



Niedersächsische
LANDESTREUHANDSTELLE

Wohnungsmarkt- barometer 2005

Ergebnisse der Befragung von Kommunen,
Unternehmen und Verbänden 1998–2005



Sonderberichte zu den Wohnungsmärkten in Niedersachsen Heft 5

Herausgeber

Niedersächsische Landestreuhandstelle (LTS)
Norddeutsche Landesbank Girozentrale
Postfach 3707, 37007 Hannover
Schiffgraben 30, 30175 Hannover
Telefon 0511.361 - 55 00
Telefax 0511.361 - 57 06
wom@lts-nds.de
www.lts-nds.de

Bearbeitung

Achim Däbert
Telefon 0511.361 - 58 38
achim.daebert@lts-nds.de

Claudia Haake
Telefon 0511.361 - 57 54
claudia.haake@lts-nds.de

Christine Kastning
Telefon 0511.361 - 57 58
christine.kastning@lts-nds.de

Robert Koschitzki
Telefon 0511.361 - 59 81
robert.koschitzki@lts-nds.de

Hannover, Juni 2005

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



Niedersächsische
LANDESTREUHANDSTELLE

Wohnungsmarkt- barometer 2005

Ergebnisse der Befragung von Kommunen,
Unternehmen und Verbänden 1998 – 2005

INHALT

AUF EINEN BLICK	Seite 3
DIE ERGEBNISSE IM EINZELNEN	Seite 5
Wohnungsmarktlage	Seite 5
Mieten	Seite 6
Mieterfluktuation	Seite 8
Wohnungsleerstände	Seite 9
Investitionsbereitschaft	Seite 10
Modernisierung und Instandsetzung	Seite 11
Arbeitslosigkeit und Sozialindikator	Seite 12
Wohnungsversorgung	Seite 14
FAZIT	Seite 16
ZAHLEN UND FAKTEN	Seite 17
ANHANG: FRAGEBOGEN 2005	

IM FOKUS: DIE AKTEURE VOR ORT

Marktanalyse braucht den Kontakt zu den handelnden Personen vor Ort. Nur wenn harte Zahlen an weichen Informationen gespiegelt werden, lässt sich ein 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.

AUF EINEN BLICK

Erstmals seit vier Jahren steigen in Niedersachsen die Mieten. Die Leerstandsquote stagniert nach einer längeren Anstiegsphase. Gleichzeitig wechseln deutlich weniger Mieter die Wohnung. Mit anderen Worten: Die niedersächsischen Wohnungsmärkte ziehen leicht an. Allerdings gehen alle Experten aktuell noch von einer ausgewogenen, zum Teil von einer entspannten Wohnungsmarktlage aus, die durch Angebotsüberhänge in einzelnen Teilmärkten gekennzeichnet ist. Die Bereitschaft in neue Wohnungen zu investieren geht sogar weiter zurück. In Anbetracht anhaltend ungünstiger sozioökonomischer Rahmenbedingungen fordern viele Interviewpartner nach wie vor die Unterstützung benachteiligter Bevölkerungsgruppen wie beispielsweise kinderreiche Familien oder Menschen mit Behinderungen bei der Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum. Jedoch rücken verstärkt andere Bevölkerungsgruppen wie die Senioren und Alleinerziehende mit ihren Wohnbedürfnissen in den Fokus der Betrachtung.

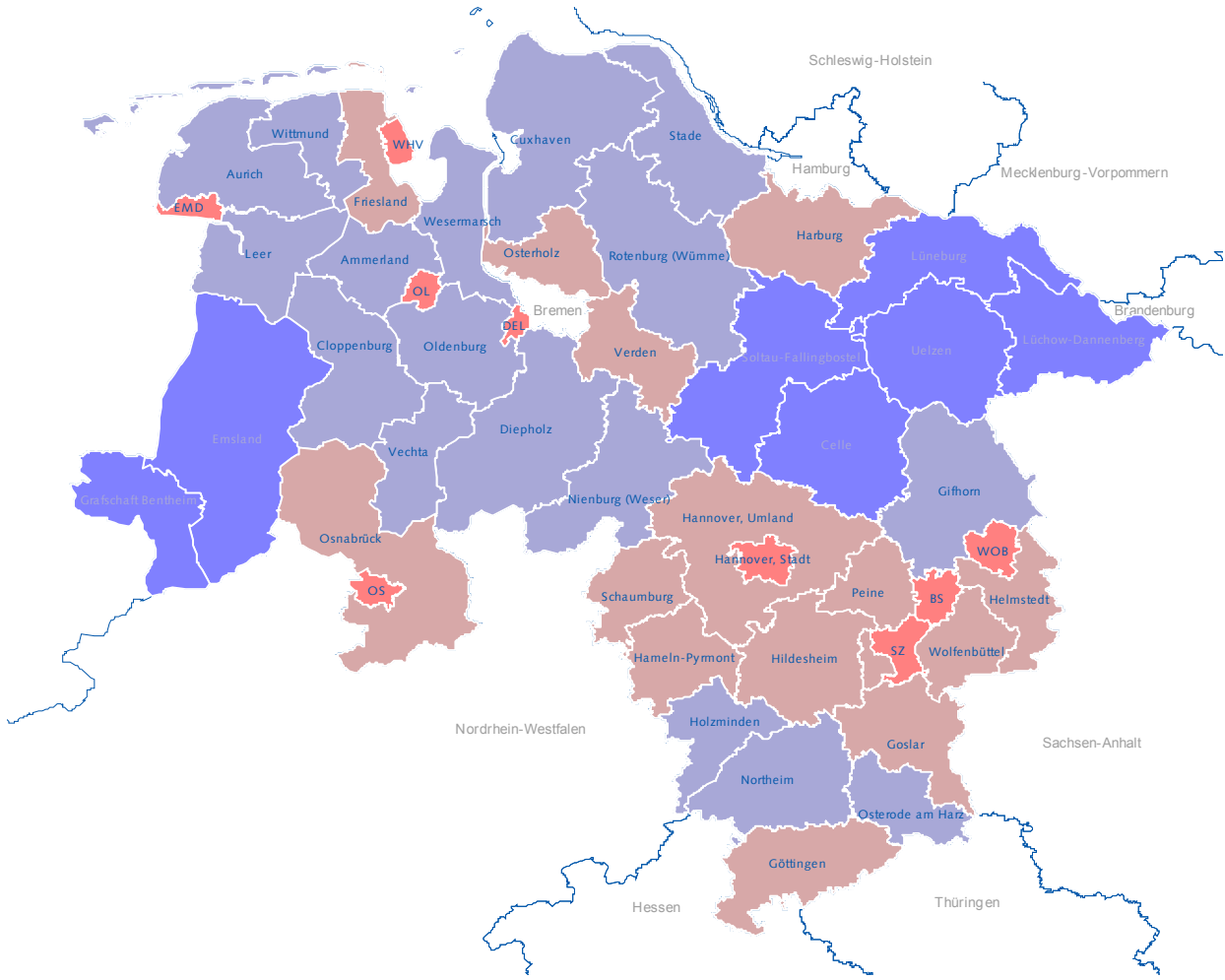
Vier regionale Typen

Bei einigen Indikatoren werden signifikante regionale Unterschiede deutlich: In den Stadtregionen Niedersachsens steigen die Mieten deutlich, bei stagnierenden Leerständen und sinkender Mieterfluktuation – sinkende Leerstände und nur mäßige Mietsteigerungen hingegen charakterisieren die ländlichen Regionen Niedersachsens. Zunehmend wurde in den letzten Jahren deutlich, dass sich der Wohnungsmarkt in Niedersachsen ausdifferenziert.

Um den regionalen Besonderheiten Rechnung zu tragen, werden im Wohnungsmarktbarometer die Landkreise in vier regionale Typen untergliedert.

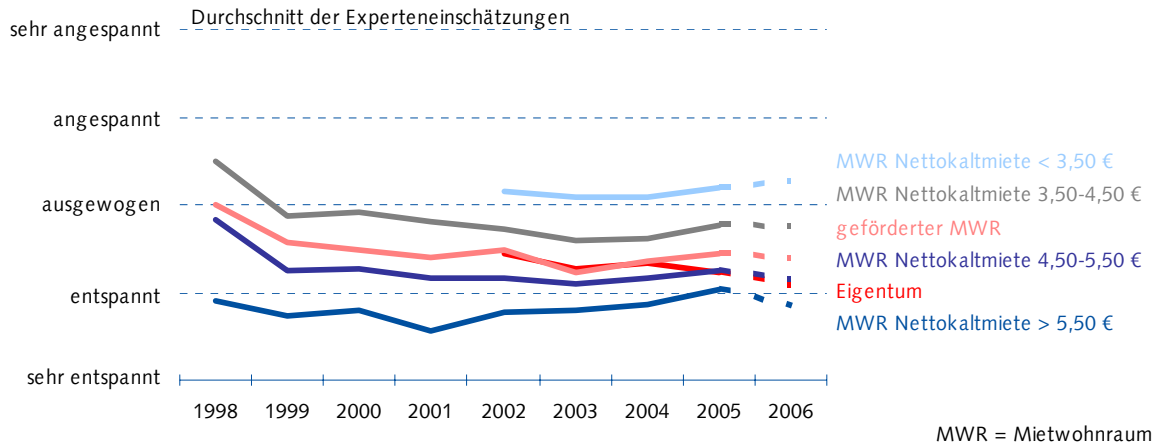
- Landkreise mit einer geringen Bevölkerungsdichte: **ländliche Räume niedrigerer Dichte**
- Landkreise mit höherer Bevölkerungsdichte – aber noch nicht als Umlandregion erkennbar: **ländliche Räume höherer Dichte**
- Umland-Kreise mit hoher Bevölkerungsdichte: **verdichtetes Umland**
- und schließlich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

Regionaltypen in Niedersachsen



kreisfreie Städte und Hannover verdichtetes Umland ländl. Räume höherer Dichte ländl. Räume niedrigerer Dichte

Wohnungsmarktlage 1998 - 2006



DIE ERGEBNISSE IM EINZELNEN

Wohnungsmarktlage in Niedersachsen bleibt ausgewogen

Die aktuelle Befragung der Wohnungsmarktexperten zeigt, dass die niedersächsischen Wohnungsmärkte weiterhin ausgewogen bis entspannt sind. Die unterschiedlichen Mietwohnraum- und Eigentumssegmente sind durch Angebotsüberhänge geprägt. Allein der Teilmarkt der preisgünstigen Mietwohnungen mit einer Nettokaltmiete unter 3,50 EUR weist aus Sicht der Befragten aktuell Nachfrageüberhänge auf.

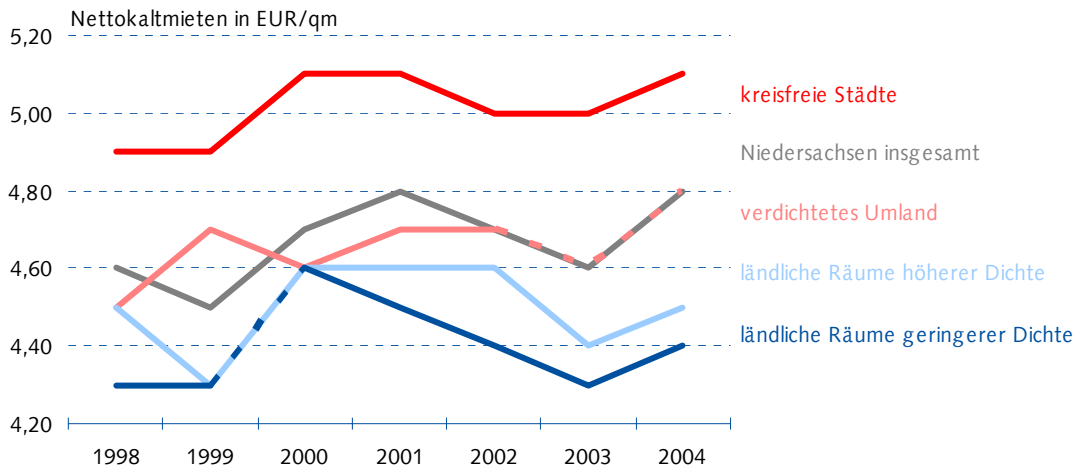
Trotz der überwiegend entspannten Lage konstatieren die befragten Akteure der Wohnungswirtschaft ein leichtes Anziehen der Marktsituation gegenüber dem Vorjahr. Nur im Segment des Wohneigentums wird seit der Befragung im Frühjahr 2004 eine weitere Entspannung gesehen.

Bei den Mietwohnungen mit einem Mietniveau unter 3,50 EUR wird sich die Lage weiter anspannen. In den anderen Teilmärkten in Niedersachsen wird auch 2006 eine entspannte Marktlage herrschen.

Die Beurteilung der Wohnungsmarktlage durch die befragten Experten fällt in den vier Teilregionen ähnlich aus. In allen Regionen wird der Markt als insgesamt ausgewogen bis entspannt wahrgenommen. Allerdings bestehen Anspannungstendenzen des unteren Mietwohnungssegments (bis 3,50 EUR Nettokaltmiete) insbesondere in den Landkreisen höherer Bevölkerungsdichte, im verdichteten Umland und in den kreisfreien Städten. Eine weitere Entspannung wird im Eigentumssegment vor allem in den ländlichen Regionen geringerer Bevölkerungsdichte erwartet.

In diesen ländlichen Gegenden werden sich die Angebotsüberhänge nach Einschätzung der Wohnungsmarktteilnehmer auch im Mietwohnungsbereich erhöhen – hier speziell bei Mietwohnungen mit einer Nettokaltmiete von 4,50 EUR und mehr sowie bei geförderten Mietwohnungen. Die Lage bei den preisgünstigen Wohnungen unterhalb 3,50 EUR Nettokaltmiete wird als gleichbleibend ausgewogen betrachtet. Allein im Segment der Mietwohnungen mit einer Nettokaltmiete zwischen 3,50 EUR und 4,50 EUR kann in den ländlichen Regionen geringerer Bevölkerungsdichte von einer leichten Anspannung im kommenden Jahr ausgegangen werden.

Mieten 1998 - 2004 nach Teilräumen



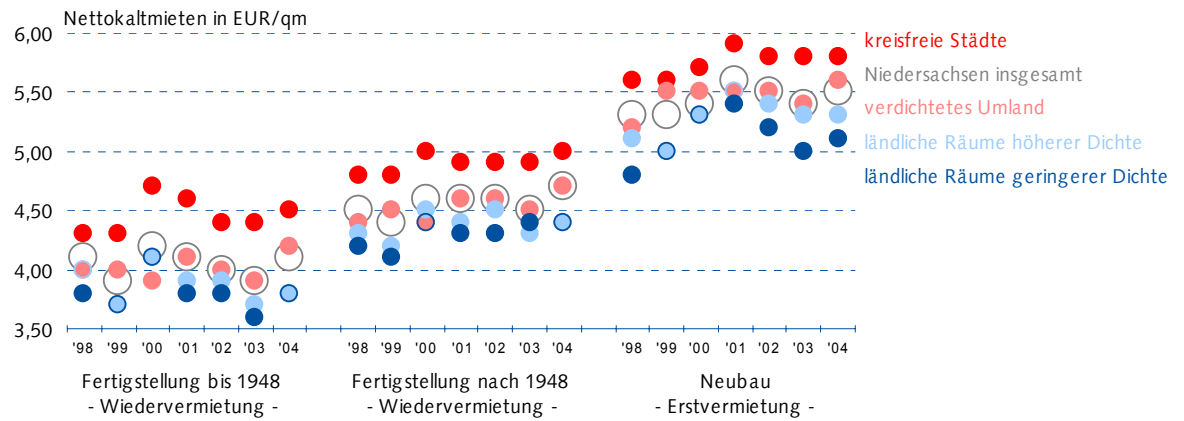
Mieten steigen um vier Prozent

Die Veränderung der Marktlage zeigt sich auch in der Mietpreisentwicklung. Nach Bekunden der Befragten ist Mietwohnraum im Jahr 2004 deutlich teurer als im Vorjahr. Erstmals seit 2000 stiegen in Niedersachsen die Nettokaltemieten wieder in allen Marktsegmenten und Teilräumen. Vor allem im Umland der Städte waren Mietsteigerungen durchsetzbar. Hier mussten Mieter mit 4,80 EUR/qm gut vier Prozent mehr für ihre Wohnung bezahlen als noch 2003. Damit verringerte sich der Unterschied zu den städtischen Mieten. Dort ist Mietwohnraum mit durchschnittlich 5,10 EUR/qm nach wie vor am teuersten. Je nach Marktsegment zahlen Mieter in den ländlichen Räumen zwischen 60 und 70 Cent weniger als in der Stadt.

Dennoch kostete auch in den weniger verdichteten Räumen der Quadratmeter im Jahr 2004 mit 4,50 EUR bzw. 4,40 EUR jeweils 10 Cent mehr als noch 2003. Damit zeigt der Preistrend 1998 – 2004 vor allem in den kreisfreien Städten und im verdichteten Umland nach oben. In den ländlichen Räumen hat sich das „Auf“ und „Ab“ im Beobachtungszeitraum weitgehend neutralisiert. Die Mieten bewegen sich hier um einen stabilen Durchschnitt in Höhe von 4,50 bzw. 4,40 EUR/qm.

Die Untergliederung nach Vor- und Nachkriegswohnungen, die zur Wiedervermietung anstehen, sowie Neubauten, die meist erstmalig vermietet werden, offenbart die gesamte Mietpreisspanne. Erwartungsgemäß machten die Interviewpartner mit 3,80 EUR die geringsten Quadratmetermieten in den Vorkriegswohnungen der ländlichen Räume aus. Demgegenüber müssen Nachfrager für neu gebaute Wohnungen in den kreisfreien Städten zwei Euro mehr bezahlen.

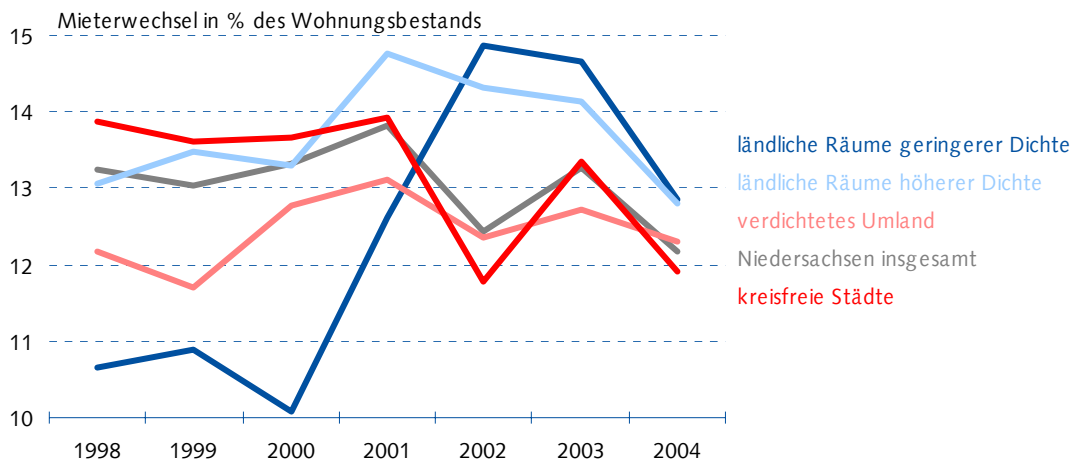
Mieten 1998 - 2004 nach Teilräumen und Marktsegmenten



In den kreisfreien Städten stiegen die Quadratmetermieten 2004 sowohl in den älteren Beständen als auch in den Nachkriegswohnungen. Erstvermietungen blieben preiskonstant. Stagnierende Mieten wurden von den Befragten auch für Nachkriegswohnungen in ländlichen Räumen geringerer Dichte und für Neubauten in ländlichen Räumen höherer Dichte beobachtet. Damit haben städtische Bestandsmieten fast das Erstvermietungs-niveau neuer Wohnungen in ländlichen Räumen erreicht.

In den kreisfreien Städten und im verdichteten Umland zeigen steigende Mieten und stagnierende Leerstandsquoten anziehende Wohnungsmärkte an. Damit gilt auch für die größeren Stadtregionen in Niedersachsen, was sich in den großen deutschen Metropolregionen schon länger zeigt: Nachfrageüberhänge führen zu langsam steigenden Mieten. In den peripheren Lagen bzw. dünner besiedelten Regionen zeigen sich mit leicht rückläufigen Leerstandsquoten und stagnierenden Mieten weiterhin die typischen Anzeichen entspannter Wohnungsmärkte.

Mieterfluktuation 1998 - 2004



Weniger Mieterwechsel in allen Teilräumen

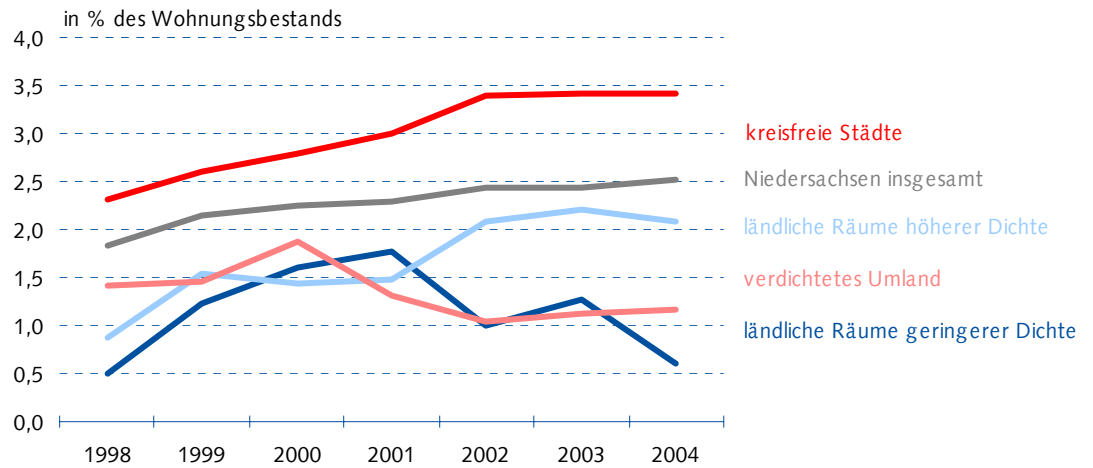
Mit höheren Mietpreisen ging die Zahl der Mieterwechsel in Relation zum Wohnungsbestand bei den befragten Unternehmen in allen Teilräumen deutlich zurück. Nach landesdurchschnittlichen 13 Umzügen je 100 Bestandswohnungen im Jahr 2003 wurden von den Befragten für 2004 nur noch zwölf Mieterwechsel gemeldet. Die Entwicklung in den kreisfreien Städten verläuft parallel zur Landesentwicklung.¹ Der Trend 1998 – 2004 ist abwärtsgerichtet. Landesweit wechselte 1998 mit 13 Mietern noch ein Mieter mehr die Wohnung als 2004. In den Städten waren es mit 14 Mietern sogar zwei Mieter mehr als 2004.

Mit Mieterwechseln zwischen 13 und 15 je 100 Bestandswohnungen war die Mieterfluktuation seit 2001 in den ländlichen Räumen am höchsten. In den ländlichen Räumen geringerer Dichte beobachteten die Befragten einen sprunghaften Anstieg in den Jahren 2001 und 2002, der in rückläufigen Mieten begründet war. 2004 betrug die Mieterfluktuation in den gering verdichteten Räumen Niedersachsens 13 %. Damit ist der starke Anstieg der Jahre 2001/2002 gestoppt. Im verdichteten Umland der Städte schwankte die Mieterfluktuation zwischen 12 und 13 %.

Der Rückgang der Mieterfluktuation zeigt, dass es insbesondere in den Städten (wegen der hohen Fallzahlen) schwieriger wird, als Mieter eine neue und damit in der Regel hochwertigere Wohnung zu finden bzw. als Vermieter zahlungskräftige Mieter zu gewinnen.

¹ Die Niedersachsenkurve wird – wie bei den meisten folgenden Informationen zum Wohnungsbestand – von der Entwicklung in den kreisfreien Städten bestimmt. Mehr als die Hälfte aller Wohnungen der befragten Unternehmen stehen in den kreisfreien Städten.

Leerstand 1998 - 2004



Städtische Leerstände stagnieren bei dreieinhalb Prozent

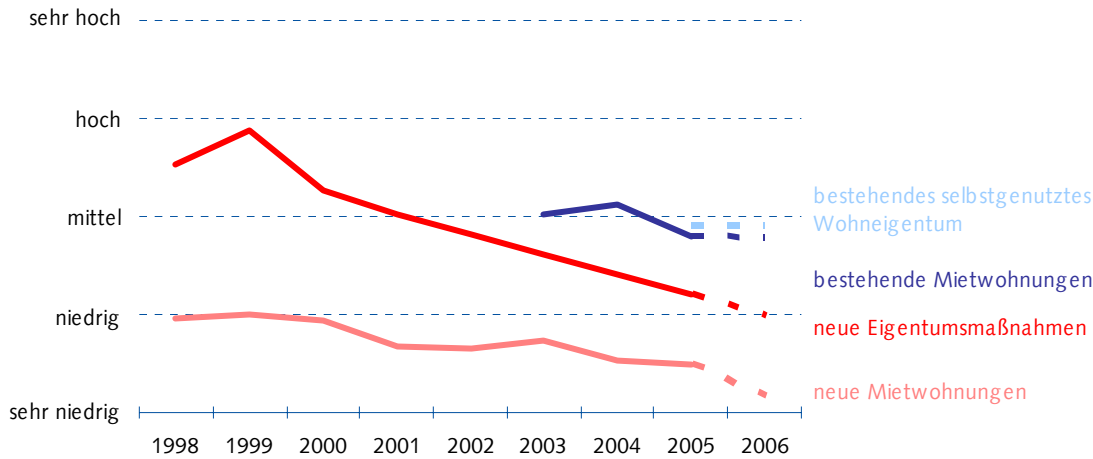
Das Verhältnis von marktbedingt – also wegen Vermietungsschwierigkeiten – leer stehenden Wohnungen zum Gesamtwohnungsbestand der befragten niedersächsischen Unternehmen ist seit drei Jahren stabil.² Die Leerstandsquote in Niedersachsen beträgt etwa 2,5 %. Dabei ist der längerfristige Trend 1998 – 2004 jedoch aufwärtsgerichtet. 1998 diagnostizierten die Befragungspartner noch einen marktbedingten Leerstand in Höhe von 1,8 %.

Die höchsten Leerstände wurden 2004 erwartungsgemäß wieder in den kreisfreien Städten gemessen. Mit ihren hohen Geschoss- bzw. Mietwohnungsanteilen bergen sie landesweit das größte Leerstandsrisiko. Nach einem kontinuierlichen Anstieg von 2,3 % in 1998 auf 3,4 % in 2002 stagniert der Leerstand seitdem jedoch. Dies kann als Zeichen einer allmählichen Marktanspannung in den Städten gewertet werden. Günstiger Mietwohnraum wird knapper. Ebenfalls fast konstant war der Leerstand in den ländlichen Räumen höherer Dichte. Hier lag die Quote mit 2,1 % deutlich näher am niedersächsischen Durchschnitt als in den noch dünner besiedelten Regionen.

Deutlich geringer als in den Städten ist die Quote marktbedingt leer stehender Wohnungen im Umland. Die hier zu beobachtende Stagnation folgt allerdings auf eine Phase rückläufiger Leerstandsquoten. Das heißt, Wohnungen werden nicht weiter knapper. Am unteren Ende der Skala standen nach 1998, 1999 und 2002 jetzt wieder die ländlichen Räume geringerer Dichte. Der marktbedingte Leerstand ging im Vergleich zu 2003 von 1,3 auf 0,6 % zurück. Nur in den am geringsten verdichteten Gebieten zeigt sich über die letzten vier Jahre ein deutlicher Trend rückläufiger Leerstandsquoten.

² Im Wohnungsmarktbarometer 2004 wurde über zurückgehende Leerstände berichtet. Die neuen Erkenntnisse beruhen auf einer Bereinigung der zur Verfügung stehenden Daten.

Investitionsbereitschaft 1998 - 2006



Zurückhaltung bei Neubauinvestitionen

Die Bereitschaft in neues Wohneigentum oder neue Mietwohnungen zu investieren wurde von den befragten Wohnungsmarktakeuren in den vergangenen Jahren zurückhaltend bewertet. Auch die aktuelle Umfrage zeigt trotz erster Zeichen für eine Wiederanspannung der Wohnungsmärkte eine geringe, allenfalls mittlere Investitionsbereitschaft.

Günstige Finanzierungsbedingungen bilden zwar nach wie vor einen Anreiz für Investitionen in den Neubau von Wohneigentum. Dieser Anreiz kommt angesichts der als Investitionshemmnis eingestuften Einkommensentwicklung der Nachfrager und mangelnder Renditeerwartungen jedoch nicht zum Tragen. Die Bereitschaft in den Neubau von Wohneigentum zu investieren ist daher noch einmal zurückgegangen und wird als niedrig angesehen.

Ebenfalls hat sich die Investitionszurückhaltung im Mietwohnungsneubau aus Sicht der Befragten verstärkt. Investoren leiden unter mangelnder Zahlungsfähigkeit der Nachfrager und der sozialen Struktur zugewiesener Mieter erklärt. Darüber hinaus werden die zu erwartenden Renditen, das bestehende Mietrecht sowie die Wohnungspolitik und öffentliche Förderung als Investitionshemmnisse benannt.

Die Neigung der Investoren bestehende Wohnungen zu sanieren bzw. zu modernisieren ist etwas größer. Die Anreize und Hemmnisse sind ähnlich gelagert wie beim Wohnungsneubau. Die derzeitigen günstigen Finanzie-

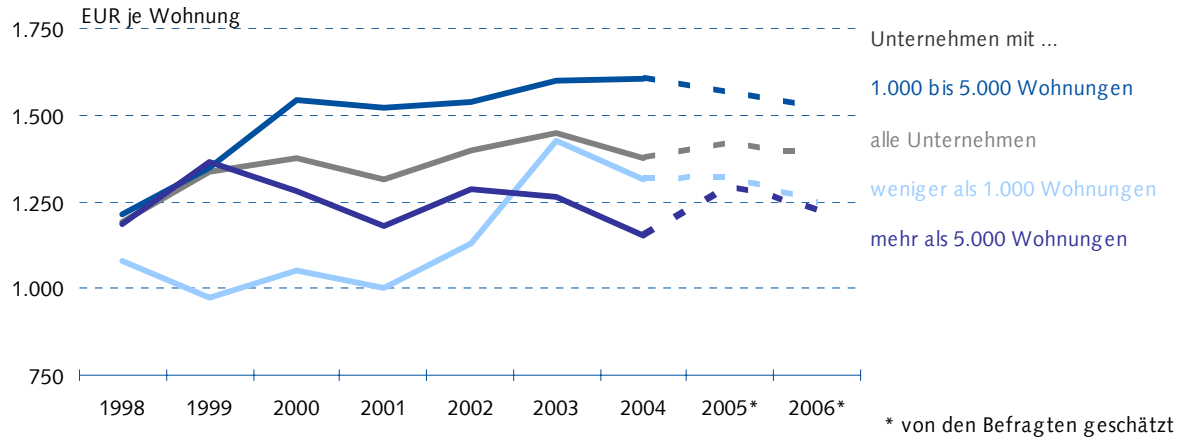
rungsbedingungen wirken sich positiv auf Investitionen in selbst genutztes Wohneigentum im Bestand aus. Die mangelnde Kaufkraft der Eigentümer hingegen mindert die Investitionsbereitschaft. Die Zahlungsfähigkeit der Nachfrager und die Renditeerwartungen dämpfen die Bereitschaft, Bestandsmaßnahmen bei Mietwohnungen vorzunehmen.

Der Rückgang der Mieterfluktuation zeigt, dass es insbesondere in den Städten (wegen der hohen Fallzahlen) schwieriger wird, als Mieter eine neue und damit in der Regel hochwertigere Wohnung zu finden bzw. als Vermieter zahlungskräftige Mieter zu gewinnen.

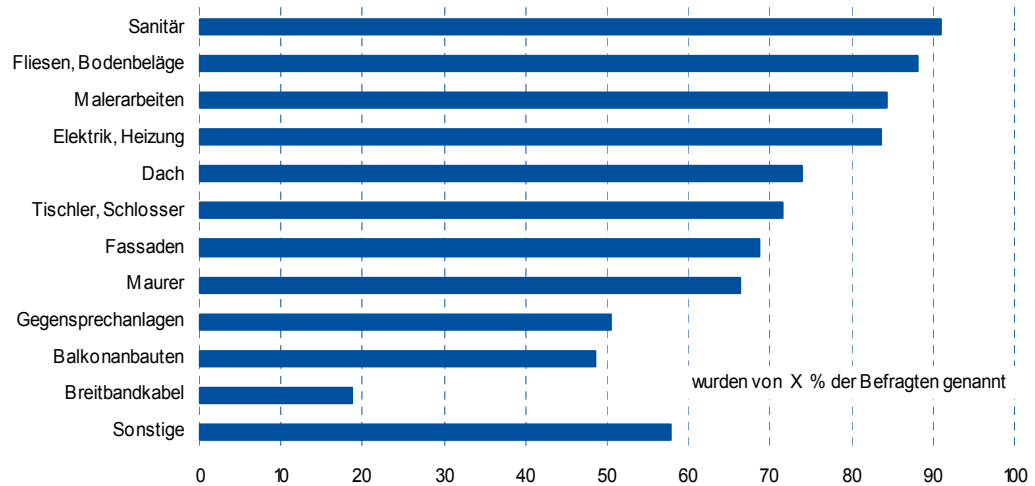
Auch für das kommende Jahr zeichnet sich trotz steigender Mieten noch keine Belebung der Investitionsbereitschaft ab. Die befragten Wohnungsmarktakeure bleiben bei ihrer Einschätzung, dass Bestandsmaßnahmen weiterhin betrieben werden. Für neue Wohnungen – sei es als selbst genutztes Eigentum oder zur Miete – möchte jedoch niemand Geld in die Hand nehmen. Hier fehlt (noch) das Vertrauen der Marktteilnehmer in eine positive wirtschaftliche Entwicklung, die wieder mehr Menschen Arbeit und damit stabile Einkommen bringt.

Wesentliche regionale Unterschiede bei der Bereitschaft in den Neubau von Wohnungen und Bestandsmaßnahmen zu investieren, sind im Ergebnis der Befragung nicht festzustellen.

Ausgaben je Wohnung für Instandsetzung und Modernisierung 1998 - 2006



Instandsetzung und Modernisierung: Maßnahmen 2004



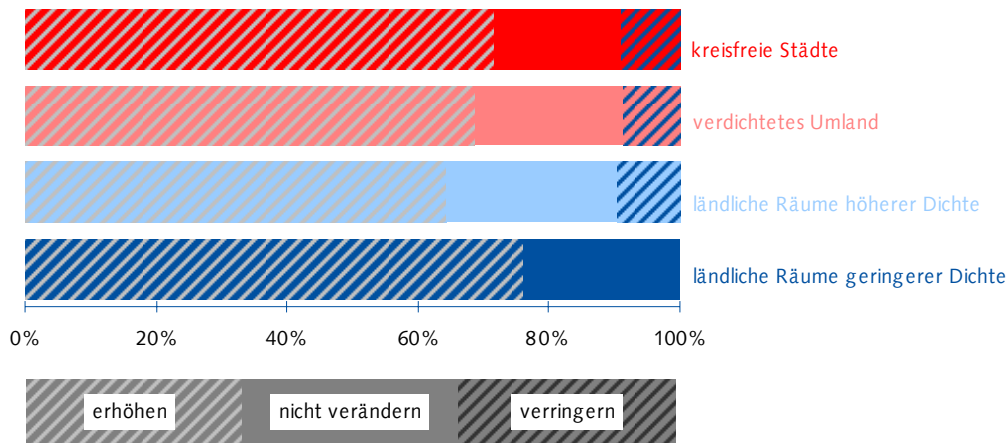
Investitionen in den Wohnungsbestand leicht rückläufig

Die anhaltende Investitionsbereitschaft im Wohnungsbestand zeigt sich auch in den Ausgaben der Befragten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen. Im Jahr 2004 wurden im Durchschnitt mit knapp 1.400 EUR je Wohnung nur etwas weniger ausgegeben als ein Jahr zuvor. Besonders die Unternehmen mit einem mittleren Wohnungsbestand von 1 000 bis 5 000 Wohnungen haben in den letzten Jahren überdurchschnittlich in den Wohnungsbestand investiert. Im Jahr 2004 lagen die Ausgaben je Wohnung in diesem Segment bei 1.600 EUR. Die seit 2001 deutlich angestiegenen Ausgaben bei den kleinen Unternehmen konsolidierten sich in 2004 bei 1.300 EUR je Wohnung. Hingegen bleiben die Investitionsvolumina der großen Wohnungsunternehmen mit 1.200 EUR pro Wohneinheit deutlich darunter.

Hochgerechnet auf den gesamten Geschosswohnungsbestand in Niedersachsen lässt sich ein Investitionsvolumen von knapp vier Mrd. EUR ableiten, das der Bauwirtschaft in diesem und im nächsten Jahr insgesamt zugute kommen wird.

Nach Ansicht der Befragten sind die vordringlichsten Modernisierungsmaßnahmen im Innenbereich der Wohnungen zu leisten. Die am häufigsten durchgeführten Arbeiten sind Sanitärmaßnahmen, Fliesen und Bodenbeläge, Malerarbeiten sowie die Erneuerung von Heizung und Elektrik. Zwei Drittel der Befragten nennen zudem Außenmaßnahmen wie Dach-, Fassaden- oder Maurerarbeiten sowie Balkonbauten als wichtige Bausteine der Bestandspflege.

Die Arbeitslosenzahl wird sich in den nächsten 3 Jahren



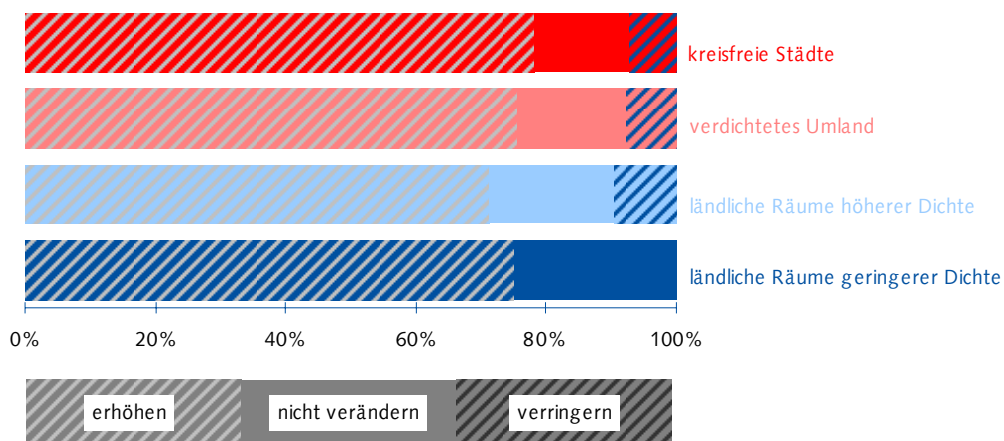
Verschlechterte wirtschaftliche und soziale Rahmenbedingungen befürchtet

Haben die vorherigen Indikatoren zunächst die Angebotsseite der Wohnungswirtschaft beleuchtet, wird mit den wirtschaftlichen und sozialen Rahmenbedingungen die Nachfrageseite des Wohnens betrachtet. Die überwiegende Mehrheit der wohnungswirtschaftlichen Akteure befürchtet einen weiteren Anstieg der Arbeitslosenzahlen in den nächsten drei Jahren. Nur jeder zwölfte Befragte beurteilt die zukünftige Arbeitsmarktentwicklung positiv. Damit hat sich die pessimistische Grundhaltung aus den Vorjahren verfestigt.

In den strukturell und wirtschaftlich eher schwachen Räumen geringerer Bevölkerungsdichte ist die negative Einschätzung der Arbeitsmarktentwicklung am stärksten ausgeprägt. Auch zukünftig rechnen hier drei Viertel der Befragten mit einer weiteren Erhöhung der Arbeitslosenzahlen, eine Verbesserung der Arbeitsmarktlage erwartet niemand. Daneben gestaltet sich die Arbeitsmarktsituation in den kreisfreien Städten als besonders schwierig. Hier liegt die Arbeitslosenquote um einiges höher als auf dem Lande und es wird ebenfalls eine weitere Verschlechterung der Lage prognostiziert.

Die negative Einschätzung wird überwiegend mit der schwachen Konjunktur und den daraus resultierenden betrieblichen Insolvenzen begründet. Zusätzlich wirken die anhaltenden Diskussionen über den Abbau von Steuervergünstigungen und die hohen Lohnnebenkosten als Investitionshemmnis. Viele Befragte befürchten einen weiteren Stellenabbau durch Verlagerungen von Betriebsstätten ins Ausland. Des Weiteren wirken die Unsicherheiten über die sozialen Sicherungssysteme sowie eine pessimistische Grundstimmung in der Bevölkerung als Konjunkturbremse.

Der Sozialindikator wird sich in den nächsten 3 Jahren

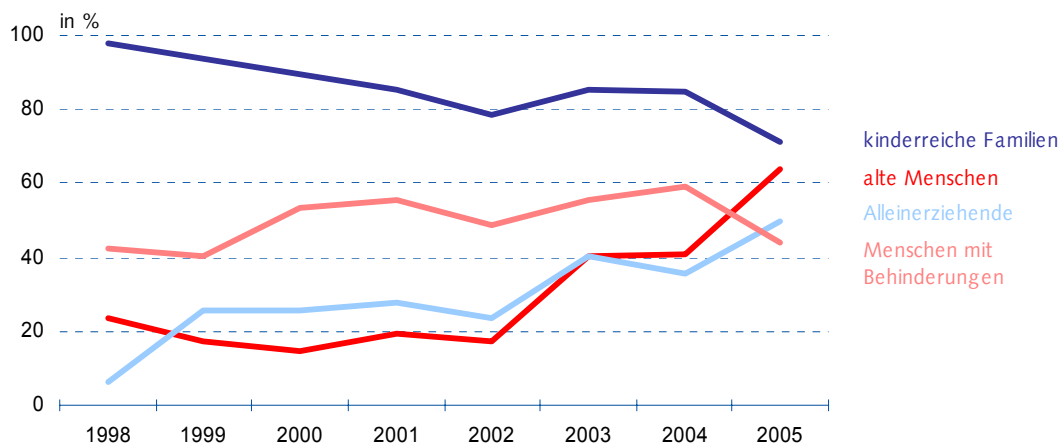


Sozialbelastungen steigen weiter

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 drei Viertel der Befragten aller Regionen rechnen in den nächsten drei Jahren mit einem weiteren Anstieg des Sozialindikators. Nur acht Prozent erwarten einen Rückgang der Sozialbelastung. Damit bleibt die Wohnraumförderung auch zukünftig ein wichtiger Bestandteil zur sozialen Grundversorgung wachsender Bevölkerungsanteile.

Der Vergleich der Regionaltypen zeigt nur geringe Unterschiede in den Befragungsergebnissen über die zukünftigen sozialen Belastungen für Städte und Gemeinden. In allen Regionen gehen über 70 % der wohnungswirtschaftlichen Akteure von einer weiteren Erhöhung des Sozialindikators aus. Mit einer Verringerung der Sozialleistung rechnet in den ländlichen Räumen geringerer Bevölkerungsdichte niemand. Auch in den kreisfreien Städten und deren Umland sehen nur gut 7 % der Befragten eine abnehmende Sozialbelastung.

Für welche Bevölkerungsgruppen sollte Wohnraum gefördert werden?



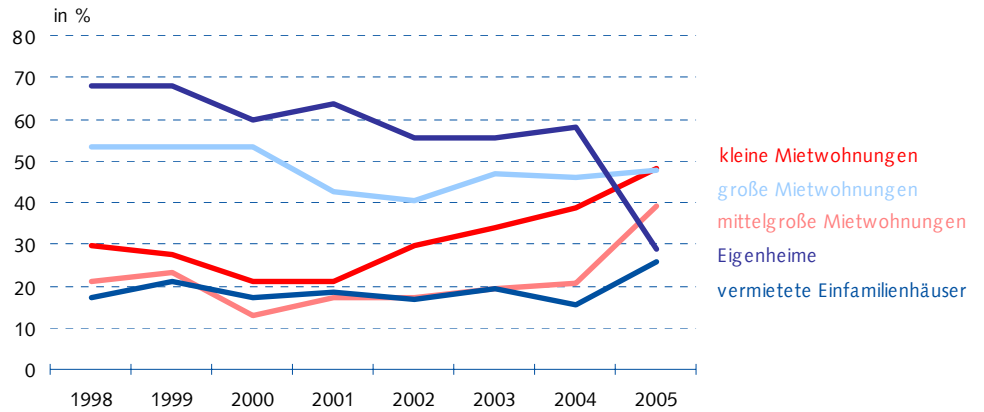
Wohnungsversorgung für ältere Menschen verbesserungsfähig

Nach wie vor sind es vor allem kinderreiche Familien, alte Menschen, Menschen mit Behinderungen und Alleinerziehende, für die aus Sicht der Befragungsteilnehmer Wohnraum gefördert werden sollte. Die am stärksten zu fördernde Bevölkerungsgruppe ist weiterhin die kinderreiche Familie. Allerdings waren in den Vorjahren regelmäßig 80 und mehr Prozent der Interviewpartner dieser Meinung, während in der aktuellen Umfrage nur noch sieben von zehn diese Gruppe gefördert sehen möchten.

Die deutlichsten Zuwächse bei den jährlichen Nennungen erfuhr die Bevölkerungsgruppe der alten Menschen. Aktuell befürworten mit 64 % fast genauso viele Befragte die Unterstützung Älterer wie die kinderreicher Familien. Für die Interviewpartner aus den Räumen mit geringerer Bevölkerungsdichte und aus den kreisfreien Städten sind die Älteren sogar die Gruppe, die zuerst gefördert werden sollte. Damit stellen die Befragten vermehrt die Bevölkerungsgruppe in den Vordergrund, die zahlenmäßig aufgrund des demographischen Wandels auch zukünftig mehr Aufmerksamkeit auf sich ziehen wird.

Auch die Gruppe der Alleinerziehenden erreicht einen Befragtenanteil in Höhe von 50 %, wenn es darum geht, Menschen zu benennen, für die Wohnraum gefördert werden soll. Hingegen verliert die Gruppe der Menschen mit Behinderungen bei den Befragten gleichermaßen in allen Regionstypen an Bedeutung. Waren sie in den letzten Jahren noch die am zweit häufigsten genannte Bevölkerungsgruppe, sehen die Befragten sie nun auf Platz vier.

Benötigte Bauobjekte



Eigenheime verlieren an Bedeutung

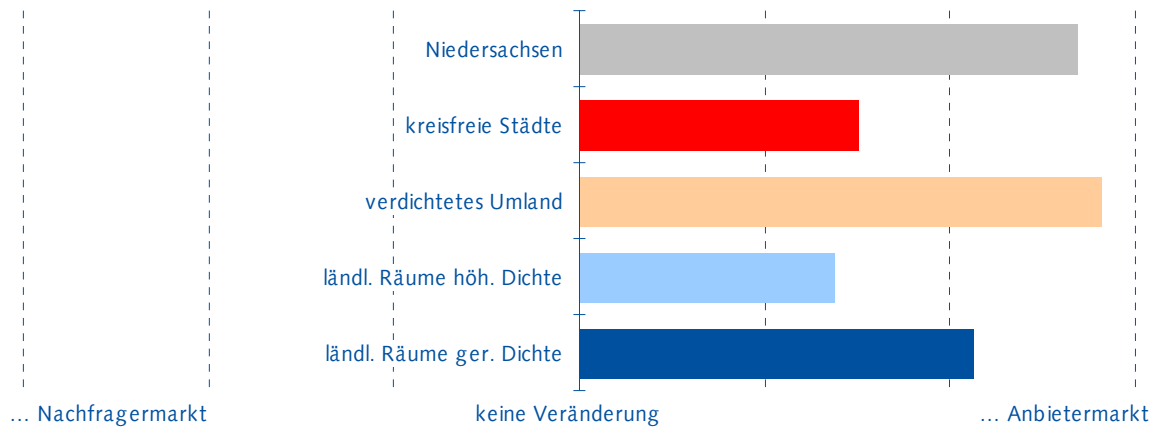
Über Jahre hinweg galt das Eigenheim bei den Befragten als vordringlich benötigter Wohnungstyp. Dieses hat sich jetzt geändert. Im Vergleich zu 2004 schätzen mit 30 % nur noch halb so viele Befragte das Eigenheim als Mangelware ein. Der Bedeutungsverlust zeigt sich in allen vier Regionstypen – besonders stark jedoch in den kreisfreien Städten (von 80 auf 34 %) und in den stadtnahen Gebieten (von 57 auf 22 %).

Aktuell gelten in Niedersachsen sowohl kleine als auch große Mietwohnungen als die vordringlich benötigten Wohnungstypen. Jeweils die Hälfte aller Interviewpartner ist dieser Meinung. Für die großen Mietwohnungen mit vier und mehr Räumen galt dies auch schon für die vergangenen Jahre – insbesondere in den kreisfreien Städten und deren Umland. Die Nachfrage nach kleinen Mietwohnungen ist jedoch kontinuierlich angestiegen. Noch im Jahr 2001 empfand nur jeder Fünfte diesen Wohnungstyp als Mangelware. Mittlerweile hat jedoch die Zahl derer deutlich zugenommen, die kleine Wohnungen am Markt vermissen. Diese Entwicklung ist für alle vier Regionstypen zu beobachten. Vor allem Befragte aus den beiden ländlich geprägten Räumen nennen diesen Wohnungstyp am häufigsten. Zusammen mit dem Bedeutungsgewinn auch der mittelgroßen Mietwohnungen werden einmal mehr die Anspannungstendenzen an den Mietwohnungsteilmärkten deutlich.

Die Gründe für diese Neuorientierung der Wohnungsnachfrager gelten für alle Regionaltypen. Der Bedeutungsverlust von Eigenheimen liegt zum größten Teil

darin begründet, dass hier in den letzten Jahren viel Wohnungsnachfrage bedient wurde. Die Eigenheimzulage erlaubte vielen Bauwilligen die Eigentumsbildung. Die geburtenstarken Jahrgänge der 1960er-Jahre, die jetzt Familien gegründet haben, sind zum Großteil versorgt. Die Diskussion um die Eigenheimzulage hat zusätzlich zu Vorzieheffekten geführt. Nach Meinung der Befragungsteilnehmer rücken zukünftig andere Bevölkerungsgruppen wie ältere Menschen und Alleinerziehende und deren Wohnbedürfnisse in den Vordergrund. Daneben wächst die Nachfrage bei neuen Haushaltstypen wie Singles, kinderlosen Paaren und Haushaltsstartern in allen Regionen gleichermaßen. Deren Wohnungsnachfrage wird von den Akteuren der Wohnungswirtschaft auf die kleinen und mittleren Wohnungen projiziert. Hinzu kommt eine sich verschlechternde Arbeitsmarktlage. Sie ermöglicht dem einzelnen nicht mehr, als Single oder allein erziehend in eine große und damit relativ teure Mietwohnung zu ziehen. Zusätzlich erwarten die Befragten aufgrund der Hartz-IV-Gesetzgebung zukünftig eine erhöhte Nachfrage nach kleineren und günstigeren Wohnungen.

2004 - 2005: Wohnungsmarktentwicklung in Richtung ...

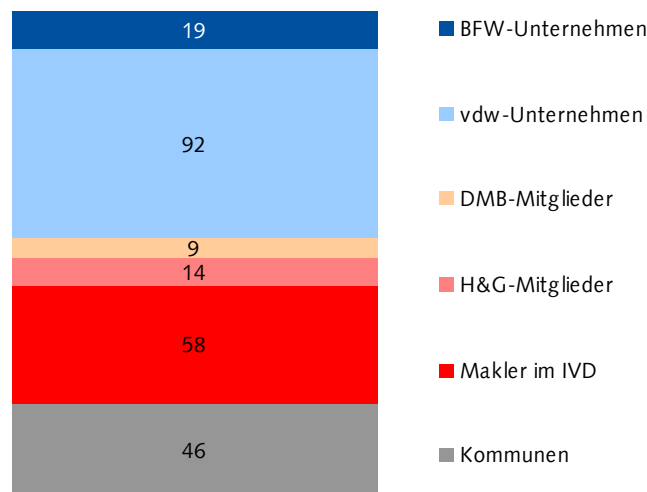


zusammengeführte Indikatoren: *Mieten, Mieterfluktuation, Leerstandsquote, Investitionsbereitschaft*

Wohnungsmarktbarometer zeigt auf Anspannung

Erstmals wurden die Indikatoren Mieten, Mieterfluktuation, Leerstandsquote und Investitionsbereitschaft zu einem Zielwert zusammengeführt. Dieser aktuelle Indikatorenmix des Wohnungsmarktbarometers zeigt, dass sich die Wohnungsmärkte seit der letzten Umfrage im Frühjahr 2004 nach Meinung der Befragten angespannt haben. Entweder übersteigt das Wohnungsangebot aktuell nicht mehr so stark die Nachfrage wie noch im Jahr zuvor oder Wohnungsnachfrageüberhänge sind größer als im Vorjahr.

Von den Befragten haben geantwortet



ZAHLEN UND FAKTEN ZUR BEFRAGUNGSWELLE 2005

Fragebogenversand

Bei den jährlichen Umfragen zur Wohnungsmarktlage handelt es sich um eine Querschnittsstudie. Im Februar 2005 versandte die LTS ihren Fragebogen zum siebten 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),
- Immobilienverband Deutschland (IVD) – Landesverband Niedersachsen e. V.,
- Deutscher Mieterbund Niedersachsen (DMB),
- Verband der Wohnungswirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V. (vdw) und
- den kommunalen Spitzenverbänden.

Insgesamt wurden 622 Fragebogen an die Mitglieder dieser Verbände und an die 47 Landkreise und kreisfreien Städte verteilt.

Rücklauf

Im Frühjahr 2005 haben 238 Antworten die LTS erreicht. Damit beträgt die durchschnittliche Rücklaufquote ähnlich wie im letzten Jahr 38 %. Daran haben die Wohnungsunternehmen den größten Anteil. Vor allem von den vdw-Unternehmern hat jeder Zweite den Fragebogen ausgefüllt und zurückgeschickt. Erstmals seit 1998 hat sich ein Landkreis nicht an der Befragung beteiligt. Alle anderen Landkreise und kreisfreien Städte einschließlich der Landeshauptstadt Hannover haben aktiv

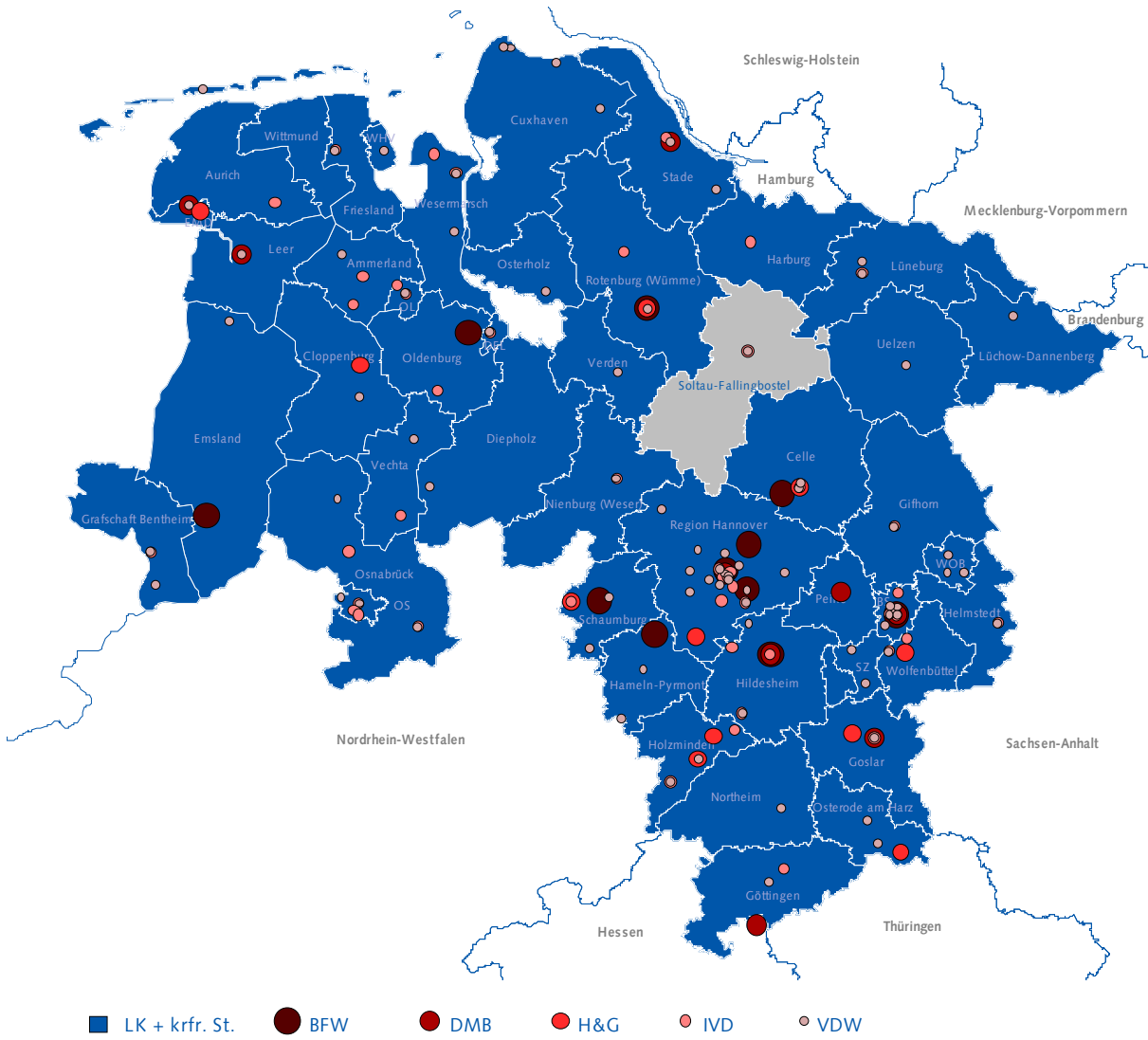
an der Umfrage teilgenommen. Insgesamt 192 Antworten kamen von den übrigen wohnungswirtschaftlichen Akteuren.

Die meisten Antworten kamen auch 2005 aus den kreisfreien Städten bzw. deren Umfeld – und hier vor allem aus dem Verdichtungsraum Hannover-Braunschweig. Die Abdeckung der ländlichen Räume wird einerseits durch die zahlreichen Rückmeldung der vdw-Mitglieder und Makler gewährleistet. Andererseits haben sich fast alle Landkreise engagiert an der diesjährigen Umfrage beteiligt. Damit spiegeln die Ergebnisse des Wohnungsmarktbarometers 2005 die Stimmungslage in allen Regionen Niedersachsens wider.

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 2005 erscheint voraussichtlich im Frühherbst 2005. Wohnungsmärkte regional analysiert 2004 können Sie für 15,00 EUR bestellen unter Telefon 0511 361-5500, Fax 0511 361- 985500 oder per E-Mail wom@lts-nds.de. Gerne merken wir Sie für den Bericht 2005 vor. Eine Liste weiterer Veröffentlichungen finden Sie im Umschlagdeckel oder im Internet unter www.lts-nds.de – Stichwort Wohnungsmarktbeobachtung.

Woher kamen die Antworten?





Niedersächsische
LANDESTREUHANDSTELLE

Wohnungsmarkt- barometer 2005

Fragebogen



Rahmendaten der Teilnehmer

1. Für eine zweckmäßige Auswertung des Fragebogens beziehen Sie Ihre Antworten bitte auf einen Landkreis bzw. eine kreisfreie Stadt. Kreuzen Sie diese bitte an.

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 Holzminden | <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 Immobilienverband Deutschland (IVD) Landesverband Niedersachsen e. V.
- andere:

3. Für eventuelle Rückfragen

Ansprechpartner: Telefon:

Institution: E-Mail:

Wohnungsmarktsituation

4. Wie schätzen Sie die aktuelle Wohnungsmarktsituation in den einzelnen Marktsegmenten ein?

Ein "angespannter" Markt ist von Wohnungsmangel gekennzeichnet, während in einem "entspannten" Markt Angebotsüberschüsse zu beobachten sind.

Die Marktsituation ist derzeit	sehr angespannt	angespannt	ausgewogen	entspannt	sehr entspannt
insgesamt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Eigentum	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
MWR bis 3,50 € *	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
MWR 3,50-4,50 €	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
MWR 4,50-5,50 €	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
MWR über 5,50 €	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
geförderter** MWR	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<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 2006?

Die Marktsituation wird sich	sehr anspannen	anspannen	nicht verändern	entspannen	sehr entspannen
insgesamt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Eigentum	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
MWR bis 3,50 €	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
MWR 3,50-4,50 €	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
MWR 4,50-5,50 €	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
MWR über 5,50 €	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
geförderter MWR	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<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 2006 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 blau unterlegten Felder angekreuzt haben, geben Sie bitte an, aus welchen Gründen sich die Marktsituation bis Ende 2006 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 die aktuelle Investitionsbereitschaft in Ihrem Tätigkeitsbereich in den folgenden Marktsegmenten ein?

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

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

	ein hoher Anreiz ++	ein Anreiz +	ohne Bedeutung 0	ein Hemmnis -	ein großes Hemmnis --
--	------------------------	-----------------	---------------------	------------------	--------------------------

a. Für Investitionen in den **Eigentumsneubau** ist dieser Faktor derzeit

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

b. Für Investitionen in den **Mietwohnungsneubau** ist dieser Faktor derzeit

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

Investitionsbereitschaft

Fortsetzung Frage 8.

	ein hoher Anreiz ++	ein Anreiz +	ohne Bedeutung 0	ein Hemmnis -	ein großes Hemmnis --
--	------------------------------	--------------------	------------------------	---------------------	--------------------------------

c. Für Investitionen in **selbstgenutztes Wohneigentum im Bestand** ist dieser Faktor derzeit

Finanzierungsbedingungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Steuer- und Abschreibungsrecht	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kaufkraft der Eigentümer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wohnungspolitik, öffentliche Förderung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Koordination mit direkten Nachbarn	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ggf. Sonstiges:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

d. Für Investitionen in **Mietwohnungen im Bestand** ist dieser Faktor derzeit

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

9. **Wie wird sich die Investitionsbereitschaft in Ihrem Tätigkeitsbereich in den folgenden Marktsegmenten bis Ende 2006 entwickeln?**

Die Investitionsbereitschaft wird sich bis Ende 2006	sehr verringern	verringern	nicht verändern	erhöhen	sehr erhöhen
im Neubau					
für Eigentumsmaßnahmen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
für Mietwohnungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
im Wohnungsbestand					
für selbstgenutztes Wohneigentum	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
für Mietwohnungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

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

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

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

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

Alte Menschen

Alleinerziehende

Ausländer

Aussiedler

Behinderte

Haushaltsstarter

Kinderreiche Familien

Obdachlose

Studenten

Sonstige:

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

1-2 Zimmer Mietwohnungen

1-2 Zimmer Eigentumswohnungen

3 Zimmer Mietwohnungen

3 Zimmer Eigentumswohnungen

4 und mehr Zimmer Mietwohnungen

4 und mehr Zimmer Eigentumswohnungen

vermietete Einfamilienhäuser

Eigenheime

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 2002)
Nettokaltmiete in € je qm	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

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

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

16. Wohnungsbestand am 31.12.2004 und Mieterfluktuation 2004

Anzahl eigener oder dauerhaft verwalteter Wohnungen (keine verwalteten Eigentümergemeinsch.)	<input style="width: 100%;" type="text"/>	Anzahl der Mieterwechsel im nebenstehenden Wohnungsbestand (Aus- und Einzug = 1 Mieterwechsel)	<input style="width: 100%;" type="text"/>
---	---	---	---

17. Wieviele leerstehende Wohnungen hatten Sie am 31.12.2004 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 style="width: 100%;" type="text"/>	<input style="width: 100%;" type="text"/>	<input style="width: 100%;" type="text"/>	<input style="width: 100%;" type="text"/>	<input style="width: 100%;" type="text"/>
wegen Verkauf/Abriss	<input style="width: 100%;" type="text"/>	<input style="width: 100%;" type="text"/>	<input style="width: 100%;" type="text"/>	<input style="width: 100%;" type="text"/>	<input style="width: 100%;" type="text"/>
wegen Vermietungsschwierigkeiten	<input style="width: 100%;" type="text"/>	<input style="width: 100%;" type="text"/>	<input style="width: 100%;" type="text"/>	<input style="width: 100%;" type="text"/>	<input style="width: 100%;" type="text"/>
wegen sonstiger Gründe	<input style="width: 100%;" type="text"/>	<input style="width: 100%;" type="text"/>	<input style="width: 100%;" type="text"/>	<input style="width: 100%;" type="text"/>	<input style="width: 100%;" type="text"/>
kein Bestand in diesem Preissegment	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

* unterliegt einer Mietpreis- und/oder Belegungsbindung

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

	2004	2005 (geschätzt)	2006 (geschätzt)
Aufwendungen in €	<input style="width: 100%;" type="text"/>	<input style="width: 100%;" type="text"/>	<input style="width: 100%;" type="text"/>

19. Welche Instandsetzungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen haben Sie im Jahr 2005 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 **16. März 2005** zurück.

Sie erhalten dann automatisch die Ergebnisse des **Wohnungsmarktbarometers 2005**.

Weitere Broschüren zur Wohnungsmarktbeobachtung

Bisher von der LTS veröffentlichte Themenhefte

in der Schriftenreihe „Berichte zu den Wohnungsmärkten in Niedersachsen“

- Heft 1 [Wohnungsmarktbeobachtung 1997](#)
- Heft 2 [Regionale Wohnungsbedarfsentwicklung 2010](#) (Bearbeitung: ies)
- Heft 3 [Wohnungsmarktbeobachtung 1998](#)
- Heft 4 [Regionale Wohnungsbedarfsentwicklung 2010 – Perspektiven am Ende der 90er Jahre](#) (Bearbeitung: ies)
- Heft 5 [Wohnungsmarktbeobachtung 1999](#)
- Heft 6 [Wohnungsmarktbeobachtung 2000](#)
- Heft 7 [Wohnungsprognose 2015](#) (Bearbeitung: ies)
- Heft 8 [Wohnungsmarktbeobachtung 2001](#)
- Heft 9 [Wohnungsmärkte regional analysiert 2002](#)
- Heft 10 [Wohnungsmärkte regional prognostiziert 2007/2015](#) (Bearbeitung: ies)
- Heft 11 [Wohnungsmärkte regional analysiert 2003](#)
- Heft 12 [Wohnungsmärkte regional prognostiziert 2010/2015](#) (Bearbeitung: ies)
- Heft 13 [Wohnungsmärkte regional analysiert 2004](#)

in der Schriftenreihe „Berichte zum Wohnbauland in Niedersachsen“

- Heft 1 [Wohnbaulandpotenziale regional erfasst 2002](#) (Bearbeitung: ies)
- Heft 2 [Wohnbaulandpotenziale regional erfasst 2004](#) (Bearbeitung: ies)

Die vorangegangenen Wohnbauland-Umfragen 1992, 1994, 1996, 1998 und 2000 wurden sämtlich durch das ies bearbeitet und von der Niedersächsischen Landesregierung herausgegeben. Informationen unter www.ies.uni-hannover.de.

Sonderberichte

- Heft 1 [Wohnungsmarktbarometer 2001](#)
- Heft 2 [Wohnungsmarktbarometer 2002](#)
- Heft 3 [Wohnungsmarktbarometer 2003](#)
- Heft 4 [Wohnungsmarktbarometer 2004](#)

Die Themenhefte sind bei der LTS zu beziehen. Die jeweils aktuellen Hefte kosten 15,00 EUR. Ältere Hefte ebenso wie die Wohnungsmarktbarometer sind kostenlos und können im Internet als PDF-Datei heruntergeladen werden. Telefon: 0511. 361 - 5981, Fax: 0511. 361 - 98 59 81, wom@lts-nds.de, www.lts-nds.de

Niedersächsische Landestreuhandstelle

Schiffgraben 30, 30175 Hannover, Postfach 3707, 30 037 Hannover

Fax: 0511.361 - 5706, wom@lts-nds.de

Call-Center: 0511.361 - 5500