

Wohnungsmarktbarometer 2010: Ausgewählte Ergebnisse für Befragungsteilnehmer

WOHNRAUM

NBank

Wir fördern Niedersachsen



Impressum

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

Bearbeitung/Text — Robert Koschitzki

Hannover, August 2010

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 2010

Ausgewählte Ergebnisse für Befragungsteilnehmer

08 — AKTUELLE TRENDS

10 — MARKTLAGE

11 — INVESTITIONSBEREITSCHAFT UND
WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

12 — WOHNUNGSNACHFRAGE

16 — MIETEN

17 — WOHNUNGSBESTAND

20 — WOHNUMFELDQUALITÄTEN

21 — FEEDBACK

22 — FRAGEBOGEN

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 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 diesem Vorabdruck. Sie erhalten 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 Wohnungsmarktbeobachtungsteam

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

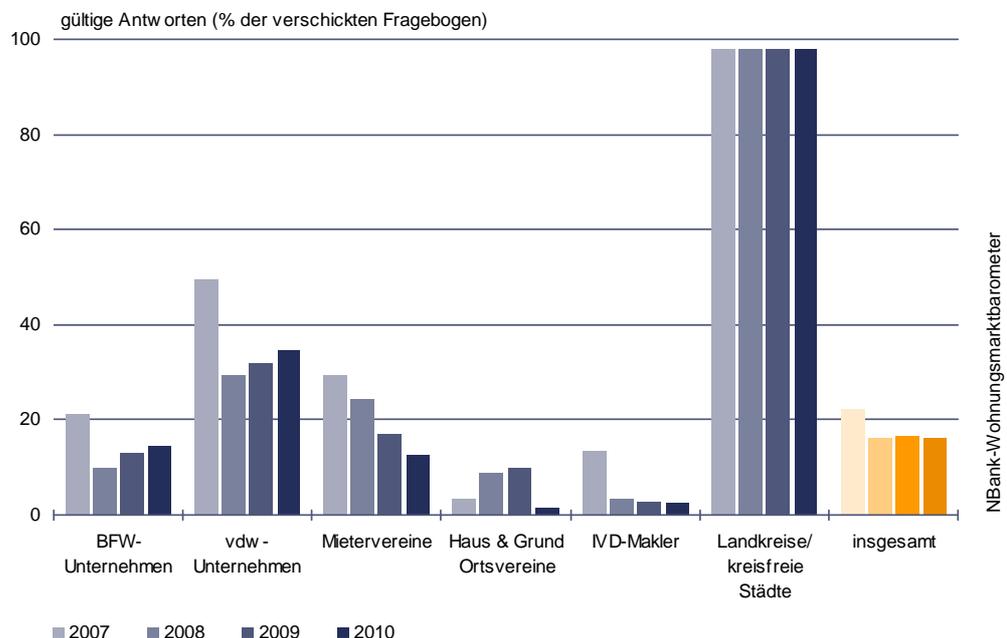
Die Wohnungsmärkte in Niedersachsen differenzieren sich immer mehr aus. Die Indikatorwerte des Wohnungsmarktbarometers weisen in den einzelnen Landkreisen Niedersachsens teilweise stark voneinander abweichende Ausprägungen auf. Die wesentlichen regionalen Unterschiede der Wohnungsmärkte beruhen zum einen auf angebotsseitigen Faktoren wie den verschiedenen Entwicklungen im Wohnungsbestand, zum anderen auf Nachfragefaktoren wie dem Sozialindikator oder der Arbeitslosenentwicklung. Um den regionalen Besonderheiten Rechnung zu tragen, werden die Landkreise und kreisfreien Städte nach ihrer Bevölkerungsdichte in vier Kategorien unterteilt:

- 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 Indikatorwerte in allen Regionaltypen wird bei der Ergebnisdarstellung auf eine regionale Unterscheidung verzichtet.

Rücklauf 2007 bis 2010 nach Befragtengruppen (Abb. 0)

Insgesamt haben etwa so viele Befragte wie in den beiden Vorjahren den Fragebogen beantwortet. In 2010 betrug die Rücklaufquote 16 %. Sehr engagiert zeigten sich traditionell die im Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Niedersachsen und Bremen (vdw) organisierten Wohnungsunternehmen sowie die Landkreise und kreisfreien Städte.



Aktuelle Trends

Weniger Angebotsüberhänge im Hochpreissegment und bei geförderten Mietwohnungen

Die aktuelle Wohnungsnachfrage richtet sich vor allem auf Wohnungen bzw. Häuser mittleren Wohnwerts und mittlerer Wohnlage. Nur ein Viertel der Befragten bezeichnet hochwertigen Wohnraum in sehr guter Lage als die am meisten spürbare Nachfrage. Damit gilt im frei finanzierten Mietwohnungsmarkt nach wie vor: Leichte Nachfrageüberhänge in den preiswerten Marktsegmenten stehen leichten Angebotsüberhängen in den gehobenen Segmenten gegenüber. Neu ist, dass sich in den preiswerten Mietmarktsegmenten die Lage nicht weiter angespannt hat. Dagegen schmelzen sowohl in den gehobenen Marktsegmenten als auch bei geförderten Mietwohnungen die Angebotsüberhänge ab. Diese Beobachtungen gelten verstärkt für die kreisfreien Städte. Bei Wohneigentum bleibt der Markt (vorerst noch) entspannt.

Deutliche Mietsteigerungen nur im Neubau

Mit dem Abschmelzen der Angebotsüberhänge steigen vor allem in den Zentren die Mieten deutlich – in erster Linie bei den erstvermieteten Neubauten. Der starke Mietanstieg bei neuen Mietwohnungen führte in den kreisfreien Städten kaum zu geringeren Wohnungsleerständen, die eher in den älteren bzw. günstigeren Beständen zu suchen sind. Die Gründe für den leichten Rückgang der Leerstandsquote liegen daher eher im steigenden Sanierungsstand und in vermehrter Nachfrage im preisgünstigen Bestandsmarkt. Deutlich steigt der Leerstand dagegen in den ländlichen Räumen. Hier kündigt sich möglicherweise (auch) in den Mietwohnungsbeständen ein Leerstandsproblem an. Belegungsprobleme nach dem Auszug älterer, langjähriger Mieter bei zurückgehender Suburbanisierung können die Ursache hierfür sein. Folgerichtig sinkt in den ländlichen Räumen die Fluktuation, während Mieter in den Zentren und deren Umland wieder vermehrt ihre Wohnung wechseln.

Konjunkturelle Stimmung aufgeheitert

Die gestiegene Mieterfluktuation in den Städten hat ihre Ursache auch darin, dass die wirtschaftlichen Aussichten besser beurteilt werden als vor Jahresfrist. Der Sozialindikator, die Arbeitslosenzahl und die Insolvenzen werden sich in den nächsten drei Jahren nach Meinung der Befragten eher nicht weiter (oder nicht mehr so stark) erhöhen wie zuletzt befürchtet. Dagegen werden die Zahl der Unternehmensgründungen und die Attraktivität der wichtigen Betriebe in den Regionen jetzt eher als stabil angesehen. Allerdings bleibt die Neigung, selbst Eigentümer der aktuellen Mietwohnung zu werden, nach Expertenmeinung eher gering, weil auch die finanziellen Möglichkeiten dazu als unzureichend eingeschätzt werden.

Investitionen fließen unverändert in die Bestände

Die Investitionsbereitschaft hat sich nur wenig verändert. Zwar stehen die Investoren Wohnungsneubauten etwas optimistischer gegenüber als im vergange-

nen Jahr, bezeichnen ihre Bauneigung jedoch immer noch als eher gering. In die Bestände wollen die Unternehmen weiterhin „mit Augenmaß“ investieren. 2009 modernisierten vor allem die großen Wohnungsunternehmen ihre Bestände energischer als ein Jahr zuvor. Mit 2.000 Euro je Wohnung engagieren sie sich neuerdings stärker als kleine und mittlere Anbieter. Dabei verbesserten die meisten Modernisierungen die Energiebilanz der Wohnungen. Fast genauso viele Maßnahmen dienten der optischen Aufwertung. Der dritte große Bereich waren die Maßnahmen, die den Wohnstandard z. B. durch Parkett oder Balkon anhoben. Generationengerechte Modernisierungen oder Grundrissveränderungen spielten weiterhin kaum eine Rolle.

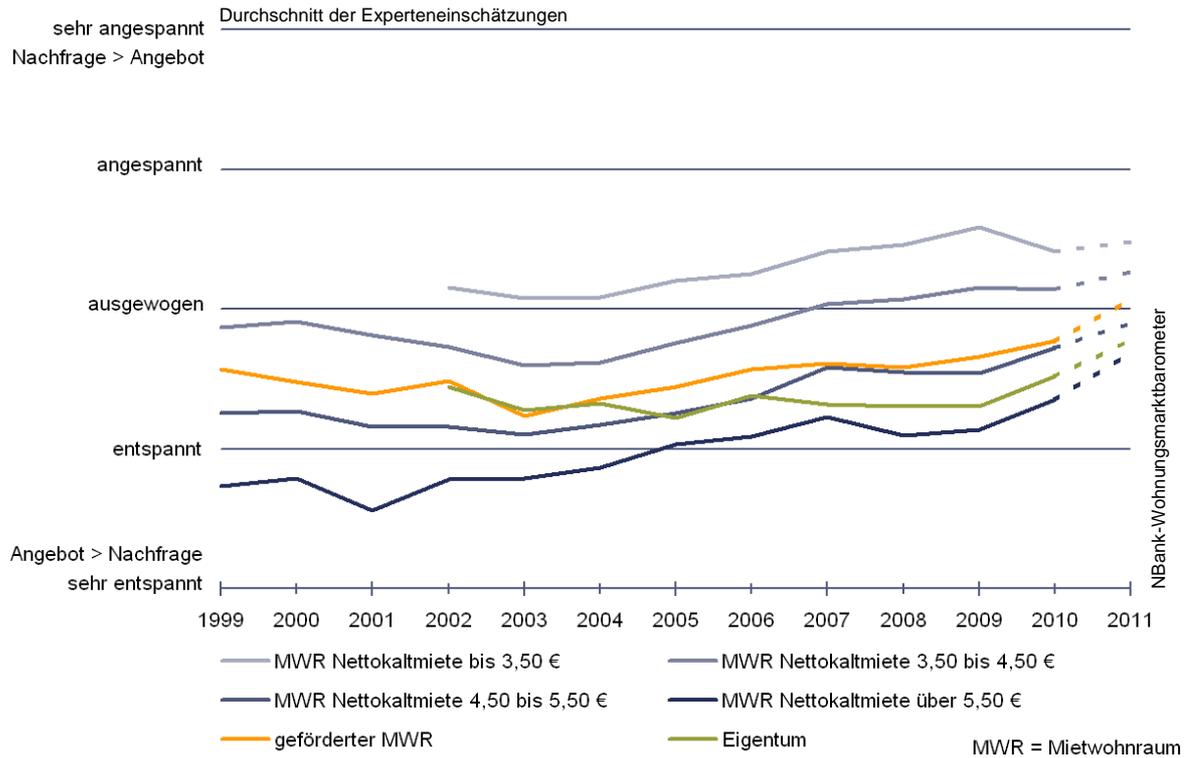
Nach wie vor gelten unter ökonomischen Gesichtspunkten etwa zwei Prozent der Wohnungsbestände als nicht mehr sanierungsfähig. Ihr Anteil ist in den ländlichen verdichteten Räumen am höchsten. Mit fast drei Prozent des Bestands wurden die meisten ersatzlosen Wohnungsabrisse in den letzten fünf Jahren allerdings von den Unternehmen gemeldet, die ihr Geschäftsgebiet in den peripheren Räumen haben. Im städtischen Umland tätige Unternehmen haben im gleichen Zeitraum nur sehr wenige Wohnungen vom Markt genommen und zudem davon über die Hälfte wieder durch Neubauten ersetzt. Landesdurchschnittlich haben die Befragten weniger als ein Prozent ihrer Bestände ersatzlos abgerissen. Umgerechnet auf ein Jahr waren es 0,1 %. In dieser Größenordnung planen die Wohnungsanbieter auch für die kommenden drei Jahre.

Gute Wohnstandortqualitäten durch mehr Angebote für Kinder und Jugendliche noch verbessern

Erstmals hat die NBank Fragen zu Wohnumfeld- bzw. Wohnstandortqualitäten gestellt. Im Ergebnis fehlten in Stadt und Land vor allem Kindertagesstätten und Jugendeinrichtungen. In ländlich geprägten Kommunen sei zudem das Angebot im Einzelhandel, bei Oper, Theater und Kino sowie in Bezug auf den öffentlichen Personennahverkehr ausbaufähig. Insgesamt werden erwartungsgemäß die Versorgungsmöglichkeiten mit Dingen des täglichen Bedarfs für städtisch geprägte Kommunen deutlich besser bewertet als für ländlich geprägte Städte und Gemeinden. Dass dies auch für die gefühlte Sicherheit gilt, darf überraschen. Allerdings sind die Unterschiede zwischen Stadt und Land mit Ausnahme der in der Stadt höheren Kriminalitätsrate gering. Insgesamt fühlen sich die Befragten überwiegend sicher in Land und Stadt. Die für die integrierte Entwicklung von Standorten wichtige Kooperation aller Beteiligten ist allerdings nach Ansicht der Befragten sowohl in städtisch als auch in ländlich geprägten Kommunen zu schwach ausgeprägt.

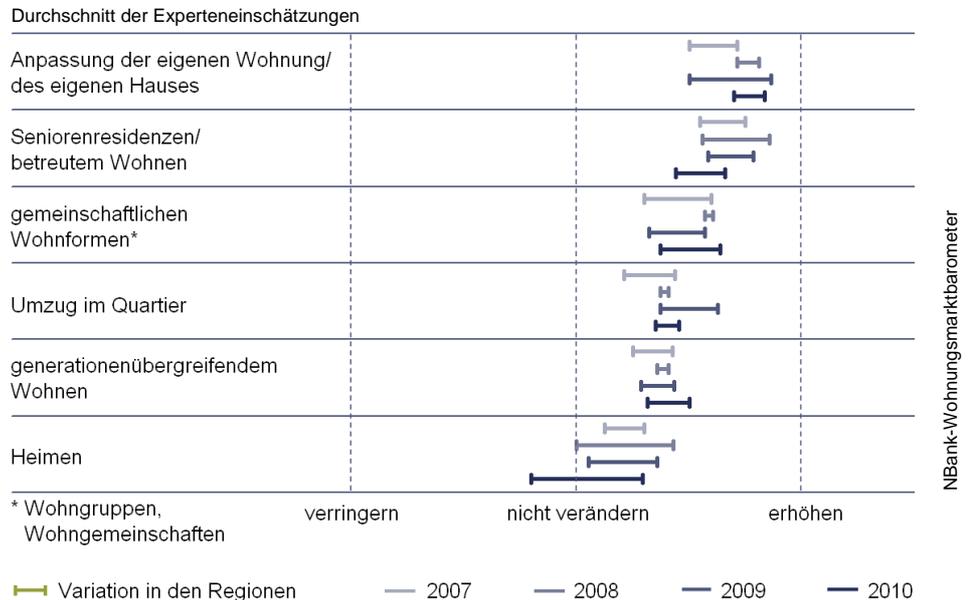
Marktlage

Wohnungsmarktlage nach Preissegmenten (Abb. 1)



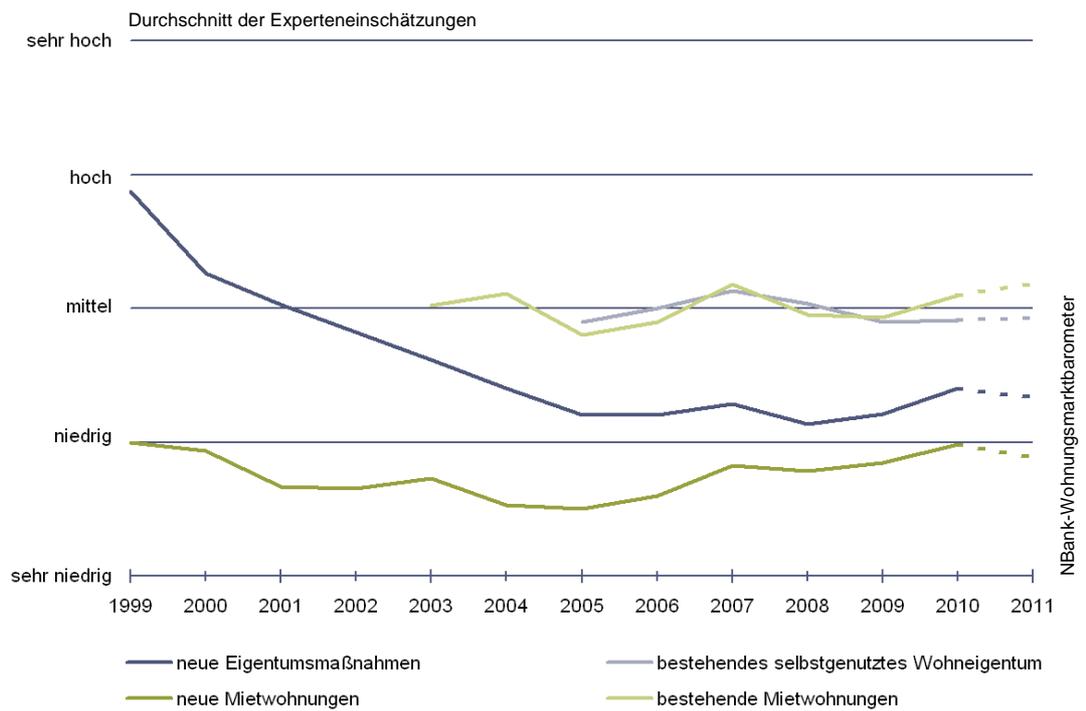
Nachfrage nach Wohnformen im Alter (Abb. 2)

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

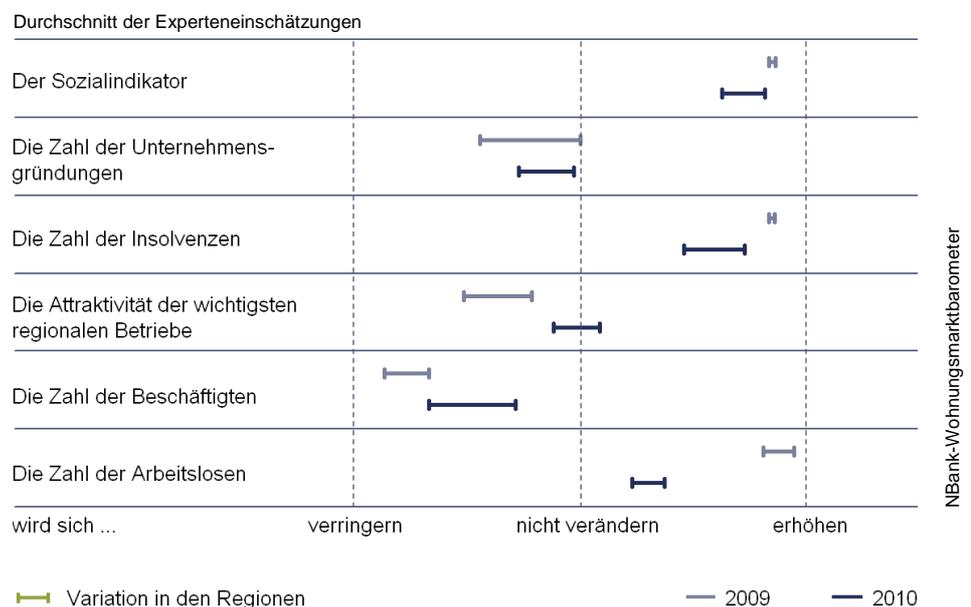


Investitionsbereitschaft und wirtschaftliche Entwicklung

Investitionsbereitschaft (Abb. 3)

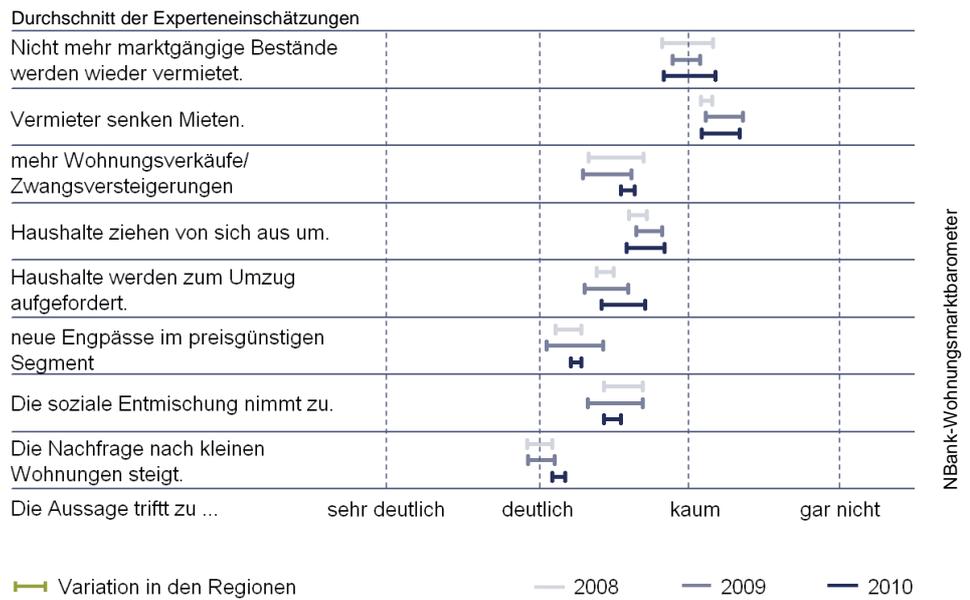


Wirtschaftliche Entwicklung in den nächsten drei Jahren (Abb. 4)

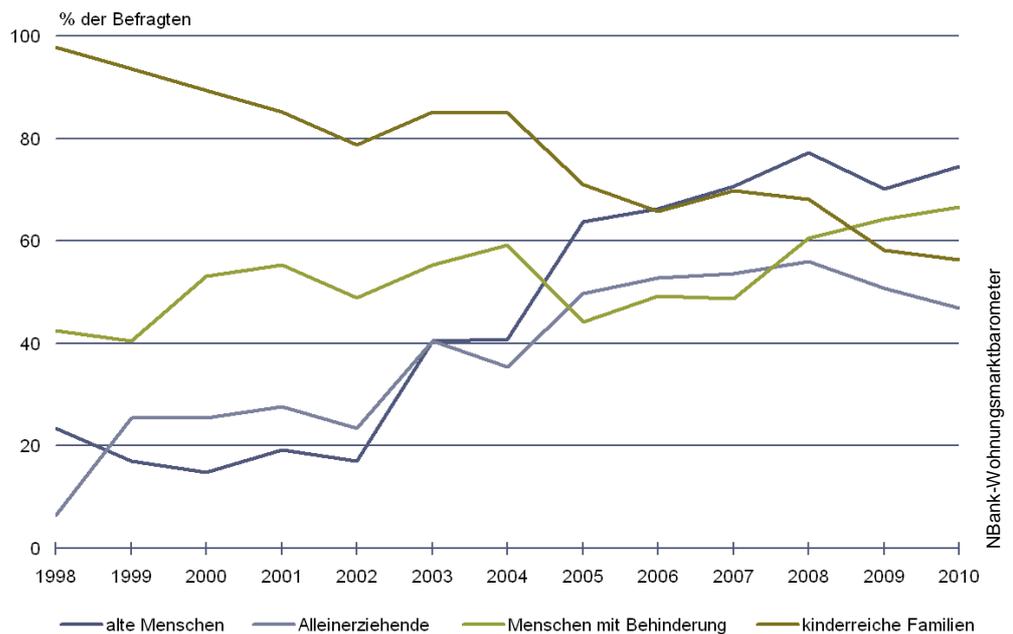


Wohnungsnachfrage

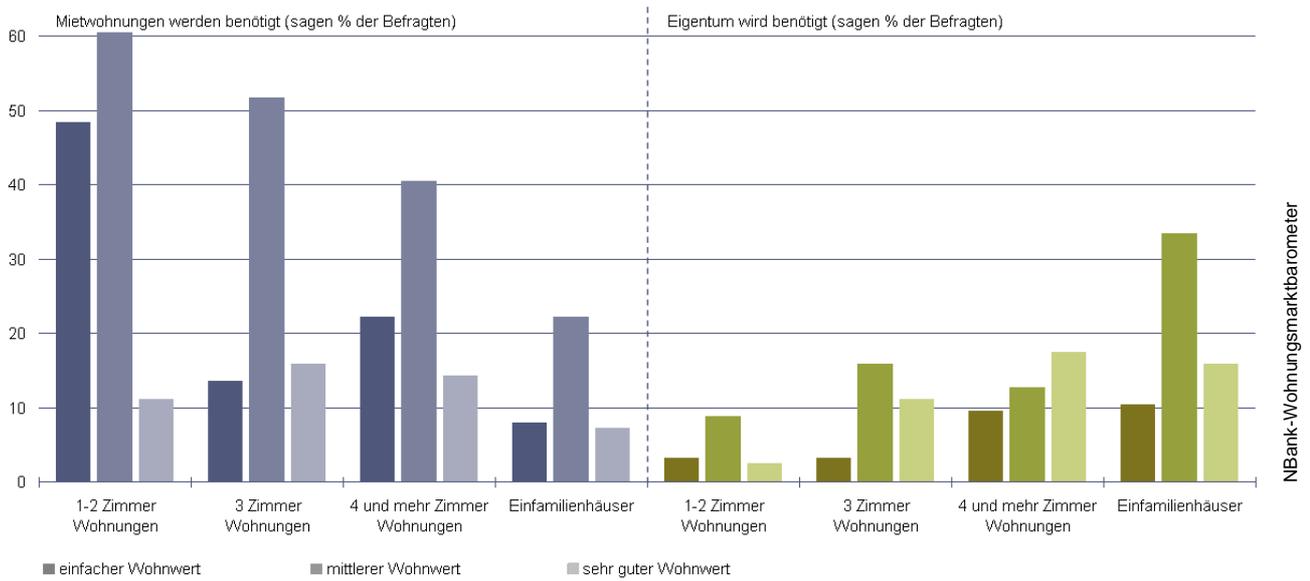
Folgen von Hartz-IV für das Marktgeschehen (Abb. 5)



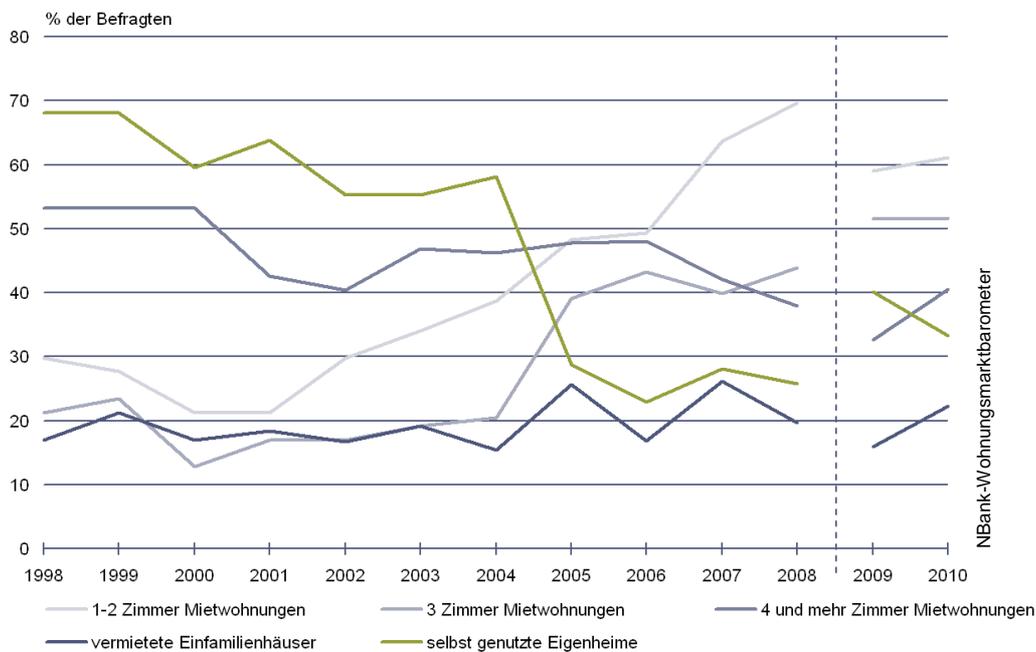
Für welche Bevölkerungsgruppen sollte Wohnraum gefördert werden? (Abb. 6)



Benötigte Bauobjekte 2010 (Abb. 7)



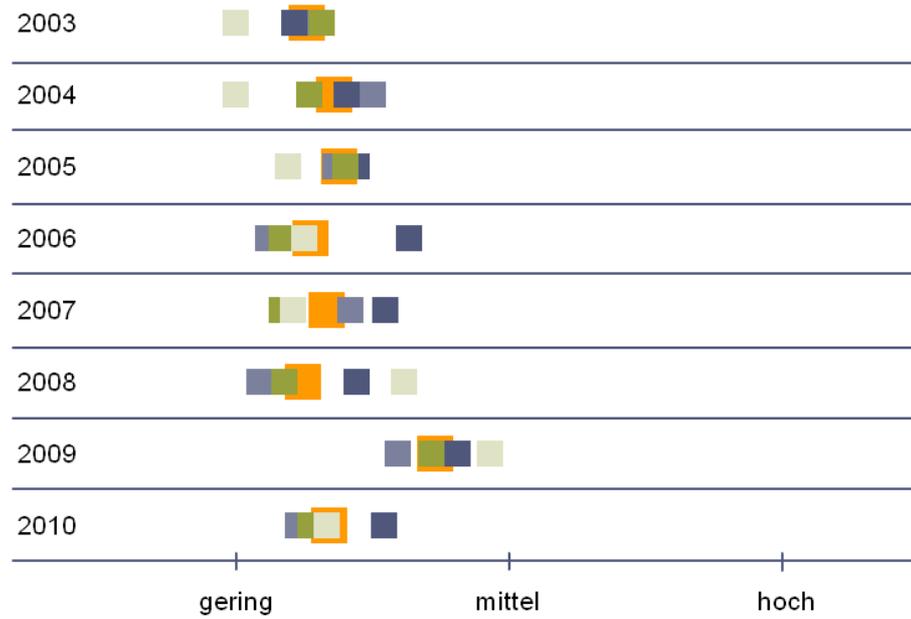
Benötigte Bauobjekte (Abb. 8)



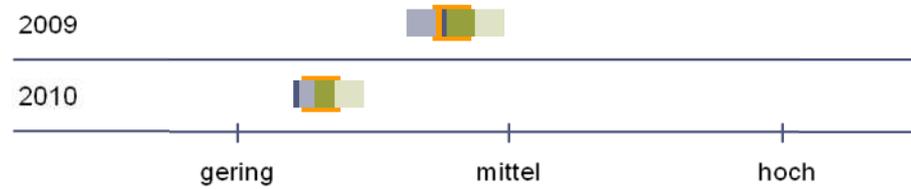
bis 2008 direkt abgefragt, ab 2009 Durchschnitt aus „einfacher Wohnwert“, „mittlerer Wohnwert“ und „sehr guter Wohnwert“

Erwerb der eigenen Mietwohnung (Abb. 9)

Die Neigung zum Erwerb der eigenen Mietwohnung ist ...



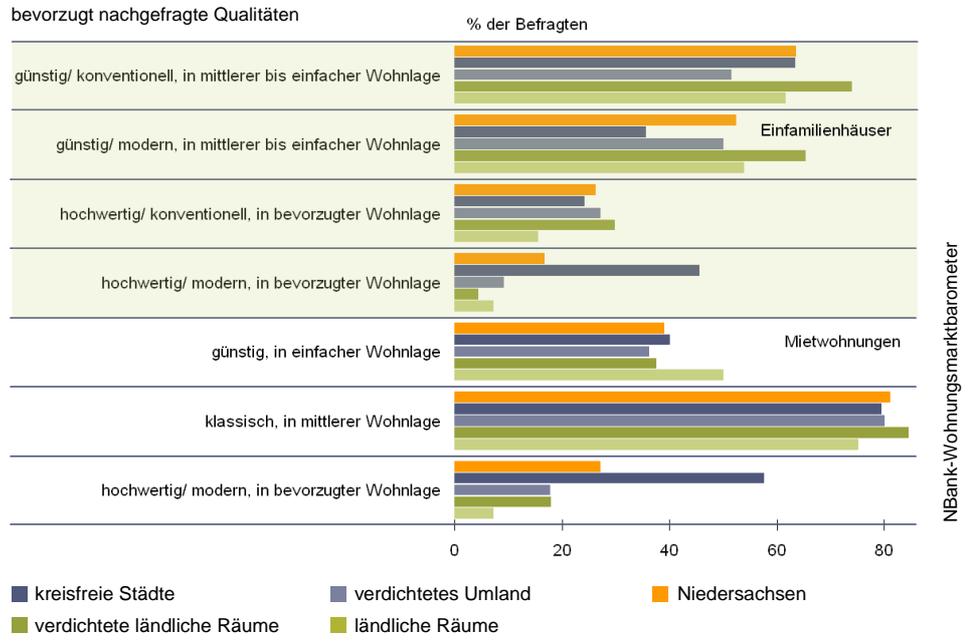
Die finanziellen Möglichkeiten zum Erwerb der eigenen Mietwohnung sind ...



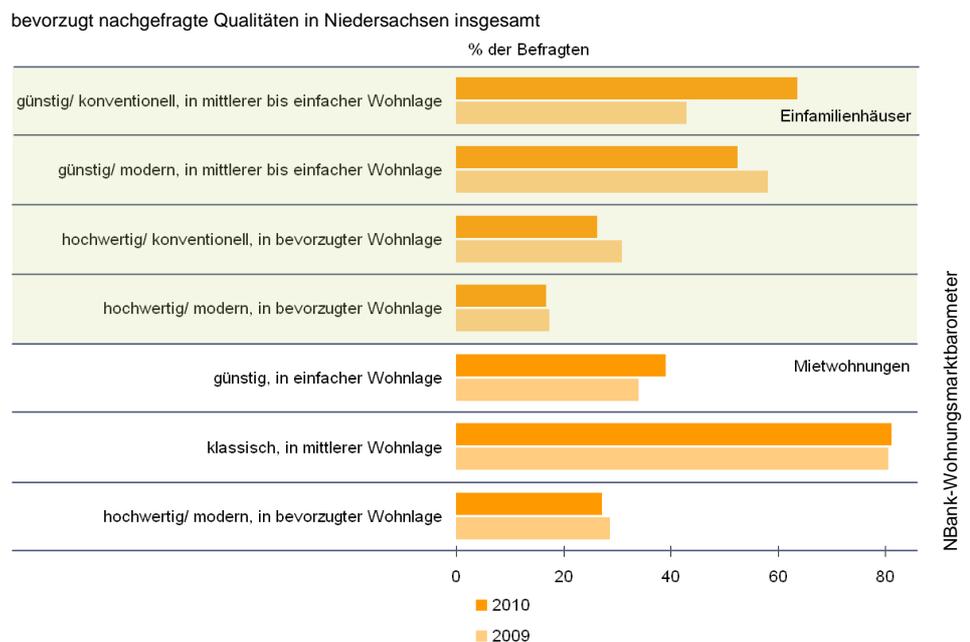
- kreisfreie Städte
- verdichtete ländliche Räume
- verdichtetes Umland
- ländliche Räume
- Niedersachsen

NIBank-Wohnungsmarktparometer

Nachgefragte Qualitäten 2010 (Abb. 10)

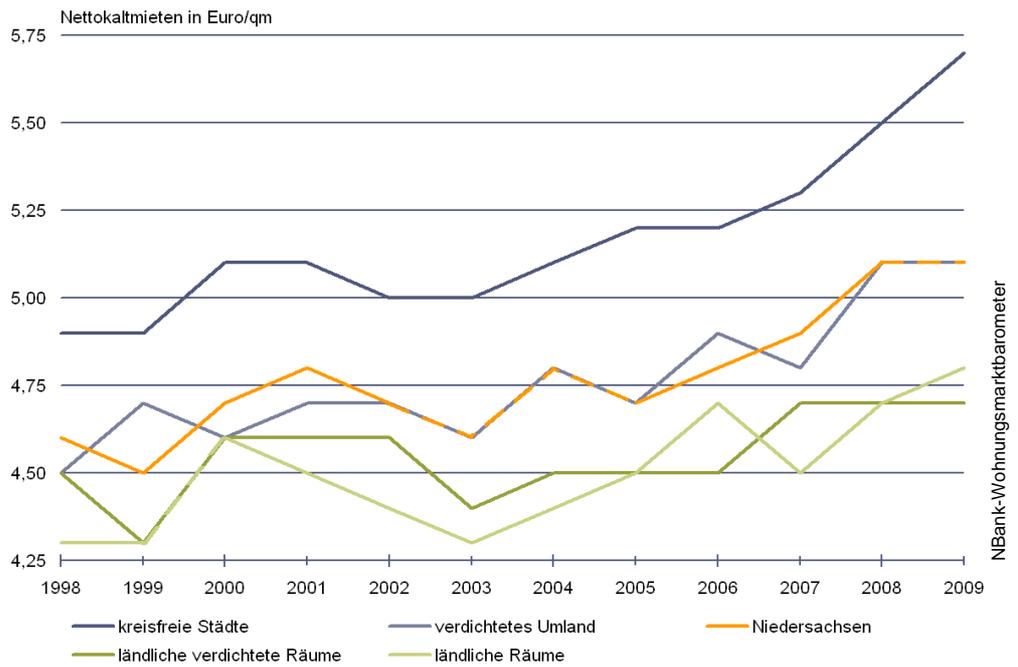


Nachgefragte Qualitäten 2009 und 2010 (Abb. 11)

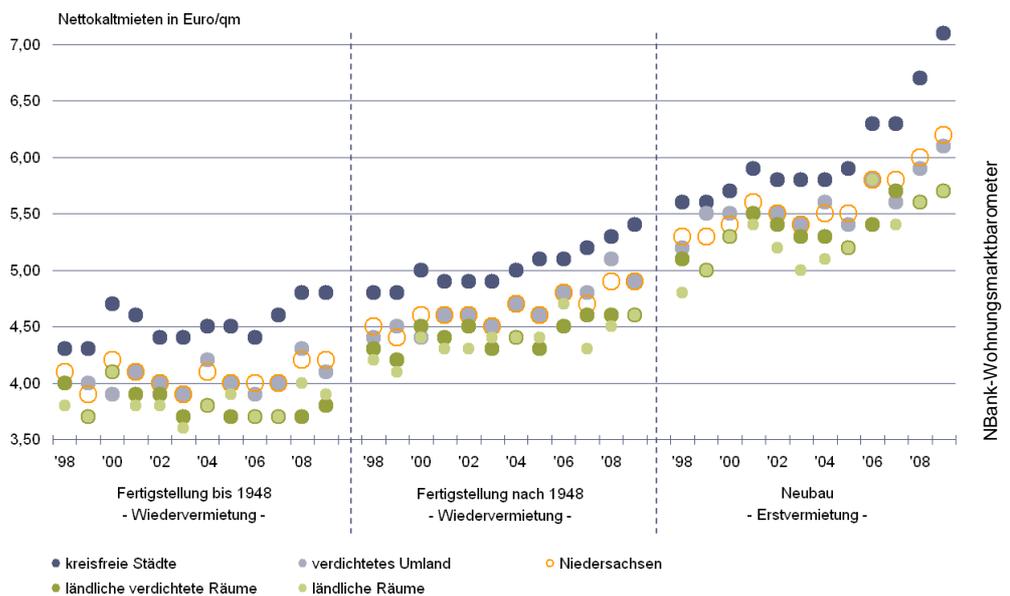


Mietentwicklung

Regionale Mieten (Abb. 12)

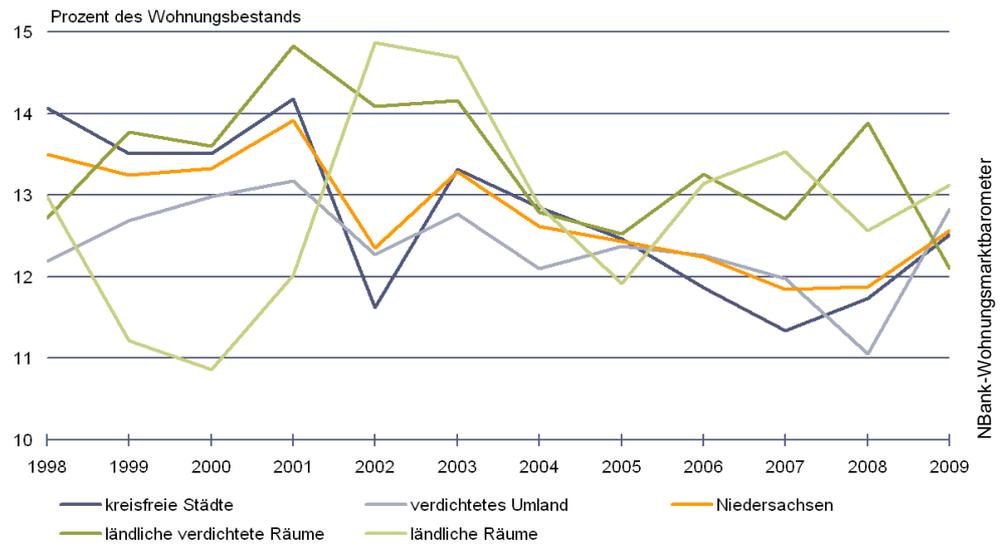


Regionale Mieten nach Baualter der Wohnungen (Abb. 13)

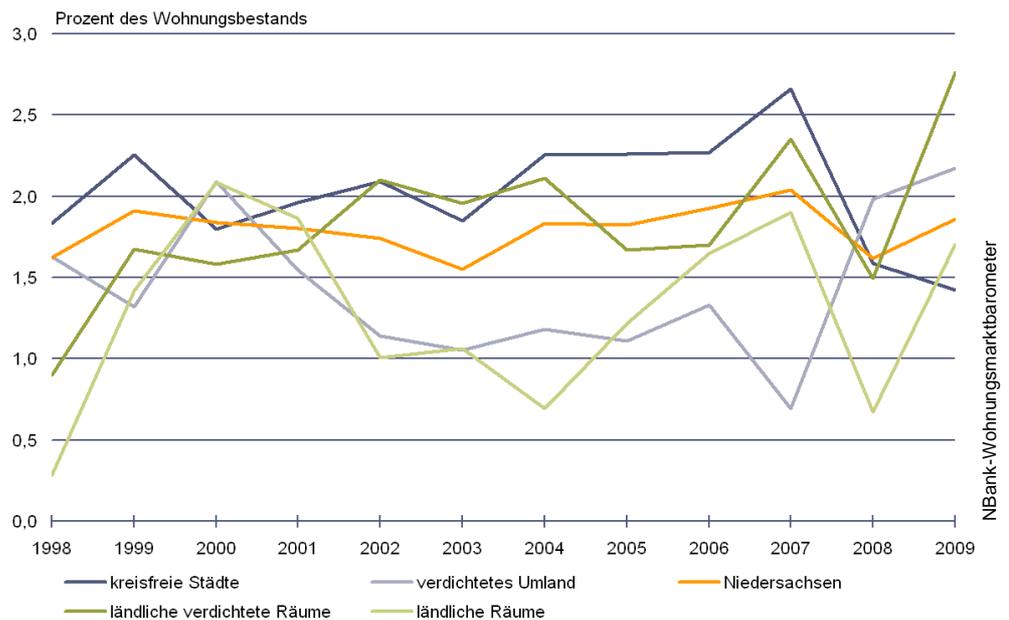


Wohnungsbestand

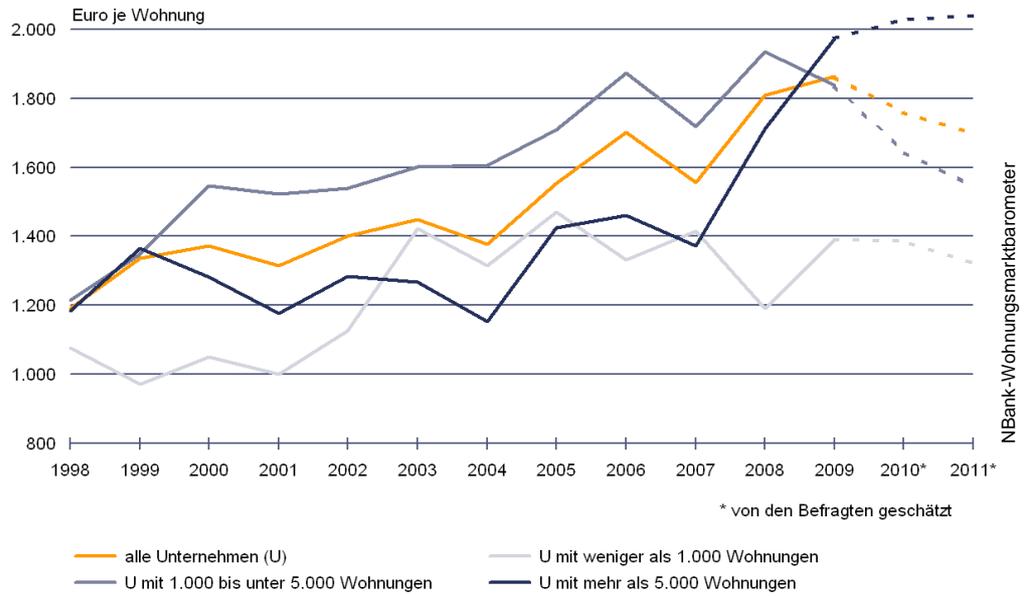
Mieterfluktuation (Abb. 14)



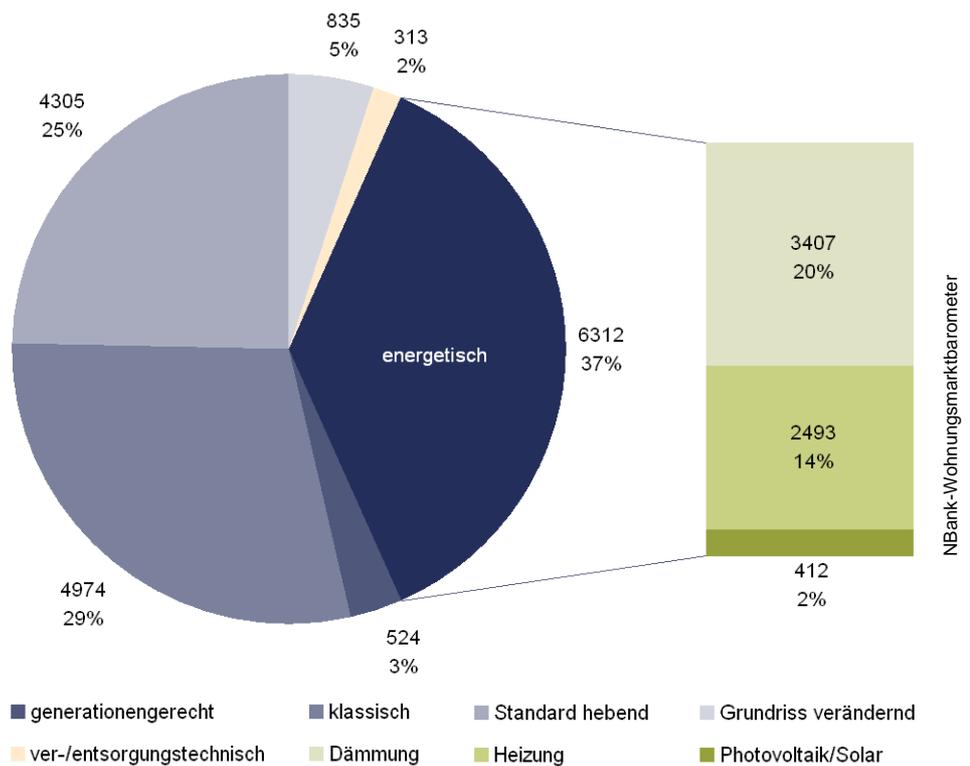
Marktbedingter Leerstand (Abb. 15)



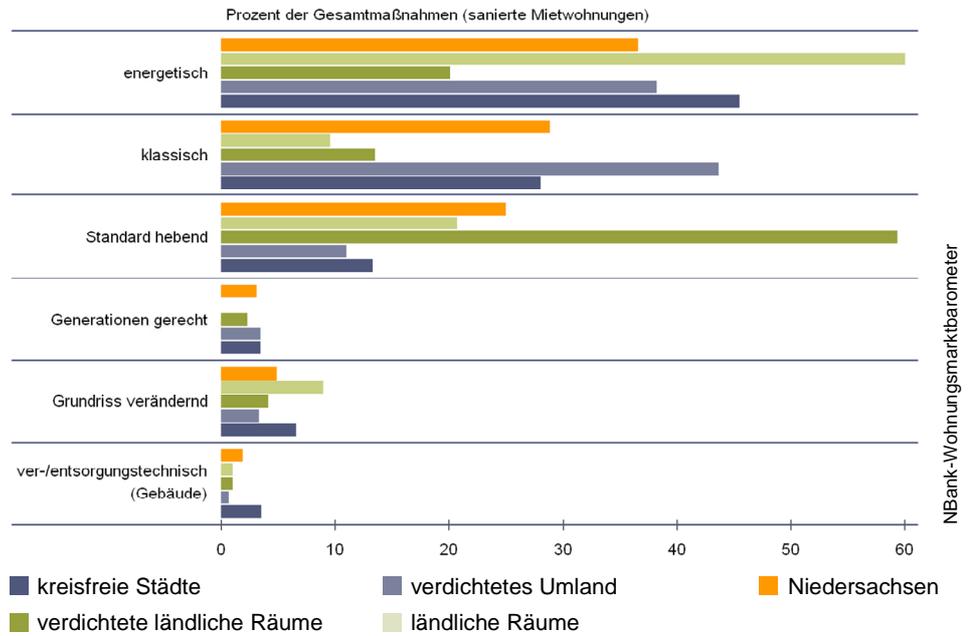
Aufwendungen der Unternehmen für Modernisierung/ Instandsetzung (Abb. 16)



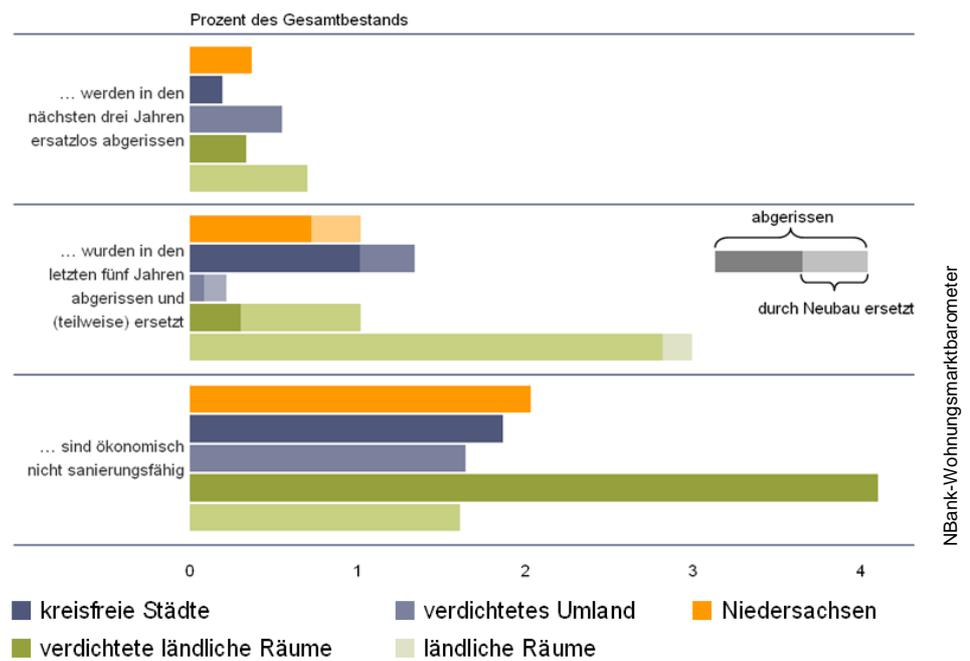
Sanierungsmaßnahmen 2009 (Abb. 17)



Sanierungsmaßnahmen 2009 (Abb. 18)



Ökonomisch sanierungsfähig? (Abb. 19)



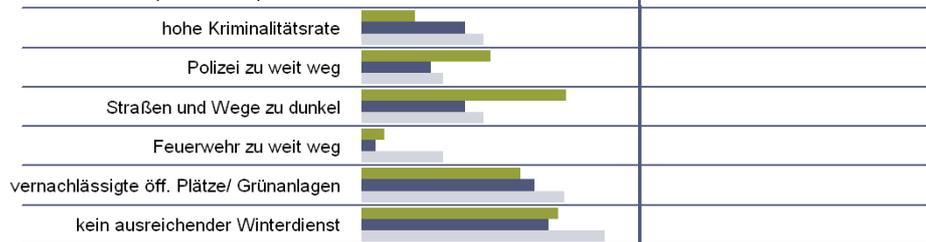
Wohnumfeldqualitäten

Kooperation (Abb. 20a)

"Es kooperieren nicht alle an integrierter Standortentwicklung Beteiligten."

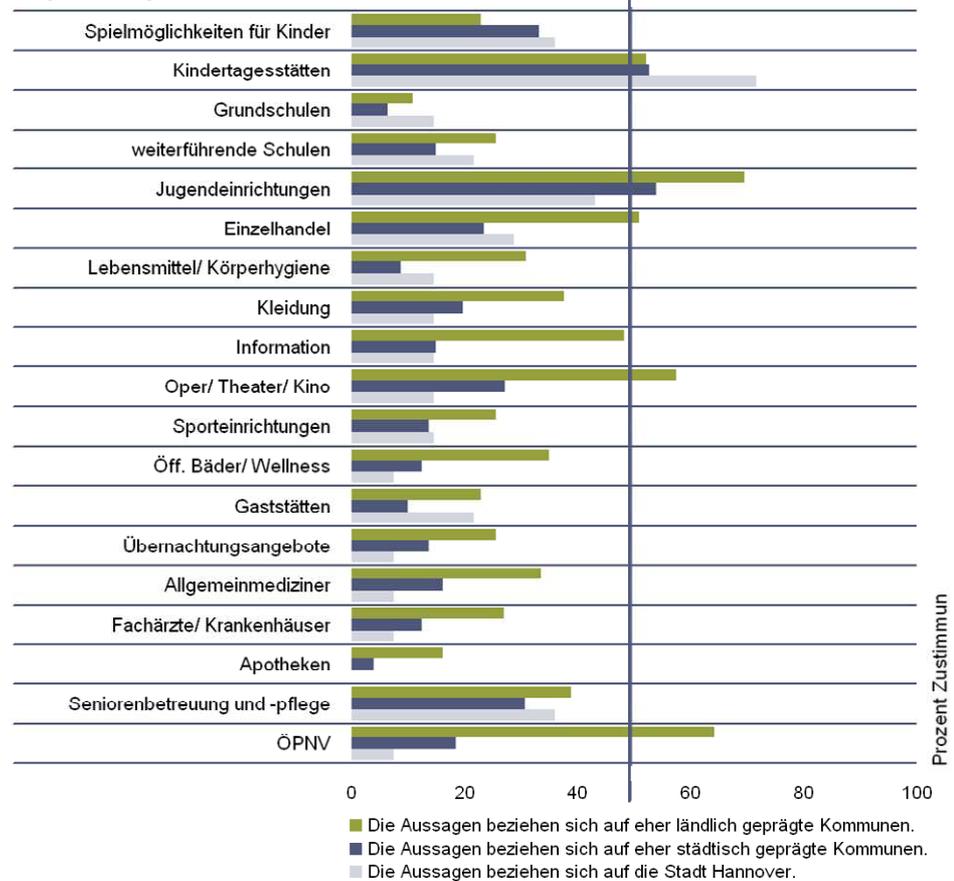


Sicherheit (Abb. 20b)



Erreichbarkeit (Abb. 20c)

"Es gibt zu wenig ..."



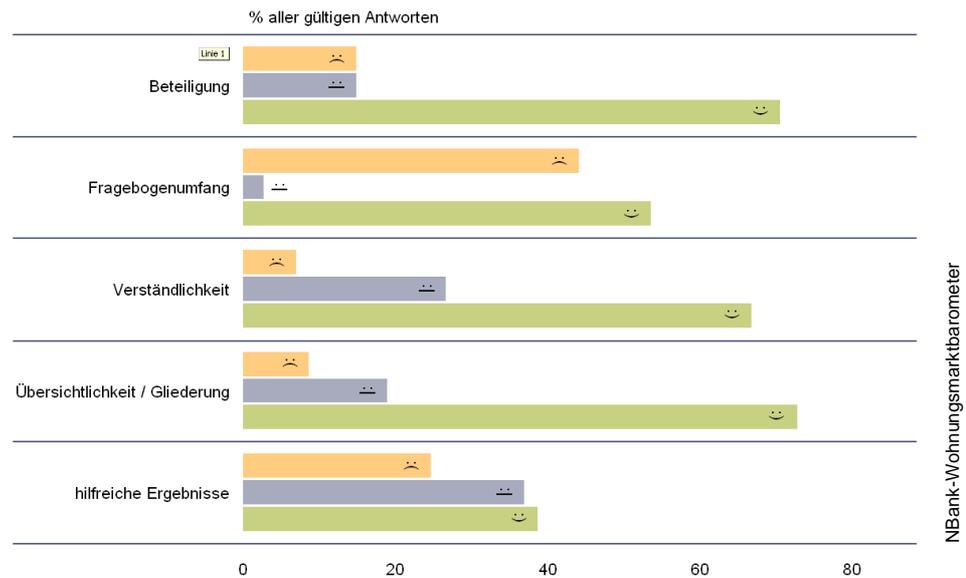
NBank-Wohnungsmarkbarometer

Prozent Zustimmung

■ Die Aussagen beziehen sich auf eher ländlich geprägte Kommunen.
 ■ Die Aussagen beziehen sich auf eher städtisch geprägte Kommunen.
 ■ Die Aussagen beziehen sich auf die Stadt Hannover.

Feedback

Beteiligung und Zufriedenheit (Abb. 21)



Individuelle Äußerungen (Auswahl)

„Fragen zur Qualität und Ausstattung von Wohnraum (differenziert) fehlen. [...] Fragen zur "Homogenität" der Gesellschaft fehlen. Wie gehen die einzelnen Gruppen miteinander um? Welchen Einfluss hat die Art des Wohnens auf die Entwicklung von Kindern?“

„Die weiteren Fragestellungen zur Erreichbarkeit verschiedener infrastruktureller Einrichtungen und zur Sicherheit sind m. E. so pauschal nicht sinnvoll zu beantworten [Frage 26]. Es gibt durchaus sehr unterschiedliche Situationen in den einzelnen Ortsteilen. In der Summe – reduziert auf ja oder nein – beantworte ich alle Fragen mit „Nein“, da eklatante Mängel im Oberzentrum [Name aus Anonymitätsgründen gelöscht] nicht zu verzeichnen sind. Was in größerem Umfang noch fehlt, wird nicht detailliert abgefragt: Krippenplätze.“

„Die Fragen sind z. T. zu allgemein und bieten wenig Aussagekraft wie z. B. beim Thema Sicherheit bei Polizei und Feuerwehr.“

Sehr geehrte Damen und Herren,

bitte nutzen Sie bevorzugt den Online-Fragebogen auf unserer Homepage unter der Adresse www.nbank.de/Fachthemen/Wohnungsmarktbeobachtung. Die Dateneingabe wird dort durch eine Plausibilitätsprüfung unterstützt. Ihre Angaben werden automatisch in unsere Datenbank überführt. Übertragungsaufwand und -fehler werden so minimiert.

Bitte beantworten Sie den Fragebogen **bis zum 28. Mai 2010**.

Ihre Angaben sind sehr wichtig! Sie helfen uns und damit allen Nutzern der Wohnungsmarktbeobachtung, die Entwicklungen objektiv zu analysieren. Die Ergebnisse stellen wir im Internet zur Verfügung. **Zusätzlich erhalten Sie als „Beantworter“ die wichtigsten Ergebnisse exklusiv vorab. Vielen Dank für Ihr Engagement!**

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

- | | | |
|---|--|---|
| <input type="radio"/> Ammerland (Landkreis) | <input type="radio"/> Hannover (Landeshauptstadt) | <input type="radio"/> Osterode am Harz (Landkreis) |
| <input type="radio"/> Aurich (Landkreis) | <input type="radio"/> Hannover (Region) | <input type="radio"/> Peine (Landkreis) |
| <input type="radio"/> Braunschweig | <input type="radio"/> Harburg (Landkreis) | <input type="radio"/> Rotenburg (Wümme) (Landkreis) |
| <input type="radio"/> Celle (Landkreis) | <input type="radio"/> Helmstedt (Landkreis) | <input type="radio"/> Salzgitter |
| <input type="radio"/> Cloppenburg (Landkreis) | <input type="radio"/> Hildesheim (Landkreis) | <input type="radio"/> Schaumburg (Landkreis) |
| <input type="radio"/> Cuxhaven (Landkreis) | <input type="radio"/> Holzminden (Landkreis) | <input type="radio"/> Soltau-Fallingb. (Landkreis) |
| <input type="radio"/> Delmenhorst | <input type="radio"/> Leer (Landkreis) | <input type="radio"/> Stade (Landkreis) |
| <input type="radio"/> Diepholz (Landkreis) | <input type="radio"/> Lüchow-Dannenberg (Landkr.) | <input type="radio"/> Uelzen (Landkreis) |
| <input type="radio"/> Emden | <input type="radio"/> Lüneburg (Landkreis) | <input type="radio"/> Vechta (Landkreis) |
| <input type="radio"/> Emsland (Landkreis) | <input type="radio"/> Nienburg (Weser) (Landkreis) | <input type="radio"/> Verden (Landkreis) |
| <input type="radio"/> Friesland (Landkreis) | <input type="radio"/> Northeim (Landkreis) | <input type="radio"/> Wesermarsch (Landkreis) |
| <input type="radio"/> Gifhorn (Landkreis) | <input type="radio"/> Oldenburg | <input type="radio"/> Wilhelmshaven |
| <input type="radio"/> Göttingen (Landkreis) | <input type="radio"/> Oldenburg (Landkreis) | <input type="radio"/> Wittmund (Landkreis) |
| <input type="radio"/> Goslar (Landkreis) | <input type="radio"/> Osnabrück | <input type="radio"/> Wolfenbüttel (Landkreis) |
| <input type="radio"/> Grafschaft Bentheim (Landkr.) | <input type="radio"/> Osnabrück (Landkreis) | <input type="radio"/> Wolfsburg |
| <input type="radio"/> Hameln-Pyrmont (Landkreis) | <input type="radio"/> Osterholz (Landkreis) | |

2. In welchem Bereich sind Sie tätig bzw. in welchem Verband sind Sie Mitglied (hauptsächlich)?

- 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 Nord-West e. V.
- andere:

3. Bitte nennen Sie uns für eventuelle Rückfragen Ihre Kontaktdaten. Vielen Dank!

Ansprechpartner:

Telefon:

Institution:

E-Mail:



4. Wie schätzen Sie die aktuelle Wohnungsmarktsituation in den einzelnen Marktsegmenten ein? Ein "angespannter" Markt ist eher von Wohnungsmangel gekennzeichnet, während in einem "entspannten" Markt eher Leerstände zu beobachten sind. (Setzen Sie bitte je Zeile ein Kreuz.)

Die Marktsituation ist derzeit	sehr angespannt	angespannt	ausgewogen	entspannt	sehr entspannt
insgesamt	<input type="radio"/>				
Eigentum	<input type="radio"/>				
Mietwohnraum bis 3,50 EUR/qm Nettokaltmiete	<input type="radio"/>				
Mietwohnraum 3,50 - 4,50 EUR/qm NKM	<input type="radio"/>				
Mietwohnraum 4,50 - 5,50 EUR/qm NKM	<input type="radio"/>				
Mietwohnraum über 5,50 EUR/qm NKM	<input type="radio"/>				
geförderter Mietwohnraum *	<input type="radio"/>				

* unterliegt einer Mietpreis- und/oder Belegungsbindung

5. Wie entwickelt sich die Wohnungsmarktsituation insgesamt und in den einzelnen Marktsegmenten bis Ende 2011? (Setzen Sie bitte je Zeile ein Kreuz.)

Die Marktsituation wird sich	sehr anspannen	anspannen	nicht verändern	entspannen	sehr entspannen
insgesamt	<input type="radio"/>				
Eigentum	<input type="radio"/>				
Mietwohnraum bis 3,50 EUR Nettokaltmiete/ qm	<input type="radio"/>				
Mietwohnraum 3,50 - 4,50 EUR NKM/ qm	<input type="radio"/>				
Mietwohnraum 4,50 - 5,50 EUR NKM/ qm	<input type="radio"/>				
Mietwohnraum über 5,50 EUR NKM/ qm	<input type="radio"/>				
geförderter Mietwohnraum *	<input type="radio"/>				

* unterliegt einer Mietpreis- und/oder Belegungsbindung

6. Wie schätzen Sie die zukünftige Nachfrage nach Wohnformen im Alter ein?

Die Nachfrage wird sich in den nächsten 3 bis 5 Jahren ...	erhöhen	nicht verändern	verringern
Anpassung der eigenen Wohnung / des eigenes Hauses	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Umzug im Quartier	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
gemeinschaftliche Wohnformen (Wohngruppen/ Wohngemeinschaften)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Seniorenresidenz / betreutes Wohnen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
generationenübergreifendes Wohnen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Heim	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Sonstiges:	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

7. Wie hoch schätzen Sie die derzeitige Neigung und die finanziellen Potenziale von Mietern ein, Mietwohnungen aus dem Bestand zur Eigennutzung zu erwerben?

	hoch	mittel	gering
Neigung zum Erwerb vorhandenen Mietwohnraums zur Eigennutzung	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Finanzielle Potenziale zum Erwerb vorhandenen Mietwohnraums	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

8. 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="radio"/>				
Neubau für Mietwohnungen	<input type="radio"/>				
Wohnungsbestand* für selbstgenutztes Wohneigentum	<input type="radio"/>				
Wohnungsbestand* für Mietwohnungen	<input type="radio"/>				

* Sanierung, Modernisierung, energetische und soziale Maßnahmen

9. Wie wird sich die Investitionsbereitschaft in Ihrem Tätigkeitsbereich in den folgenden Marktsegmenten bis Ende 2011 entwickeln?

Die Investitionsbereitschaft wird sich	sehr verringern	verringern	nicht verändern	erhöhen	sehr erhöhen
Neubau für Eigentumsmaßnahmen	<input type="radio"/>				
Neubau für Mietwohnungen	<input type="radio"/>				
Wohnungsbestand* für selbstgenutztes Wohneigentum	<input type="radio"/>				
Wohnungsbestand* für Mietwohnungen	<input type="radio"/>				

* Sanierung, Modernisierung, energetische und soziale Maßnahmen

10. Wie schätzen Sie die wirtschaftliche Entwicklung in Ihrem Gebiet in den nächsten 3 Jahren ein?

	wird sich/ werden sich	erhöhen	nicht verändern	verringern
Die Zahl der Arbeitslosen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Die Zahl der Beschäftigten	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Die Aktivitäten der wichtigsten regionalen Betriebe	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Die Zahl der Insolvenzen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Die Zahl der Unternehmensgründungen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Der Bevölkerungsanteil, der sich NICHT aus eigener finanzieller Kraft angemessen mit Wohnraum versorgen kann	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

11. Welche Folgen hat Hartz IV Ihrer Meinung nach für das Marktgeschehen in Ihrer Region?

	trifft zu	gar nicht	kaum	deutlich	sehr deutlich
Die Nachfrage nach kleinen Wohnungen steigt.	<input type="radio"/>				
Die soziale Entmischung nimmt zu.	<input type="radio"/>				
Es gibt neue Engpässe im preisgünstigen Segment.	<input type="radio"/>				
Haushalte werden zum Umzug aufgefordert.	<input type="radio"/>				
Haushalte ziehen von sich aus um.	<input type="radio"/>				
Mehr Wohnungsverkäufe/ Zwangsversteigerungen	<input type="radio"/>				
Vermieter senken Mieten.	<input type="radio"/>				
Nicht mehr marktgängige Bestände werden wieder (leichter) vermietet.	<input type="radio"/>				
Sonstige:	<input type="radio"/>				

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

- | | | |
|--|---|--|
| <input type="radio"/> Alte Menschen | <input type="radio"/> Alleinerziehende | <input type="radio"/> Menschen mit Behinderung |
| <input type="radio"/> Haushaltsstarter | <input type="radio"/> Kinderreiche Familien | <input type="radio"/> Menschen mit Migrationshintergrund |
| <input type="radio"/> Obdachlose | <input type="radio"/> Studierende | <input type="radio"/> Sonstige: |

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

	einfacher Wohnwert		mittlerer bis guter Wohnwert		sehr guter Wohnwert	
	Miete	Eigentum	Miete	Eigentum	Miete	Eigentum
1-2 Zimmer Wohnungen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
3 Zimmer Wohnungen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
4 und mehr Zimmer Wohnungen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Einfamilienhäuser	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

14. Welche Qualitäten von Mehrfamilienhäusern werden bevorzugt nachgefragt? (Mehrere Kreuze sind möglich.)

- | | | |
|--|---|---|
| <input type="radio"/> hochwertig, modern, in bevorzugter Lage
 | <input type="radio"/> klassisch, in mittlerer Lage
 | <input type="radio"/> günstig, in einfacher Lage
 |
|--|---|---|

Sonstige:

Welche Qualitäten von Einfamilienhäusern werden bevorzugt nachgefragt? (Mehrere Kreuze sind möglich.)

- | | |
|---|---|
| <input type="radio"/> hochwertig, modern, in bevorzugter Lage
 | <input type="radio"/> hochwertig, konventionell, in bevorzugter Lage
 |
| <input type="radio"/> günstig, modern, in mittlerer bis einfacher Lage
 | <input type="radio"/> günstig, konventionell, in mittlerer bis einfacher Lage
 |

Sonstige:

15. Wie schätzen Sie in Ihrer Region die Höhe der aktuell bei Wieder- bzw. Erstvermietung durchschnittlich erzielbaren Miete ein? Gefragt ist die monatliche Nettokaltmiete in EUR je qm Wohnfläche für eine 3 Zimmerwohnung mittleren Wohnwerts* mit ca. 70 qm.

Fertigstellung bis 1948 Wiedervermietung (EUR/qm)	<input type="text"/>
Fertigstellung 1949-2006 Wiedervermietung (EUR/qm)	<input type="text"/>
darunter Baujahre 1949-1978 (EUR/qm)	<input type="text"/>
Baujahre 1979-1995 (EUR/qm)	<input type="text"/>
Baujahre 1996-2007 (EUR/qm)	<input type="text"/>
Neubau / Erstvermietung ab Baujahr 2008 (EUR/qm)	<input type="text"/>

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

16. Ihr Wohnungsbestand am 31.12.2009

	Wohnungen	Lage der Wohnungen (überwiegend)		
		Zentrum	Außenbezirk	Dorf
Anzahl eigener oder dauerhaft verwalteter Wohnungen*	<input type="text"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
davon in Ein- und Zweifamilienhäusern	<input type="text"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
in Mehrfamilienhäusern mit bis zu 20 Wohneinheiten	<input type="text"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
in Mehrfamilienhäusern mit 21 und mehr Wohneinheiten	<input type="text"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
in sonstigen Gebäuden	<input type="text"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
gefördert (d. h. unterliegen <u>zur Zeit</u> einer Mietpreis- und/oder Belegungsbindung)	<input type="text"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

* keine verwalteten Eigentümergemeinschaften

17. Mieterfluktuation 2009

Anzahl der Mieterwechsel im oben genannten Wohnungsbestand (Aus- und Einzug = 1 Mieterwechsel)

... davon Anzahl der Mieterwechsel wegen Nichterfüllung der Vorgaben aus Hartz IV

18. Leerstand 2009: Wie viele der oben genannten Wohnungen standen 2009 leer (unabhängig von der Dauer des Leerstands, differenziert nach Preissegmenten und Gründen)?

Bitte tragen Sie jeweils den Durchschnittswert aus den vier Stichtagen 31. März, 30. Juni, 30. September und 31. Dezember 2009 ein. Sollten Ihnen keine unterjährigen Quartalswerte vorliegen, tragen Sie bitte die Zahl der Wohnungen ein, die am 31.12.2009 leer standen. Leere Felder werden als Null interpretiert!

Anzahl leer stehender Wohnungen	zu einer Nettokaltmiete (EUR/qm) in Höhe von				gefördert*
	bis 3,50	3,50 - 4,50	4,50 - 5,50	über 5,50	
wegen Instandsetzung/Modernisierung	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
wegen Verkauf/Abriss	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
wegen Vermietungsschwierigkeiten	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
wegen sonstiger Gründe	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
kein Bestand in diesem Preissegment	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

* unterliegt einer Mietpreis- und/oder Belegungsbindung

Auf welche Daten beziehen sich Ihre Angaben?

- Durchschnitt 2009 aus vier Quartalen Stand 31.12.2009

19. Unterteilen Sie bitte Ihre Wohnungsbestände in folgende Teilsegmente:

Anzahl Wohnungen nach Alter

	Baujahr				
	bis 1948	1949 - 1978	1979 - 1995	1996 - 2007	ab 2008
unsanierte bzw. modernisierungsbedürftige Wohnungen mit nicht zeitgemäßem Standard	<input type="text"/>				
teilmodernisierte Wohnungen	<input type="text"/>				
modernisierte Wohnungen bzw. Wohnungen mit modernem, zeitgemäßem Standard	<input type="text"/>				
generationengerechte Wohnungen*	<input type="text"/>				

* z. B. barrierefrei bzw. -arm (insbesondere Zugänge, Sanitärbereich, Küche), Haltegriffe, breite Türen, moderne Kommunikationstechnik

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

Aufwendungen in EUR 2009

Aufwendungen in EUR 2010 (geschätzt)

Aufwendungen in EUR 2011 (geschätzt)

21. Welche Instandsetzungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen in wieviel Wohnungen haben Sie im Jahr 2009 durchgeführt bzw. planen Sie für 2010 und 2011?

		Anzahl Wohnungen		
		2009	2010	2011
generationengerecht*		<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
energetisch	Dämmung	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
	Heizung	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
	Photovoltaik/Solar	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
klassisch (z. B. Maler- und Tischlerarbeiten, Dach)		<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Standard hebend (z. B. Balkonanbau, Breitbandkabelnetz, Gegensprechanlagen)		<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Grundriss verändernd		<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
ver- und entsorgungstechnisch (Trink- und Abwasser, Energie)	Anzahl Gebäude	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

* z. B. barrierefrei bzw. -arm (insbesondere Zugänge, Sanitärbereich, Küche), Haltegriffe, breite Türen, moderne Kommunikationstechnik

Die sanierten/ zu sanierenden Wohnungen befinden sich überwiegend in ...

einfacher Wohnlage mittlerer Wohnlage bevorzugter Wohnlage

Wie viele Wohnungen ...

	Anzahl Wohnungen	
sind unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht mehr sanierungsfähig?	<input type="text"/>	
haben Sie in den letzten fünf Jahren abgerissen und durch neue ersetzt?	abgerissen <input type="text"/>	neu* <input type="text"/>
planen Sie, in den nächsten drei Jahren ersatzlos abzureißen?	<input type="text"/>	

* nur ausfüllen, wenn die Anzahl neuer Wohnungen von der Anzahl der abgerissenen Wohnungen abweicht

22. Wenn Wohnungen saniert/ modernisiert/ Instand gesetzt/ umgebaut/ abgerissen wurden, welche Fördermittel haben Sie dafür eingesetzt?

kommunale Mittel Landesmittel

Mittel der Europäischen Union Bundesmittel

keine

Falls Sie Fördermittel eingesetzt haben: Wie hoch war deren Anteil an allen Fremdmitteln?

bis 10% bis 50% über 50%

23. Gibt es in Ihrem Geschäftsgebiet kommunale Wohnraumversorgungskonzepte oder integrierte Stadtentwicklungskonzepte?

	nein	ja	weiß nicht	falls ja, in Kommune .../ Stadtteil...
kommunale Wohnraumversorgungskonzepte	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
integrierte Stadtentwicklungskonzepte	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

26. Stärken und Schwächen der Wohnstandorte (Wohnumfeldqualitäten)

Bitte kreuzen Sie jeweils an, ob die Aussagen zutreffen. Sind alle Kommunen in Ihrem Tätigkeitsbereich eher ländlich geprägt, setzen Sie Ihr Kreuz bitte nur in Spalte 1 oder 2, sind alle Kommunen eher städtisch geprägt in Spalte 3 oder 4. Kommen beide Ausprägungen (sowohl ländlich als auch städtisch) vor, setzen Sie Ihre Kreuze bitte in den Spalten 1 oder 2 und 3 oder 4.

Kooperation	Typ Kommune in meinem Tätigkeitsbereich/ Landkreis	Spalte 1 eher ländlich geprägt		Spalte 2 geprägt		Spalte 3 eher städtisch geprägt		Spalte 4 geprägt	
		ja	nein	ja	nein	ja	nein	ja	nein
Alle Akteure arbeiten reibungslos (z. B. über Netzwerke/ runde Tische/ Arbeitsgemeinschaften) zusammen an einer integrierten Standortentwicklung.		<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Erreichbarkeit									
	Typ Kommune in meinem Tätigkeitsbereich/ Landkreis	eher ländlich geprägt				eher städtisch geprägt			
		ja	nein	ja	nein	ja	nein	ja	nein
Es gibt zu wenig ...									
Spielmöglichkeiten für Kinder		<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Kindertagesstätten		<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Grundschulen		<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
weiterführende Schulen		<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Jugendeinrichtungen		<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Einzelhandel generell (oder zu wenig differenziert)		<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Lebensmittel und Körperhygiene (Versorgungsmöglichkeiten)		<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Kleidung (Versorgungsmöglichkeiten)		<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Information – Breitband-Internetzugang, Bücher/ Zeitschriften		<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Oper/Theater/Kino		<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Sporteinrichtungen (Hallen, Anlagen, Vereine)		<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Öffentliche Bäder / Wellnessangebote		<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Gaststätten (Restaurants, Cafés, Kneipen)		<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Übernachtungsangebote (Hotels, Pensionen)		<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Allgemeinmediziner		<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Fachärzte/Krankenhäuser		<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Apotheken		<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Betreuungs- und Pflegeangebote für ältere Menschen		<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Möglichkeiten des Öffentlichen Personennahverkehrs		<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Sicherheit									
	Typ Kommune in meinem Tätigkeitsbereich/ Landkreis	eher ländlich geprägt				eher städtisch geprägt			
		ja	nein	ja	nein	ja	nein	ja	nein
Die Kriminalitätsrate ist hoch.		<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Die Polizei kann nicht rechtzeitig eingreifen.		<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Straßen und Wege sind nicht ausreichend ausgeleuchtet.		<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Die Feuerwehr ist nicht schnell genug vor Ort.		<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Öffentliche Freiflächen (Plätze, Grünanlagen) werden vernachlässigt (nicht regelmäßig gereinigt bzw. gepflegt).		<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Ein ausreichender Winterdienst ist nicht gewährleistet.		<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

Zu guter letzt: Helfen Sie uns, (noch) besser zu werden: →



Rückmeldungen zum NBank-Wohnungsmarktbarometer 2010

1. Erfahrungen mit dem Wohnungsmarktbarometer

das erste Mal immer

Wie oft haben Sie sich am Barometer beteiligt?

2. Fragebogenumfang

zu kurz zu lang

Der Fragebogen ist ...

3. Verständlichkeit

unverständlich verständlich

Die Fragen sind ...

4. Übersichtlichkeit

unübersichtlich klar gegliedert

Der Fragebogen ist ...

5. Nutzen des Wohnungsmarktbarometers

wenig hilfreich sehr hilfreich

Die Ergebnisse der Umfrage sind ...

6. Raum für Ihre Anmerkungen (Was gefällt Ihnen besonders, was nicht? Was fehlt Ihnen?)

.....

.....

.....

7. Was hat Sie ggf. davon abgehalten, den Fragebogen online auszufüllen?

.....

8. Kommunikation der Ergebnisse

Mehrere Kreuze sind möglich. Mail Post Internet

Ich möchte die Ergebnisse erhalten per ...

Bitte senden Sie die Ergebnisse an folgende (Mail-)Adresse (falls nicht auf Seite 2 bereits angegeben):

.....@.....

<p>Bitte senden Sie den Fragebogen zurück an:</p> <p>NBank Robert Koschitzki Günther-Wagner-Allee 12 – 16 30177 Hannover</p>	<p>Oder schicken Sie Ihre Antworten per Fax an:</p> <p>NBank Robert Koschitzki 0511/ 30031-11-798</p>
---	--

VIELEN DANK!

NBank

Günther-Wagner-Allee 12-16 _ 30177 Hannover

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

info@nbank.de _ www.nbank.de