



Niedersächsische
LANDESTREUHANDSTELLE

Wohnungsmarkt- barometer 2004

Ergebnisse der Befragungen von Kommunen,
Unternehmen und Verbänden 1998 - 2004



Wohnungsmarktbarometer 2004 Niedersachsen

Ergebnisse der Befragungen von niedersächsischen
Kommunen, Unternehmen und Verbänden 1998-2004

Niedersächsische Landestreuhandstelle

Postfach 3707, 30037 Hannover
Hamburger Allee 4, 30161 Hannover
Telefon 05 11. 3 61 – 55 00
Telefax 05 11. 3 61 – 57 06
E-Mail: wom@lts-nds.de
Internet: www.lts-nds.de

Bearbeitung

Robert Koschitzki	05 11. 3 61 – 59 81
Claudia Haake	05 11. 3 61 – 57 54
Reinhard Bräunig	05 11. 3 61 – 58 19

Hannover, Juni 2004

Wir weisen daraufhin, dass das vorliegende Werk urheberrechtlich geschützt ist. Eine Verwertung des Werkes außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne unsere ausdrückliche Zustimmung unzulässig und strafbar. Dies gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Geräten.

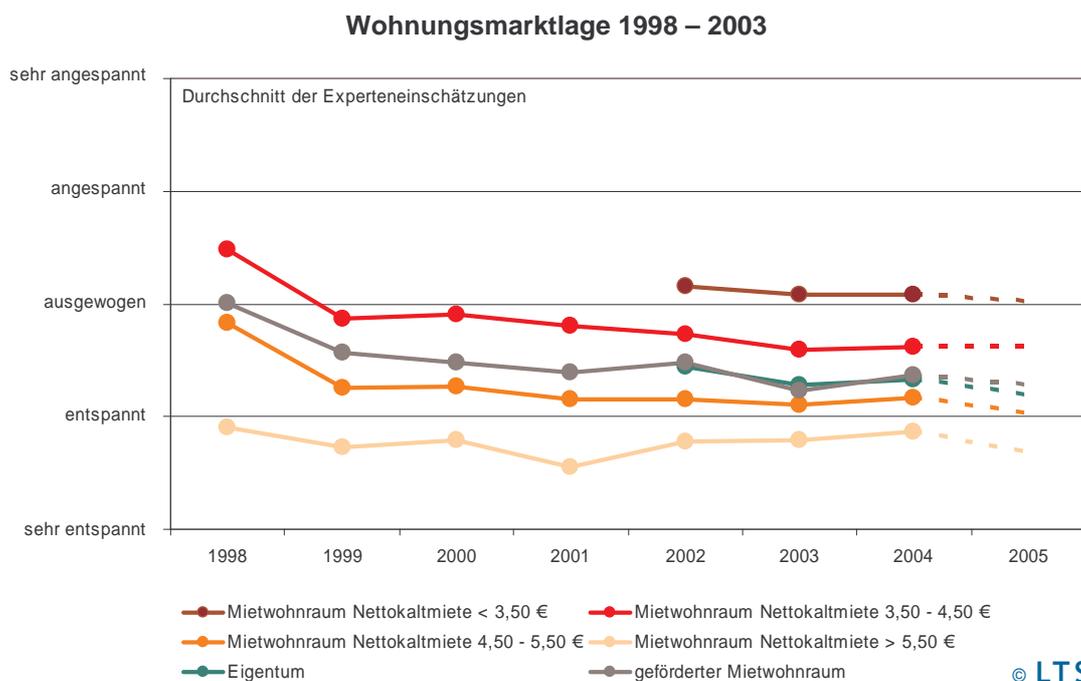
Marktanalyse braucht den Kontakt zu den handelnden Personen vor Ort. Nur wenn harte Zahlen an weichen Informationen gespiegelt werden, lässt sich ein rundes Gesamtbild der jeweiligen Wohnungsmarktsituation in den Regionen Niedersachsens zeichnen. Darum hat die LTS die Befragung wohnungswirtschaftlicher Akteure aus ganz Niedersachsen zu einem festen Bestandteil der landesweiten Wohnungsmarktbeobachtung gemacht.

**Im Mittelpunkt:
die Akteure vor Ort.**

Die niedersächsischen Wohnungsmärkte bleiben entspannt. Im Landesdurchschnitt geben die Mieten nochmals nach. Damit geht die Bereitschaft weiter zurück, in neue Wohnungen zu investieren. Bestandsmaßnahmen haben dagegen Konjunktur. Erstmals seit 1998 geht der marktbedingte Leerstand zurück. Die Mieterfluktuation steigt wieder an. Die Befragten gehen von einer Verschlechterung der wirtschaftlichen und sozialen Rahmenbedingungen aus. Sie fordern insbesondere mehr bezahlbaren Wohnraum für kinderreiche Familien, Behinderte und zunehmend für Senioren. Bei einzelnen Indikatoren zeigen sich signifikante regionale Unterschiede: Sinkende Leerstände und steigende Mieten bei mehr Mieterwechseln in den kreisfreien Städten – besonders hohe Leerstände und sinkende Mieten in den ländlichen Räumen höherer Bevölkerungsdichte.

Wohnungsmarktlage in Niedersachsen

Die Lage an den niedersächsischen Wohnungsmärkten bleibt entspannt. Das Wohnungsangebot übersteigt auch in der aktuellen Frühjahrsumfrage zur Wohnungsmarktlage die Nachfrage in fast allen Teilmärkten. Einzig bei Mietwohnraum mit einer Nettokaltmiete unter 3,50 €/qm konstatieren die Befragten leichte Nachfrageüberhänge.



Nur leichte regionale Unterschiede

Im Wohnungsmarktbarometer werden vier regionale Typen klassifiziert. Die Abgrenzung erfolgt aufsteigend nach der Bevölkerungsdichte:

- Landkreise mit einer geringen Bevölkerungsdichte: **ländliche Räume niedrigerer Dichte**
- Landkreise mit höherer Bevölkerungsdichte – aber noch nicht als Umlandregion erkennbar: **ländliche Räume höherer Dichte**
- Umland-Kreise mit hoher Bevölkerungsdichte: **verdichtetes Umland**
- und schließlich die hoch verdichteten **kreisfreien Städte**

In den vier definierten Regionen zeigen sich kaum Unterschiede gegenüber der niedersächsischen Wohnungsmarktlage insgesamt. Allen Teilregionen bescheinigen die befragten Akteure eine entspannte bis ausgewogene Wohnungsmarktlage.

In den kreisfreien Städten und im verdichteten Umland zeichnet sich jedoch eine anziehende Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum (Nettokaltmiete unter 4,50 €/qm) ab. Mit Ausnahme der ländlichen Räume höherer Dichte sehen die wohnungswirtschaftlichen Akteure in allen Regionen im Mietpreissegment unter 3,50 €/qm eine das Wohnungsangebot geringfügig übersteigende Nachfrage.

Zwar ist der Teilbereich "geförderter Wohnraum" nach wie vor durch leichte Angebotsüberhänge gekennzeichnet. Jedoch gibt es erste Anzeichen für einen enger werdenden Markt. Vor allem in den ländlichen Räumen geringerer Dichte und in den kreisfreien Städten ist die Zahl derer gestiegen, die einen ausgewogenen oder gar angespannten Markt beobachten.

Vornehmlich in den ländlichen Räumen niedrigerer und höherer Dichte hat das Wohneigentum einen hohen Stellenwert. Hier sehen die Befragten nahezu einen Ausgleich von Angebot und Nachfrage. In den kreisfreien Städten und dem verdichteten Umland hingegen ist die Marktlage in diesem Segment entspannter.

Zukünftig weiter entspannte Märkte

Im Frühjahr 2004 haben mehr Akteure aus der Wohnungswirtschaft einen ausgewogenen bis angespannten Markt beobachtet als ein Jahr zuvor. Die Befragungsergebnisse lassen eine Fortsetzung dieser Entwicklung jedoch nicht erkennen. Vor allem in den ländlichen Räumen beobachten die Befragten zunehmende Leerstände und Nachfragerückgänge aufgrund sinkender Haushaltseinkommen. Die Märkte bleiben demnach entspannt.

Investitionsbereitschaft

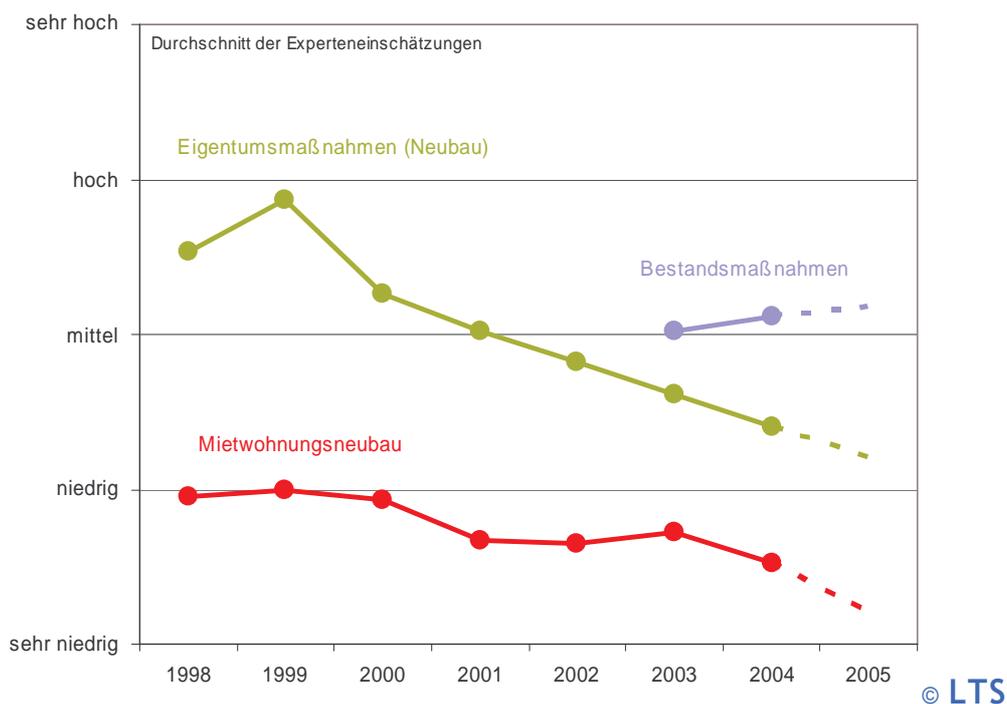
Seit Beginn der LTS-Befragungen 1998 haben die Interviewpartner wenig Bereitschaft signalisiert, in neue Mietwohnungen zu investieren. Für die Befragten sind die Renditeerwartungen zu niedrig. In Teilen bezweifeln sie die Zahlungsfähigkeit der Nachfrager. Bei Belegrechtswohnungen bemängeln sie die soziale Struktur der zugewiesenen Mieter. Als Hemmnisse werden auch das geltende Mietrecht und die (Praxis der) Wohnraumförderung genannt.

Bei neuen Eigentumsmaßnahmen geht die Investitionsbereitschaft immer mehr zurück. Nur noch wenige Befragte sind bereit, ihr Geld in diesem Segment anzulegen. Vor allem mit der Einkommensentwicklung der potenziellen Nachfrager und geringen Renditeerwartungen begründen die Befragten ihre Zurückhaltung. Diejenigen die noch investieren, tun dies vor allem wegen der günstigen Finanzierungsbedingungen.

Seit dem Vorjahr fragt die LTS auch nach Bestands erhaltenden bzw. verbessernden Maßnahmen. Zwar sehen die befragten Akteure auch hier die oben genannten Investitionshemmnisse. Allerdings sind die Interviewpartner zu Investitionen in den Bestand eher bereit als zum Wohnungsneubau. Leer stehende Wohnungen kosten Geld. Daher werden nicht mehr marktgängige Einheiten modernisiert, um sie wieder dem Markt zuzuführen.

Die beobachtete Entwicklung hält aller Voraussicht nach an. Die Bereitschaft bleibt (sehr) niedrig, in neue Mietwohnungen zu investieren. Neue Eigentumsmaßnahmen können sich die Interviewpartner in 2005 noch weniger vorstellen als in diesem Frühjahr. Bestandsmaßnahmen haben dagegen weiter Konjunktur.

Investitionsbereitschaft 1998 – 2005



Die Investitionsbereitschaft für neue Mietwohnungen und Eigentumsmaßnahmen ist in allen Regionaltypen gleichermaßen gering. Auch in der Tendenz unterscheiden sich die Einschätzungen nicht. Investitionen in den Wohnungsbestand können sich dagegen vor allem die Befragten aus dem verdichteten Umland und aus den kreisfreien Städten vorstellen. In diesen Regionen steht der Großteil der Geschosswohnungen. In allen Regionen sehen die Befragten für 2005 eine höhere Investitionsbereitschaft bei Maßnahmen im Wohnungsbestand.

Entwicklungen im Wohnungsbestand

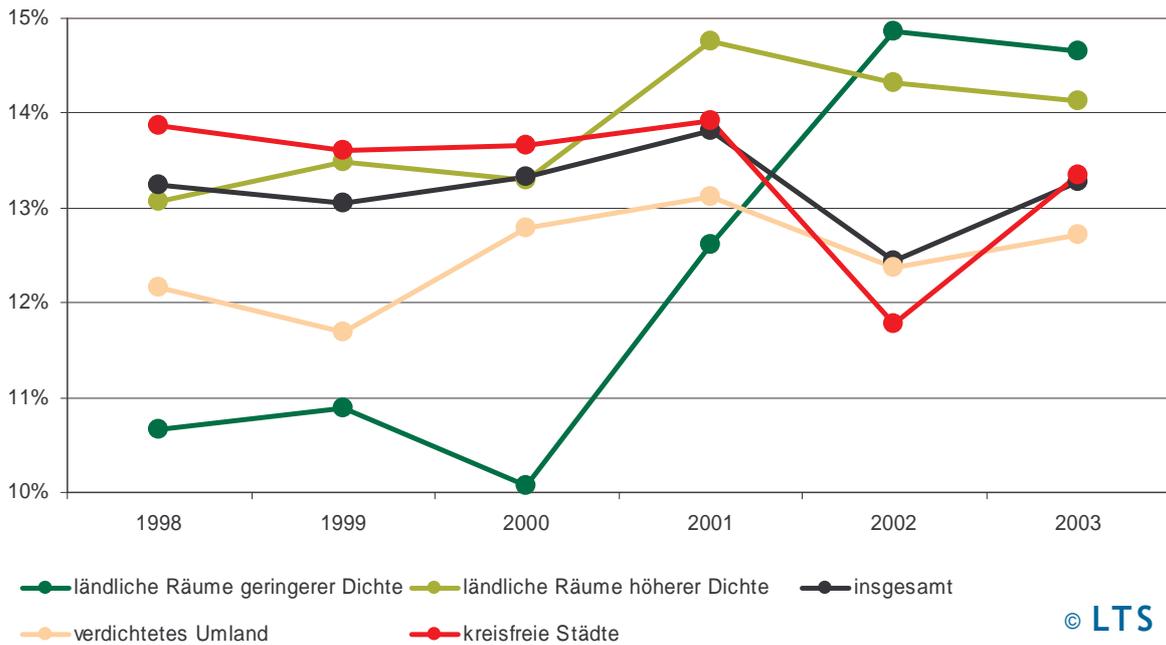
Mieterfluktuation – Leerstand – Mieten – Modernisierung/Instandsetzung

Die Mieterfluktuation steigt wieder an. Die Leerstandsquote sinkt erstmals seit Befragungsbeginn. Trotzdem sinken die landesdurchschnittlichen Mieten weiter. Die Unternehmen investieren nach wie vor in den vorhandenen Wohnungsbestand. Weiterhin stehen Sanitärmaßnahmen, die Erneuerung von Fliesen und Bodenbelägen, Malerarbeiten sowie der Austausch von Elektrik und Heizungen ganz oben auf der Prioritätenliste. Das sind die Ergebnisse der diesjährigen Fragen zum Wohnungsbestand.

Mehr Mieterwechsel und zurückgehende Leerstandsquoten

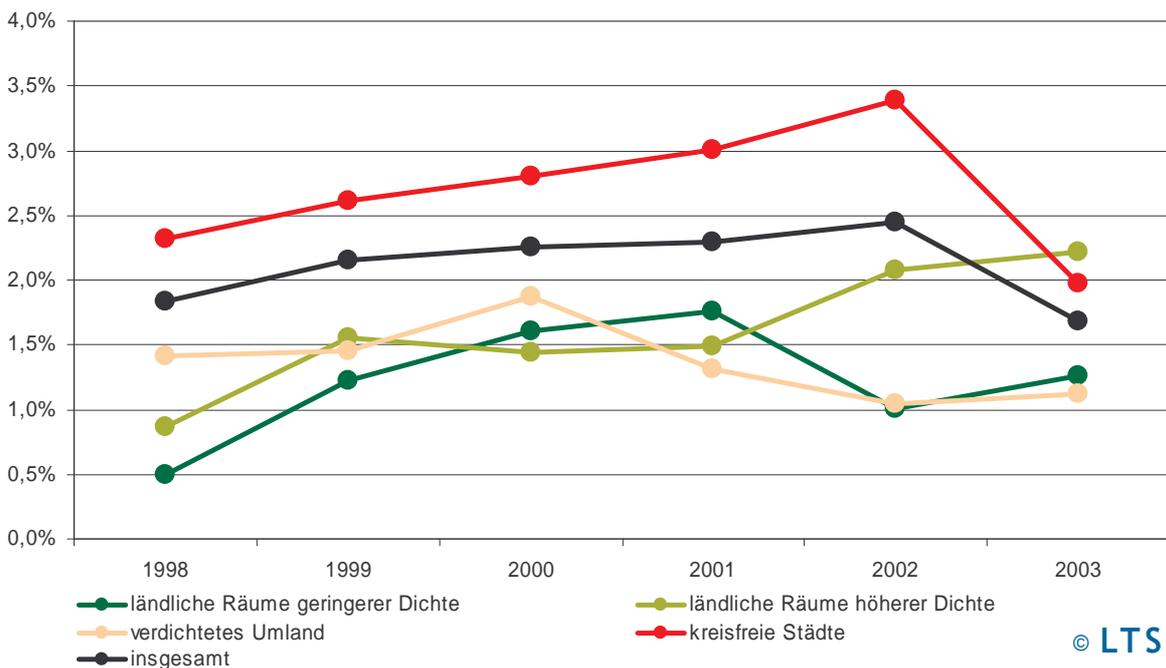
Im Bestand der befragten Unternehmen in Niedersachsen wechselten 2003 in 13,3 % aller Wohnungen die Mieter. Damit ist die Mieterfluktuation gegenüber dem Vorjahr um knapp einen Prozentpunkt gestiegen. Vor allem die Unternehmen in den kreisfreien Städten meldeten für 2003 wieder deutlich mehr Mieterwechsel in ihren Beständen als ein Jahr zuvor. Allerdings zeigt der Gesamttrend 1998 bis 2003 für die Städte immer noch leicht nach unten. Auch die Akteure in den ländlichen Räumen müssen in den letzten Jahren verstärkt mit Mieterwechseln umgehen. 2002 und 2003 lag die Fluktuationsrate jeweils zwischen 14 und 15 %. Im Bereich des verdichteten Umlandes schwankt die Mieterfluktuation zwischen 12 und 13 %. Für die ländlichen Räume und das verdichtete Umland ist von 1998 bis 2003 ein (leicht) steigender Trend zu erkennen.

Mieterfluktuation 1998 – 2003



Erstmals seit Beginn der Befragungen 1998 ging der marktbedingte Leerstand zurück. Nach 2,4 % im Vorjahr standen 2003 noch 1,7 % aller Wohnungen in den Beständen der Befragten leer. Vor allem in den kreisfreien Städten sind neue Mieter in vorher leer stehende Bestände gezogen. Die Quote ging auf knapp 2 % zurück. Noch vor sechs Jahren hatten die gering verdichteten ländlichen Räume die geringsten und die hoch verdichteten Städte die höchsten Leerstände zu verkräften. Die Vermutung liegt nahe, dass in den vielfach stigmatisierten „Trabantenstädten“ im verdichteten Umland der größte Handlungsdruck zur Modernisierung bestand. In den letzten Jahren gingen dort die Leerstände auf gut ein Prozent zurück. In den ländlichen Räumen höherer Dichte mit einem relativ geringen Geschosswohnungsanteil ist der Handlungsdruck in Bezug auf nicht mehr marktgängige Wohnungen gering. Hier ist ein schleichender Prozess steigender Leerstandsquoten auf zuletzt gut 2 % zu beobachten.

Leerstand 1998 – 2003



Bis 2001 entwickelten sich Mieterfluktuation und Leerstandsquote gleichgerichtet nach oben. 2002 und 2003 werden entgegen gesetzte Entwicklungsrichtungen beobachtet. Die Fluktuation sank zunächst von fast 14 auf gut 12 %, um 2003 wieder auf gut 13 % anzusteigen. Genau umgekehrt stieg der marktbedingte Leerstand 2002 auf 2,4 % und sank jetzt erstmals seit 1998 auf 1,7 %. Das Phänomen des Gleichlaufs bis 2001 und der gegensätzlichen Entwicklungen in den letzten beiden Jahren war sowohl in den hoch verdichteten Räumen als auch in gering verdichteten Landkreisen zu beobachten.

Die vorliegenden Beobachtungen zeigen, dass die Gleichung *mehr Leerstände + höhere Mieterfluktuation = Wohnungsmarktentspannung* nicht mehr uneingeschränkt gilt. In den letzten beiden Jahren haben sich die Indikatoren Mieterfluktuation und Leerstandsquote entkoppelt. Die Mieterfluktuation zeigt nicht mehr eine Reaktion der Menschen auf sich ändernde Marktlagen an. Der Indikator ist vielmehr Ausdruck für verändertes Wohnverhalten. Die Mieter werden anspruchsvoller.

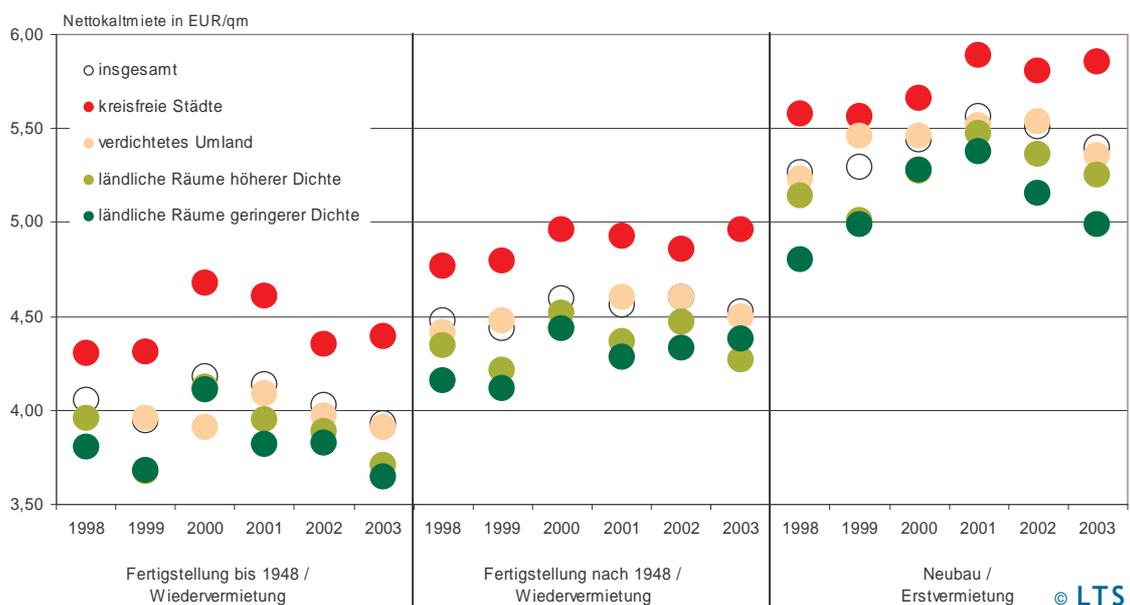
Mieten im Landesdurchschnitt weiter rückläufig – Städtische Mieten steigen

In Niedersachsen sinken die landesdurchschnittlichen Nettokaltmieten weiter. Die 2004er-Befragung bestätigt die Trendwende vom Vorjahr. Im Durchschnitt über alle Marktsegmente ist mit 4,60 EUR/qm im Jahr 2003 wieder das Niveau von 1998 erreicht. Im Jahr 2001 lagen die Durchschnittsmieten bei den Befragten noch bei 5,10 EUR/qm. Mietwohnraum ist damit wieder billiger geworden.

In den ländlichen Räumen und im verdichteten Umland gingen die Mieten 2003 zum Teil deutlich zurück. Die Tendenz ist unabhängig vom Alter der Immobilie zu beobachten. In den kreisfreien Städten stiegen die Mietforderungen dagegen um durchschnittlich 1,4%.

Erwartungsgemäß sind die Mieten in den dicht bewohnten Gebieten mit 4,40 bis 5,90 EUR/qm am höchsten. In den dünner besiedelten ländlichen Räumen liegt die Preisspanne zwischen 3,60 EUR/qm für Altbauten und 5,00 EUR/qm für neue Wohnungen. Bei neuen Wohnungen bestehen zwischen Stadt und Land die größten Mietpreisunterschiede. Für jeden Quadratmeter muss ein Mieter in der Stadt fast einen Euro mehr zahlen als auf dem Land. Bei Bestandswohnungen liegen die Mieten im verdichteten Umland und in den ländlichen Räumen jeweils nahe beieinander. Lediglich die städtischen Bestandsmieten liegen auf höherem Niveau.

Mieten 1998 – 2003

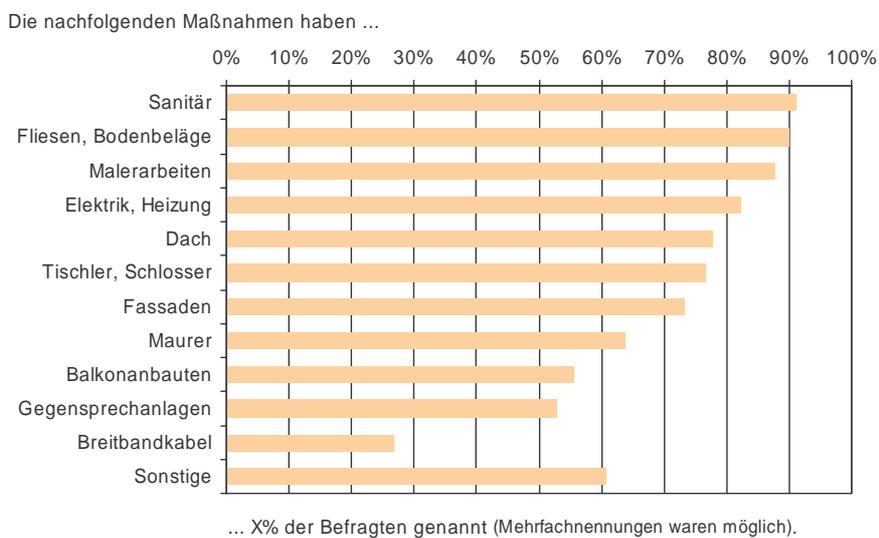


Zurückgehende marktbedingte Leerstände und ein Anstieg der Mieten deuten in den kreisfreien Städten auf eine Verengung des Marktes hin. Hält diese Entwicklung an, reihen sich damit die niedersächsischen Zentren in die Reihe der Regionen in Deutschland ein, in denen sich der Wohnungsmarkt wieder leicht anspannt. In den weniger verdichteten Räumen deuten die sinkenden Mieten auf ein Wohnungsüberangebot hin.

Investitionen in den Wohnungsbestand: Die kleinen Unternehmen holen kräftig auf

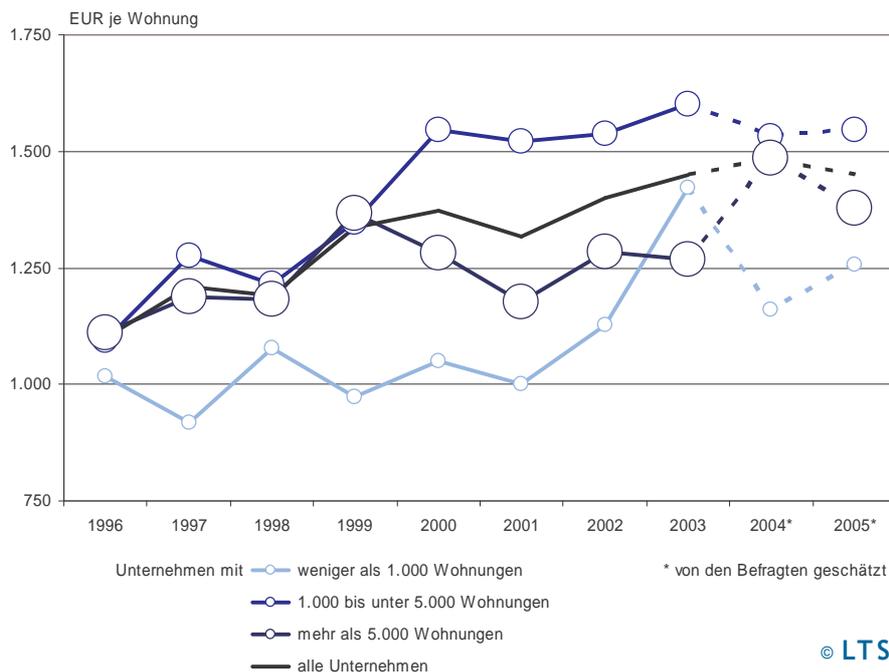
Die Wohnungsunternehmen investieren weiter in ihre Bestände. Nach wie vor ganz oben auf der Prioritätenliste standen 2003 Sanitärmaßnahmen, Fliesen und Bodenbeläge, Malerarbeiten sowie die Erneuerung von Heizungen und Elektrik. Aber auch Außenmaßnahmen wie Dach- und Fassadenarbeiten werden noch von drei Vierteln aller Befragten genannt.

Instandsetzung und Modernisierung: Maßnahmen 2003



© LTS

Instandsetzung und Modernisierung: Ausgaben je Wohnung 1998 – 2003



© LTS

Im Jahr 2003 haben die befragten Unternehmen 1.450 EUR je Wohnung für Modernisierung und Instandsetzung aufgewendet – soviel wie nie zuvor seit Beginn der Befragungen. Für die nahe Zukunft planen die Akteure ähnliche Beträge zur Bestandspflege ein. Vor allem die Unternehmen mit mittleren Wohnungsbestandszahlen in Höhe von 1.000 bis 5.000 Wohnungen haben seit 2000 überdurchschnittlich in ihre Wohnungen investiert. Die kleinen Unternehmen mit weniger als 1.000 Bestandswohnungen holten zuletzt kräftig auf. Sie steigerten ihre Anstrengungen von ca. 1000 auf gut 1.400 EUR je Wohnung.

Umgerechnet auf den gesamten Mietwohnungsbestand ergibt sich für Niedersachsen ein Investitionsvolumen in Höhe von mehr als vier Mrd. EUR, das der Bauwirtschaft in den Jahren 2004/05 insgesamt zugute kommt.

Soziales

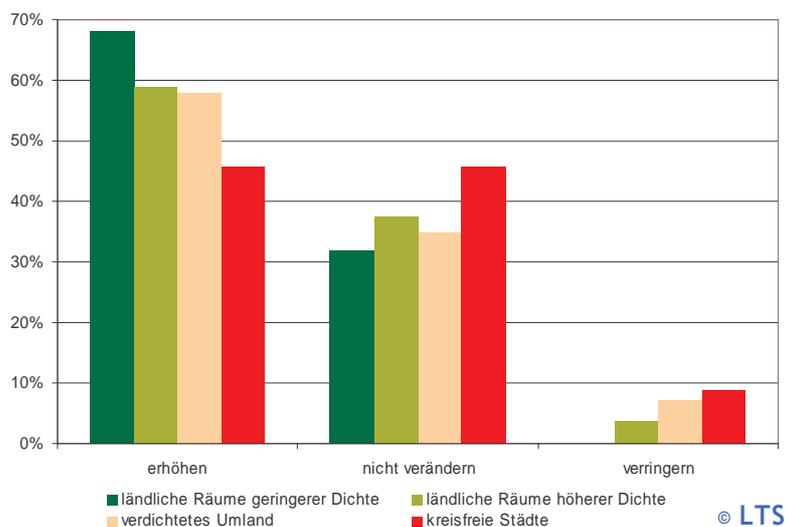
Befragte befürchten höhere Arbeitslosenzahlen

Die Mehrheit der befragten wohnungswirtschaftlichen Akteure befürchtet höhere Arbeitslosenzahlen in den nächsten drei Jahren. Für knapp 40 % der Interviewpartner bleibt die Arbeitsmarktlage unverändert. Nur sechs Prozent der Befragten geht von einer Verbesserung der Situation am Arbeitsmarkt aus. Damit schätzen die Akteure die Arbeitsmarktentwicklungen unverändert pessimistisch ein.

Die Befragten begründen ihre Einschätzung mit der weiterhin schwachen Konjunktur und den daraus resultierenden betrieblichen Insolvenzen. Zusätzlich wirken die anhaltende Diskussion über den Abbau der Steuervergünstigungen und Unwägbarkeiten in den sozialen Sicherungssystemen als Konjunkturbremse.

In den strukturell und wirtschaftlich eher schwachen Räumen geringerer Bevölkerungsdichte ist die negative Einschätzung der Arbeitsmarktentwicklung am stärksten ausgeprägt. Mehr als zwei Drittel aller Befragten gehen von steigenden Arbeitslosenzahlen aus. In den kreisfreien Städten befürchtet ein deutlich geringerer Teil der Befragten einen Anstieg der Arbeitslosenzahlen. Allerdings liegt die Arbeitslosenquote in den Städten um einiges höher als auf dem Land. Das Befragungsergebnis ist demnach wie folgt zu lesen: Die Arbeitsmarktlage in den Städten bleibt eine Herausforderung für die örtliche Wirtschafts- und Arbeitsmarktpolitik.

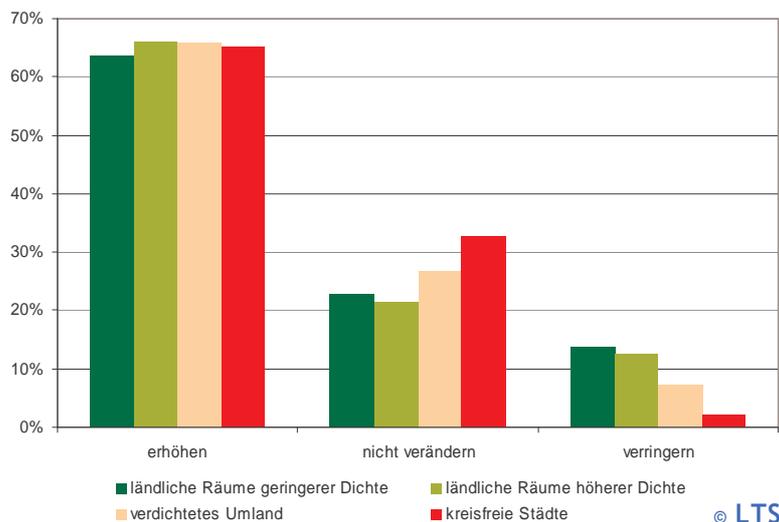
Die Arbeitslosenzahl wird sich in den nächsten drei Jahren ...



Sozialbelastung wächst

Der Sozialindikator gilt als wichtiger Gradmesser für die Struktur der Wohnungsnachfrage. Er zeigt den Bevölkerungsteil, der sich nicht aus eigener finanzieller Kraft angemessen mit Wohnraum versorgen kann und auf Transferleistungen angewiesen ist. Etwa zwei Drittel der Befragten aller Regionen rechnen in den nächsten 3 Jahren mit einem weiteren Anstieg des Sozialindikators. Nur acht Prozent erwarten einen Rückgang der Sozialbelastung.

Der Sozialindikator wird sich in den nächsten drei Jahren ...

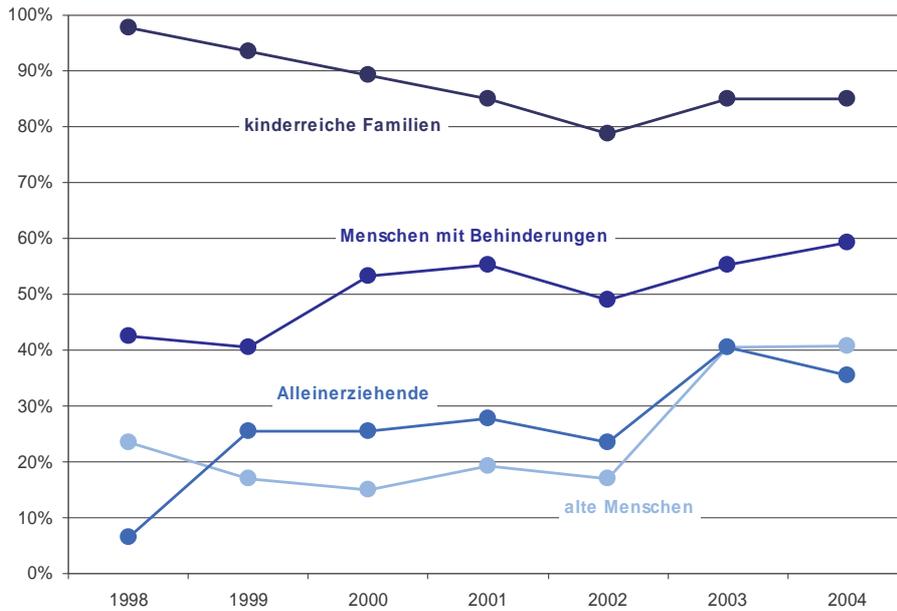


Der Vergleich der Regionaltypen zeigt nur geringe Unterschiede in den Befragungsergebnissen über die zukünftigen sozialen Belastungen für Städte und Gemeinden. In allen Regionen gehen knapp zwei Drittel der wohnungswirtschaftlichen Akteure von einer weiteren Erhöhung des Sozialindikators aus. Während allerdings immerhin 13 bzw. 14 % der Befragten aus den ländlichen Räumen mit einer Verringerung des Sozialindikators rechnen, sind dies in den Umlandregionen nur sieben und in den Städten nur zwei Prozent. Mit der von den Befragten erwarteten, hohen Sozialbelastung bleibt die Wohnraumförderung auch zukünftig ein wichtiger Baustein zur sozialen Grundversorgung wachsender Bevölkerungsteile.

Wohnungsversorgung noch verbesserungsfähig

Kinderreiche Familien bleiben die am häufigsten genannte Gruppe, wenn danach gefragt wird, für wen Wohnraum (zukünftig) zu fördern sei. Mit einigem Abstand folgen behinderte und alte Menschen sowie Alleinerziehende. Den größten Zuwachs bei den jährlichen Nennungen erfuhren in den letzten beiden Jahren die alten Menschen. Vor allem Befragte aus dem verdichteten Umland nennen immer häufiger diese Bevölkerungsgruppe. Hier ergibt sich erstmals eine Gleichgewichtung zwischen den zu fördernden Gruppen "alte Menschen", "Menschen mit Behinderungen" und "kinderreiche Familien" (jeweils 57 %). Vor allem Befragte aus den kreisfreien Städten sind zunehmend (80 %) der Meinung, dass Menschen mit Behinderungen noch nicht ausreichend mit adäquatem Wohnraum versorgt sind. Hier wie auch in den ländlichen Räumen bilden allerdings die "kinderreichen Familien" mit nahezu 100 % aller Befragten weiterhin den Schwerpunkt.

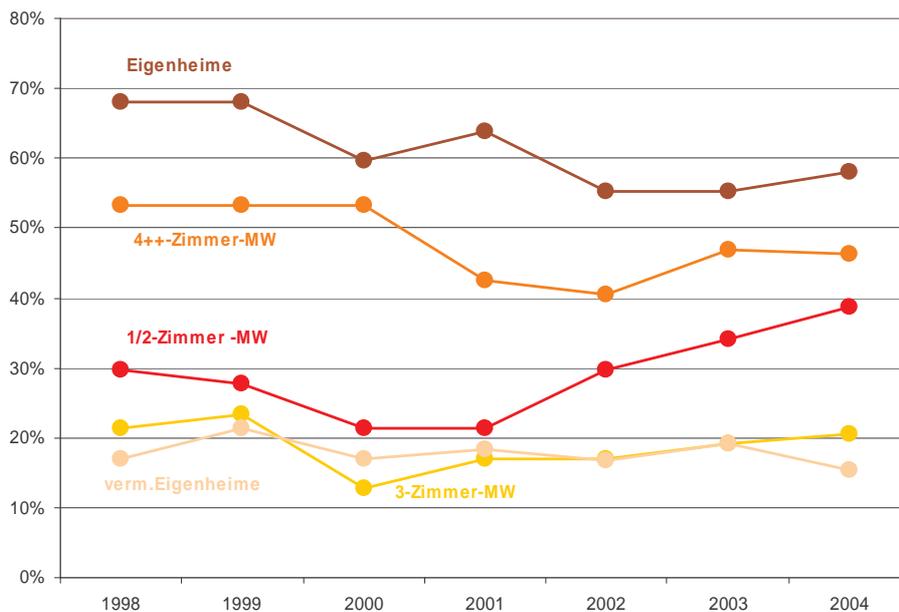
Für welche Bevölkerungsgruppen sollte Wohnraum gefördert werden



© LTS

Eigenheime und große Mietwohnungen mit vier und mehr Räumen gelten in Niedersachsen weiterhin als vordringlich benötigte Wohnungstypen. Danach folgen kleine Mietwohnungen. Noch jeder fünfte Befragte nennt 3-Zimmer-Mietwohnungen und vermietete Eigenheime. Mit Ausnahme der kleinen Ein- bis Zwei-Zimmer-Mietwohnungen hat sich die Antwortstruktur seit 1998 wenig verändert. In den letzten drei Jahren hat die Zahl derer deutlich zugenommen, die kleine Mietwohnungen am Markt vermissen. Dies gilt nicht nur für die kreisfreien Städte, sondern auch für die ländlichen Räume niedrigerer Dichte. Befragte aus beiden Regionaltypen haben jeweils zu 60 % diesen Wohnungstyp als vorrangig benötigt angekreuzt.

Benötigte Bauobjekte



© LTS

Das liegt vor allem daran, dass die Gründe, die zu einer steigenden Nachfrage nach kleinen Mietwohnungen führen, nicht nur für einen Raumtyp – wie z. B. den der großen Stadt – typisch sind. Vielmehr trifft die wachsende Zahl von Haushaltsauflösungen und die häufigere Trennung von Paaren ebenso wie die Zunahme neuer Haushaltstypen wie Singles, kinderlose Paare und Alleinerziehende alle Regionen gleichermaßen. Dies ist zwar kein ganz neues Phänomen, jedoch kommt seit einigen Jahren eine sich verschlechternde Arbeitsmarktlage hinzu. Sie ermöglicht es den Einzelnen nicht mehr, als Single oder allein erziehend in eine große und damit relativ teure Mietwohnung zu ziehen.

Fazit

LTS wertet erstmals regional differenziert aus

Erstmalig wurden mit der sechsten Welle 2004 alle Befragungsgegenstände systematisch nach vier Regionaltypen differenziert ausgewertet. Dadurch konnten regionale Besonderheiten wie z. B. Mietniveaunterschiede aufgedeckt bzw. nachgewiesen werden.

Zurückgehende Leerstandsquoten in den kreisfreien Städten

Die Wohnungsunternehmen haben in den vergangenen Jahren zunehmend in den Wohnungsbestand investiert. In die bisher renovierungsbedingt leer stehenden Wohnungen sind im vergangenen Jahr vermehrt neue Mieter eingezogen. Im Durchschnitt der kreisfreien Städte sank damit der marktbedingte Leerstand deutlich. Gleichzeitig stiegen die Nettokaltmieten in den Städten. Damit spüren die städtischen Unternehmen einerseits wieder etwas mehr Nachfrage. Andererseits sind die Mieterfluktuation und damit der Verwaltungs- und ggf. auch der Modernisierungsaufwand für die Wohnungsunternehmen gestiegen. Die weiteren Beobachtungen werden zeigen, ob sich hier ein Marktumschwung abzeichnet.

Nachfragermarkt auf dem Land

In den ländlichen Regionen ist die Situation umgekehrt. Eine zunehmende Marktentspannung mit sinkenden Mieten und den höchsten Leerständen kennzeichnet die ländlichen Räume höherer Bevölkerungsdichte. Das war nicht immer so. Noch im letzten Jahr lag die durchschnittliche Leerstandsquote dieser Regionen deutlich unter dem Niveau der Städte.

Höhere Mieterfluktuation trotz sinkender Leerstände

Bis 2001 haben die gemeinsam gestiegenen Indikatoren Mieterfluktuation und Leerstandsquote die Entwicklung zum Nachfrager- bzw. Käufermarkt begleitet. In den vergangenen zwei Jahren entwickelten sich die Indikatoren jeweils entgegengesetzt. 2003 wechselten in den kreisfreien Städten bei rückläufigen Leerständen gut 13 % aller Mieter die Wohnung. 2002 waren es noch weniger als 12 %. In den ländlichen Räumen geringerer bzw. höherer Dichte lag die Mieterfluktuation mit durchschnittlich gut 14 bzw. knapp 15 % etwas unter den Vorjahreswerten - bei steigenden Leerständen. Die Gleichung *mehr Leerstände + höhere Mieterfluktuation = Wohnungsmarktentspannung* gilt demnach nicht mehr uneingeschränkt. Mehr denn je müssen Marktanalysten darauf achten, möglichst viele aussagekräftige Indikatoren zu beobachten und neu zu gewichten, um ein realistisches Abbild der Wohnungsmärkte zeichnen zu können.

Zahlen und Fakten zur Befragungswelle 2004

Fragebogenversand

Bei der Befragung handelt es sich um eine Querschnittsstudie. Im März 2004 versandte die LTS ihren Fragebogen zum sechsten Mal in enger Kooperation mit dem

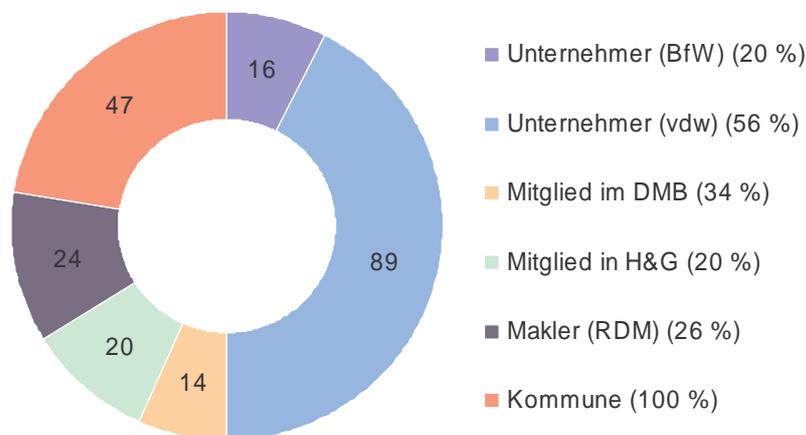
- Bundesverband Freier Wohnungsunternehmen (BFW) – Landesverband Nds./Bremen e.V.,
- Landesverband Niedersächsischer Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Vereine e.V. (H&G),
- Ring Deutscher Makler (RDM) Landesverband Niedersachsen e.V.,
- Deutscher Mieterbund Niedersachsen (DMB),
- Verband der Wohnungswirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. (vdw) und
- den kommunalen Spitzenverbänden.

Insgesamt wurden 520 Fragebogen an die Mitglieder dieser Verbände und an die 47 Landkreise und kreisfreien Städte verteilt.

Rücklauf

In Frühjahr 2004 bedeuteten 210 Antworten eine durchschnittliche Rücklaufquote in Höhe von 40 %. Damit stieg die Rücklaufquote im Vergleich zum Vorjahr um sieben Prozentpunkte. Daran haben die Wohnungsunternehmer und die Mietervereine den größten Anteil. Wie in den Jahren zuvor haben sich alle 47 Landkreise und kreisfreien Städte einschließlich der Landeshauptstadt Hannover an der Befragung beteiligt. 163 Antworten kamen von den übrigen wohnungswirtschaftlichen Akteuren.

Von den Befragten haben geantwortet



© LTS

LTS veröffentlicht die Befragungsergebnisse jährlich

Das *Wohnungsmarktbarometer* erscheint seit 2001 als eigenständiger Bericht. Die Ergebnisse fließen darüber hinaus in die jährlich erarbeitete *Wohnungsmarktbeobachtung* ein. Der Bericht *Wohnungsmärkte regional analysiert 2004* erscheint voraussichtlich im Frühherbst 2004. *Wohnungsmärkte regional analysiert 2003* können Sie für 10,00 € bestellen unter Tel. 0511/361.5500, Fax 0511/361.985500 oder per E-Mail wom@lts-nds.de. Gerne merken wir Sie für den Bericht 2004 vor. Eine Liste weiterer Veröffentlichungen finden Sie im Internet unter www.lts-nds.de – Stichwort *Wohnungsmarktbeobachtung*.

WOHNUNGSMARKT-



BAROMETER

FRÜHJAHR 2004

Niedersächsische
LANDESTREUHANDSTELLE

www.lts-nds.de

LANDESTREUHANDSTELLE



Rahmendaten der Teilnehmer

1. Sie stützen Ihre Antworten auf aktuelle Erfahrungen. Geben Sie bitte an, in welchem Landkreis / in welcher kreisfreien Stadt der Schwerpunkt Ihrer beruflichen Tätigkeit liegt bzw. auf welchen Landkreis / auf welche kreisfreie Stadt sich Ihre Antworten beziehen.

Meine Antworten beziehen sich auf ... (Bitte entscheiden Sie sich für ein Gebiet.)

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Braunschweig | <input type="checkbox"/> Landkreis Celle |
| <input type="checkbox"/> Salzgitter | <input type="checkbox"/> Landkreis Cuxhaven |
| <input type="checkbox"/> Wolfsburg | <input type="checkbox"/> Landkreis Harburg |
| <input type="checkbox"/> Landkreis Gifhorn | <input type="checkbox"/> Landkreis Lüchow-Dannenberg |
| <input type="checkbox"/> Landkreis Göttingen | <input type="checkbox"/> Landkreis Lüneburg |
| <input type="checkbox"/> Landkreis Goslar | <input type="checkbox"/> Landkreis Osterholz |
| <input type="checkbox"/> Landkreis Helmstedt | <input type="checkbox"/> Landkreis Rotenburg (Wümme) |
| <input type="checkbox"/> Landkreis Northeim | <input type="checkbox"/> Landkreis Soltau-Fallingb.ostel |
| <input type="checkbox"/> Landkreis Osterode am Harz | <input type="checkbox"/> Landkreis Stade |
| <input type="checkbox"/> Landkreis Peine | <input type="checkbox"/> Landkreis Uelzen |
| <input type="checkbox"/> Landkreis Wolfenbüttel | <input type="checkbox"/> Landkreis Verden |
| <input type="checkbox"/> Region Hannover | <input type="checkbox"/> Delmenhorst |
| <input type="checkbox"/> Landeshauptstadt Hannover | <input type="checkbox"/> Emden |
| <input type="checkbox"/> Landkreis Diepholz | <input type="checkbox"/> Oldenburg |
| <input type="checkbox"/> Landkreis Hameln-Pyrmont | <input type="checkbox"/> Osnabrück |
| <input type="checkbox"/> Landkreis Hildesheim | <input type="checkbox"/> Wilhelmshaven |
| <input type="checkbox"/> Landkreis Holz Minden | <input type="checkbox"/> Landkreis Ammerland |
| <input type="checkbox"/> Landkreis Nienburg (Weser) | <input type="checkbox"/> Landkreis Aurich |
| <input type="checkbox"/> Landkreis Schaumburg | <input type="checkbox"/> Landkreis Cloppenburg |
| | <input type="checkbox"/> Landkreis Emsland |
| | <input type="checkbox"/> Landkreis Friesland |
| | <input type="checkbox"/> Landkreis Grafschaft Bentheim |
| | <input type="checkbox"/> Landkreis Leer |
| | <input type="checkbox"/> Landkreis Oldenburg |
| | <input type="checkbox"/> Landkreis Osnabrück |
| | <input type="checkbox"/> Landkreis Vechta |
| | <input type="checkbox"/> Landkreis Wesermarsch |
| | <input type="checkbox"/> Landkreis Wittmund |

2. In welchem Bereich sind Sie tätig bzw. in welchem Verband sind Sie Mitglied?

- Stadt- bzw. Landkreisverwaltung
- Wohnungsunternehmen im Landesverb. Freier Wohnungsunternehmen Nieders./Bremen e. V. (BFW)
- Wohnungsunternehmen im Verband der Wohnungswirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V. (vdw)
- Mitglied im Landesverband Niedersächsischer Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergevereine e. V.
- Mitglied im Deutschen Mieterbund
- Mitglied im Ring Deutscher Makler (RDM) Landesverband Niedersachsen e. V.
- andere:

3. Für eventuelle Rückfragen

Ansprechpartner: Telefon:

Institution: E-Mail:



Wohnungsmarktsituation

4. Wie schätzen Sie die aktuelle Wohnungsmarktsituation insgesamt und in den einzelnen Marktsegmenten ein? Ein "angespannter" Markt ist gekennzeichnet von Wohnungsmangel, während in einem "entspannten" Markt Angebotsüberhänge zu beobachten sind.

Die Marktsituation ist derzeit	sehr angespannt	angespannt	ausgewogen	entspannt	sehr entspannt
insgesamt	<input type="checkbox"/>				
Eigentum	<input type="checkbox"/>				
MWR bis 3,50 €*	<input type="checkbox"/>				
MWR 3,50-4,50 €	<input type="checkbox"/>				
MWR 4,50-5,50 €	<input type="checkbox"/>				
MWR über 5,50 €	<input type="checkbox"/>				
geförderter** MWR	<input type="checkbox"/>				

MWR = Mietwohnraum
* Nettokaltmiete je Quadratmeter
** unterliegt einer Mietpreis- und/oder Belegungsbindung

5. Wie entwickelt sich die Wohnungsmarktsituation insgesamt und in den einzelnen Marktsegmenten bis Ende 2005?

Die Marktsituation wird sich	sehr anspannen	anspannen	nicht verändern	entspannen	sehr entspannen
insgesamt	<input type="checkbox"/>				
Eigentum	<input type="checkbox"/>				
MWR bis 3,50 €	<input type="checkbox"/>				
MWR 3,50-4,50 €	<input type="checkbox"/>				
MWR 4,50-5,50 €	<input type="checkbox"/>				
MWR über 5,50 €	<input type="checkbox"/>				
geförderter MWR	<input type="checkbox"/>				

6a. Wenn Sie bei Frage 5 eines der rot unterlegten Felder angekreuzt haben, geben Sie bitte an, aus welchen Gründen sich die Marktsituation bis Ende 2005 anspannen wird.

Gründe	Bedeutung:	hoch	mittel	niedrig	keine
verstärkte Nachfrage durch Wanderungsgewinne		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
verstärkte Nachfrage durch steigende Einkommen		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
sinkendes Mietwohnungsangebot durch geringe Renditeerwartungen der Investoren		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
sinkendes Mietwohnungsangebot durch weniger Leerstände		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
keine neuen Eigenheime wegen zu geringer Eigenheimzulagen		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
keine neuen Eigenheime wegen Baulandmangel		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
keine neuen Eigenheime wegen hoher Darlehenszinsen		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
keine neuen Eigenheime wegen zu geringer Einkommen		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sonstiges:		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

6b. Wenn Sie bei Frage 5 eines der grün unterlegten Felder angekreuzt haben, geben Sie bitte an, aus welchen Gründen sich die Marktsituation bis Ende 2005 entspannen wird.

Nachfragerückgang durch Wanderungsverluste	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nachfragerückgang durch sinkende Einkommen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
steigendes Mietwohnungsangebot durch hohe Renditeerwartungen der Investoren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
steigendes Mietwohnungsangebot durch zunehmende Leerstände	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
freiwerdende Mietwohnungen durch Umzug ins Eigenheim	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
mehr Eigenheime durch ausreichend hohe Eigenheimzulagen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
mehr Eigenheime durch ausreichendes Bauland	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
mehr Eigenheime durch niedrige Darlehenszinsen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
mehr Eigenheime durch ausreichend hohe Einkommen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sonstiges:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



Investitionsbereitschaft

7. Wie schätzen Sie das aktuelle Investitionsbereitschaft in Ihrem Tätigkeitsbereich in den folgenden Marktsegmenten ein?

Die Investitionsbereitschaft ist derzeit	sehr niedrig	niedrig	mittel	hoch	sehr hoch
für Eigentumsmaßnahmen (Neubau)	<input type="checkbox"/>				
für Mietwohnungen (Neubau)	<input type="checkbox"/>				
für Bestandsmaßnahmen (Sanierung, Modernisierung, energetische und soziale Maßnahmen)	<input type="checkbox"/>				

8. Bitte geben Sie an, welche Faktoren für Ihre Investitionspläne derzeit Anreiz oder Hemmnis sind.

a) Für Investitionen in **Eigentumsneubau** ist dieser Faktor derzeit

	ein hoher Anreiz ++	ein Anreiz +	ohne Bedeutung 0	ein Hemmnis -	ein großes Hemmnis --
komm. Planungs- und Genehmigungspraxis	<input type="checkbox"/>				
Kosten und Verfügbarkeit von Bauland	<input type="checkbox"/>				
Kosten für Bau, Planung, Vertrieb	<input type="checkbox"/>				
Finanzierungsbedingungen	<input type="checkbox"/>				
Einkommensentwicklung der Nachfrager	<input type="checkbox"/>				
Steuer- und Abschreibungsrecht	<input type="checkbox"/>				
Renditeerwartung	<input type="checkbox"/>				
Wohnungspolitik, öffentliche Förderung	<input type="checkbox"/>				
ggf. Sonstiges:	<input type="checkbox"/>				

b) Für Investitionen in **Mietwohnungsneubau** ist dieser Faktor derzeit

komm. Planungs- und Genehmigungspraxis	<input type="checkbox"/>				
Kosten und Verfügbarkeit von Bauland	<input type="checkbox"/>				
Kosten für Bau, Planung, Vertrieb	<input type="checkbox"/>				
Zahlungsfähigkeit der Nachfrager	<input type="checkbox"/>				
Soziale Struktur der zugewiesenen Mieter	<input type="checkbox"/>				
Steuer- und Abschreibungsrecht	<input type="checkbox"/>				
Renditeerwartung	<input type="checkbox"/>				
Wohnungspolitik, öffentliche Förderung	<input type="checkbox"/>				
Mietrecht	<input type="checkbox"/>				
ggf. Sonstiges:	<input type="checkbox"/>				

c) Für Investitionen in **Wohnungsbestand** ist dieser Faktor derzeit

rechtl. Ulagemöglichkeit der Kosten auf Mieten	<input type="checkbox"/>				
Organisation der Umsetzung (im bewohnten Haus)	<input type="checkbox"/>				
Zahlungsfähigkeit der Mieter/Käufer	<input type="checkbox"/>				
Möglichkeit v. Umwandlung/Verkauf als Eigentum	<input type="checkbox"/>				
Steuer- und Abschreibungsrecht	<input type="checkbox"/>				
Renditeerwartung	<input type="checkbox"/>				
Wohnungspolitik, öffentliche Förderung	<input type="checkbox"/>				
ggf. Sonstiges:	<input type="checkbox"/>				



Investitionsbereitschaft

9. Wie wird sich die Investitionsbereitschaft in Ihrem Tätigkeitsbereich in den folgenden Marktsegmenten bis Ende 2005 entwickeln?

Das Investitionsbereitschaft wird sich bis Ende 2005	sehr verringern	verringern	nicht verändern	erhöhen	sehr erhöhen
für Eigentumsmaßnahmen (Neubau)	<input type="checkbox"/>				
für Mietwohnungen (Neubau)	<input type="checkbox"/>				
für Bestandsmaßnahmen (San., Mod., energ./soz. Maßn.)	<input type="checkbox"/>				

10. Wie hoch schätzen Sie die derzeitige Neigung ein, Mietwohnungen aus dem Bestand zur Eigennutzung zu erwerben?

Die Neigung zum Erwerb vorhandenen Mietwohnraums zur Eigennutzung ist derzeit	sehr hoch	hoch	gering
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Soziales

- 11a. Wie schätzen Sie die Entwicklung der Arbeitslosenzahlen in den nächsten 3 Jahren ein?

Die Zahl der Arbeitslosen wird sich in den nächsten 3 Jahren	erhöhen	nicht verändern	verringern
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

- 11b. Bitte begründen Sie Ihre Einschätzung:

Bedeutung:	hoch	mittel	niedrig
.....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
.....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
.....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

12. Wie wird sich in den nächsten 3 Jahren der Bevölkerungsanteil verändern, der sich nicht aus eigener finanzieller Kraft angemessen mit Wohnraum versorgen kann?

Der Anteil wird sich in den nächsten 3 Jahren	erhöhen	nicht verändern	verringern
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

13. Für welche Zielgruppen sollten Wohnungen gefördert werden? (Mehrere Kreuze sind möglich.)

<input type="checkbox"/> Alte Menschen	<input type="checkbox"/> Alleinerziehende	<input type="checkbox"/> Ausländer
<input type="checkbox"/> Aussiedler	<input type="checkbox"/> Behinderte	<input type="checkbox"/> Haushaltsstarter
<input type="checkbox"/> Kinderreiche Familien	<input type="checkbox"/> Obdachlose	<input type="checkbox"/> Studenten
<input type="checkbox"/> Sonstige:		

14. Welche Bauobjekte werden vorrangig benötigt? (Mehrere Kreuze sind möglich.)

<input type="checkbox"/> 1-2 Zimmer Mietwohnungen	<input type="checkbox"/> 1-2 Zimmer Eigentumswohnungen
<input type="checkbox"/> 3 Zimmer Mietwohnungen	<input type="checkbox"/> 3 Zimmer Eigentumswohnungen
<input type="checkbox"/> 4 und mehr Zimmer Mietwohnungen	<input type="checkbox"/> 4 und mehr Zimmer Eigentumswohnungen
<input type="checkbox"/> vermietete Einfamilienhäuser	<input type="checkbox"/> Eigenheime
<input type="checkbox"/> Sonstige:	



15. Wie schätzen Sie in Ihrer Region die Höhe der aktuell bei Wieder- bzw. Erstvermietung durchschnittlich erzielbaren Miete im Bestand bzw. Neubau ein?

Gefragt ist die monatliche Nettokaltmiete in € je qm Wohnfläche für eine 3 Zimmerwohnung mittleren Wohnwerts* mit ca. 70 qm.

	Fertigstellung bis 1948 Wiedervermietung	Fertigstellung nach 1948 Wiedervermietung	Neubau/ / Erstvermietung (ab Baujahr 2001)
Nettokaltmiete in € je qm	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

* mittlerer Wohnwert bedeutet z. B.: Bad und WC, Verbundglasfenster, Zentralheizung in gemischtbeauter Wohnlage mit normaler verkehrsmäßiger Erschließung und guter Bausubstanz, ausgeglichene Bevölkerungsstruktur

Für Ihre Unterstützung bedanken wir uns herzlich! Bitte senden Sie den Fragebogen bis zum 22. März zurück. Sie erhalten dann automatisch die Ergebnisse des Wohnungsmarktbarometers 2004 zugesandt.

Die nachstehenden Fragen zum Wohnungsbestand und zu Modernisierungsmaßnahmen richten sich nur an Wohnungsunternehmen, -eigentümer bzw. -verwalter.

16. Wohnungsbestand am 31.12.2003 und Mieterfluktuation 2003

Anzahl eigener oder dauerhaft verwalteter Wohnungen (keine verwalteten Eigentümergemeinsch.)	<input type="text"/>	Anzahl der Mieterwechsel im nebenstehenden Wohnungsbestand (Aus- und Einzug = 1 Mieterwechsel)	<input type="text"/>
---	----------------------	---	----------------------

17. Wieviele leerstehende Wohnungen hatten Sie am 31.12.2003 in oben genanntem Wohnungsbestand (unabhängig von der Dauer des Leerstands differenziert nach Preissegmenten und Gründen)?

Bitte Anzahl der Wohnungen eintragen (leere Felder werden als Null interpretiert)!

Nettokaltmiete in € je qm	Mietwohnungen				
	bis 3,50	3,50 - 4,50	4,50 - 5,50	über 5,50	gefördert*
wegen Instandsetzung/Modernisierung	<input type="text"/>				
wegen Verkauf/Abriss	<input type="text"/>				
wegen Vermietungsschwierigkeiten	<input type="text"/>				
wegen sonstiger Gründe	<input type="text"/>				
kein Bestand in diesem Preissegment	<input type="checkbox"/>				

* unterliegt einer Mietpreis- und/oder Belegungsbindung

18. Wie hoch ist die Summe Ihrer Aufwendungen für Instandsetzung und Modernisierung?

	2003	2004 (geschätzt)	2005 (geschätzt)
Aufwendungen in €	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

19. Welche Instandsetzungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen haben Sie im Jahr 2003 durchgeführt?

<input type="checkbox"/> Maurerarbeiten	<input type="checkbox"/> Breitbandkabelnetz	<input type="checkbox"/> Öfen, Herde, Elektrik, Heizung
<input type="checkbox"/> Sanitär	<input type="checkbox"/> Fliesen, Bodenbeläge	<input type="checkbox"/> Tischler- und Schlosserarbeiten
<input type="checkbox"/> Dach, Schornstein, Regenrinne	<input type="checkbox"/> Malerarbeiten	<input type="checkbox"/> Gegensprechanlagen
<input type="checkbox"/> Balkonanbauten	<input type="checkbox"/> Fassadenarbeiten	<input type="checkbox"/> Sonstige Reparaturen

Für Ihre Unterstützung bedanken wir uns herzlich! Bitte senden Sie den Fragebogen bis zum 22. März zurück. Sie erhalten dann automatisch die Ergebnisse des Wohnungsmarktbarometers 2004 zugesandt.