



Fragebogen zum Wohnungsleerstand in Berlin

ANALYSE & KONZEPTE
Beratungsgesellschaft für Wohnen,
Immobilien und Tourismus mbH
Gasstr. 10, 22761 Hamburg

Tel.: 040/485 00 98-0
Fax: 040/485 00 98-98
E-Mail: info@analyse-konzepte.de

im Auftrag der
Investitionsbank Berlin

Juli 2010

Erläuterungen zur Befragung:

Die Befragung wird vom unabhängigen Forschungsinstitut Analyse & Konzepte begleitet und durchgeführt. Die Teilnahme an der Befragung ist selbstverständlich freiwillig. Die Ergebnisse werden **völlig anonym** und unter Einhaltung aller Vorgaben des Datenschutzes durch Analyse & Konzepte ausgewertet. Die Investitionsbank Berlin erhält als Auftraggeber keine Einzeldaten, sondern ausschließlich die Gesamtergebnisse in Form eines Gesamtberichtes.

Es folgen zwei Fragebogenteile: der **Teil A** umfasst allgemeine Fragen, z.B. zu Ihrem Wohnungsbestand. **Teil B** befasst sich mit einem konkreten Gebäude, das zufällig ausgewählt worden ist. Gegebenenfalls wurden mehrere Gebäude aus Ihrem Eigentum ausgewählt, dann haben Sie auch mehrere Fragebögen (Teil B) erhalten. Wir bitten Sie, pro Gebäude jeweils einen "Teil B" auszufüllen. Sollten die jeweiligen Gebäude nicht über Leerstand verfügen, endet der Fragebogen mit Frage 4 des zweiten Teils.

Für Rückfragen steht Ihnen **Herr Jens Töpfer** telefonisch oder per E-Mail gern zur Verfügung:

Tel.: 040-4850098-42
toepper@analyse-konzepte.de

Bitte senden Sie
den ausgefüllten Fragebogen
bis zum 21.09.2010

zur Auswertung an
ANALYSE & KONZEPTE GmbH
Gasstraße 10
22761 Hamburg

Vielen Dank für Ihre Unterstützung!

Teil A: Allgemeine Fragen

1. Welcher der folgenden Eigentümergruppen gehören Sie bzw. Ihr Unternehmen an?

- WEG-Gemeinschaft 1
Personengesellschaft (z.B. GbR) 2
Erbengemeinschaft 3
Alleiniger Privateigentümer 4
Private Wohnungsgesellschaft 5
Kommunale Wohnungsgesellschaft 6
Wohnungsgenossenschaft 7
Immobilienfonds 8
Sonstiges, und zwar 9
-

2. Verwalten Sie ...

- die Wohnungen selbst *oder* 1
werden sie durch einen Dritten verwaltet (Fremdverwaltung) *oder* 2
beides? 3
-

3. Welchen Stellenwert hat die Vermietung von Wohnungen für Sie bzw. für Ihr Unternehmen? (Mehrere Antworten sind möglich)

- Die Vermietung von Wohnungen ist eine Nebentätigkeit 1
Die Vermietung von Wohnungen ist das Kerngeschäftsfeld 2
Neben der Vermietung und Verwaltung gibt es noch weitere Geschäftsfelder:
Neubau von Mietwohnungen 3.1
Neubau und Verkauf von Miet-/Eigentumswohnungen 3.1
Bestandsentwicklung/Portfoliomanagement 3.1
Erwerb/Verkauf von Wohnungsbeständen 3.1
Sonstiges, und zwar 3.1
-

4. Wie groß ist Ihr Wohnungsbestand in Berlin?

- Ca. _____ eigene Wohnungen
Ca. _____ Wohnungen in Verwaltung
-

5. Besitzen oder verwalten Sie auch Wohnungen außerhalb Berlins?

- Ja, ca. _____ eigene Wohnungen 1
Ja, ca. _____ Wohnungen in Fremdverwaltung 2
Nein 3
-

6. Stehen in Ihrem Bestand in Berlin Wohnungen länger als 3 Monate leer?

- Ja, ca. _____ Wohnungen..... 1
Nein 2

Wenn Sie **keinen Leerstand** von mehr als 3 Monaten haben, können Sie den Fragebogen jetzt beenden. Bitte senden Sie ihn aber trotzdem an Analyse & Konzepte zurück.
Vielen Dank für Ihre Teilnahme!

7. Wie schätzen Sie die Leerstandssituation in Ihrem Wohnungsbestand ein?

(Mehrere Antworten sind möglich)

- Der Leerstand ist wirtschaftlich verkraftbar 1
Der Leerstand ist wirtschaftlich nur schwer verkraftbar 1
Der Leerstand stellt ein Hemmnis für weitere Investitionen dar..... 1
Der vorhandene Leerstand ist planmäßig und somit auch wirtschaftlich verkraftbar 1

8. Wie wird sich der Wohnungsleerstand zukünftig entwickeln?

- Der Leerstand wird nur vorübergehend sein..... 1
Der Leerstand wird langfristig bleiben..... 2
Der Leerstand wird voraussichtlich weiter zunehmen 3

9. In welchen Wohnungsbausegmenten besteht aus Ihrer Sicht

die größte Leerstandsgefahr in Berlin? (Mehrere Antworten sind möglich)

- Sanierter gründerzeitlicher Altbau 1
Unsanierter gründerzeitlicher Altbau 1
Wohnungsbau der 20er und 30er Jahre 1
Wohnungsbau der 50er und 60er Jahre 1
Industrieller Wohnungsbau (Ost/West) 1
Konventioneller Wohnungsbau der 70er und 80er Jahre..... 1
Preiswerte Wohnungen 1
Mittelpreisige Wohnungen 1
Höherpreisige Wohnungen 1
Alle Segmente gleichmäßig..... 1
Anderes Segment, und zwar
_____..... 1
Keine Angabe möglich..... 1

Teil B:

Die nachfolgenden Fragen beziehen sich nur auf das Objekt:

Straße, Hausnr., PLZ

1. Welchem Bautyp ist das Gebäude zuzuordnen?

- Gründerzeitlicher Altbau 1
Wohnungsbau der 20er und 30er Jahre 2
Wohnungsbau der 50er und 60er Jahre 3
Industrieller Wohnungsbau (Ost/West) 4
Konventioneller Wohnungsbau der 70er und 80er Jahre 5
Neubau 1991-2000 6
Neubau nach 2000 7

2. Wie viele Vollgeschosse hat das Gebäude?

_____ Geschosse

3. Wie viele Wohnungen und Gewerbeeinheiten befinden sich in dem Gebäude?

_____ Wohnung(en)

_____ Gewerbeeinheiten (z.B. Ladengeschäft, Praxis)

4. Wie viele Wohnungen stehen in dem Gebäude wie lange leer?

Anzahl Wohnungen:

- 3 bis 6 Monate _____ 1
6 bis 12 Monate _____ 1
Länger als 12 Monate _____ 1

Wenn in dem Gebäude **keine Wohnungen länger als drei Monate** leer stehen,
können Sie den Fragebogen jetzt beenden.
Bitte senden Sie ihn aber trotzdem an Analyse & Konzepte zurück.
Vielen Dank für Ihre Teilnahme!

5. In welchen Geschossen befinden sich die leer stehenden Wohnungen?

Anzahl Wohnungen:

Anzahl Wohnungen:

- Erdgeschoss/Souterrain _____ 1 5. und mehr _____ 1
1.-4. Obergeschoss _____ 1 Dachgeschoss _____ 1

6. Handelt es sich bei den leer stehenden Wohnungen um öffentlich geförderte Wohnungen? (z.B. Sozialwohnung, Modernisierungsprogramme)

Ja, _____ Wohnungen 1 Nein 2

7. Wie würden Sie den **Ausstattungsstandard** der leer stehenden Wohnungen in dem Gebäude einstufen?

Anzahl Wohnungen:

Anzahl Wohnungen:

- Einfach _____ 1 Gehoben _____ 1
Mittel _____ 1 Luxuriös _____ 1

8. Tragen Sie bitte in die Tabelle die Anzahl der leer stehenden Wohnungen nach ihrer Wohnfläche und Anzahl der Wohnräume (ohne Küche/Bad) ein:

	bis 45 m ²	45-60 m ²	61-75 m ²	76-90 m ²	über 90 m ²
1 Raum					
2 Räume					
3 Räume					
4 Räume					
5 und mehr Räume					

9. Wie beurteilen Sie das Gebäude im Hinblick auf die folgenden Aspekte?

	sehr gut	gut	durchschnittlich	eher schlecht	schlecht	keine Beurteilung möglich
Wirtschaftlichkeit (Mieteinnahmen vs. Betriebs-/ Instandhaltungskosten)	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5	<input type="checkbox"/> 6
Baulicher Zustand (z.B. Sanierungsbedarf)	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5	<input type="checkbox"/> 6
Energetischer Standard (z.B. Heizungssystem, Wärmedämmung)	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5	<input type="checkbox"/> 6

10. Wie beurteilen Sie das Wohngebiet in Bezug auf die folgenden Aspekte?

	sehr gut	gut	durchschnittlich	eher schlecht	schlecht	keine Beurteilung möglich
Grünflächen/Parks	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5	<input type="checkbox"/> 6
Einkaufsmöglichkeiten	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5	<input type="checkbox"/> 6
Angebote an Schulen/ Kindergärten	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5	<input type="checkbox"/> 6
Verkehrsanbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Bus, S-/U-Bahn)	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5	<input type="checkbox"/> 6
Image (z.B. Szeneviertel, soziale Problemlagen)	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5	<input type="checkbox"/> 6

11. Wie bewerten Sie das Wohngebiet insgesamt im Hinblick auf die Vermietung von Wohnungen?

Bitte vergeben Sie eine Schulnote von 1 (sehr gut) bis 6 (ungenügend)

Note _____

12. Aus welchen Gründen stehen aus Ihrer Sicht Wohnungen in dem Gebäude leer? <i>Bitte geben Sie für die jeweilige Leerstandsdauer Gründe an.</i>	Leerstandsdauer:	
	3-6 Monate	über 6 Monate
a. Es erfolgt derzeit keine Vermietung, da der aktuelle bauliche Zustand dies nicht zulässt und auch keine Maßnahmen vorgesehen/möglich sind	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sonstiges, und zwar...	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
b. Es erfolgt derzeit bewusst keine Vermietung, da folgende Maßnahmen durchgeführt werden oder geplant sind:	3-6 Monate	über 6 Monate
Umfassende Wohnungsmodernisierung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Umbau (z.B. Grundrissänderungen, Zusammenlegung)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Umnutzung Wohnungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Verwertung (z.B. Verkauf/Eigentumsbildung)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zwangsversteigerung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Abriss/Rückbau des Gebäudes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sonstiges, und zwar...	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
c. Die Wohnungen werden derzeit aktiv am Markt angeboten, jedoch ohne Erfolg, weil... <i>Bitte geben Sie in jeder Spalte maximal drei Gründe an.</i>	3-6 Monate	über 6 Monate
... sich für die Wohnungsgrößen keine passenden Mieter finden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
... die Lage der Wohnung im Gebäude ungünstig ist (z.B. Erdgeschoss, Dachgeschoss, schlechte Belichtung)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
... die Wohnungsgrundrisse nicht den Nachfragerwünschen entsprechen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
... die Wohnungen keinen Balkon haben	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
... Küche/Bad kein Fenster haben	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
... die Wohnungen keinen Aufzug haben	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
... der Bautyp nicht nachgefragt wird	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
... das Gebäude Nachteile aufweist (z.B. Schäden am Gebäude, ungenügende Wärmedämmung/Schallschutz)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
... das Wohngebiet ein ungünstiges Image aufweist (z.B. Bewohnerstruktur, Nachbarschaft)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
... die Verkehrsanbindung/Infrastruktur ungünstig ist	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
... die Lärmbelastung sehr hoch ist	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
... die Wohnkosten als zu hoch empfunden werden bzw. das Preis-Leistungsverhältnis nicht den Nachfragerwünschen entspricht	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
... sich keine/kaum Interessenten melden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sonstiges, und zwar...	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

13. Falls die leer stehenden Wohnungen derzeit auf dem Markt angeboten werden, in welcher Mietpreisspanne werden sie angeboten? (Nettokalt-Miete in €/m²)

Anzahl Wohnungen:		Anzahl Wohnungen:	
Unter 4 €	_____ 1	7 bis unter 8 €	_____ 1
4 bis unter 5 €	_____ 1	8 bis unter 9 €	_____ 1
5 bis unter 6 €	_____ 1	9 bis unter 10 €	_____ 1
6 bis unter 7 €	_____ 1	Über 10 €	_____ 1

14. Falls derzeit bewusst keine Vermietung erfolgt, wann sollen die Wohnungen wieder vermietet werden?

Anzahl Wohnungen:		Anzahl Wohnungen:	
Innerhalb 3 Monate	_____ 1	In 6 bis 12 Monaten	_____ 3
In 3 bis 6 Monaten	_____ 2	Nach 12 Monaten	_____ 4

15. Welche Maßnahmen planen Sie an dem Gebäude in den nächsten 3 Jahren? (Mehrere Antworten sind möglich)

- Es sind keine Maßnahmen geplant..... 1
- Modernisierungen (keine Instandhaltung): 2
- der Außenhülle (energetische Modernisierung Dach, Fenster, Fassade etc.) . 2.1
- der Haustechnik (z.B. Elektroinstallation, Heizung) 2.1
- der Wohnungen (z.B. Sanitäreanlagen) 2.1
- der Zugänge (z.B. Abbau Barrieren) 2.1
- Aufzugseinbau..... 2.1
- Balkonanbau 2.1
- Umbau (z.B. Grundrissänderungen, Zusammenlegung) 3
- Umnutzung Gebäude/Wohnungen 4
- Verwertung (z.B. Verkauf/Eigentumsbildung) 5
- Abriss/Rückbau des Gebäudes 6
- Sonstiges, und zwar
..... 7

16. Sind darüber hinaus spezielle Maßnahmen zur Leerstandsreduzierung in Durchführung oder geplant?

- Es sind keine Maßnahmen geplant..... 1
- Marketing (Annoncen, Anzeigen etc.)..... 2
- Reduzierung Mietpreis 3
- Sonstiges, und zwar
..... 4

17. Welche Gründe für Leerstand spielen aus Ihrer Sicht in Berlin insgesamt neben den hier abgefragten Gründen eine Rolle?

Bitte senden Sie **den ausgefüllten Fragebogen bis zum 21.09.2010** zur Auswertung an:
 ANALYSE & KONZEPTE GmbH, Gasstraße 10, 22761 Hamburg
Vielen Dank für Ihre Unterstützung!