

Wohnungsmarktbarometer 2001

Ergebnisse der Befragungen von
Landkreisen / kreisfreien Städten und der
Wohnungswirtschaft von 1998 bis 2001
- Kurzinfo -



LTS. Wir helfen Chancen optimal zu nutzen.



LTS

Niedersächsische Landestreuhandstelle
für das Wohnungswesen

Telefax
Ansprechpartner
e-Mail:

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

Hannover, September 2001



Befragungen als integraler Bestandteil des niedersächsischen Wohnungsmarktbeobachtungssystems

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

Für welche Bevölkerungsgruppen Wohnraum gefördert werden soll und welcher Wohnungstyp vorrangig benötigt wird, sind weitere Items. Hausbesitzer und Wohnungsunternehmen mit Wohnungsbeständen haben Angaben zur Mieterfluktuation, zu leerstehenden Wohnungen und zur Höhe ihrer Nettokaltmieten gemacht. Erstmals wurde nach den Modernisierungs- bzw. Instandhaltungsaufwendungen für die Jahre 1996 bis 2002 gefragt.

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

Wohnungsmarktlage

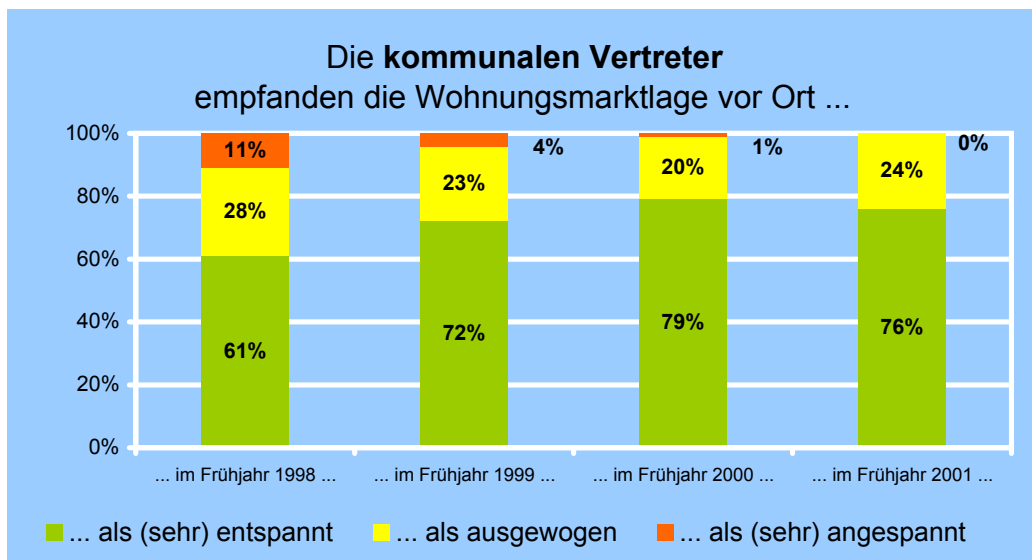
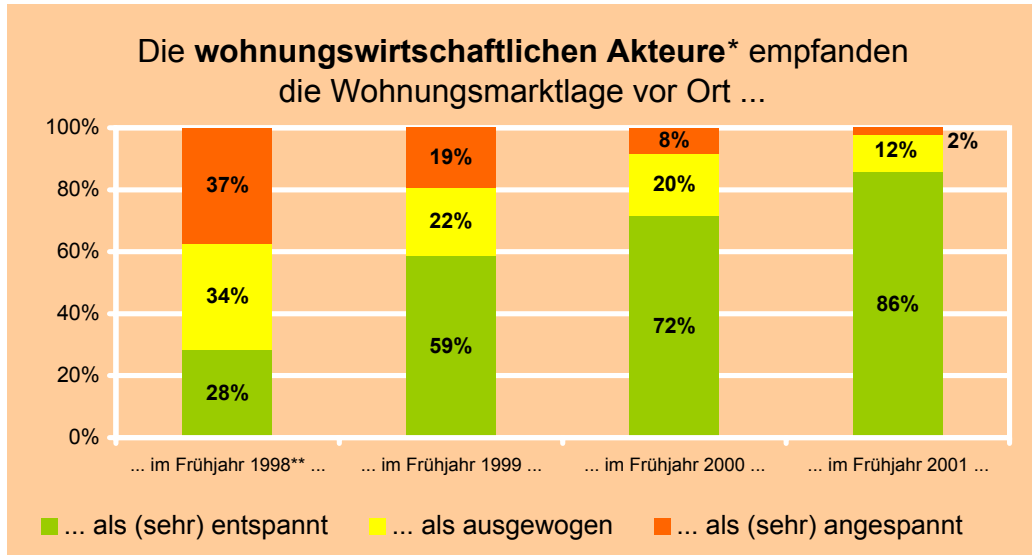
Die nachfolgenden Abbildungen zeigen die wichtigsten Trends der vergangenen Jahre. Dabei sind die Ergebnisse der Kommunalbefragung blau und die Ergebnisse der Befragung wohnungswirtschaftlicher Akteure orange dargestellt bzw. hinterlegt.

Abbildung 1 zeigt, dass die Vertreter der Landkreise und kreisfreien Städte die aktuelle Wohnungsmarktlage im Frühjahr 2001 überwiegend als (sehr) entspannt

¹ vgl. Wohnungsmarktbeobachtung 2001; Hrsg.: Niedersächsische Landestreuhandstelle (LTS)



Abbildung 1: Die Wohnungsmarktlage



Entspannung bedeutet ein die Wohnungsnachfrage übersteigendes Angebot.

Anspannung bedeutet eine das Wohnungsangebot übersteigende Nachfrage.

* Bundesverband Freier Wohnungsunternehmen (BFW) – Landesverband Niedersachsen/Bremen e.V., Landesverband Niedersächsischer Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Vereine e.V., Ring Deutscher Makler (RDM) Landesverband Niedersachsen e.V., Deutscher Mieterbund Niedersachsen, Verband der Wohnungswirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. (vdw). Insgesamt hat die LTS von den 474 im Frühjahr 2001 an die Akteure der Wohnungswirtschaft verschickten Fragebogen 134 (= 28 %) zurückbekommen.

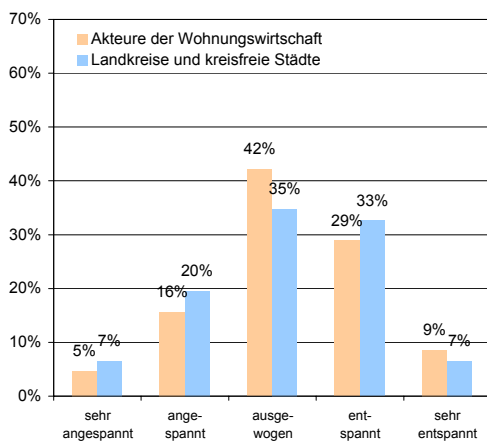
** Im Frühjahr 1998 wurden im Rahmen einer Pilotbefragung die Mitglieder der "Konzertierten Aktion Bauen und Wohnen" als Repräsentanten der wohnungswirtschaftlichen Akteure in Niedersachsen befragt.



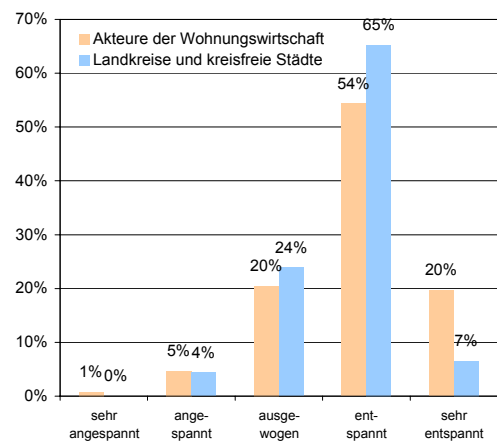
Abbildung 2: Die Wohnungsmarktlage im Frühjahr 2001 nach Preissegmenten

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

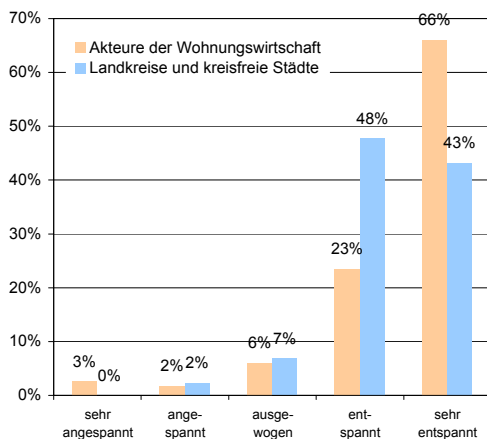
... unter 9 DM/qm*



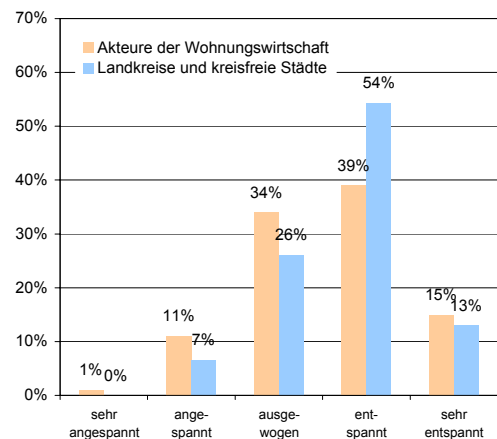
... von 9 bis 11 DM/qm*



... über 11 DM/qm*



... geförderter Wohnungen



* Nettokaltmiete je Quadratmeter

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



einstufen, d.h. das Wohnungsangebot übersteigt die Nachfrage nach Wohnraum (deutlich). Noch vor vier Jahren hat jeder neunte Befragte eine leicht angespannte Wohnungsmarktlage konstatiert. Die wohnungswirtschaftlichen Akteure haben die Lage 1998 noch zu 37% als angespannt beurteilt, während heute fast alle Befragten von einem Angebotsüberschuß ausgehen.

Für die einzelnen Mietpreissegmente (vgl. Abb. 2) gilt vereinfachend: Die Marktlage im unteren Preissegment (bis zu einer Nettokaltmiete von 9 DM/qm) ist ausgewogen und im mittleren Preissegment (9 bis 11 DM/qm) wie auch im oberen Preissegment (mehr als 11 DM/qm) (sehr) entspannt. Sogar im Bereich geförderter Wohnungen übersteigt nach Meinung der Befragten das Angebot die Nachfrage.

Investitionsklima

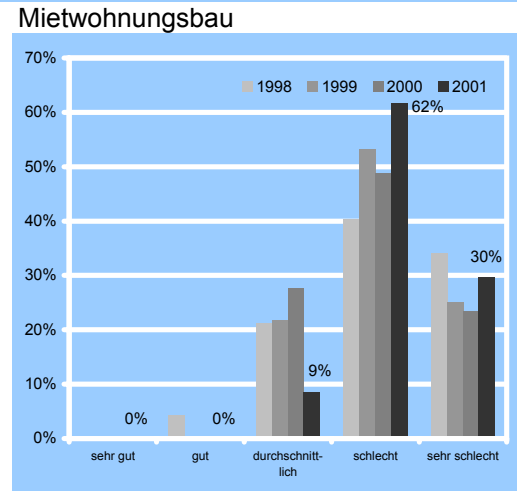
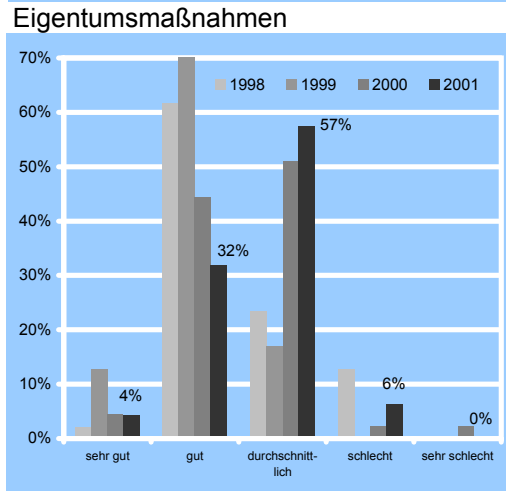
Im Frühjahr 2001 bescheinigen kommunale Vertreter wie auch wohnungswirtschaftliche Akteure dem Neubau von Eigenheimen bzw. Eigentumswohnungen ein durchschnittliches Investitionsklima, während der Mietwohnungsneubau unter einem (sehr) schlechten Klima zu leiden hatte (vgl. Abb. 3). Hiermit wird der negative Trend der letzten Jahre fortgesetzt. Noch vor zwei Jahren haben 83% der kommunalen Vertreter ein (sehr) gutes Klima für den Eigentumsbereich gespürt. Heute ist dies nur noch bei einem Drittel der Befragten der Fall. Der anhaltende Pessimismus im Mietwohnungsbereich drückt sich für 93% der Akteure der Wohnungswirtschaft in einer (sehr) niedrigen Investitionsneigung aus (2000: 84%). In den Kommunen stieg der entsprechende Anteil der Befragten von 70 auf 89%. Die Einschätzungen zum Investitionsklima werden durch die Entwicklung der Bautätigkeitszahlen bestätigt. Der Bau von Mehrfamilienhäusern bewegt sich auf anhaltend niedrigem Niveau. Zurückgehende Fertigstellungszahlen bei Ein- und Zweifamilienhäusern beenden den Boom der letzten Jahre.

Bis zum Jahresende 2002 wird sich die Investitionsbereitschaft nach Meinung der Befragten kaum erhöhen. Im Mietwohnungsbereich sind sich allerdings kommunale Vertreter und wohnungswirtschaftliche Akteure über die weitere Entwicklung uneins. Zwar geht auch hier die Mehrheit jeweils von einem unverändert schlechten Klima

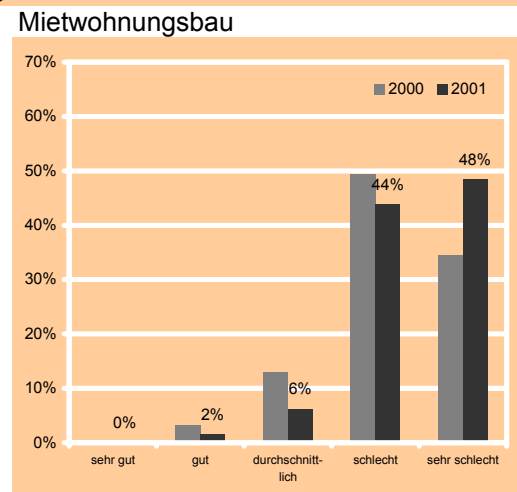
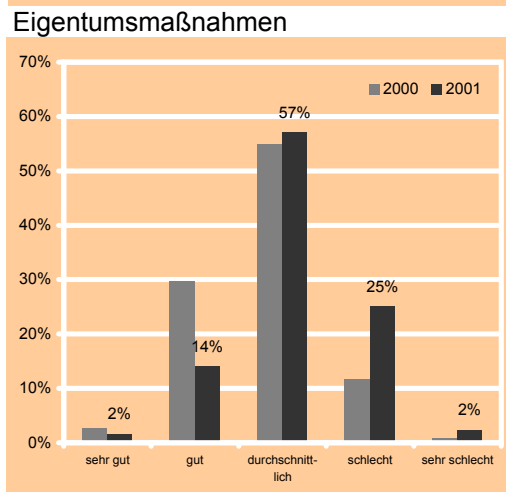


Abbildung 3: Aktuelles Investitionsklima im Wohnungsneubau

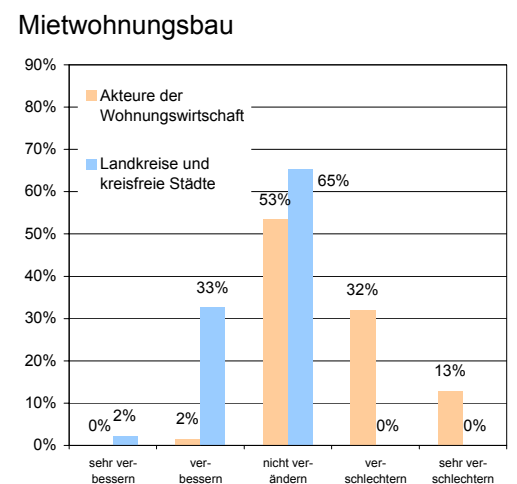
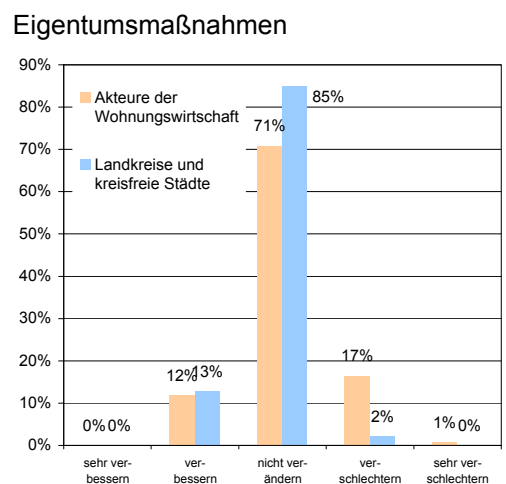
Landkreise und kreisfreien Städte



Akteure der Wohnungswirtschaft*



Wie wird sich das Investitionsklima bis Ende 2002 entwickeln?





aus. Während in den Kommunen jedoch ein Drittel der Befragten eine Klimagebung sieht, trübt sich die Stimmung für knapp die Hälfte der wohnungswirtschaftlichen Akteure noch weiter ein.

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

Die Befragungen der wohnungswirtschaftlichen Akteure decken in den Jahren 2000 und 2001 jeweils ca. 17% der Wohnungen im Mehrfamilienhausbestand ab (1999: 11%). Entsprechend bewirtschaften die Befragten in ihren Beständen zwischen 230.000 und 240.000 Wohnungen. Die zunehmende Entspannung an den Wohnungsmärkten lässt sich sowohl an der steigenden Mieterfluktuation als auch an den steigenden Leerstandsquoten ablesen (vgl. Abb. 4). Wechselten laut der 99er Befragung noch in 12,7% aller Wohnungen die Mieter, sind es in der diesjährigen Befragung 13,3%. Standen nach der 99er Befragung noch 2,02% aller Wohnungen wegen Vermietungsschwierigkeiten leer, sind es aktuell 2,13%.

Erste Anzeichen dafür, dass die Mietwohnungsmärkte wieder enger werden, lassen sich aus der Entwicklung der Nettokaltmieten ablesen. Nach einem Jahr der Stagnation sind die Mieten in den Beständen der Befragten von 2000 nach 2001 deutlich angezogen. In Wohnungsbeständen, die vor 1948 fertiggestellt wurden, stieg das landesdurchschnittliche Niveau auf 8,20 DM/qm (+7%). Für Wohnungen in Nachkriegsbeständen müssen jetzt durchschnittlich 9,10 DM/qm (+5%) und für neugebaute Mietwohnungen im Erstbezug 10,80 DM/qm (ebenfalls +5%) bezahlt werden.

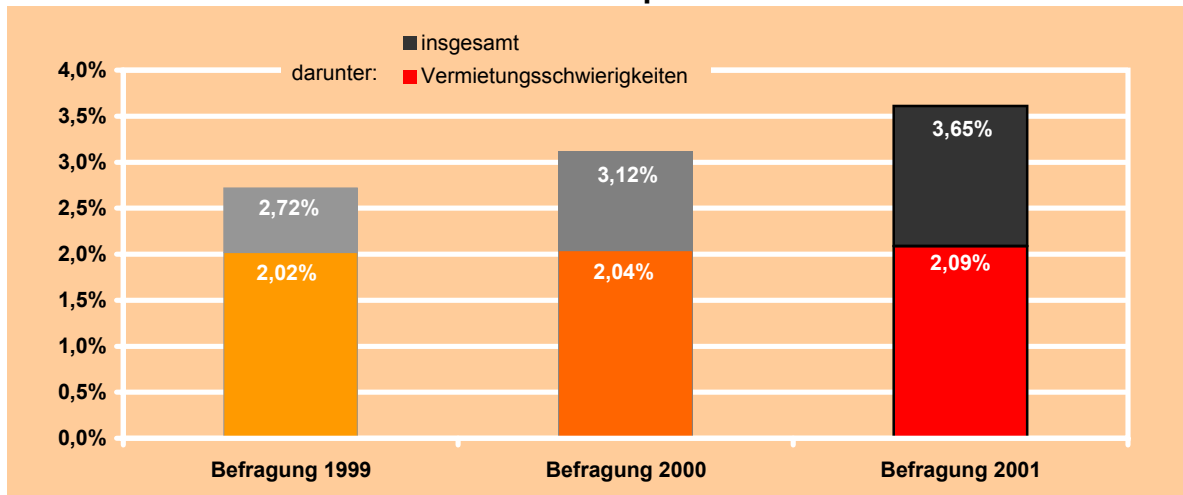
Die (noch) entspannte Wohnungsmarktlage mit leicht steigenden Leerstandsquoten führt dazu, dass vielerorts die nicht mehr marktgängigen Wohnungen durch Modernisierung bzw. Instandsetzung dem heutigen Standard angepasst werden. Dabei werden vor allem die sanitären Anlagen auf den neuesten Stand gebracht (vgl. Abb. 5). In der Hitliste der im Jahr 2000 durchgeführten Maßnahmen stehen aber auch Malerarbeiten, die Erneuerung der Elektrik und Heizungen sowie der Bodenbeläge ganz oben. Die Aufwendungen für diese und weitere Maßnahmen, die beinahe das gesamte Spektrum möglicher Sanierungen abdecken, sind in den letzten Jahren gestiegen. Im Jahr 2000 wurde mit 576 Mill. DM bei den befragten Unternehmen ein vorläufiger Höhepunkt erreicht. In den Jahren 2001 und 2002



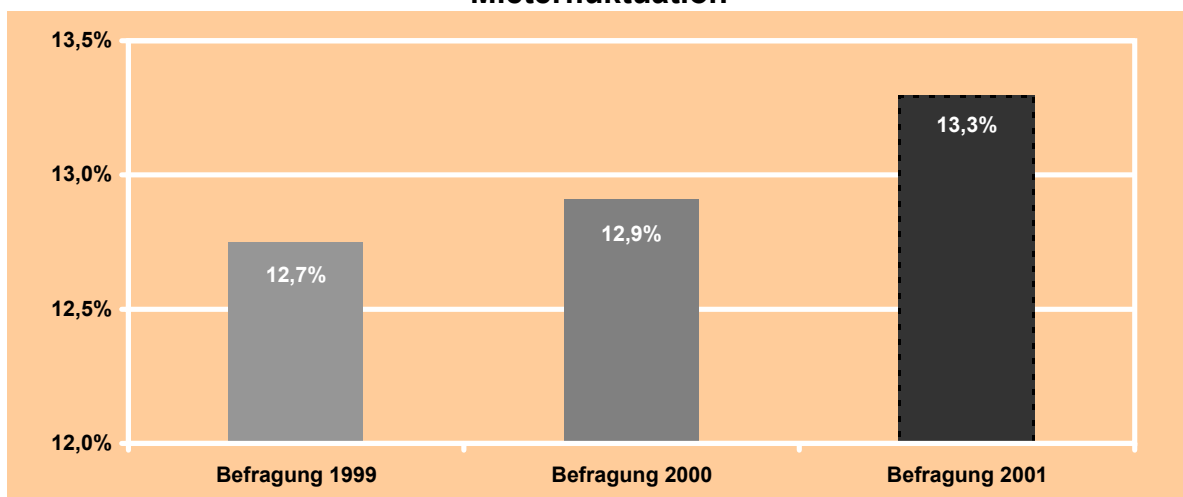
Abbildung 4: Leerstände, Umzüge, Mieten

Wohnungswirtschaftliche Akteure

Leerstandquote



Mieterfluktuation



Nettokaltmiete

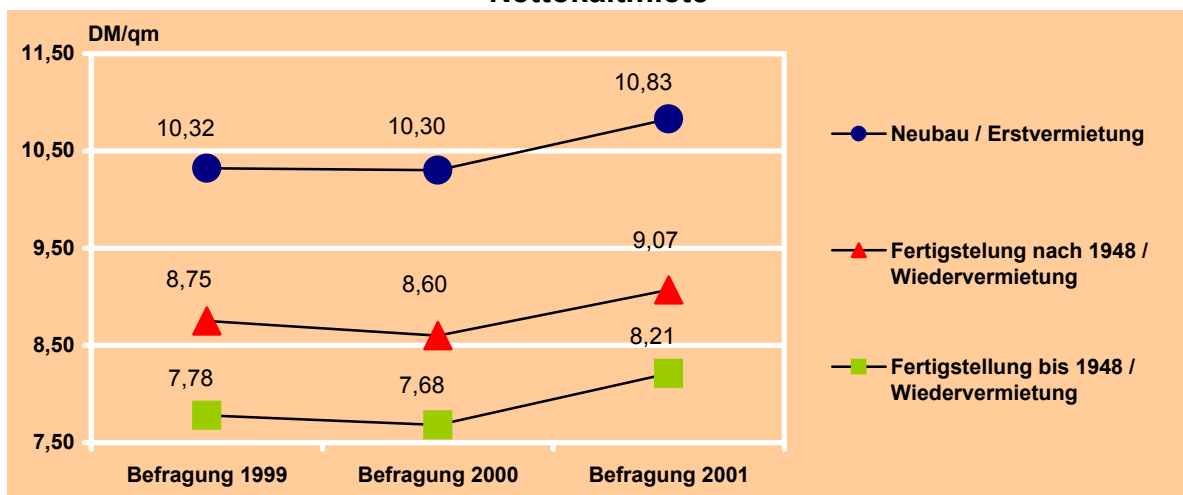
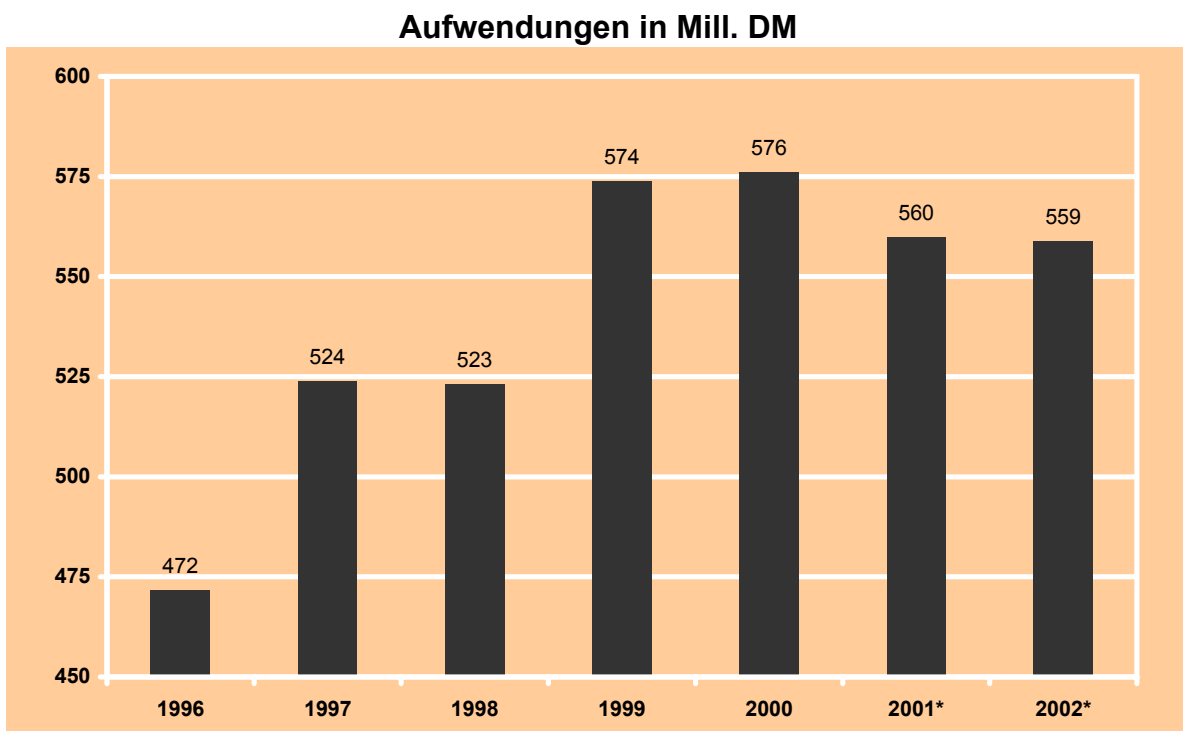
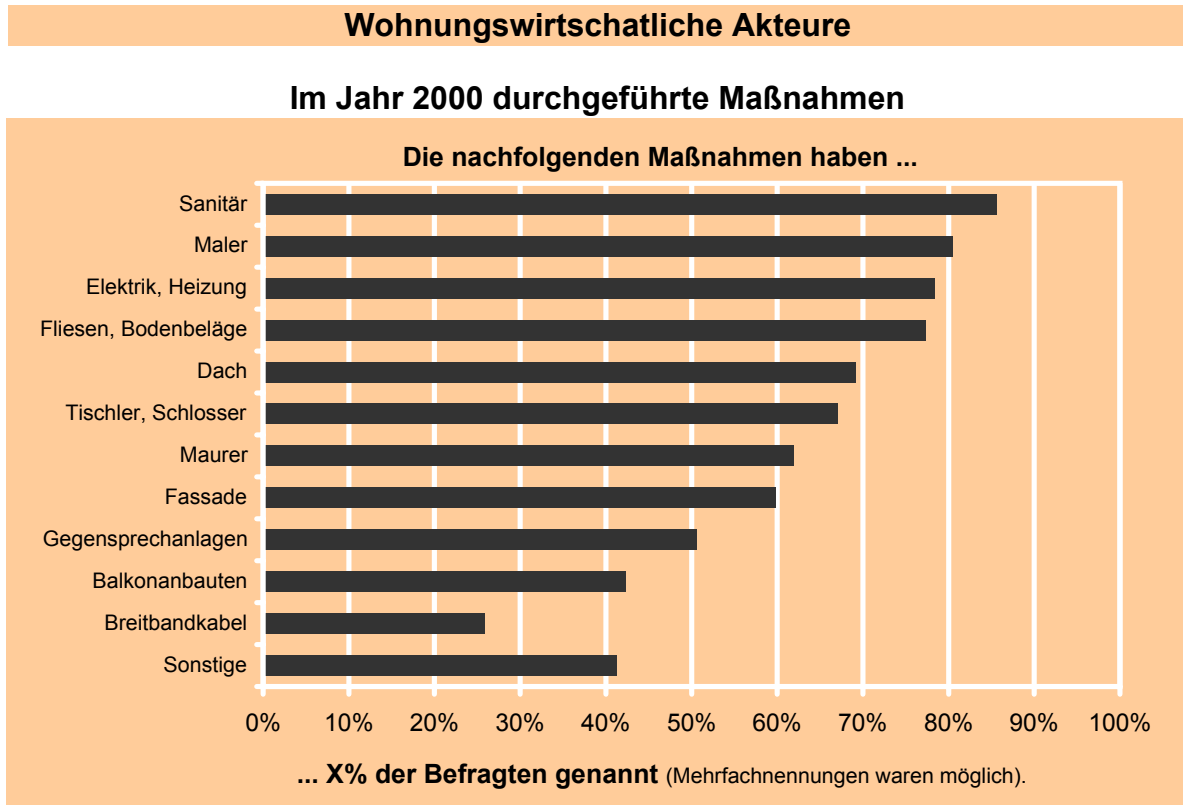




Abbildung 5: Instandsetzung und Modernisierung



* von den Befragten geschätzt



wollen die Befragten noch jeweils 560 Mill. DM in ihre Wohnungsbestände investieren. Hochgerechnet für den gesamten Mietwohnungsbestand in Niedersachsen bedeutet dies ein Investitionsvolumen von 10 Mrd. DM, das der Bauwirtschaft zugute kommt. Hier ist noch Steigerungspotenzial vorhanden.

Wohnungsversorgung

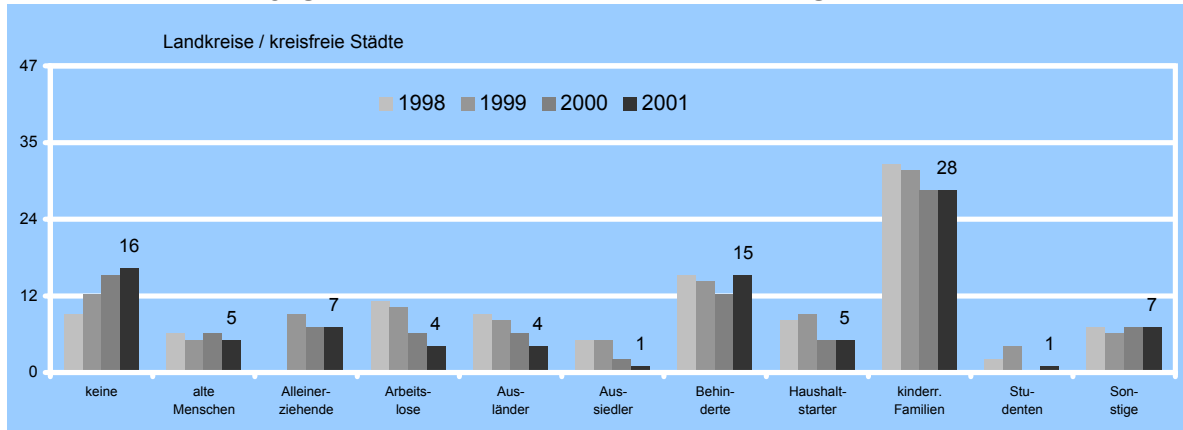
Die Vertreter der Landkreise und kreisfreien Städte sehen vor allem kinderreiche Familien nicht ausreichend mit Wohnraum versorgt (vgl. Abb. 6). Daher sollte für diese Gruppe nach Meinung der Befragten die Wohnraumförderung beibehalten bzw. verstärkt werden. Zunehmend förderungsbedürftiger werde auch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



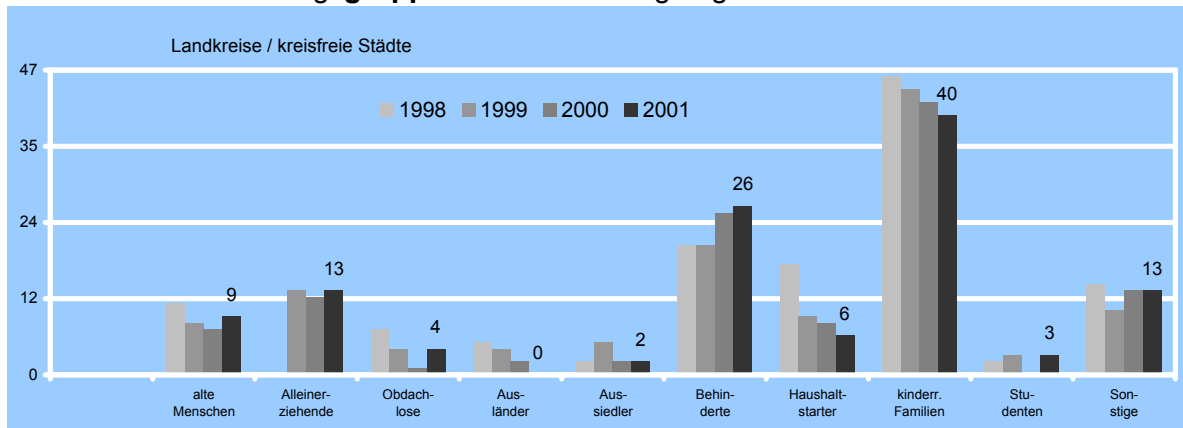
Abbildung 6: Wohnungsversorgung

Landkreise und kreisfreie Städte

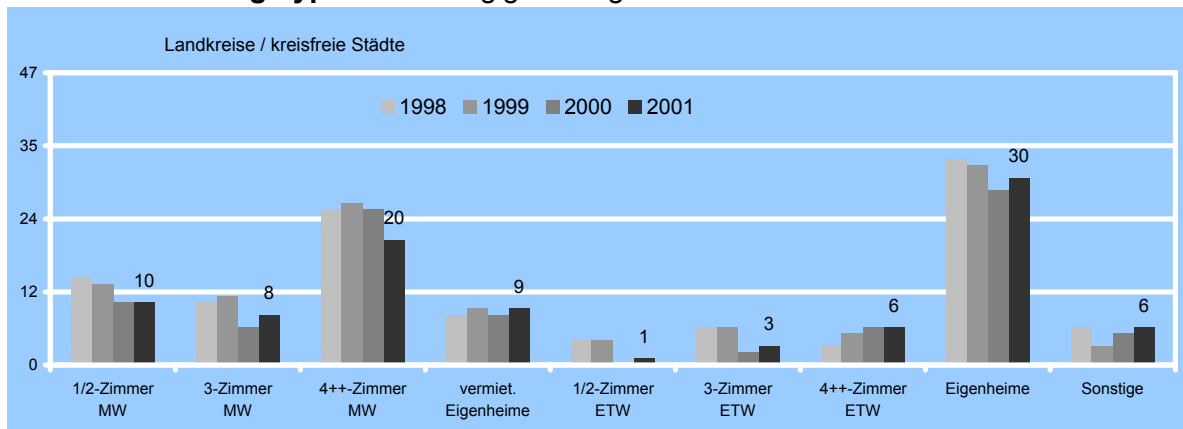
Welche Bevölkerungsgruppe ist mit Wohnraum **unterversorgt**? *



Für welche Bevölkerungsgruppe sollten Wohnungen gefördert werden? *



Welcher **Wohnungstyp** wird vorrangig benötigt? *



MW = Mietwohnungen

ETW = Eigentumswohnungen

1/2 = Ein- und Zwei- ...

4++ = Vier- und Mehr- ...

* Mehrfachnennungen waren möglich.