



Die Diplom-Soziologin ist seit 1996 Geschäftsführerin, seit 2002 Geschäftsführende Gesellschafterin von GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH in Hamburg. Zuvor leitete sie den Geschäftsbereich mit den Schwerpunkten Wohn- und Gewerbeimmobilien, Sonderwohnformen, wohnungswirtschaftliche Beratung, Mieten- und Wohnungspolitik.

Als unabhängiges Beratungsinstitut ist GEWOS in Hamburg, Berlin und Leipzig vertreten. GEWOS verfügt über ein vielfältiges Leistungsspektrum im Arbeitsfeld Immobilienmarkt für Investoren, Bauträger und Wohnungsunternehmen. Dies reicht von Marktanalysen und -prognosen für Wohn-, Büro- und Einzelhandelsimmobilien, über Standortanalysen für Investitionsvorhaben und Bestandsobjekte bis zur Bewertung von

Unternehmen und ihren Immobilienbeständen. GEWOS entwickelt praxisnahe Strategien zur Portfoliooptimierung und begleitet die Wohnungsunternehmen in der Umsetzung. Hierzu gehört auch das Qualitätsmanagement zur Optimierung der Kundenorientierung.

Überhänge und Engpässe in direkter Nachbarschaft

DEUTLICHE DISPARITÄTEN AUF DEN REGIONALEN WOHNUNGSMÄRKTEN IN NIEDERSACHSEN UND BREMEN

Die Analyse und Prognose der Entwicklung der regionalen und sektoralen Wohnungsmärkte nimmt angesichts der zunehmenden Ausdifferenzierung der Märkte in Deutschland einen immer höheren Stellenwert ein. Das Thema Stadtumbau zeigt, dass die Wohnungswirtschaft nicht nur in den östlichen, sondern verstärkt auch in den westlichen Bundesländern auf den Rückgang der Bevölkerung reagieren muss. Klar ist, dass sich die Bevölkerung in Deutschland langfristig verringern wird. Es stellt sich jedoch die Frage, in welchem Ausmaß und in welchem Zeitrahmen sich die globalen demographischen Trends auf die einzelnen Regionen auswirken werden. Eine kleinräumige Betrachtung der Wohnungsmärkte ist daher notwendig.

Mittlerweile hat diese Entwicklung auch Niedersachsen und Bremen erreicht und die Wohnungsmärkte im Gebiet des Verbandes der Wohnungswirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V. (vdw) stehen heute nach einer langen Periode des Wachstums mithin vor neuen Herausforderungen. Durch die demographische Entwicklung und die veränderten Ansprüche an das Wohnen zeichnet sich in quantitativer und qualitativer Hinsicht eine Veränderung der Nachfrage ab. Die Lebensstile werden vielfältiger und individueller, gleichzeitig steigt der Anteil der älteren Bevölkerung. Die Folge ist eine weitere Ausdifferenzierung der Wohnformen. Zusätzlich altert der Wohnungsbestand immer stärker, Modernisierung und Instandsetzung werden auch unter energetischen und ökologischen Gesichtspunkten wichtiger.

In den Bundesländern Niedersachsen und Bremen können bereits heute vielerorts Angebotsüberhänge auf den Wohnungsmärkten festgestellt werden. Unter Berücksichtigung der derzeitigen Nachfrageentwicklung gilt es daher für die einzelnen Wohnungsunternehmen, die mittel- und langfristige Marktfähigkeit der eigenen Bestände neu zu bewerten und frühzeitig Maßnahmen zur Vermeidung von Leerständen zu ergreifen. Vor diesem Hintergrund hat der vdw Niedersachsen Bremen GEWOS beauftragt, die regional und sektoral differenzierte Wohnungsmarktprognose zur Entwicklung der Mietwohnungsnachfrage im Verbandsgebiet aus dem Jahr 2004 fortzuschreiben.

Grundlage der Prognose bis zum Jahr 2020 sind die demographischen Vorausberechnungen des Landesbetriebs für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen und des Statistischen Bundesamtes für das Bundesland Niedersachsen. Zur genaueren Quantifizierung des Nachfragepotentials wurden diese Ergebnisse um bestimmte Nachfragergruppen auf dem Wohnungsmarkt korrigiert (u. a. Haupt- und Nebenwohnsitz, Untermieter sowie Anstalts- und Heimbevölkerung), um die wohnungsmarktrelevante Bevölkerung zu ermitteln.

Ein wesentlicher Einfluss auf die zukünftige Bevölkerungsentwicklung geht von den Wanderungsbewegungen aus. Diese unterliegen dynamischen Prozessen und können sich entsprechend schnell verändern. Politische und wirtschaftliche Veränderungen – sowohl in der Herkunfts- als auch in der Zielregion – können einen erheblichen Einfluss auf zukünftige Wanderungsströme und damit auf die Bevölkerungsentwicklung haben. Seit 2001 hat sich der bundesdeutsche Wanderungssaldo um 84 % auf etwa 44.000 Personen im Jahr 2007 reduziert. Diese Entwicklung wurde in der aktuellsten Bevölkerungsprognose des

Statistischen Bundesamtes entsprechend berücksichtigt und führt im Ergebnis zu einer stetig schrumpfenden Bevölkerungszahl bis zum Jahr 2020.

Situation

Die nachfrageseitigen Faktoren (Alter, Stellung im Lebenszyklus und Status) verbunden mit spezifischen Angebotsfaktoren des Gebäudes (Lage, Typ und Alter) tragen dazu bei, dass der Wohnflächenverbrauch pro Einwohner kontinuierlich ansteigt. Begünstigt durch den regen Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern kam es in den letzten Jahren in Niedersachsen zu einer starken Ausdehnung der durchschnittlichen Wohnfläche je Person auf derzeit rund 43 qm. Im Land Bremen verlief die Entwicklung weniger dynamisch, dort liegt der entsprechende Wert bei 40 m². Verglichen mit dem Flächenland Niedersachsen ist der Stadtstaat Bremen stärker durch eine urbanere Siedlungsstruktur gekennzeichnet, die einen geringeren Anteil von Ein- und Zweifamilienhäusern aufweist.

Die Bevölkerungszahl liegt im Verbandsgebiet mit insgesamt 8,79 Mio. Personen nur leicht unter ihrem Niveau von 2003. Differenziert nach Regionen verzeichnet die Stadt Bremen einen Bevölkerungszuwachs von rund 1 %, während die Bevölkerung in Bremerhaven um über 2 % zurückging. Die Bevölkerungszahl in Niedersachsen blieb im Zeitraum 2003 bis 2007 annähernd konstant und liegt derzeit bei 8,12 Mio. Einwohnern.

Parallel zum tendenziellen Bevölkerungsrückgang ist weiterhin ein Trend zur Haushaltsverkleinerung zu beobachten. In Abhängigkeit von der jeweiligen Alters- und Haushaltstruktur fällt diese Entwicklung in den einzelnen Landkreisen zwar unterschiedlich dynamisch aus, nach wie vor werden aber alle Regionen davon beeinflusst. In Niedersachsen erhöhte sich die Zahl der Haushalte zwischen 2003 und 2007 um 1 % auf 3,53 Mio. Haushalte. Im Land Bremen betrug der Anstieg 0,3 % bzw. 1.000 Haushalte.

Der Wohnungsneubau im Verbandsgebiet entwickelte sich in den letzten Jahren weiterhin rückläufig und liegt mit nur noch 2,1 Fertigstellungen je 1.000 Einwohner im Jahr 2007 auf dem niedrigsten Stand seit 1987. Der Wohnungsbestand erhöhte sich gegenüber der letzten Studie von 2004 um rund 72.500 Wohnungen (+ 2 %) auf nunmehr 3,94 Mio. Wohneinheiten.

Im Ergebnis konnte jedoch weder die abgeschwächte Bautätigkeit noch die positive Haushaltsentwicklung verhindern, dass sich die bereits im Jahr 2003 bestehenden Angebotsüberhänge von 38.500 auf 71.250 Wohneinheiten deutlich erhöhten. Diese Summe entspricht rund 2 % des wohnungsmarktrelevanten Angebots. Zu dieser Entwicklung trug wesentlich die intensive Bautätigkeit im Eigen-

heimsektor bei. Diese wurde vor allem durch die Vorzieheffekte im Rahmen der Abschaffung der Eigenheimzulage ausgelöst. Zum Teil ausgeprägte Angebotsüberhänge kennzeichnen insbesondere die Landkreise und kreisfreien Städte im südöstlichen Niedersachsen (u. a. Northeim und Helmstedt) und in den küstennahen Regionen (Friesland, Wittmund). Nachfrageüberhänge liegen hingegen vor allem in den Umlandkreisen der Städte Hamburg und Bremen vor (Lüneburg, Harburg und Cloppenburg).

Zukünftige Entwicklung bis 2020

Die Bevölkerungszahl im Verbandsgebiet wird nach den Berechnungen von GEWOS bis zum Jahr 2020 um rund 4 %, auf dann 8,46 Mio. Personen abnehmen (-323.000 Personen). Den stärksten Bevölkerungsrückgang verzeichnen die Landkreise und kreisfreien Städte im südöstlichen Niedersachsen. Mit Ausnahme von Bremerhaven (-12 %) liegen alle Gebiete mit einem Rückgang von über 10 % in dieser Region. Insbesondere die Landkreise Holzminden und Osterode am Harz sind mit einem Rückgang von über 15 % besonders betroffen. Eine positive Bevölkerungsentwicklung verzeichnen hingegen – wie in den vergangenen Jahren – die niedersächsischen Landkreise um die Metropolregion Hamburg.

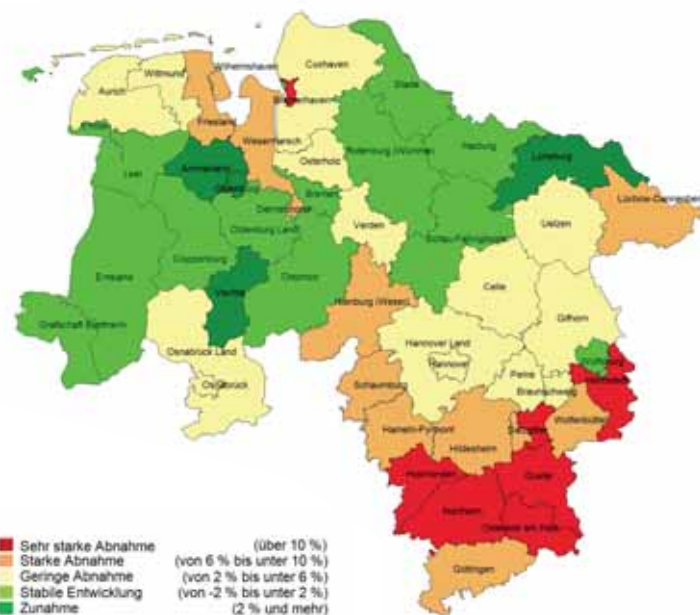


Abb. 1
Bevölkerungsentwicklung bis 2020

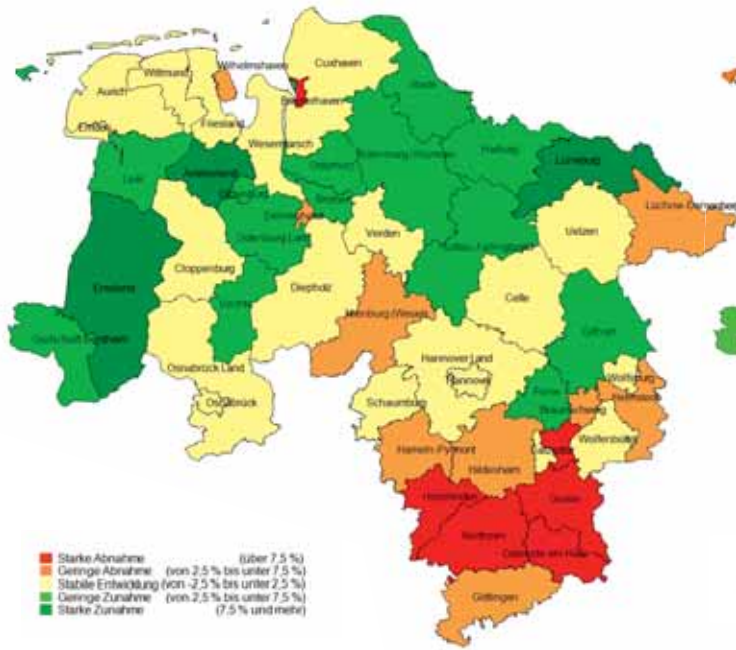


Abb. 2
Haushaltsentwicklung bis 2020

Für die zukünftige Situation auf den Wohnungsmärkten ist die Entwicklung der Haushaltszahlen entscheidend. Aufgrund des anhaltenden Trends zur Haushaltsverkleinerung wird sich die Zahl der Haushalte im Verbandsgebiet bis zum Jahr 2020 leicht positiv entwickeln und auf 3,87 Mio. Haushalte ansteigen. Auf Ebene der Kreise zeigen sich jedoch deutliche Unterschiede – die Spannweite reicht von +12 % in Lüneburg bis zu -13 % in Osterode am Harz. Insgesamt nimmt in der Hälfte der 49 Kreise im Verbandsgebiet die Zahl der Haushalte zu. Zuwachsregionen konzentrieren sich in erster Linie im Nordosten um Hamburg sowie im Westen des Verbandsgebietes. Verglichen mit der Studie aus dem Jahr 2004 hat sich das prognostizierte Haushaltswachstum damit abgeschwächt. >> Abb. 2

Ein weiterer wichtiger Einflussfaktor für die Dynamik auf den Wohnungsmärkten ist neben der Entwicklung der Haushaltszahlen die Alterszusammensetzung der Bevölkerung. Die Haushaltsbildung – und damit verbunden die Wohneigentumsbildung – findet vornehmlich in der Altersgruppe der 25- bis 45-Jährigen statt. Durch den mit dem Bevölkerungsrückgang verbundenen Alterungsprozess der Gesellschaft nimmt tendenziell die Zahl der Personen ab, die ein neues Eigenheim errichten. Ein ebenfalls dämpfender Einfluss auf die zukünftige Neubautätigkeit resultiert aus veränderten steuerlichen Rahmenbedingungen auf dem Wohnungsmarkt. Die Abschaffung der Eigenheimzulage induzierte Vorzieheffekte, die kurzfristig für eine hohe Neubautätigkeit sorgten. Auf mittlere Sicht sind derzeit jedoch keine Impulse zu erkennen, die wieder zu einer höheren Bautätigkeit führen könnten. Gleichwohl wird der Wohnungsbestand bis zum Ende des Prognosezeitraums im Jahr 2020 um 3 % auf 4,04 Mio. Wohneinheiten weiter ansteigen.



Abb. 3
Wohnungsmarktbilanz 2020

Infolgedessen wird der Wohnungsüberhang im Verbandsgebiet im Jahr 2020 rund 4 % des wohnungsmarktrelevanten Angebots (163.250 Wohneinheiten) betragen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass es sich um einen rechnerischen Saldo für den Gesamtmarkt handelt. Die Wohnungsmarktbilanz ermittelt sich durch die Gegenüberstellung der prognostizierten Entwicklung der Nachfrage mit dem prognostizierten Angebot 2020. Ein Angebotsüberhang auf einem Wohnungsmarkt kann sich im Einzelfall aus Nachfrageüberhängen in einzelnen Teilmärkten, sowie erheblich höheren Angebotsüberhängen in anderen Teilmärkten zusammensetzen. >> Abb. 3

Insgesamt zeigt die Studie, dass weiterhin ausgeprägte Disparitäten auf den regionalen Wohnungsmärkten in Niedersachsen bestehen. Neben Wohnungsüberhängen bestehen bereits heute auf einzelnen Märkten Versorgungsengpässe, die sich vor dem Hintergrund der zu erwartenden geringen Neubautätigkeit in den nächsten Jahren noch verstärken werden. Die Entwicklung auf den verschiedenen Immobilienmärkten muss heute mehr denn je differenziert betrachtet werden. Für die Wohnungsunternehmen wachsen hieraus neue Herausforderungen. <<