

Wohnungsmarktbarometer 2009: Ausgewählte Ergebnisse für Befragungsteilnehmer

WOHNRAUM

NBank
Wir fördern Niedersachsen



Impressum

Herausgeber — NBank — Günther-Wagner-Allee 12 – 16 — 30177 Hannover

Bearbeitung/Text — Robert Koschitzki

Gestaltung — wirDesign, Berlin Braunschweig

Hannover, Juni 2009

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.

Die NBank ist die Investitions- und Förderbank des Landes Niedersachsen.



Niedersachsen

Wohnungsmarktbarometer 2009

Ausgewählte Ergebnisse für Befragungsteilnehmer

08 — AKTUELLE TRENDS

10 — MARKTLAGE

11 — INVESTITIONSBEREITSCHAFT UND
WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

12 — WOHNUNGSNACHFRAGE

15 — MIETEN

16 — WOHNUNGSBESTAND

20 — PLANUNGS- UND ENTSCHEIDUNGS-
HILFEN

21 — FEEDBACK

Vorwort



Die niedersächsische Wohnungsmarktbeobachtung lebt vom Kontakt zu den Akteuren vor Ort. Nur so werden statistisch ausgewiesene „harte“ Zahlen mit Expertenwissen verknüpft. Das Ergebnis ist ein abgerundetes Gesamtbild der Wohnungsmarktlage in den Regionen Niedersachsens.

Sie haben – vielfach zum wiederholten Mal – unseren Fragebogen zu den Wohnungsmarktentwicklungen in Ihrer Region beantwortet. Dafür bedanken wir uns mit dieser Broschüre. Vorab erhalten Sie damit einen Überblick über die wichtigsten Barometer-Ergebnisse.

Das Interesse an der Wohnungsmarktbeobachtung mit ihren Bausteinen Barometer, Bauland-Umfrage und Wohnungsmarktprognose sowie ausgewählten Schwerpunktthemen ist ungebrochen. Das bestärkt uns, unsere Arbeit für die Landesregierung, die Kommunen und für alle anderen wohnungswirtschaftlichen Akteure kontinuierlich fortzuführen. Mit Ihrer Hilfe macht die NBank das Wohnungsmarktgeschehen transparent und sorgt so dafür, dass der Markt mit begleitender Förderunterstützung die bestmögliche Wohnraumversorgung in Niedersachsen gewährleistet.

Wir freuen uns auf eine weiterhin fruchtbare Zusammenarbeit!

Ihr Team Wohnungsmarktbeobachtung

Achim Däbert

Sebastian Hämker

Robert Koschitzki

Wir danken den engagierten Mitgliedern der folgenden Verbände für die wertvolle Unterstützung des Wohnungsmarktbarometers!



Über das Wohnungsmarktbarometer

Über das Wohnungsmarktbarometer

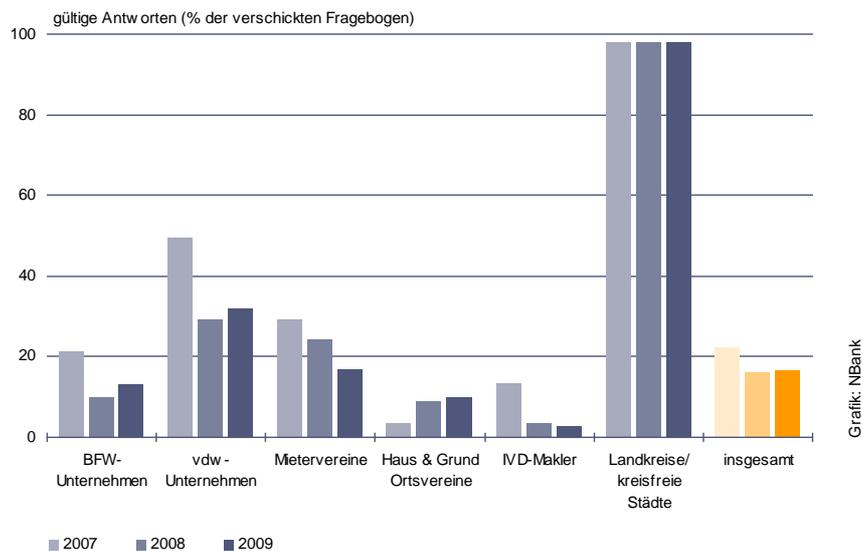
Die Wohnungsmärkte in Niedersachsen differenzieren sich immer mehr aus. Die Indikatorwerte des Wohnungsmarktbarometers weisen in den einzelnen Landkreise Niedersachsens teilweise stark voneinander abweichende Ausprägungen auf. Aus diesem Grund ist in der Auswertung eine Unterscheidung in städtisch geprägte Gebiete und eher ländliche Räume sinnvoll. Die wesentlichen regionalen Unterschiede der Wohnungsmärkte beruhen zum einen auf angebotsseitigen Faktoren wie den verschiedenen Entwicklungen im Wohnungsbestand, andererseits auf Nachfragefaktoren wie dem Sozialindikator oder der Arbeitslosenentwicklung.

Um die regionalen Besonderheiten zu erfassen, wurden die Landkreise und kreisfreien Städte in vier weitgehend homogene Kategorien unterteilt. Als Abgrenzungskriterium dient dabei die Bevölkerungsdichte. Die vier verwendeten Barometer-Typen sind

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

Im Falle ähnlicher Indikatorwerten in allen Regionaltypen wird bei der Ergebnisdarstellung auf eine regionale Unterscheidung verzichtet.

Rücklauf 2007 bis 2009 nach Befragtengruppen (Abb. 0)



Aktuelle Trends

Das Verhältnis zwischen angebotenen und nachgefragten günstigen Mietwohnungen spannt sich aus Nachfragersicht weiter an. Die Mieten steigen flächendeckend. Gleichzeitig wird von den Befragten erwartet, dass sich der Arbeitsmarkt deutlich eintrübt. Die Zahlen der Beschäftigten und Unternehmensgründungen werden nach Einschätzung der meisten Befragten zurückgehen. Gleichzeitig werden mehr Insolvenzen und Arbeitslose befürchtet. Allerdings halten sich die Folgen der Hartz-IV-Regelungen in Grenzen. Die Mehrheit der befragten Experten ist davon überzeugt, dass vor allem alte Menschen, Menschen mit Behinderung, kinderreiche Familien und Alleinerziehende bei der Versorgung mit Wohnraum weiterhin auf Unterstützung angewiesen sind.

Nach Meinung der wohnungswirtschaftlichen Akteure vor Ort werden zukünftig vor allem mehr kleine und mittelgroße Mietwohnungen mit einfachem bis mittlerem Wohnwert benötigt – ob konventionell oder modern ist dabei eher nebensächlich. Im großstädtischen Umland allerdings darf es schon eher die hochwertige Mietwohnung in bevorzugter Lage sein. Im Eigentumssegment sind die klassischen Standard-Einfamilienhäuser gefragt.

Die Mieterfluktuation verharrte in Niedersachsen insgesamt bei knapp 12 %. In den Städten und im verdichteten Umland wechselten 2008 jedoch nur etwas mehr als 11 % die Wohnung, während in den ländlichen Räumen 13 bzw. 14 % Fluktuation zu beobachten war. Die Leerstände gingen dagegen 2008 fast überall zurück. Insgesamt sank die Quote leer stehender Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand der Befragten gegenüber dem Vorjahr von zwei auf 1,6 %. In den vergangenen zehn Jahren hat sich die Zahl modernisierungsbedingter Leerstände immer mehr der Leerstandszahl angenähert, die aus echten Vermietungsschwierigkeiten resultiert. Ein Teil des Modernisierungsstaus konnte damit abgebaut werden. Im verdichteten Umland der großen Städte kletterte der marktbedingte Leerstand binnen Jahresfrist von unter eins auf zwei Prozent. Hier bleibt abzuwarten, ob eventuell die abgeschwächte Suburbanisierung von Familien Vermietungsprobleme im Umland auslöst.

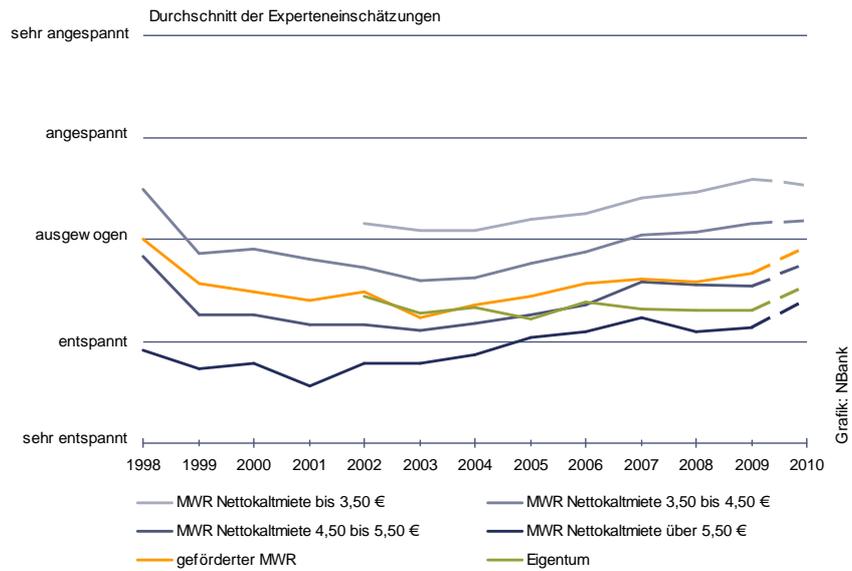
Der Modernisierungsstand stellt sich allerdings gerade im verdichteten Umland besonders gut dar. Zwei Drittel aller Wohnungen der Befragten sind voll modernisiert, ein knappes Viertel teilmodernisiert. Nur jede sechste Einheit ist unsaniert. In den peripheren ländlichen Räumen wurden 22 % der Bestände noch nicht modernisiert. Insgesamt sind die Bestände der beteiligten Unternehmen zu 85 % (teil-) modernisiert, 15 % warten noch auf entsprechende Maßnahmen. Die Maßnahmen verbessern vor allem die Energiebilanz und das offensichtliche Erscheinungsbild der Wohnungen. Nur jede zwanzigste Sanierung führt zu einer generationengerechten Wohnung. Dementsprechend bieten nur zwei Prozent aller knapp 120.000 Wohnungen der Grundgesamtheit barrierefreie bzw. -arme Zugänge, Küchen, Bäder und eine moderne Kommunikationstechnik.

Fast ebenso viele Wohnungen gelten unter ökonomischen Gesichtspunkten als nicht mehr sanierungsfähig. Ihr Anteil ist in den ländlichen verdichteten Räumen und in den kreisfreien Städten am höchsten. Mit fast zweieinhalb Prozent des Bestands wurden die meisten ersatzlosen Wohnungsabrisse in den letzten fünf Jahren von den Unternehmen vermeldet, die ihr Geschäftsgebiet in den ländlichen Räumen haben. Im städtischen Umland tätige Unternehmen haben im gleichen Zeitraum fast gar keine Wohnungen vom Markt genommen. Landesdurchschnittlich haben die Befragten etwa ein Prozent ihrer Bestände ersatzlos abgerissen. Ein weiteres Prozent wurde abgerissen und zu etwa einem Drittel wieder durch Neubauten ersetzt.

Von den 134 Beantwortern haben etwa 100 die Fragen zu Planungs- und Entscheidungshilfen beantwortet. 40 Befragte wussten von integrierten Stadtentwicklungskonzepten vor Ort – davon die Hälfte in den kreisfreien Städten. Fünfzehn Befragte hatten Kenntnis von kommunalen Wohnraumversorgungskonzepten – ebenfalls vor allem in den Städten oder deren Umland. Auf kontinuierlich regionale Wohnungsmarktanalysen stützen sich immerhin gut 30 wohnungswirtschaftliche Akteure. Die Zahl kooperationsfördernder Projekte ist jedoch eher gering. Eine gemeindeübergreifende Bauleitplanung findet nach Kenntnis der Befragungsteilnehmer in der Regel nicht statt.

Marktlage

Wohnungsmarktlage nach Preissegmenten (Abb. 1)

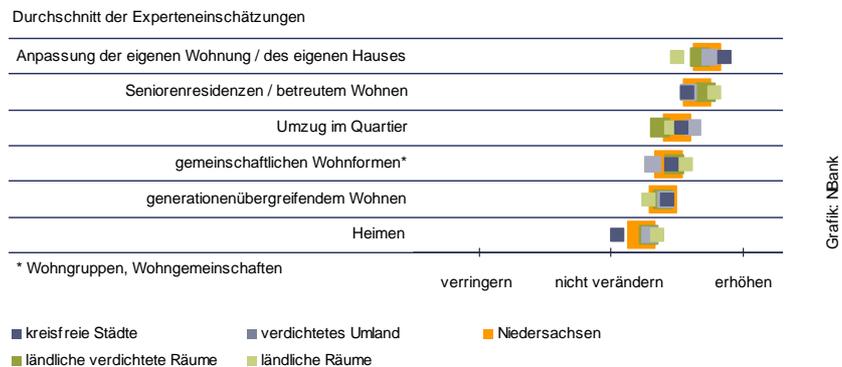


(MWR = Mietwohnraum)

NBank-Wohnungsmarktbarometer 2009

Nachfrage nach Wohnformen im Alter (Abb. 2)

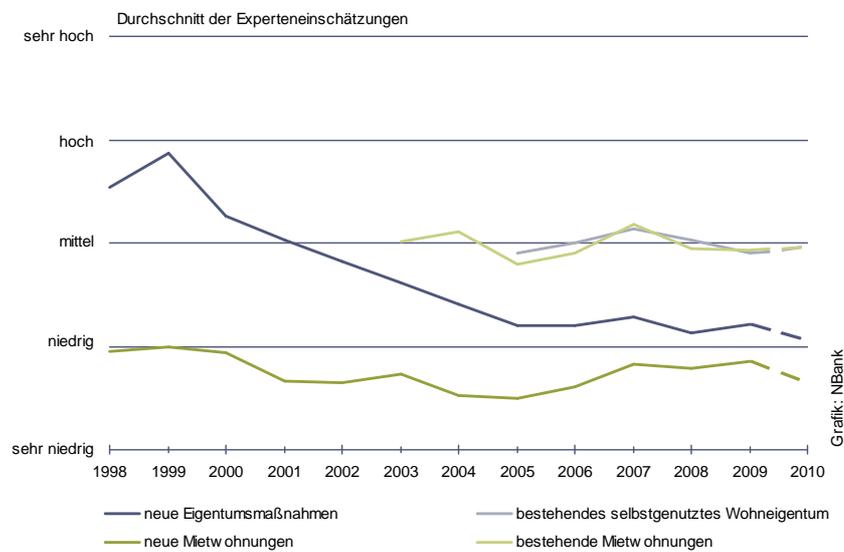
Die Nachfrage nach ... wird sich in den nächsten drei bis fünf Jahren ...



NBank-Wohnungsmarktbarometer 2009

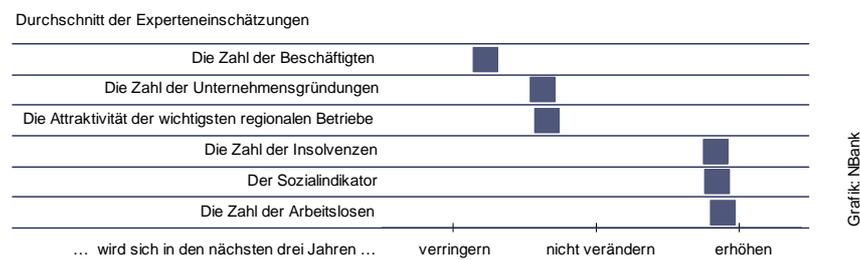
Investitionsbereitschaft und wirtschaftliche Entwicklung

Investitionsbereitschaft 1998 – 2010 (Abb. 3)



NBank-Wohnungsmarktbarometer 2009

Wirtschaftliche Entwicklung in den nächsten drei Jahren (Abb. 4)

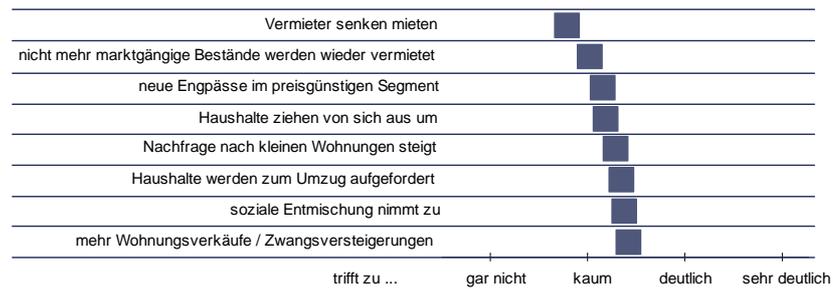


NBank-Wohnungsmarktbarometer 2009

Wohnungsnachfrage

Folgen von Hartz-IV für das Marktgeschehen (Abb. 5)

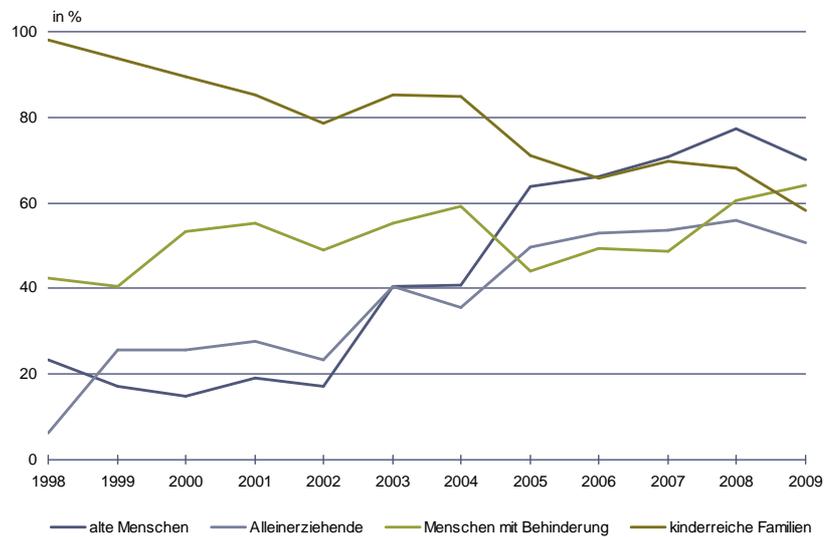
Durchschnitt der Experteneinschätzungen



Grafik: NBank

NBank-Wohnungsmarktbarometer 2009

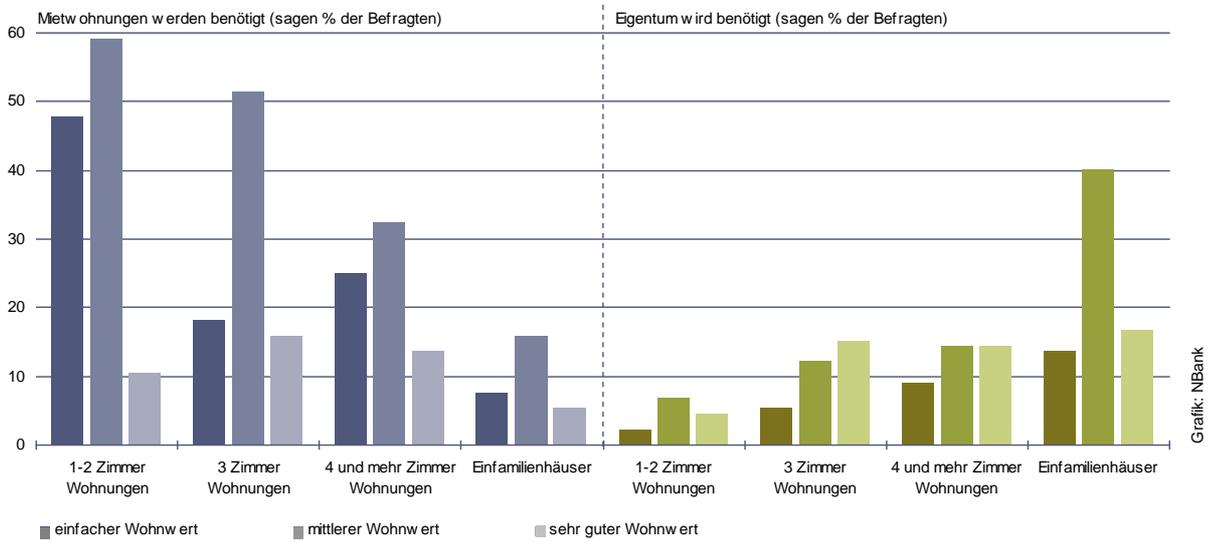
Für welche Bevölkerungsgruppen sollte Wohnraum gefördert werden? (Abb. 6)



Grafik: NBank

NBank-Wohnungsmarktbarometer 2009

Benötigte Bauobjekte (Abb. 7)



NBank-Wohnungsmarktbarometer 2009

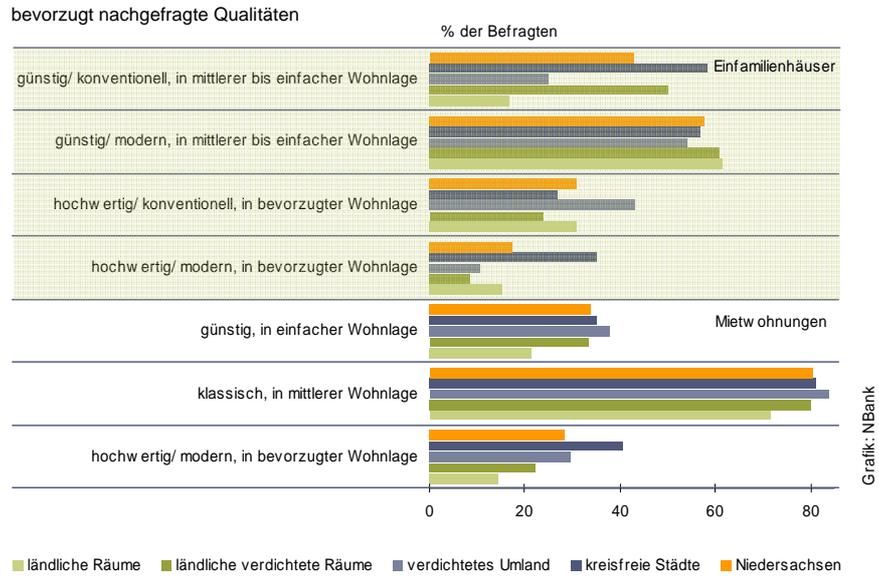
Benötigte Bauobjekte (Abb. 8)



(bis 2008 direkt abgefragt, ab 2009 Durchschnitt aus „einfacher Wohnwert“, „mittlerer Wohnwert“ und „sehr guter Wohnwert“)

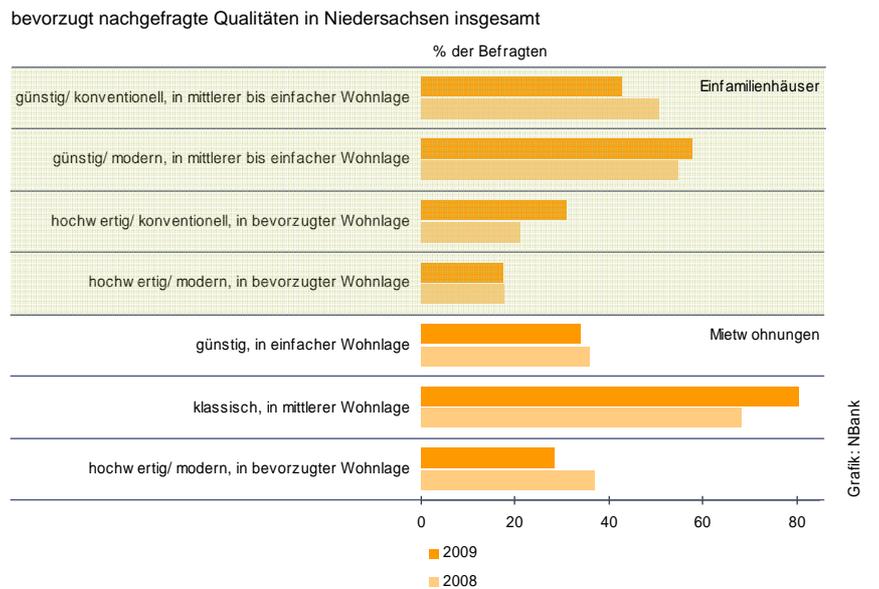
NBank-Wohnungsmarktbarometer 2009

Nachgefragte Qualitäten 2009 (Abb. 9)



NBank-Wohnungsmarktbarometer 2009

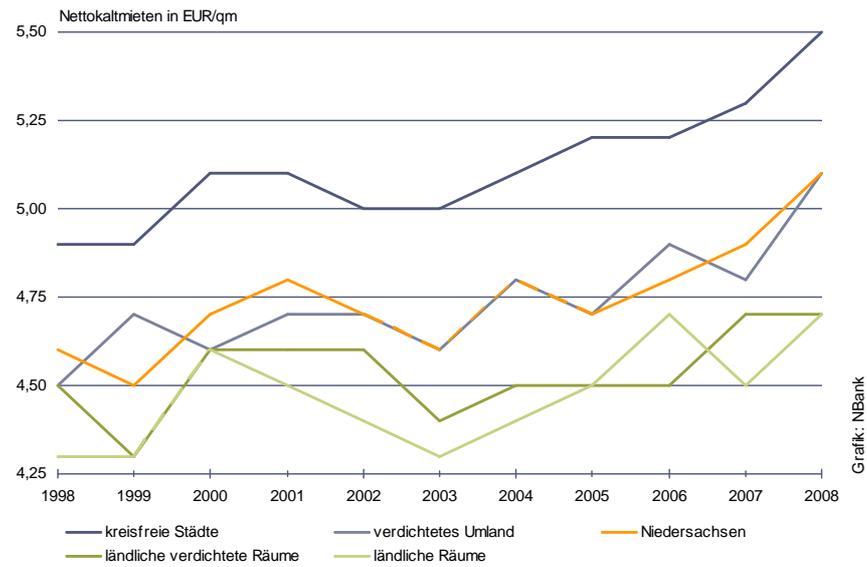
Nachgefragte Qualitäten 2008 und 2009 (Abb. 10)



NBank-Wohnungsmarktbarometer 2009

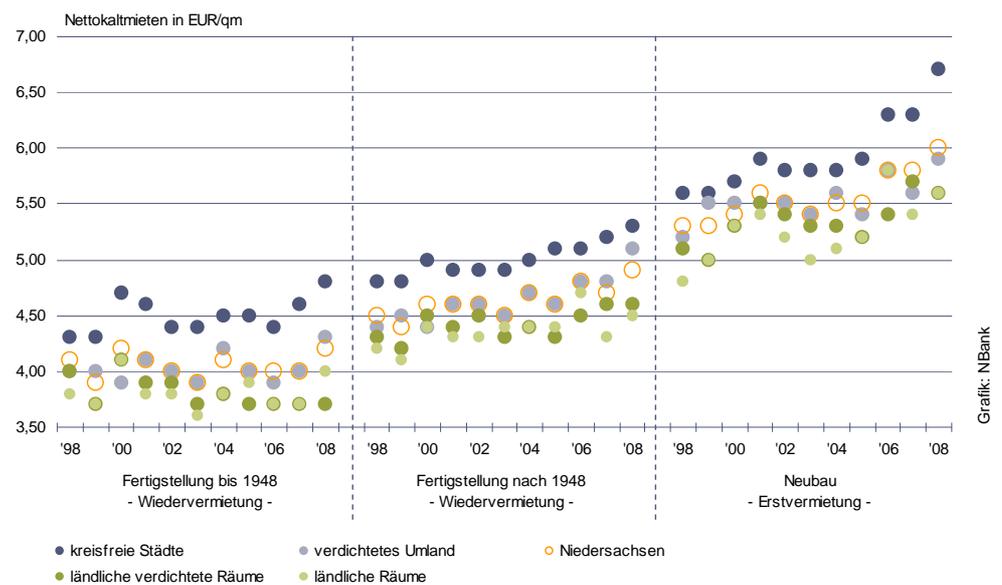
Mietentwicklung

Regionale Mieten (Abb. 11)



NBank-Wohnungsmarktbarometer 2009

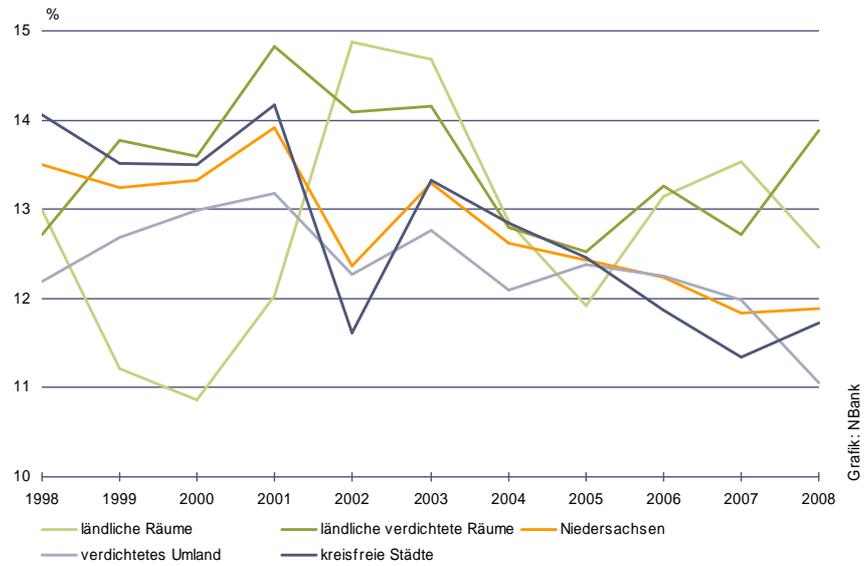
Regionale Mieten nach Baualter der Wohnungen (Abb. 12)



NBank-Wohnungsmarktbarometer 2009

Wohnungsbestand

Mieterfluktuation (Abb. 13)



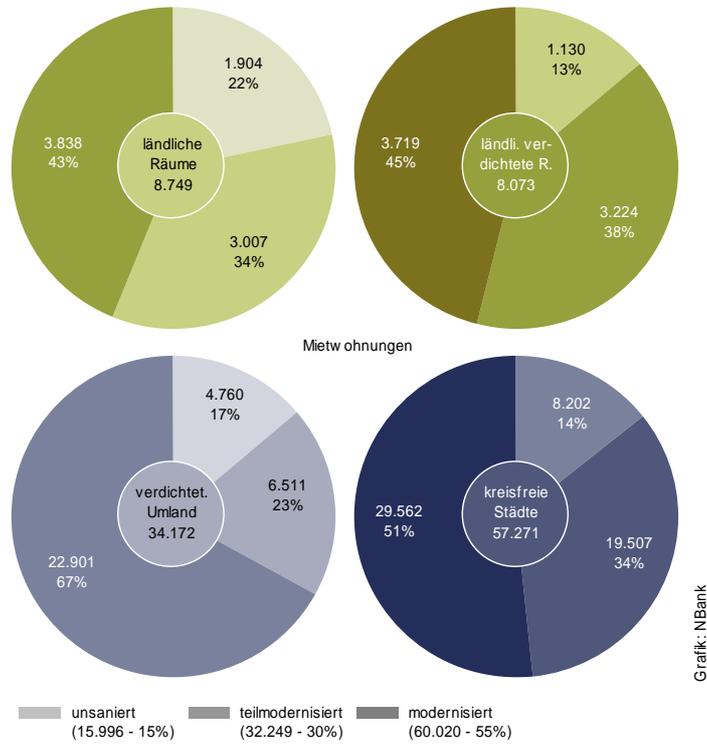
NBank-Wohnungsmarktbarometer 2009

Marktbedingter Leerstand (Abb. 14)



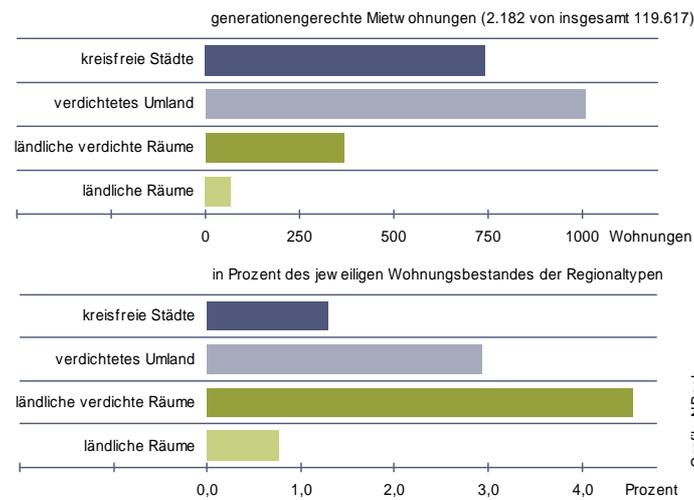
NBank-Wohnungsmarktbarometer 2009

Bestandsstruktur nach Sanierungsstand (Abb. 15)



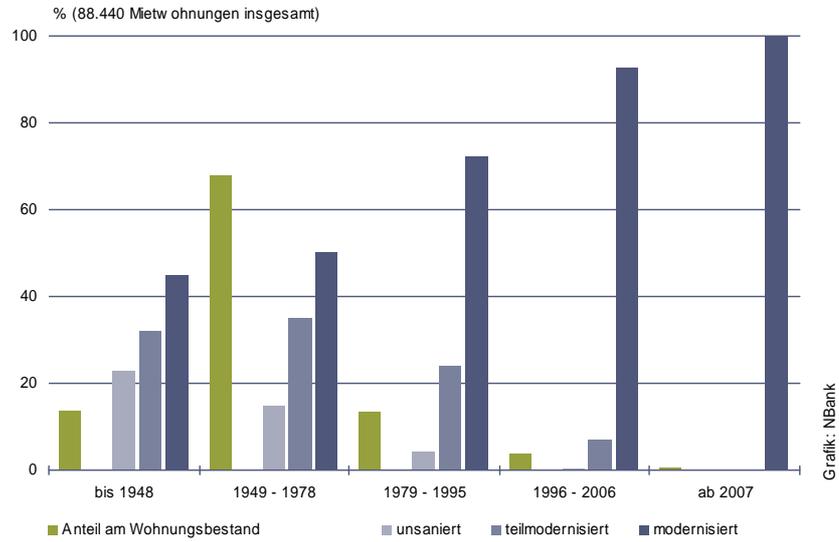
NBank-Wohnungsmarktbarometer 2009

Generationengerecht modernisierte Wohnungen (Abb. 16)



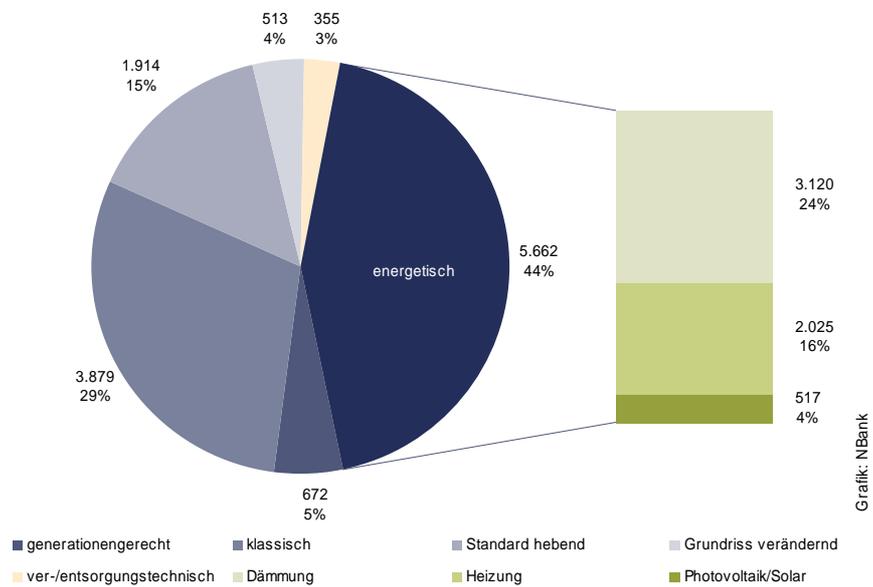
NBank-Wohnungsmarktbarometer 2009

Sanierungsstand nach Baualter (Abb. 17)



NBank-Wohnungsmarktbarometer 2009

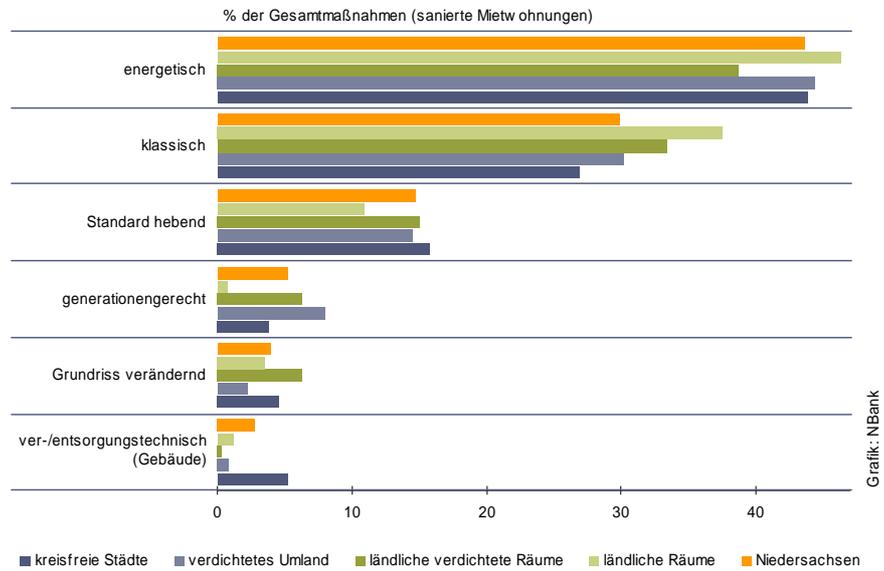
Sanierungsmaßnahmen 2008 (Abb. 18)



(Grundgesamtheit: 128.000 Mietwohnungen)

NBank-Wohnungsmarktbarometer 2009

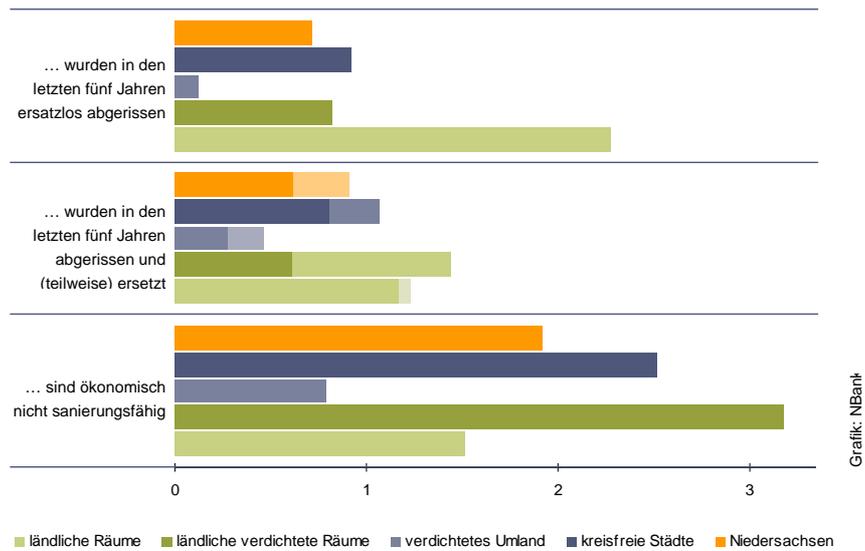
Sanierungsmaßnahmen 2008 (Abb. 19)



NBank-Wohnungsmarktbarometer 2009

Ökonomisch sanierungsfähig? (Abb. 20)

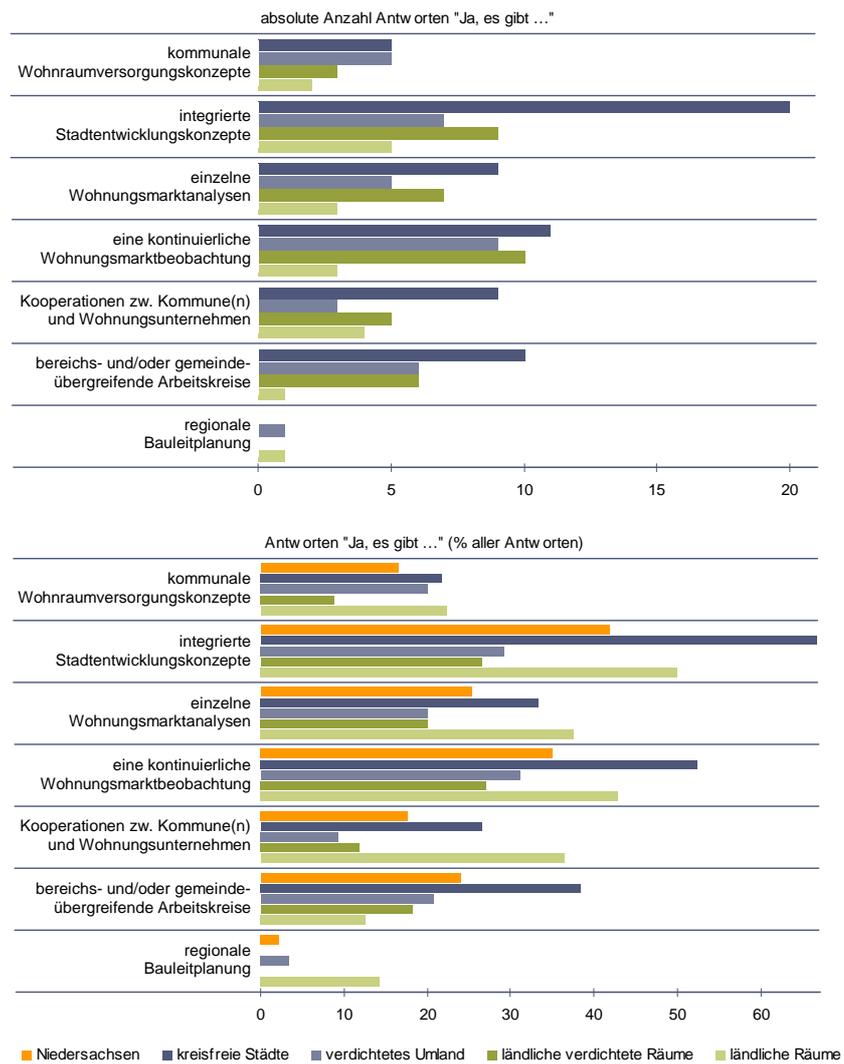
Wie viele Mietwohnungen (% des Gesamtbestands) ...



NBank-Wohnungsmarktbarometer 2009

Planungs- und Entscheidungshilfen

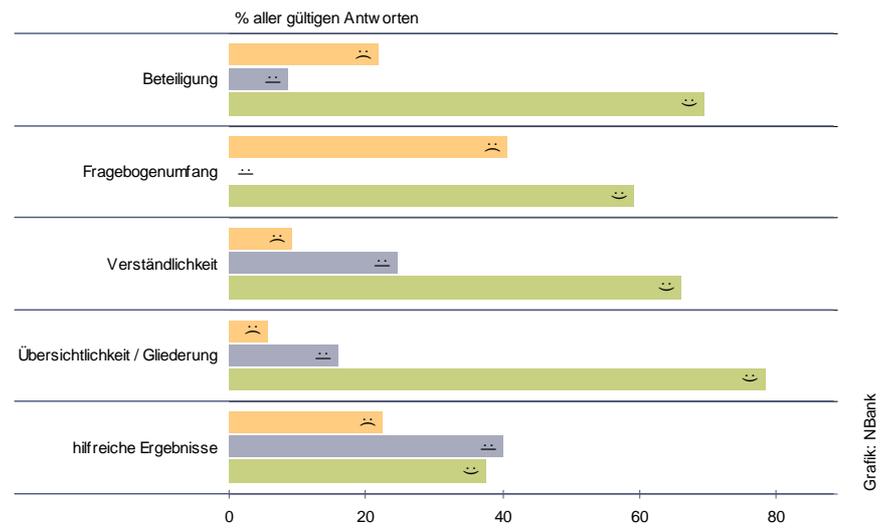
Regionale Konzepte, Analysen, Kooperationen (Abb. 21)



Grafik: NBank

Feedback

Beteiligung und Zufriedenheit (Abb. 22)



NBank-Wohnungsmarktbarometer 2009

Individuelle Äußerungen (Auswahl)

„Die Fragen richten sich nicht nach unserer ländlichen Struktur. Vieles gibt es bei uns "auf dem Land" nicht.“

„Es ist bekannt das Niedersachsen - einige Ausnahmen - über einen ausgeglichenen Wohnungsmarkt verfügt, die Einwohnerzahlen zurückgehen, ein Überhang an Eigentum besteht, d. h. die Preise verfallen. - Es fehlen die energiesparenden Investitionen sowohl im Eigentums- als auch Mietwohnungsbereich bei den kleinen Eigentümern, die in einer Form anzubieten sind, dass [...] sowohl Vermieter als auch Mieter letztlich davon partizipieren.“

„Die Fragen sind zu sehr auf Wohnungsbaugesellschaften zugeschnitten.“

„Welche positiven Ergebnisse wurden als Folge der Fragebogenauswertung erzielt? In unserer Region geht es seit Jahren immer weiter bergab.“

„Die Fragestellung geht z. T. an ‚Haus-und-Grund-Belangen‘ vorbei. Trotzdem interessant und teilweise hilfreich.“

NBank

Günther-Wagner-Allee 12-16 _ 30177 Hannover

Telefon 0511. 30031-0 _ Telefax 0511. 30031-300

info@nbank.de _ www.nbank.de