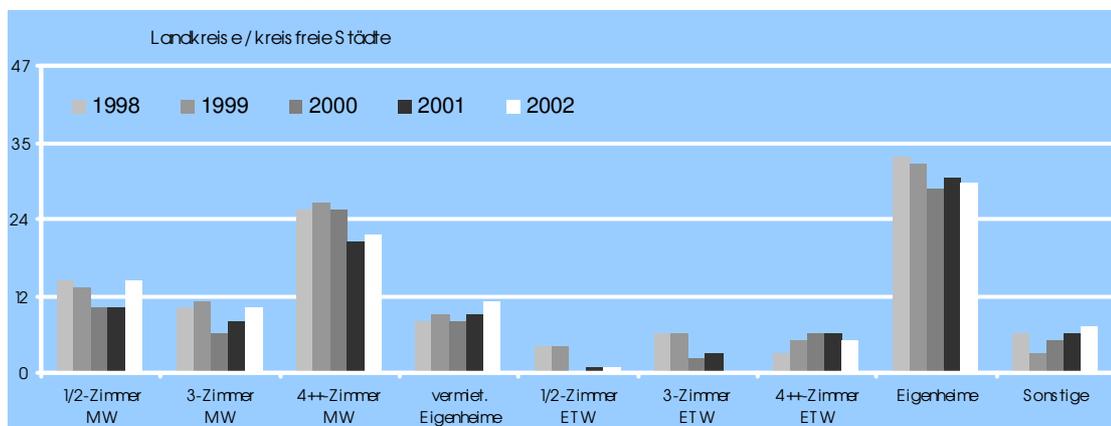
Welche Bevölkerungsgruppe ist mit Wohnraum **unterversorgt**? *



Für welche Bevölkerungsgruppe sollten Wohnungen gefördert werden? *



Welcher **Wohnungstyp** wird vorrangig benötigt? *



* Mehrfachnennungen waren möglich.

MW = Mietwohnungen
ETW = Eigentumswohnungen
1/2 = Ein- und Zwei- ...
4++ = Vier- und Mehr- ...