

IBB Wohnungsmarktbarometer 2012

Der Berliner Wohnungsmarkt aus Expertensicht

IBB Wohnungsmarktbarometer 2012

Der Berliner Wohnungsmarkt aus Expertensicht

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	7
Methodisches Vorgehen und Hintergrund der Befragten	8
Angebotsituation am Wohnungsmarkt nach Marktsegmenten	10
Künftige Nachfrageentwicklung	15
Besondere Bedarfe im Detail	18
Qualitätsanforderungen an das Wohnungsangebot	22
Aktuelle Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt	24
Einschätzung des Investitionsklimas	26
Bedeutung genossenschaftlichen Wohnens	29
Berliner Wohnungsmarkexperten	30
Impressum	34

Das IBB Wohnungsmarktbarometer ist Teil des Wohnungsmarktmonitorings der Investitionsbank Berlin (IBB). Wie auch der IBB Wohnungsmarktbericht erscheint es jährlich und kann auf den Internetseiten der IBB heruntergeladen werden: www.ibb.de

Vorwort

Die Ergebnisse des aktuellen IBB Wohnungsmarktbarometers zeigen, dass die Einschätzungen der befragten Experten deutlich stärker von der Verknappung des Wohnungsangebots in Berlin geprägt sind, als noch im Jahr zuvor. Auch unter dem Eindruck aktueller Zuwanderungszahlen geht man mittlerweile davon aus, dass es einen Nachfrageschub in allen Marktsegmenten geben wird, dem häufig kein ausreichendes Angebot gegenübersteht.

Der Mietwohnungsmarkt wird nach Einschätzung der Experten auch in den kommenden drei Jahren weiter angespannt sein. Nur im oberen Preissegment ist das Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage fast ausgewogen. Nachdem bislang nur das untere Mietpreissegment von erheblicher Verknappung betroffen war, erwarten die Akteure, dass sich zukünftig auch das Angebot im mittleren Preissegment zusehends verengt.

Im Eigentumsbereich ist die Nachfrage sowohl bei Eigentumswohnungen als auch bei Eigenheimen immer noch größer als das Angebot. Mit einem Anstieg der Nachfrage wird auch beim Mietangebot für Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser gerechnet. Hier sehen die Experten mittlerweile einen ähnlich großen Bedarf wie im Segment der Eigentumswohnungen.

Mit der Verknappung des Angebots, steigenden Mieten und Kaufpreisen geht ein Anstieg des Investitionsklimas einher. Wurde in den vergangenen Jahren das Investitionsklima

meist als „schlecht“ bis maximal „durchschnittlich“ beurteilt, stehen nun die Signale auf „durchschnittlich“ bis „sehr gut“. Am positivsten schätzen die Experten weiterhin das Investitionsklima für den privaten Erwerb bestehenden Wohnraums ein. Wichtig für Berlin ist vor allem, dass sich nach Expertensicht der Neubau auch von Mietwohnungen allmählich wieder rentiert. Alles in allem hält die Dynamik am Berliner Wohnungsmarkt weiter an. Dabei stellt das Wohnungsmarktbarometer erneut ein wichtiges Instrument zur Erhöhung der Markttransparenz dar. Unser Dank gilt deshalb den mehr als 250 befragten Experten, die mit ihrem Wissen zu der Realisierung der Broschüre beigetragen haben. Den Lesern und Nutzern des IBB Wohnungsmarktbarometers wünschen wir bei ihren weiteren Aktivitäten viel Erfolg.



Ulrich Kissing

Vorsitzender des Vorstandes der Investitionsbank Berlin

Methodisches Vorgehen und Hintergrund der Befragten

Das IBB Wohnungsmarktbarometer ist, in Verbindung mit dem IBB Wohnungsmarktbericht, der jährlich im Frühjahr erscheint, Teil der kontinuierlichen Beobachtung und Analyse des Berliner Wohnungsmarktes. Ziel dieser beiden Berichte ist es, die Markttransparenz weiter zu verbessern und differenzierte Informationen für Politik, Verwaltung, Wohnungswirtschaft sowie alle wohnungspolitisch Interessierten zur Verfügung zu stellen.

Das IBB Wohnungsmarktbarometer stellt die Ergebnisse einer jährlich stattfindenden Befragung von Expertinnen und Experten des Berliner Wohnungsmarktes zu ihren Erfahrungen und Einschätzungen dar. Die Inhalte des Barometers geben somit ausschließlich die Meinungen und Sichtweisen der Befragten wieder. Jegliche Bewertung oder Kommentierung dieser Ergebnisse ist nicht Bestandteil des Barometers. Somit handelt es sich bei dem Barometer nicht um eine Analyse mit entsprechenden Ergebnissen, sondern ausschließlich um ein Stimmungsbild der Befragten.

Aus Gründen der Vergleichbarkeit orientiert sich die Befragung weitgehend an den Befragungen der Vergangenheit. In der aktuellen Befragung wurden die Miet- und Kaufpreissegmente auf Grundlage der Mietspiegelwerte, Mikrozensusdaten und Daten des Gutachterausschusses definiert, um die Beantwortung der Fragen auf eine einheitliche Basis zu stellen:

Mietpreissegmente (netto kalt)

Unteres Preissegment: unter 5,00 EUR/m²

Mittleres Preissegment: 5,00 bis 7,00 EUR/m²

Oberes Preissegment: über 7,00 EUR/m²

Kaufpreissegmente (netto kalt)

Unteres Preissegment: unter 200.000 EUR

Mittleres Preissegment: 200.000 bis unter 300.000 EUR

Oberes Preissegment: über 300.000 EUR

Die Befragung erfolgte mittels eines standardisierten Fragebogens online und postalisch. 2012 wurden insgesamt

Die Berliner Bezirke



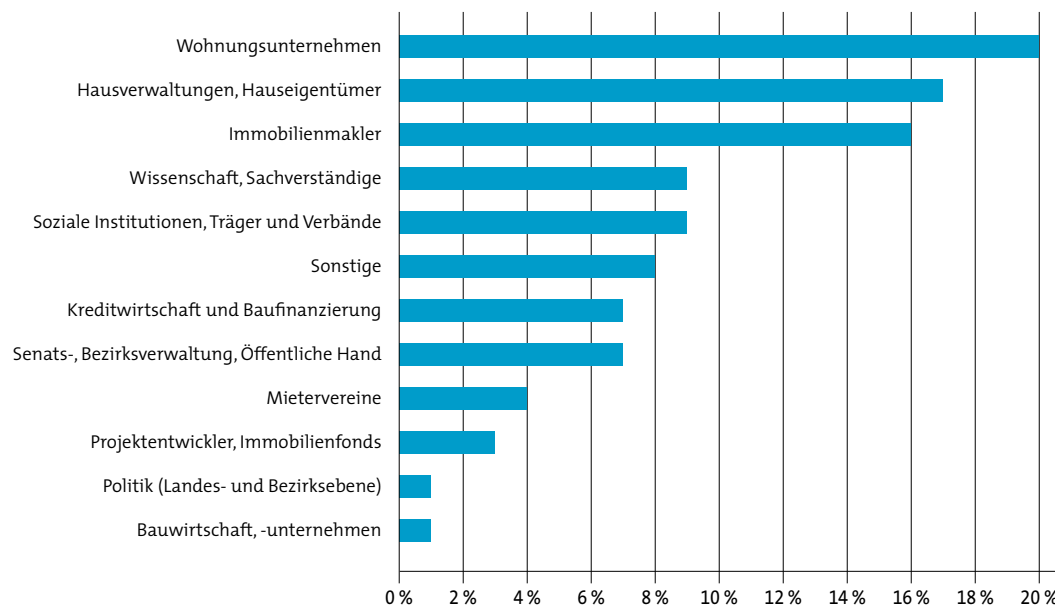
1.204 Experten angeschrieben, von denen 256 geantwortet haben. Das entspricht einem Rücklauf von ca. 21 %. Einige der Teilnehmer nutzten die Möglichkeit, für mehrere Bezirke gesonderte Auskünfte zu geben. Insgesamt konnten somit 262 Fragebögen ausgewertet werden. Rund die Hälfte dieser Fragebögen bezieht sich auf Gesamt-Berlin, die übrigen verteilen sich auf die Berliner Bezirke.

Im IBB Wohnungsmarktbarometer setzen sich die Ergebnisse für die Gesamtstadt aus den Fragebögen, die für ganz Berlin abgegeben wurden, und dem Durchschnitt der Bezirksergebnisse zusammen. Um eine Vergleichbarkeit zu den Ergebnissen der Vorjahre zu gewährleisten, fließen die Antworten für ganz Berlin bzw. für die Bezirke gewichtet, entsprechend ihrem Anteil an der Gesamtbefragung in den vergangenen Jahren, in die Auswertung ein.

Wie in den vorangegangenen Befragungen stellten die Vertreter der Wohnungsunternehmen mit rund 20 % die größte

Gruppe der Teilnehmer, die Angaben zu ihrem Tätigkeitsfeld gemacht haben. Danach folgt mit rund 17 % die Gruppe der Hausverwaltungen/Hauseigentümer. Rund 16 % der Antwortenden sind als Immobilienmakler tätig. Die Teilnehmerzahl der Wissenschaftler und Sachverständigen blieb mit ca. 9 % konstant. 7 % der Antwortenden sind in den Senats- und Bezirksverwaltungen oder in anderen Institutionen der öffentlichen Hand tätig. Die Kreditwirtschaft und Baufinanzierung stellt ebenfalls 7 % der Antwortenden. Im Vergleich zur Befragung 2011 verdoppelte sich die Beteiligung der Mitarbeiter sozialer Institutionen von knapp 4 % auf ca. 9 %. Ein leichter Anstieg der Beteiligung ist auch bei den Vertretern der Mietervereine festzustellen. Aktuell sind ca. 4 % der Befragten Mietervertreter. Projektentwickler und Immobilienfonds stellen gut 3 % der Antwortenden. 1 % der Antwortenden sind Wohnungspolitikern, die auf Landes- oder Bezirksebene tätig sind. 7 % der Teilnehmer sind in „sonstigen“ Tätigkeitsfeldern aktiv.

Tätigkeitsfelder der Antwortenden



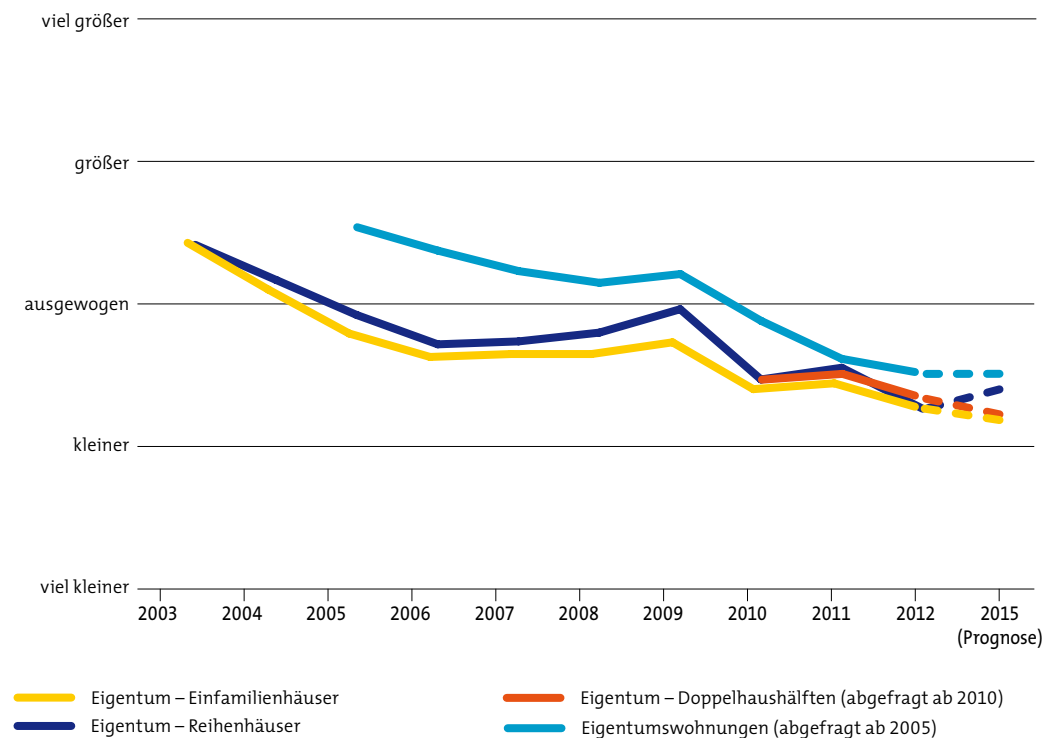
Angebotsituation am Wohnungsmarkt nach Marktsegmenten

Segment Eigentum

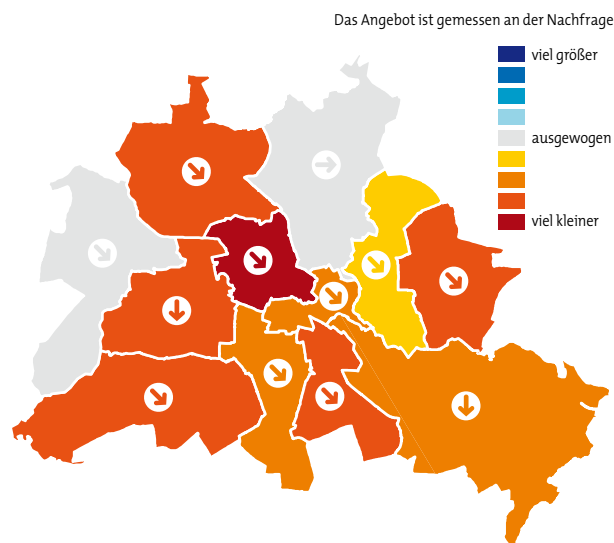
In Berlin besteht nach Expertensicht auch 2012 ein Nachfrageüberhang für Wohneigentum, der sich auch in den nächsten drei Jahren kaum verringern wird. Leichte Aufwärtstrends beim Angebot werden nur in den Segmenten Eigentumswohnungen und Reihenhäuser erwartet. Bei frei stehenden Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften geht man von einer rückläufigen Angebotsentwicklung im Verhältnis zur Nachfrage aus. Gerade bei Eigentumswohnungen zeigen sich große regionale Unterschiede. In Mitte herrscht derzeit ein ausgeglichenes Verhältnis von Angebot und Nachfrage. In den nächsten Jahren werden hier jedoch leichte Überkapazitäten erwartet. Deutlich geringer als die Nachfrage ist derzeit das Angebot an Eigentumswohnungen in Charlottenburg-Wilmersdorf und Steglitz-Zehlendorf.

Die Befragten wurden um die Beurteilung der aktuellen und zukünftigen Angebotssituation im Marktsegment Wohneigentum im Verhältnis zur Nachfrage gebeten. Dabei wurde differenziert nach (frei stehenden) Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften, Reihenhäusern und Eigentumswohnungen. Nach Einschätzung der Experten ist das vorhandene Angebot im Eigentumssegment in Berlin auch 2012 immer noch kleiner als die Nachfrage. Eine leicht positive Angebotsentwicklung wird für die Marktsegmente Eigentumswohnungen und Reihenhäuser erwartet, während man davon ausgeht, dass sich das Angebot an frei stehenden Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften bis 2015 weiter verringern wird. Derzeit und zukünftig wird der Berliner Wohnungsmarkt nach Ansicht der Experten von einem Nachfrageüberhang im Eigentumssegment bestimmt.

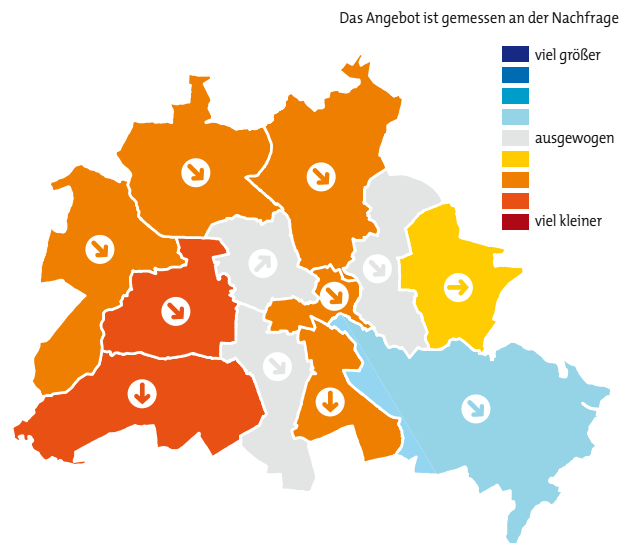
Beurteilung im Segment Eigentum



**Aktuelle Angebotssituation:
Eigentum – Einfamilienhäuser**



**Aktuelle Angebotssituation:
Eigentumswohnungen**



Der Pfeil gibt die erwartete Entwicklung in den nächsten drei Jahren an. Das Angebot ist in drei Jahren gemessen an der Nachfrage ...

⬆ viel größer ⬇ größer ⇄ ausgewogen ⬅ kleiner ⬇ viel kleiner

Situation in den Bezirken

Bei frei stehenden Einfamilienhäusern übertrifft die Nachfrage das Angebot am deutlichsten im Bezirk Mitte, in dem es schon aufgrund der hoch verdichteten Innenstadtbebauung nur wenige Angebote geben kann. Auch in den gutbürgerlichen Bezirken Charlottenburg-Wilmersdorf und Steglitz-Zehlendorf sowie Reinickendorf und Neukölln, die Bereiche mit Einfamilienhausbebauung aufweisen, ist die Nachfrage nach frei stehenden Eigenheimen deutlich größer als das Angebot. Aber auch in den ausgedehnten Eigenheimgebieten von Marzahn-Hellersdorf reicht das Angebot nicht aus, um die Nachfrage zu befriedigen. Entspannt hat sich nach Expertensicht die Situation in Spandau und Pankow. Dort sind Angebot und Nachfrage derzeit ausgeglichen.

Das Marktsegment der Doppelhaushälften spielt auf dem Berliner Immobilienmarkt insgesamt eine untergeordnete Rolle. Hier sehen die Experten in Spandau und Pankow ein ausgeglichenes Verhältnis von Angebot und Nachfrage. In allen anderen Bezirken übersteigt die Nachfrage das Angebot.

Lediglich in Pankow steht das Angebot an Reihenhäusern im ausgeglichenen Verhältnis zur Nachfrage. In den übrigen Bezirken ist das Angebot nicht ausreichend. In Mitte, Marzahn-Hellersdorf und Charlottenburg-Wilmersdorf ist die Nachfrage nach Reihenhäusern viel größer als das Angebot.

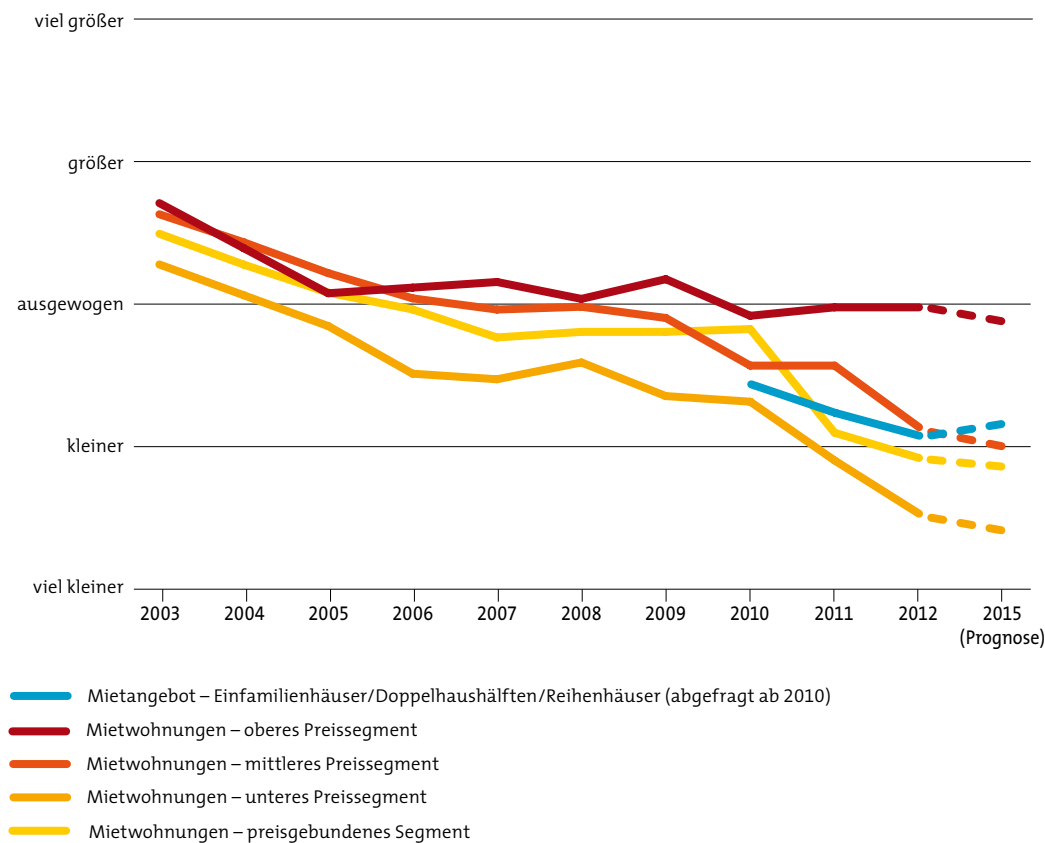
Ein differenzierteres Bild zeigt sich bei der Angebotssituation für Eigentumswohnungen. In Treptow-Köpenick ist nach Experteneinschätzung das Angebot an Eigentumswohnungen derzeit größer als die Nachfrage. Ein ausgeglichenes Verhältnis wird für die Bezirke Mitte, Tempelhof-Schöneberg und Lichtenberg konstatiert. In den übrigen Bezirken werden mehr Eigentumswohnungen nachgefragt als angeboten. Besonders stark ist das Angebotsdefizit in Charlottenburg-Wilmersdorf und Steglitz-Zehlendorf. In Marzahn-Hellersdorf stehen derzeit etwas weniger Eigentumswohnungen zur Verfügung als nachgefragt werden. Für die Zukunft geht man jedoch davon aus, dass das leichte Angebotsdefizit ausgeglichen wird. Für Mitte wird ein leichter Angebotsüberhang prognostiziert.

Segment Miete

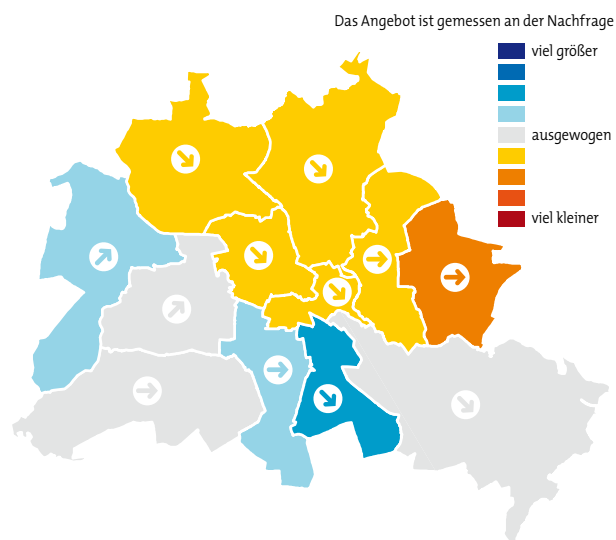
Die Angebotssituation auf dem Mietwohnungsmarkt hat sich nach Einschätzung der Experten im Vergleich zum Vorjahr weiter verschärft. Nur im oberen Preissegment besteht ein nahezu ausgewogenes Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage. In den anderen Segmenten übersteigt die Nachfrage das Angebot. Insbesondere im unteren und preisgebundenen Segment hat sich das Angebot weiter deutlich verkleinert. Perspektivisch wird auch das mittlere Preissegment von Angebotsknappheit geprägt sein. Je nach Segment betrifft die Anspannung die Bezirke in unterschiedlicher Intensität.

Nach Einschätzung der Experten hat sich die Angebots- und Nachfragesituation auf dem Berliner Mietwohnungsmarkt im Vergleich zum Vorjahr in allen Marktsegmenten verschärft. Die Lage wird weiterhin als angespannt eingeschätzt. Lediglich im oberen Preissegment besteht ein nahezu ausgeglichenes Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage, das auch zukünftig bestehen bleiben wird. In den übrigen Marktsegmenten, außer bei eher wenigen vermieteten Einfamilienhäusern, wird sich die Schere zwischen Angebot und Nachfrage weiter öffnen. War 2011 nur das Angebot an Mietwohnungen im unteren Preissegment viel kleiner als die Nachfrage, wird dies 2012 auch für preisgebundene Wohnungen konstatiert. Bis 2015 erwartet man, dass sich auch das Mietwohnungsangebot im mittleren Preissegment derart verknappt, dass die Nachfrage das Angebot übersteigt.

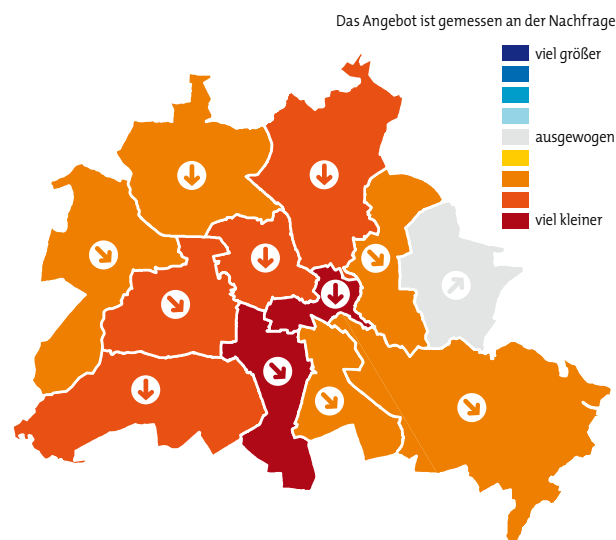
Beurteilung im Segment Miete



**Aktuelle Angebotssituation:
Mietwohnungen – oberes Preissegment**



**Aktuelle Angebotssituation:
Mietwohnungen – mittleres Preissegment**



Der Pfeil gibt die erwartete Entwicklung in den nächsten drei Jahren an. Das Angebot ist in drei Jahren gemessen an der Nachfrage ...

⬆ viel größer ⬇ größer ⇄ ausgewogen ⬅ kleiner ⬇ viel kleiner

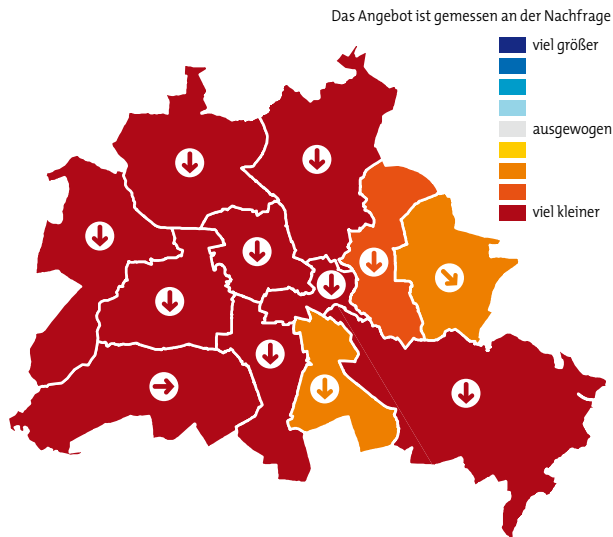
Situation in den Bezirken

Insgesamt ist die Angebotssituation für Mietwohnungen im oberen Preissegment im Vergleich zu den preiswerteren Segmenten nahezu ausgeglichen. Innerhalb Berlins bestehen jedoch große Unterschiede. In Neukölln, Spandau und Tempelhof-Schöneberg ist derzeit ein Angebotsüberhang vorhanden, während die Bezirke Charlottenburg-Wilmersdorf, Steglitz-Zehlendorf und Treptow-Köpenick eine ausgeglichene Bilanz aufweisen. Auch für Marzahn-Hellersdorf wird hier ein Potenzial gesehen, für das noch kein adäquates Angebot vorhanden ist. Leichte Angebotsdefizite werden in Reinickendorf, Pankow, Mitte, Lichtenberg und Friedrichshain-Kreuzberg gesehen. In den nächsten drei Jahren erwarten die Experten leichte Überkapazitäten an teureren Mietwohnungen in Spandau und Charlottenburg-Wilmersdorf. Ein ausgeglichener Markt wird sich in Lichtenberg, Marzahn-

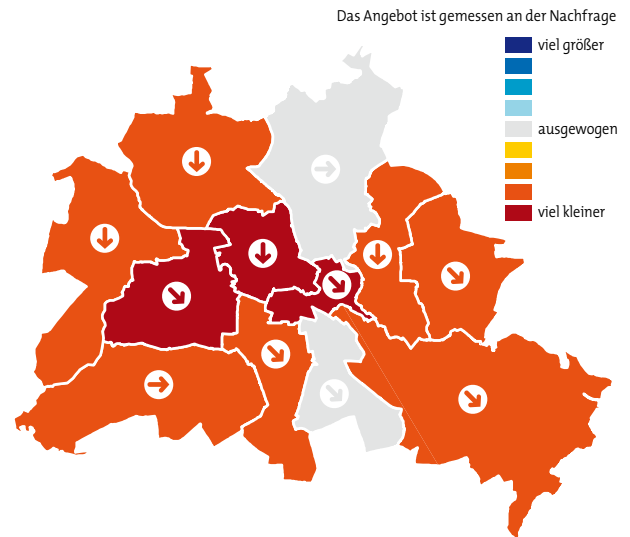
Hellersdorf, Tempelhof-Schöneberg und Steglitz-Zehlendorf entwickeln. Begrenzte Nachfragepotenziale werden noch in Friedrichshain-Kreuzberg, Mitte, Pankow, Neukölln und Reinickendorf erwartet.

Im mittleren Preissegment herrscht derzeit nur in Marzahn-Hellersdorf ein ausgeglichenes Verhältnis von Angebot und Nachfrage. In allen übrigen Bezirken übersteigt die Nachfrage das Angebot deutlich. Besonders stark ist das Angebotsdefizit derzeit in Friedrichshain-Kreuzberg und in Tempelhof-Schöneberg. Für die Zukunft gehen die Experten davon aus, dass das Mietwohnungsangebot auch im mittleren Preissegment in fast allen Bezirken kleiner oder viel kleiner sein wird, als die Nachfrage. Lediglich in Marzahn-Hellersdorf wird ein leichter, modernisierungsbedingter Anstieg des Angebots erwartet.

Aktuelle Angebotssituation: Mietwohnungen – unteres Preissegment



Aktuelle Angebotssituation: Ein-/Zweifamilienhäuser – Miete



Der Pfeil gibt die erwartete Entwicklung in den nächsten drei Jahren an. Das Angebot ist in drei Jahren gemessen an der Nachfrage ...

⬆️ viel größer ⬇️ größer ➡️ ausgewogen ⬇️ kleiner ⬇️ viel kleiner

Das Angebot an Mietwohnungen im unteren Preissegment ist nach Einschätzung der Experten in nahezu allen Bezirken erheblich geringer als die Nachfrage. Im Vergleich zu 2011 hat sich die Situation weiter verschärft. Etwas besser ist die Marktlage lediglich noch in Neukölln, Lichtenberg und Marzahn-Hellersdorf, es werden aber auch dort Angebotsdefizite festgestellt. In den nächsten drei Jahren wird sich nach Einschätzung der Experten die Marktlage in allen Bezirken verschlechtern.

Ein- und Zweifamilienhäuser zur Miete repräsentieren in Berlin nur ein kleines Marktsegment. Die Nachfrage übersteigt das Angebot deutlich. Eine ausgewogene Marktsituation wird derzeit nur in Pankow und Neukölln gesehen. In den übrigen Bezirken ist die Nachfrage größer als das Angebot. Besonders stark ist das Missverhältnis in den attraktiven Innenstadtbezirken Mitte, Kreuzberg-Friedrichshain und in Charlottenburg-Wilmersdorf, die in weiten Teilen von Geschosswohnungsbau geprägt sind und nur einen geringen Anteil an Einfamilienhäusern aufweisen. Perspektivisch wird lediglich für Pankow und Steglitz-Zehlendorf damit gerechnet, dass sich Angebot und Nachfrage ausgleichen.

Künftige Nachfrageentwicklung

Nach Einschätzung der Experten wird die Nachfrage nach Wohnraum künftig deutlich ansteigen. Dies betrifft in erster Linie die Marktsegmente für Miet- und Eigentumswohnungen. Etwas abgeschwächter und regional differenzierter ist der Nachfragezuwachs für Eigenheime.

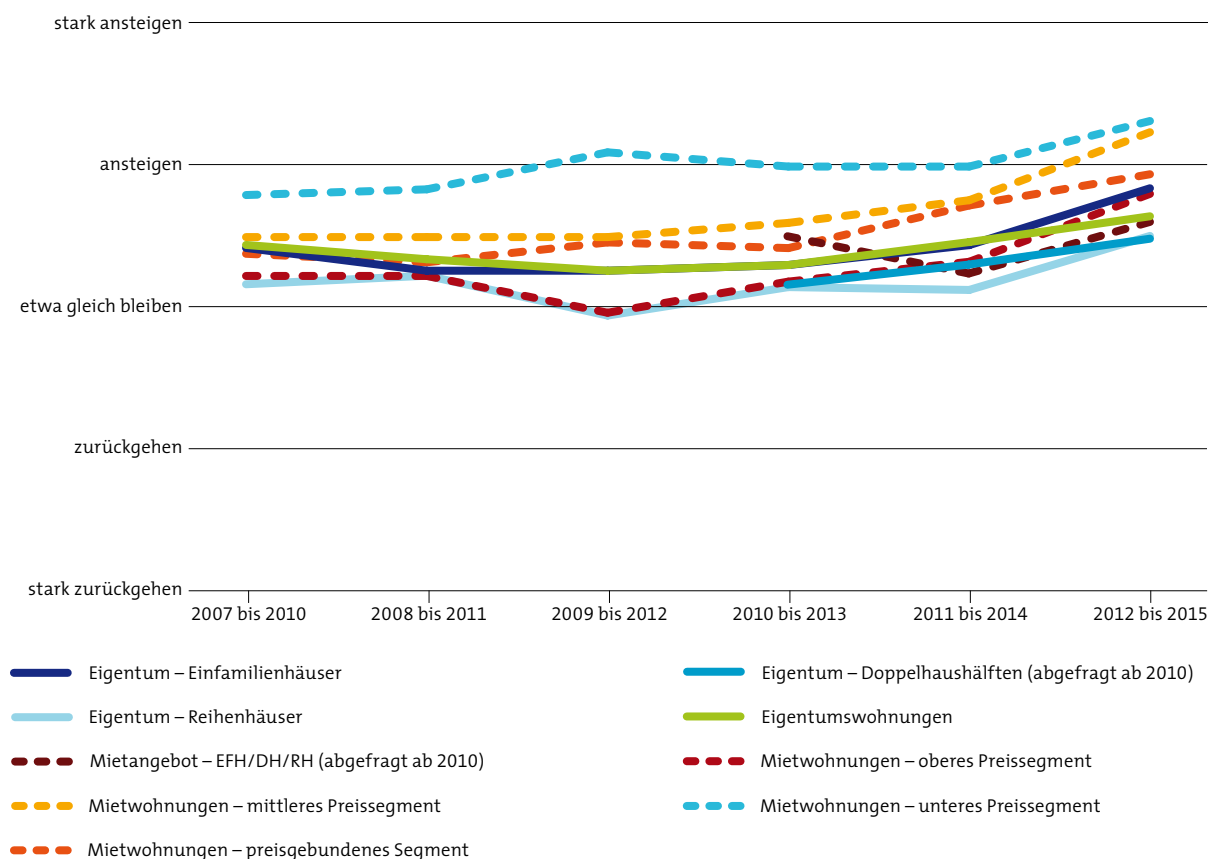
Neben der aktuellen und erwarteten Angebotssituation bewerteten die Experten die zukünftige Nachfrageentwicklung in verschiedenen Marktsegmenten für die kommenden drei Jahre. Nach Einschätzung der Befragten wird die Nachfrage nach Mietwohnungen in allen Segmenten ansteigen.

Mietwohnungen im **oberen Preissegment** werden in Berlin insgesamt nur von einem leichten Nachfrageanstieg betroffen sein.

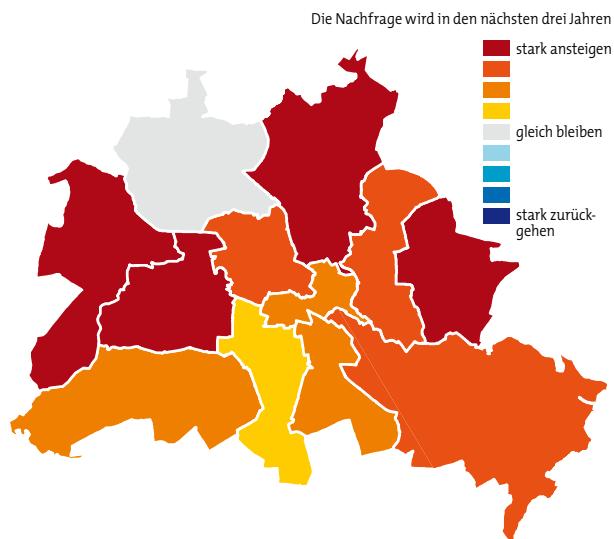
Wurde 2011 ein stärkerer Nachfrageanstieg nur für Wohnungen im **unteren Preissegment** erwartet, gehen die Akteure nun davon aus, dass zukünftig auch das **mittlere Preissegment** betroffen sein wird. Beide Segmente machen das Gros des Berliner Mietwohnungsbestandes aus.

Seit 2010 wird auch die erwartete Nachfrageentwicklung bei **Mietangeboten für Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser** abgefragt. Für dieses kleine Marktsegment wird nur ein leichter Nachfragezuwachs prognostiziert.

Wie wird sich die Nachfrage Ihrer Einschätzung nach in den nächsten drei Jahren in Ihrem Bezugsraum entwickeln?



Künftige Nachfragesituation: Mietwohnungen – unteres Preissegment

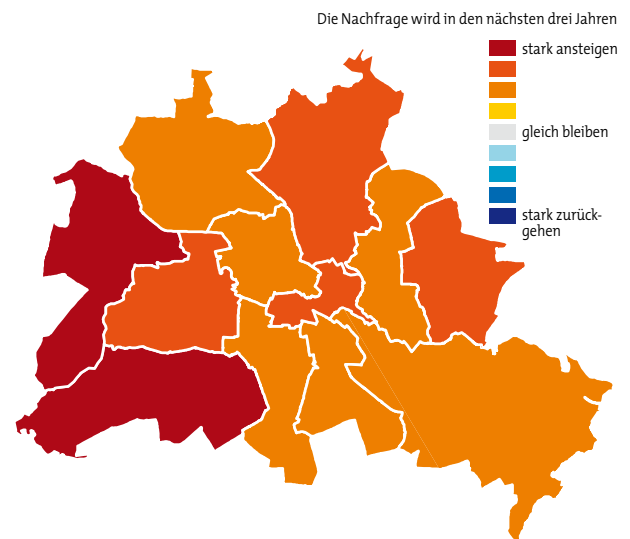


Künftige Nachfragesituation in den Bezirken

Für das **untere Mietpreissegment** gehen die Experten für die Gesamtstadt von einem stärkeren Anstieg der Nachfrage aus. Vom Anstieg der Wohnungsnachfrage in diesem Segment werden alle Bezirke betroffen sein, mit Ausnahme von Reinickendorf, wo die Nachfrage weitgehend konstant bleibt. Für Neukölln, Steglitz-Zehlendorf und Tempelhof-Schöneberg wird ein moderater Anstieg der Nachfrage prognostiziert. Alle übrigen Bezirke müssen mit einem stärkeren Nachfragezuwachs für preisgünstige Wohnungen rechnen.

Auch das **mittlere Mietpreissegment** wird nach Einschätzung der Befragten zukünftig stärker nachgefragt werden. Eine stärkere Nachfrage haben die Bezirke Charlottenburg-Wilmersdorf, Friedrichshain-Kreuzberg, Steglitz-Zehlendorf, Marzahn-Hellersdorf, Pankow, Treptow-Köpenick und Spandau zu erwarten. In den übrigen Bezirken steigt die Nachfrage nach Wohnungen im mittleren Preissegment moderater.

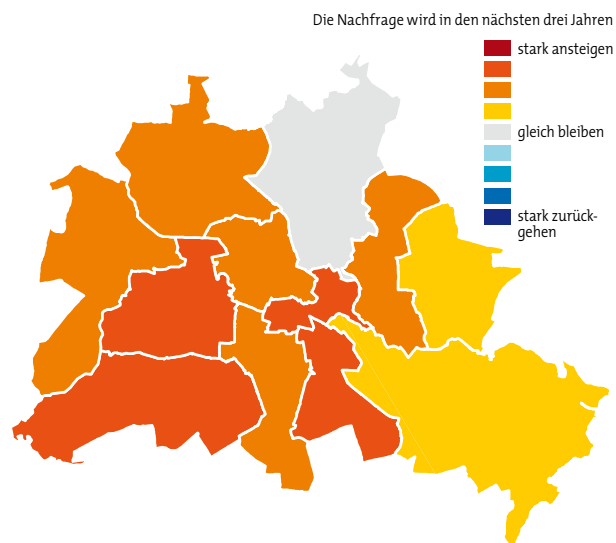
Künftige Nachfragesituation: Mietwohnungen – mittleres Preissegment



Im **oberen Mietpreissegment** sehen die Experten einen stärkeren Nachfrageanstieg lediglich in Friedrichshain-Kreuzberg und in Neukölln. In Steglitz-Zehlendorf wird die Nachfrage nach teureren Mietwohnungen konstant bleiben, in den übrigen Bezirken moderat steigen.

Die zukünftige Nachfrage nach **preisgebundenen Wohnungen** wird sich in Berlin insgesamt weiter erhöhen. Zwischen den Bezirken bestehen jedoch große Unterschiede. Lediglich für Neukölln wird ein leichter Rückgang der Nachfrage erwartet. Für Tempelhof-Schöneberg und Reinickendorf gehen die Experten von einer konstanten Nachfrage aus, während für Mitte, Steglitz-Zehlendorf, Pankow und Lichtenberg mit einem moderaten Anstieg gerechnet wird. Deutlich steigen wird die Nachfrage nach gebundenen Wohnungen hingegen in Friedrichshain-Kreuzberg, Marzahn-Hellersdorf, Charlottenburg-Wilmersdorf, Treptow-Köpenick und Spandau.

Künftige Nachfragesituation: Eigentumswohnungen

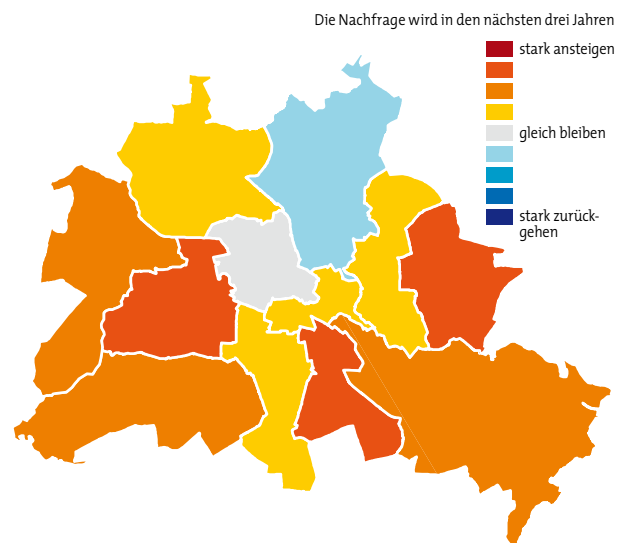


Die Nachfrage nach (frei stehenden) **Einfamilienhäusern, Reihenhäusern und Doppelhaushälften zur Miete** wird nach Expertensicht in allen Bezirken, bis auf Mitte, Steglitz-Zehlendorf und Pankow, steigen. Für diese Bezirke ist mit einer konstanten Nachfrage zu rechnen. Insgesamt betrachtet, ist dieses Marktsegment jedoch vom Volumen her sehr klein.

Bei der zukünftigen Nachfrageentwicklung für Wohneigentum gehen die Experten in allen Segmenten von einem Anstieg der Nachfrage aus. Etwas stärker wird die Nachfrage nach Eigentumswohnungen und Reihenhäusern ausfallen.

Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen wird in allen Bezirken bis auf Pankow steigen. Dort ist mit einer gleichbleibenden Nachfrage zu rechnen. Eine stärkere Zunahme der Nachfrage wird nach Ansicht der Experten für Charlottenburg-Wilmersdorf, Friedrichshain-Kreuzberg, Neukölln und Steglitz-Zehlendorf zu erwarten sein.

Künftige Nachfragesituation: Einfamilienhäuser – Eigentum



In der aktuellen Einschätzung gehen die Befragten bei Einfamilienhäusern von einem leichten Nachfrageanstieg in fast allen Bezirken aus. Lediglich Pankow bildet mit einer leicht zurückgehenden Nachfrage eine Ausnahme. Eine stärkere Zunahme der Nachfrage wird für Charlottenburg-Wilmersdorf, Neukölln und Marzahn-Hellersdorf prognostiziert.

Die Nachfrage nach Reihenhäusern im Eigentum ist nach Erwartungen der Experten für Berlin leicht steigend. Dies gilt für alle Bezirke bis auf Pankow, wo mit einer leicht rückläufigen Nachfrage gerechnet wird.

Auch für Doppelhaushälften im Eigentum ist die prognostizierte Nachfrage für die kommenden Jahre leicht ansteigend. Für dieses Marktsegment schätzen die Experten, dass in allen Bezirken, bis auf Mitte, Pankow und Reinickendorf, die Nachfrage leicht zunimmt. Dort geht man von einer konstanten Nachfrageentwicklung aus.

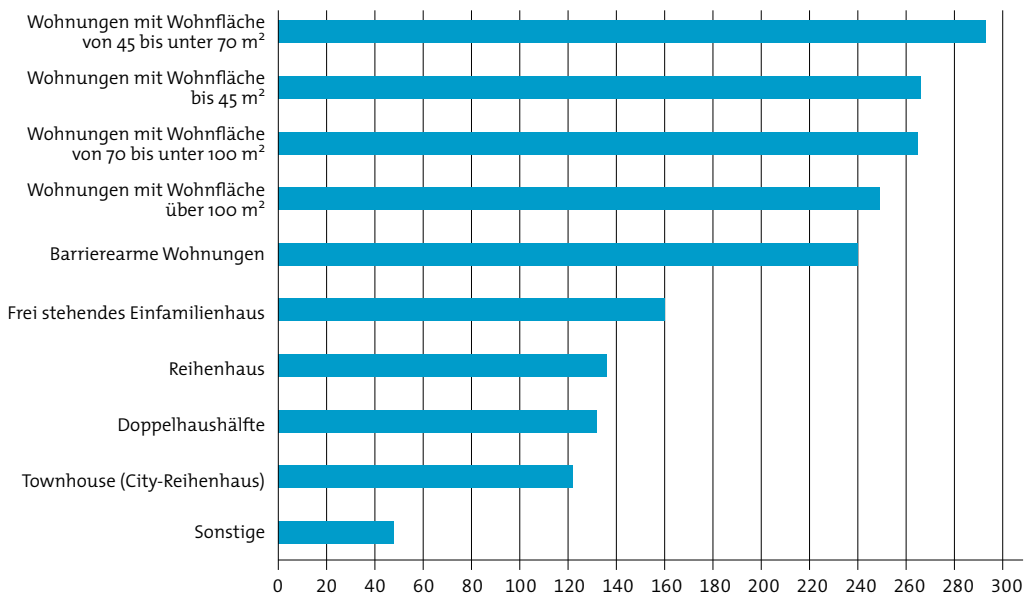
Besondere Bedarfe im Detail

In der aktuellen Befragung sehen die Experten weiterhin den größten Bedarf im Mietwohnungssegment. Im Unterschied zur Befragung 2011 wird nun ein gleich großer Bedarf an Mietwohnungen in allen Größenklassen gesehen. Die Verknappung des Wohnungsangebots hat nach Expertensicht nahezu alle Segmente des Mietwohnungsmarktes erfasst. Im Bereich Wohneigentum zeigt sich ein ähnliches Bild. Bei Einfamilien- und Reihenhäusern, Doppelhaushälften und Townhouses sieht man gleichermaßen eine Nachfrage für Miet- und Eigentumsobjekte, auch wenn hierbei das Eigentumssegment den Wohnungsmarkt weiterhin bestimmt.

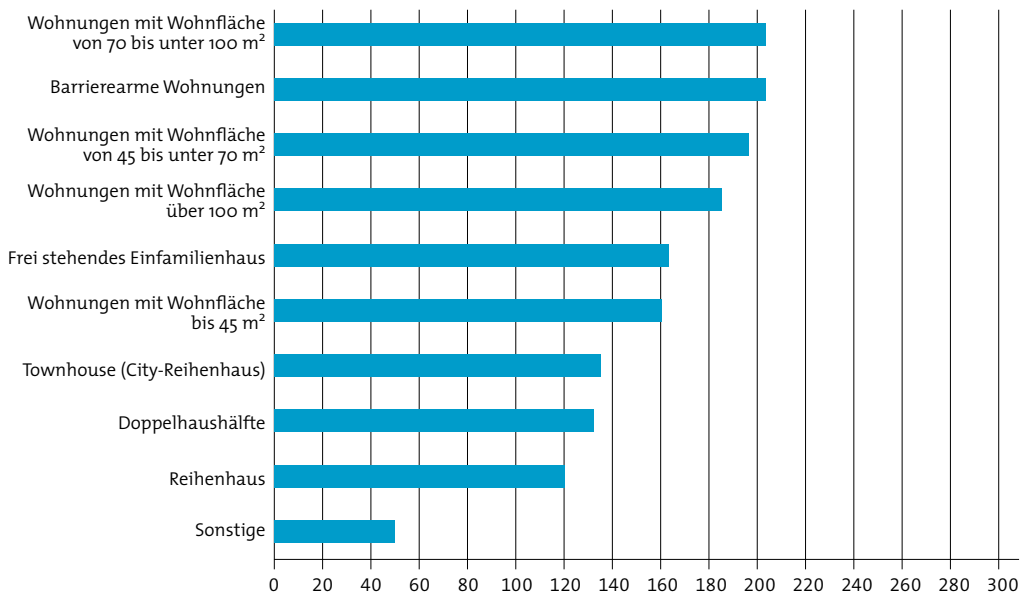
Um eine präzisere Auswertung der aktuellen Anforderungen in den verschiedenen Marktsegmenten vornehmen zu können, wurden die Experten zusätzlich zur Bewertung der Angebots- und Nachfragesituation gebeten, besondere Bedarfe in ihrem Bezugsraum anzugeben. Untergliedert in die Segmente Eigentum und Miete gaben die Befragten ihre Einschätzung differenziert nach Neubau und Bestand sowie nach Preissegmenten und Wohnungsgrößenklassen wieder.

Zu den einzelnen Aspekten in der Reihenfolge ihrer Bedeutung:

Wohnungsbedarf im Mietwohnungssegment



Wohnungsbedarf im Eigentumssegment



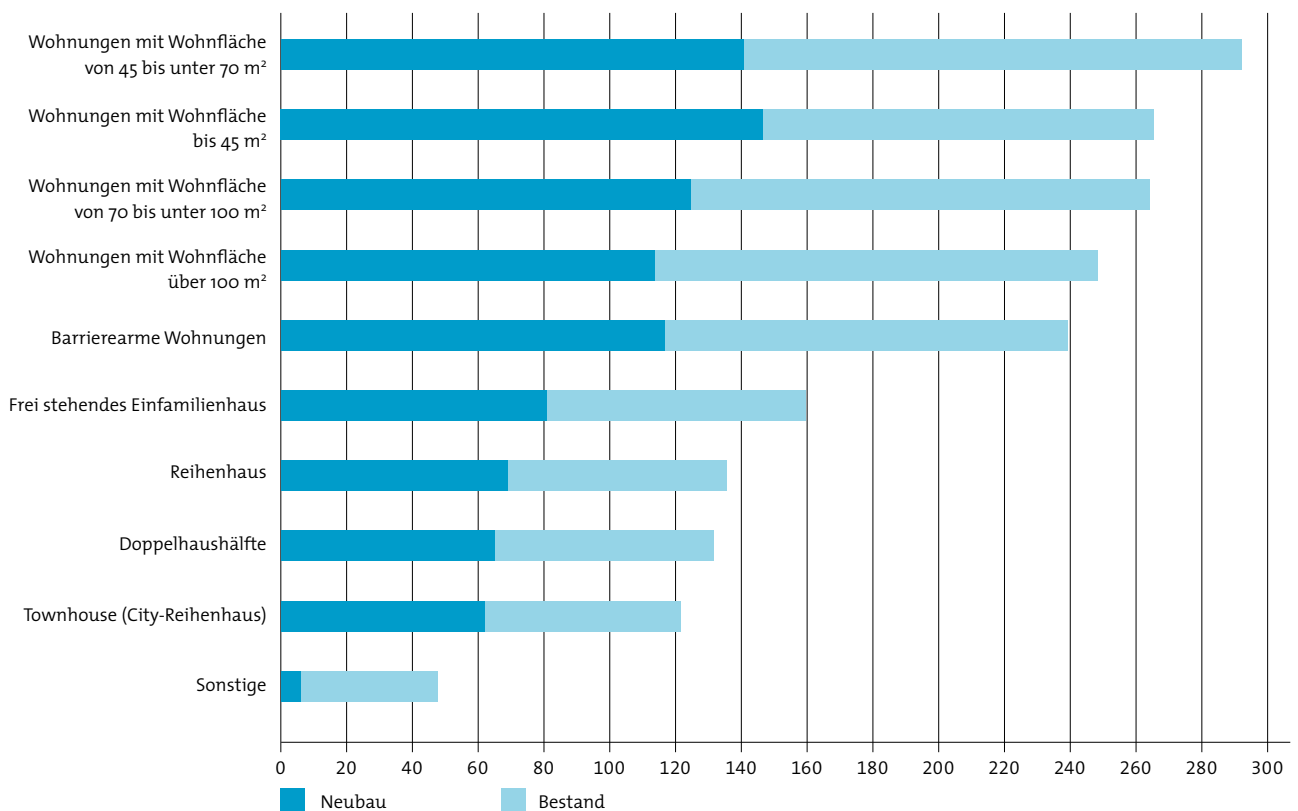
Die befragten Experten sehen den größten Bedarf im Mietwohnungssegment. Im Unterschied zur vorangegangenen Untersuchung wird deutlich, dass sich diese Bedarfe auf alle Wohnungsgrößen in ähnlichem Maße erstrecken. Die Abstufungen zwischen den Größenklassen sind geringer als noch vor einem Jahr. Am häufigsten genannt wurde der Bedarf an Mietwohnungen mit Wohnflächen von 45 m² bis unter 70 m², die den Flächenansprüchen vieler Haushaltstypen entsprechen.

Mietwohnungen mit Wohnflächen zwischen 70 m² und 100 m² sowie kleine Wohnungen unter 45 m² folgen in kurzem Abstand. Etwas geringer wird der Bedarf an großen

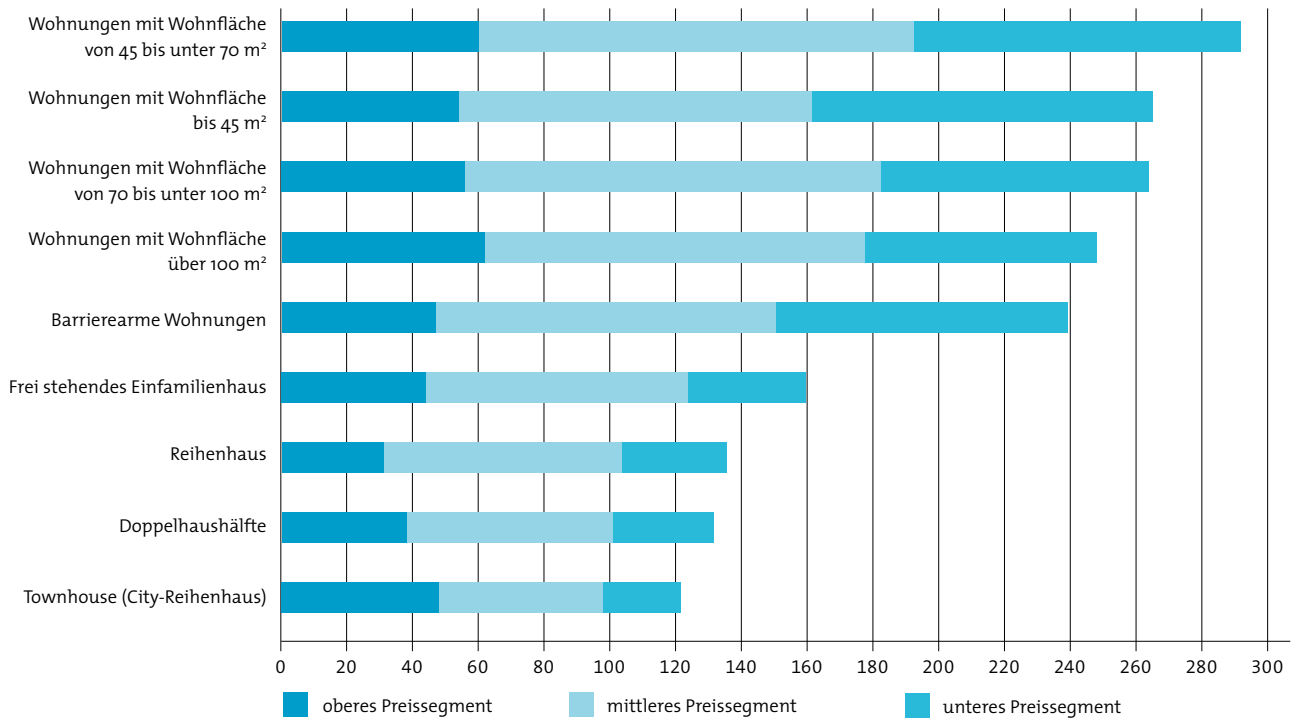
Mietwohnungen mit mehr als 100 m² Wohnfläche eingeschätzt. Auch barrierearme Mietwohnungen werden nach Einschätzung der Experten in größerem Umfang benötigt.

Im Eigentumssegment werden nach Expertensicht ebenfalls Wohnungen aller Größenklassen und barrierearme Wohnungen benötigt. Im Geschosswohnungsneubau ist die barrierearme Bauweise mittlerweile zum Standard geworden. Bei den Eigenheimen steht das frei stehende Einfamilienhaus weiterhin an erster Stelle der Nachfrage, gefolgt von Townhouses und Doppelhaushälften. Reihenhäuser folgen in geringem Abstand der Nennungen.

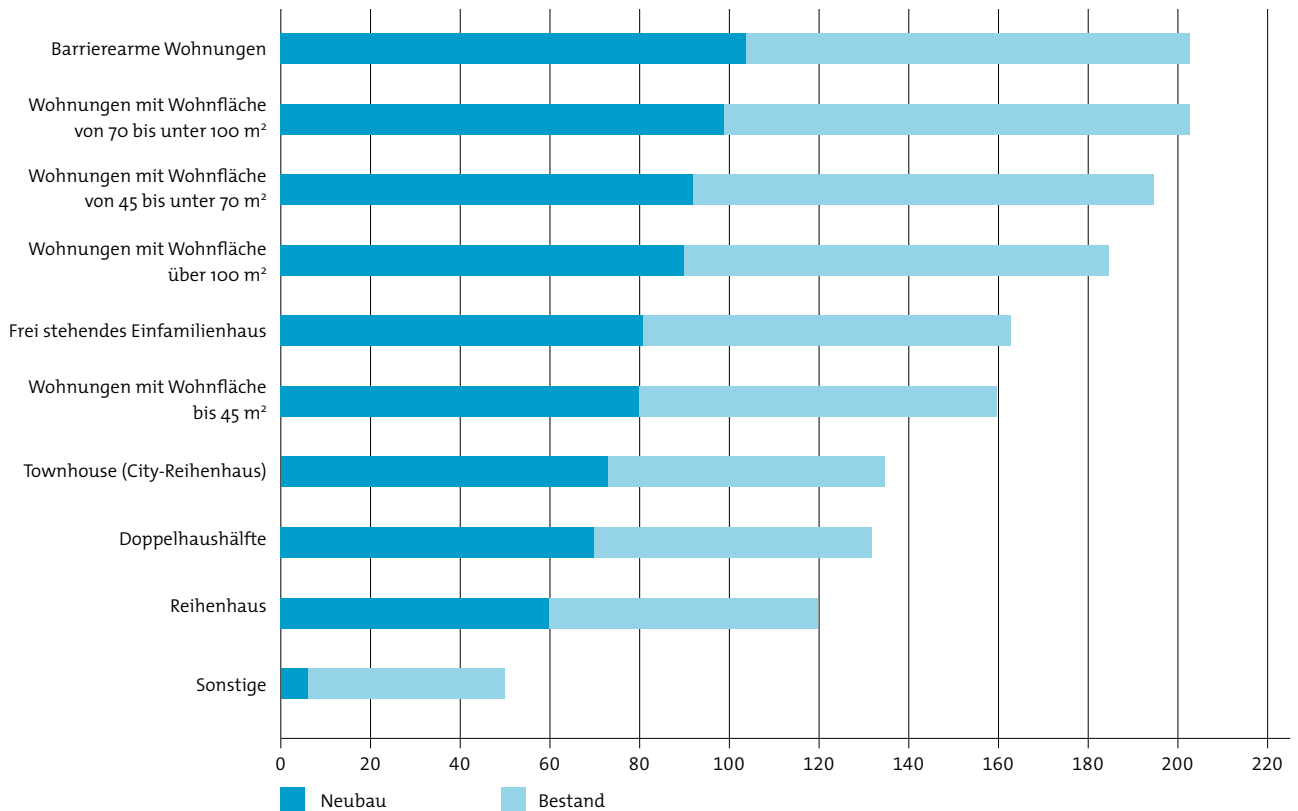
Bedarf Miete Neubau versus Bestand



Mietwohnungsbedarfe nach Preissegmenten



Bedarf Wohneigentum Neubau versus Bestand



Nach Expertensicht werden Mietwohnungen gleichermaßen im Neubau wie auch im Bestand benötigt und zwar überwiegend im unteren und mittleren Preissegment. Der größte Bedarf an Mietwohnungen besteht derzeit nach Ansicht der Expertensicht in Mitte und Kreuzberg-Friedrichshain.

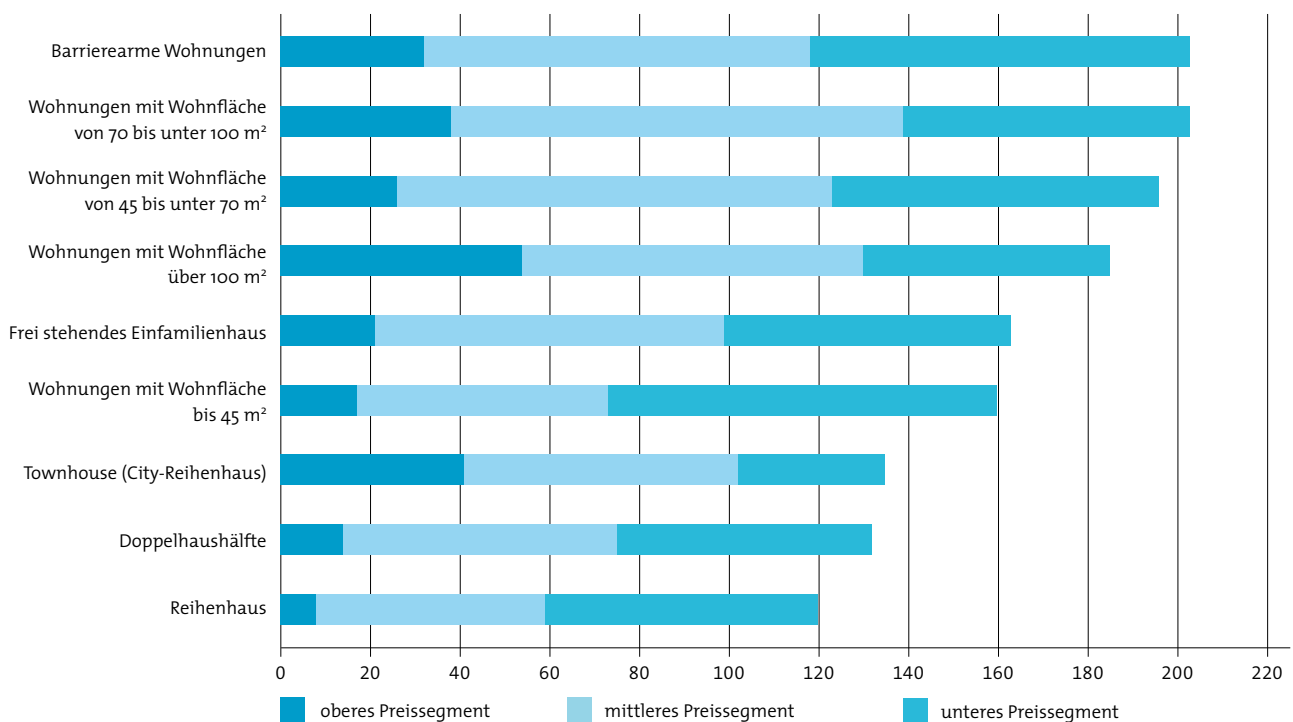
Auch im Segment für **Wohneigentum** werden Bedarfe gleichermaßen für Bestand und Neubau gesehen.

Hier werden vorwiegend Eigentumswohnungen im unteren und mittleren Preissegment benötigt. Es wird dabei großer Bedarf an barrierearmen Wohnungen, sowohl im Neubau als auch im Bestand, gesehen. Benötigt werden vor allem Wohnungen in den Größenklassen 45 m² bis 70 m² und 70 m² bis 100 m². Größere Wohnungen mit über 100 m² (überwiegend für Selbstnutzer) folgen in der Rangfolge kurz darauf. Hier wird, im Unterschied zu kleineren Wohnungen, ein etwa gleich großer Bedarf in allen drei Preiskategorien erwartet. **Kleinstwohnungen** mit Wohnflächen unter 45 m² werden als Wohneigentum in geringerem Umfang benötigt.

Im Bezirksvergleich ist der Bedarf an Eigentumswohnungen besonders in den zentralen Bereichen wie Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg und Charlottenburg-Wilmersdorf besonders groß.

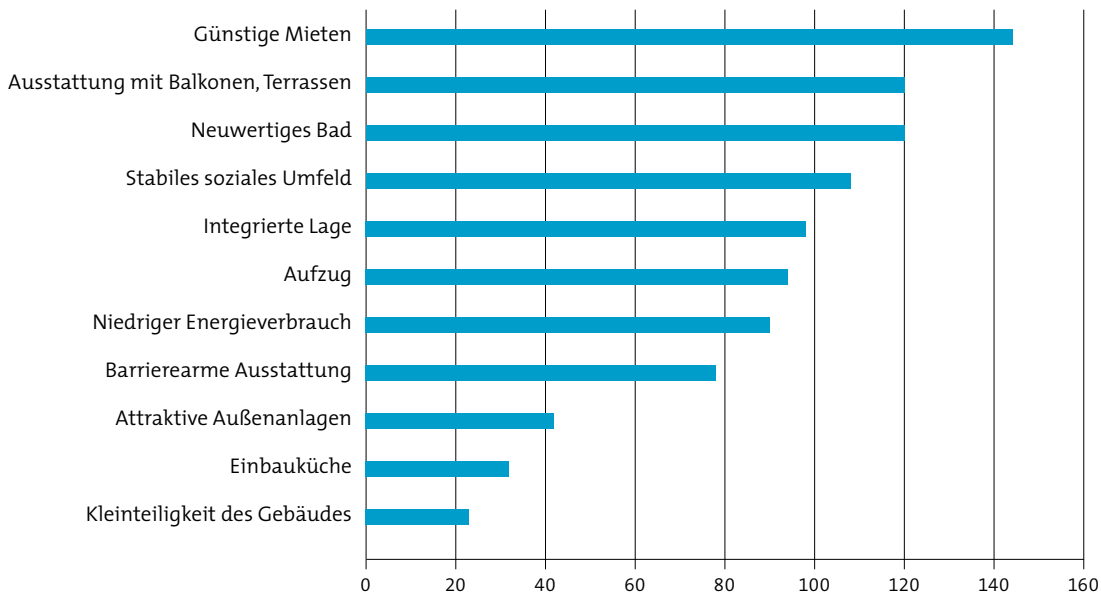
In deutlichem Abstand folgen die Bedarfe an **frei stehenden Einfamilien-, Reihenhäusern, Doppelhaushälften und Townhouses**. Frei stehende Einfamilienhäuser stehen in der Rangfolge oben, gefolgt von Townhouses (City-Reihenhäuser) und Reihenhäusern. Auffallend ist, dass die Experten den Bedarf an Kauf- und Mietobjekten in etwa gleich groß beurteilen. Bis auf Townhouses, bei denen auch ein nennenswerter Bedarf im oberen Preissegment gesehen wird, dominieren bei Eigenheimen die Bedarfe im unteren und mittleren Preissegment. Townhouses werden nach Experteneinschätzung vor allem im Bezirk Mitte nachgefragt.

Bedarfe an Wohneigentum nach Preissegmenten



Qualitätsanforderungen an das Wohnungsangebot

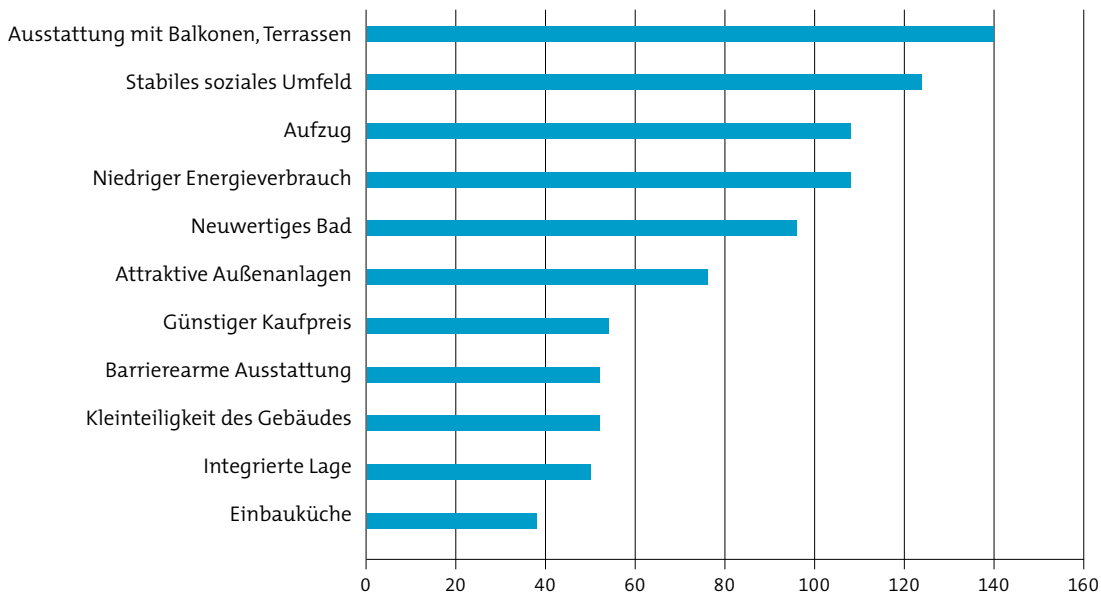
Qualitätsanforderung an das Wohnungsangebot Miete



Nachdem in Berlin der Leerstand und die Vermietbarkeit von Wohnungen lange Zeit wichtige Themen waren, hat sich der Wohnungsmarkt gewandelt. Wie die Antworten der befragten Experten zeigen, stehen nun die Verknappung des Angebots und der erforderliche Wohnungsneubau im Fokus des Interesses. Daher wurden die Experten in der aktuellen Befragung gebeten, die Qualitäten zu benennen, die Wohnungsangebote im Mietwohnungs- und Eigentumssegment aufweisen müssen, um auch zukünftig nachfragegerecht zu sein.

Im **Mietwohnungssegment** rangiert die günstige Miete nach Expertenansicht an erster Stelle, gefolgt von der Ausstattung der Wohnung mit Balkon oder Terrasse und einem neuwertigen Bad. Danach sind ein stabiles soziales Umfeld und eine integrierte Lage wichtig für die nachhaltige Vermietbarkeit. Die Erreichbarkeit der Wohnung mit einem Aufzug rangiert in der Wichtigkeit noch vor einem niedrigen Energieverbrauch. Offenkundig sind die Energiekosten bislang nicht bestimmend für die Vermietbarkeit von Wohnungen. Eine barrierearme Ausstattung ist nur für Teile der potenziellen Mieter wichtig, daher ist dieses Qualitätsmerkmal in der Beurteilung der Experten weniger wichtig als andere Ausstattungsmerkmale. Einbauküchen, attraktive Außenanlagen und die Kleinteiligkeit des Gebäudes spielen im Mietwohnungssegment eine untergeordnete Rolle.

Qualitätsanforderung an das Wohnungsangebot Eigentum



Die erforderlichen Qualitätsmerkmale bei **Wohneigentum** unterscheiden sich nach Einschätzung der Experten von den Anforderungen im Mietwohnungssegment. Der Kaufpreis rangiert im Unterschied zur Miete nur im Mittelfeld. Am wichtigsten ist die Ausstattung der Wohnung mit einem Balkon oder einer Terrasse, gefolgt von einem stabilen sozialen Umfeld. Die integrierte Lage ist bei Wohneigentum, insbesondere im Neubau, weitaus weniger entscheidend als bei Mietwohnungen.

Das neuwertige Bad ist im Eigentumssegment weniger wichtig als die Ausstattung mit einem Aufzug und ein niedriger Energieverbrauch. Hier spielt möglicherweise der Gedanke eine Rolle, dass bei Erwerb von Bestandsobjekten Sanitäreinrichtungen ohnehin häufig vom Käufer erneuert werden und daher nicht so entscheidend für die Vermarktbarkeit sind, wie Faktoren, die der Erwerber nicht beeinflussen kann. Attraktive Außenanlagen und die Kleinteiligkeit des Gebäudes rangieren zwar an hinterer Stelle, sind aber im Eigentumssegment wesentlich wichtiger als bei Mietwohnungen.

Aktuelle Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt

Im Vergleich zum letzten Jahr haben sich kaum Veränderungen in der Rangfolge der wahrgenommenen Probleme ergeben. Die Bautätigkeit wird zwar immer noch als zu gering eingestuft, aber nur noch halb so oft als Problem genannt wie 2011. Offenkundig hat sich die Bautätigkeit in der Wahrnehmung der Befragten verstärkt.

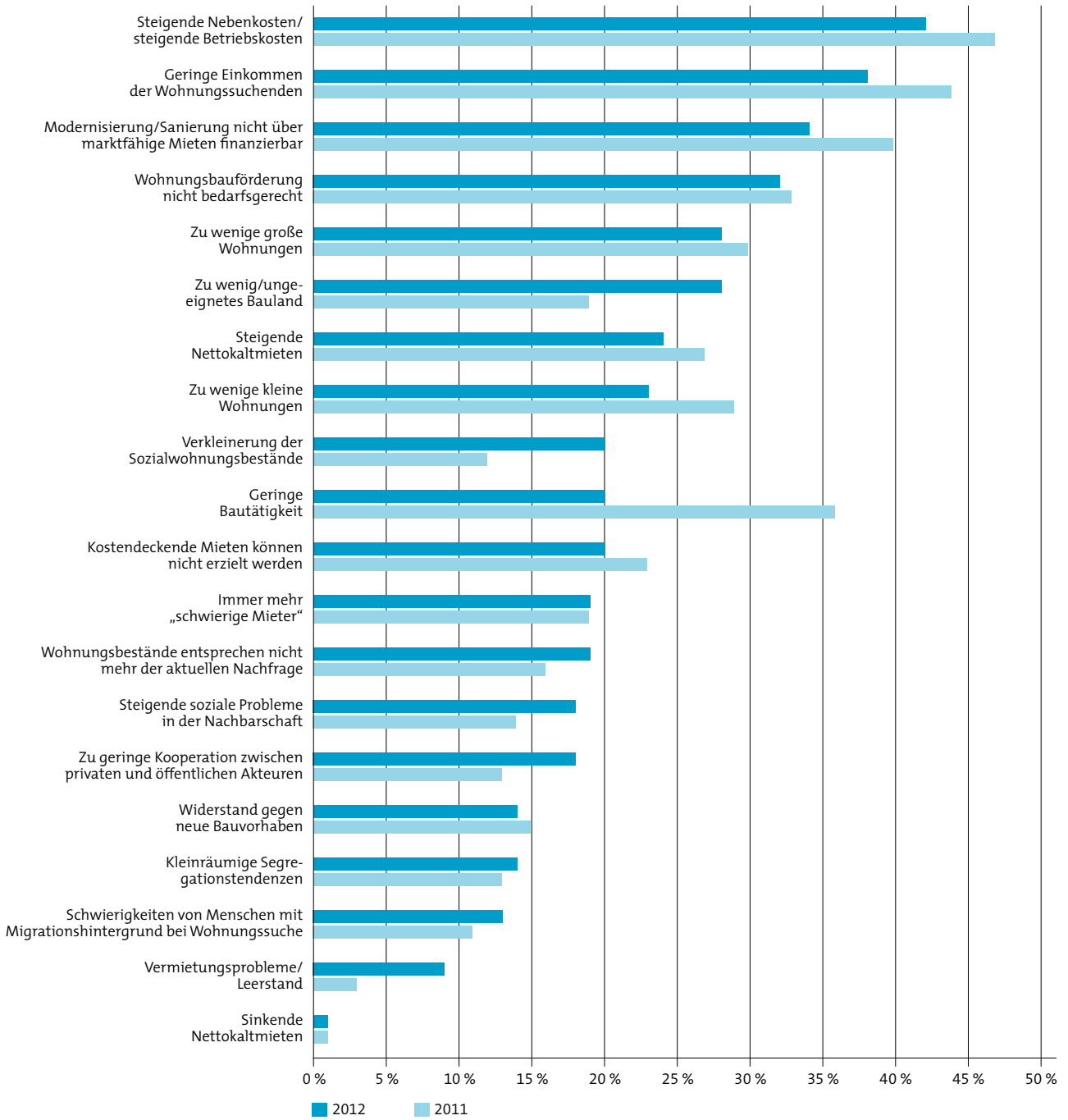
Als größtes Problem wird weiterhin die Finanzierbarkeit der Wohnkosten gesehen. Steigende Betriebs- und Nebenkosten rangieren an erster Stelle, gefolgt von niedrigen Einkommen der Wohnungssuchenden und der Schwierigkeit, Modernisierungen über die Miete zu finanzieren. Steigende Nettokaltmieten werden von rund einem Viertel der Befragten als problematisch bewertet. Vor diesem Hintergrund wird auch die Verkleinerung des Sozialwohnungsbestands doppelt so häufig als Problem wahrgenommen wie im Jahr zuvor.

Probleme werden ebenfalls in der Angebotszusammensetzung gesehen. Nach Experteneinschätzung werden auf dem Wohnungsmarkt sowohl zu wenig große als auch zu wenig kleine Wohnungen angeboten.

Soziale Probleme sind weiterhin ein wichtiges Themenfeld. Schwierige Mieter, wachsende soziale Probleme in der Nachbarschaft, Segregationstendenzen und Probleme von Migranten bei der Wohnungssuche wurden ebenso häufig genannt wie 2011.

Probleme bei der Realisierung von Wohnungsneubau wurden ebenfalls häufig genannt. Deutliche Kritik wird an der Wohnungsbauförderung geübt, die von vielen Akteuren als nicht bedarfsgerecht angesehen wird. Hierin spiegelt sich möglicherweise die schwierige Haushaltslage des Landes Berlin wider. Andere problematische Aspekte sind ein zu geringes oder ungeeignetes Bauflächenangebot, eine zu geringe Kooperation zwischen privaten und öffentlichen Akteuren, der Widerstand gegen neue Bauvorhaben und die noch zu geringe Bautätigkeit.

Aktuelle Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt



Einschätzung des Investitionsklimas

Im Vergleich zum Vorjahr hat sich das Investitionsklima in Berlin nach Einschätzung der Experten insgesamt deutlich verbessert. Diese Einschätzung betrifft alle Segmente. Am stärksten profitiert haben institutionelle Erwerber bestehenden Wohnraums. Für die Zukunft gehen die Befragten davon aus, dass der Zenit in diesem Marktsegment aufgrund steigender Einkaufspreise und der Verknappung des Angebots überschritten ist, aber weiterhin gute Marktbedingungen herrschen werden.

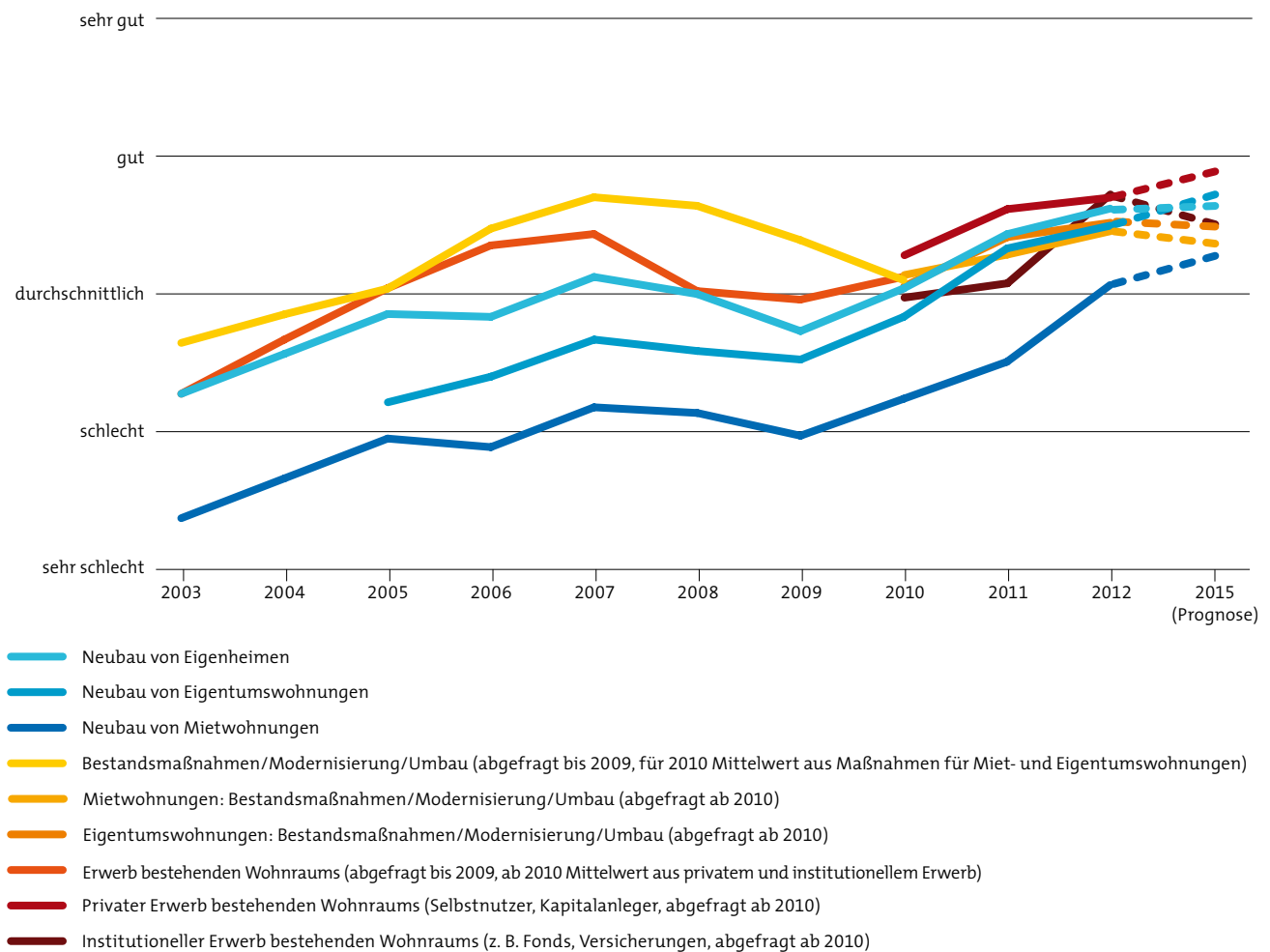
Der Neubau von Mietwohnungen in Berlin rentiert sich allmählich wieder. In den vergangenen Jahren hat sich das Investitionsklima von „schlecht“ auf aktuell „durchschnittlich“ verbessert. Mit der Verknappung des Angebots und steigenden Mieten wird damit gerechnet, dass sich die Lage für die Investoren weiter verbessert und in den kommenden Jahren ein gutes Investitionsklima entwickelt.

Das Investitionsklima für den Neubau von Eigentumswohnungen ist bereits gut und wird sich nach Expertenmeinung weiter verbessern. Eine ähnliche Entwicklung gilt auch für den Bau von Eigenheimen. Perspektivisch bleibt auch in diesem Segment ein gutes Investitionsklima bestehen.

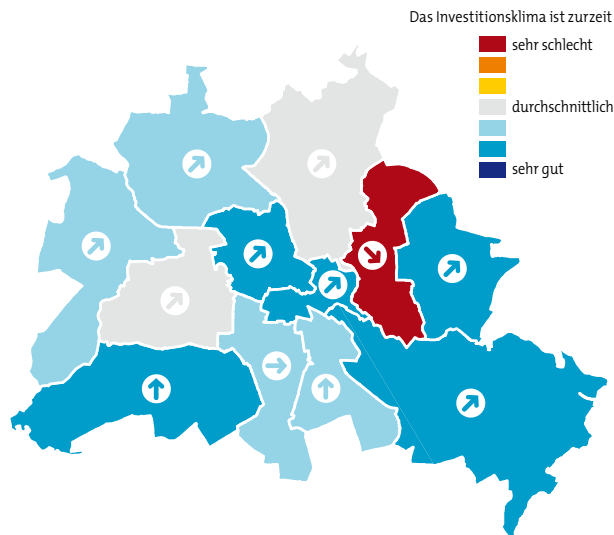
Auch für den privaten Erwerb bestehenden Wohnraums durch Selbstnutzer und Kapitalanleger bestehen gute Marktbedingungen, die sich zukünftig weiter verbessern werden. Hier begünstigen die anhaltende Finanzkrise, vergleichsweise niedrige Kaufpreise und Finanzierungskosten die Flucht in das Wohneigentum.

Bei Modernisierungen im vermieteten Bestand und von Eigentumswohnungen verschlechtern sich die Perspektiven nach Meinung der Experten geringfügig, bleiben aber immer noch gut.

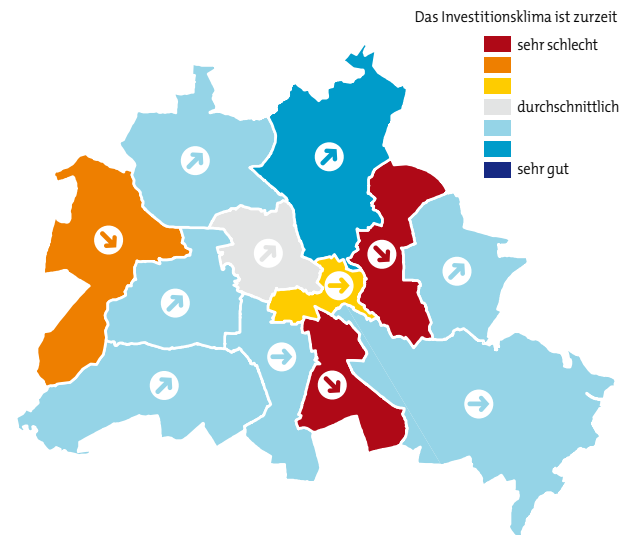
Einschätzung des Investitionsklimas



Investitionsklima: Neubau von Eigentumswohnungen



Investitionsklima: Neubau von Mietwohnungen



Der Pfeil gibt die erwartete Entwicklung in den nächsten drei Jahren an. Das Angebot ist in drei Jahren gemessen an der Nachfrage ...

gut
 eher gut
 durchschnittlich
 eher schlecht
 schlecht

Bezirksebene

Die insgesamt positive Entwicklung spiegelt sich auch auf Bezirksebene wider. Während das Investitionsklima in den vergangenen Jahren in den Bezirken maximal als „durchschnittlich“ eingeschätzt wurde, wird den meisten Bezirken aktuell ein eher „gutes“ Klima bescheinigt.

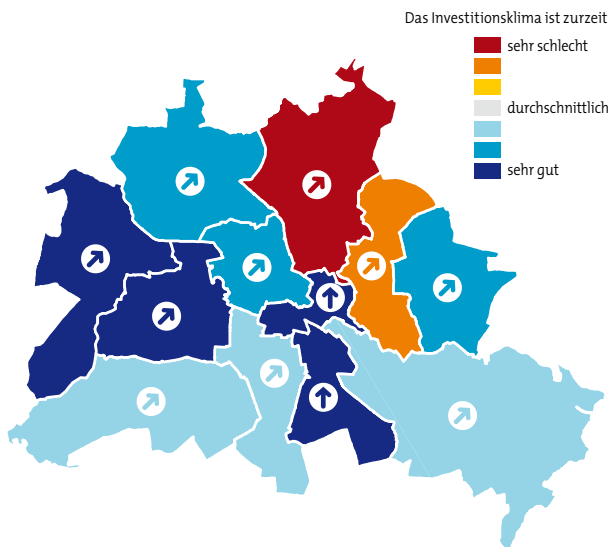
Die Marktbedingungen für den **Neubau von Eigentumswohnungen** werden in den meisten Bezirken als „gut“ beurteilt. Die besten Perspektiven werden Steglitz-Zehlendorf, Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg, Treptow-Köpenick, aber auch Marzahn-Hellersdorf bescheinigt. Dort erwartet man zukünftig ein „gutes“ bis „sehr gutes“ Investitionsklima für den Bau von Eigentumswohnungen. Durchschnittliche Marktbedingungen werden Pankow und Charlottenburg-Wilmersdorf zugeschrieben. In Lichtenberg ist das Investitionsklima in diesem Marktsegment nach Expertensicht auch zukünftig „schlecht“.

Die größten Unterschiede zwischen den Bezirken bestehen beim Investitionsklima für den **Neubau von Mietwohnungen**. Sehr gute Marktbedingungen werden von den Befragten noch keinem Bezirk attestiert. Ein gutes Klima besteht nach Expertensicht in Pankow. Überdurchschnittlich schneiden

Charlottenburg-Wilmersdorf, Steglitz-Zehlendorf, Tempelhof-Schöneberg, Marzahn-Hellersdorf und Treptow-Köpenick ab. Für Spandau wird das Investitionsklima im Mietwohnungsbau noch als „schlecht“ bewertet. Ein „unterdurchschnittliches“ Investitionsklima wird Friedrichshain-Kreuzberg bescheinigt. Hier spielt nach Ansicht einiger Experten der Widerstand gegen Neubauprojekte die ausschlaggebende Rolle. „Sehr schlecht“ schneiden Lichtenberg und Neukölln ab. In Neukölln erscheint den Investoren die Kaufkraft der Bewohner derzeit zu niedrig, um rentierliche Mieten im Neubau erzielen zu können.

Der **Neubau von Eigenheimen** rentiert sich aktuell besonders in Zehlendorf. Hier herrscht nach Ansicht der Akteure derzeit ein sehr gutes Investitionsklima, das auch in Zukunft bestehen bleiben wird. Gute Marktbedingungen werden den meisten anderen Bezirken bescheinigt. Ein „durchschnittliches“ Investitionsklima besteht derzeit in Pankow. Dort wird jedoch eine Verbesserung in den nächsten Jahren erwartet. „Schlechte“ Marktbedingungen für den Bau von Eigenheimen melden die Experten in Neukölln und Lichtenberg. Perspektivisch wird jedoch für Neukölln ein „gutes“ Investitionsklima erwartet.

Investitionsklima: Privater Erwerb bestehenden Wohnraums



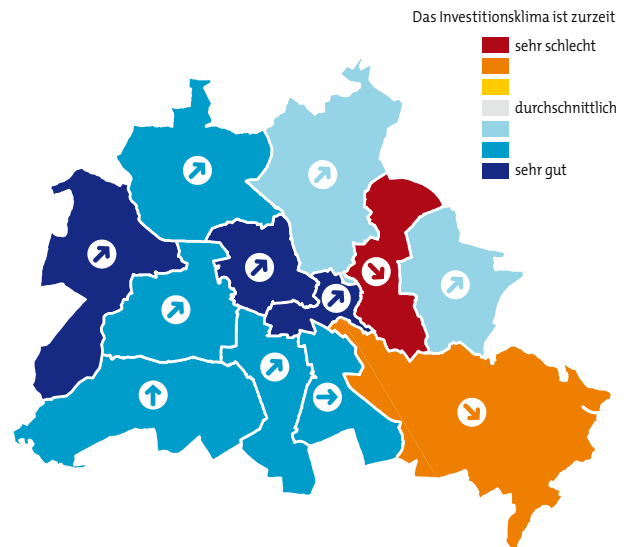
Der Pfeil gibt die erwartete Entwicklung in den nächsten drei Jahren an. Das Angebot ist in drei Jahren gemessen an der Nachfrage ...

⬆️ gut ⬇️ eher gut ⬅️ durchschnittlich ⬆️ eher schlecht ⬇️ schlecht

Die Marktbedingungen für den **privaten Erwerb bestehenden Wohnraums** sind in allen Bezirken, bis auf Pankow und Lichtenberg, „gut“ bis „sehr gut“. In Lichtenberg gilt das Investitionsklima in diesem Marktsegment derzeit noch „schlecht“, wird sich aber nach Meinung der Experten zukünftig gut entwickeln. „Sehr gute“ Marktchancen und -perspektiven bestehen derzeit vor allem in Charlottenburg-Wilmersdorf, Friedrichshain-Kreuzberg, Neukölln und Spandau. In Neukölln stehen besonders die Altbaubestände im Grenzbereich zu Kreuzberg im Fokus des Interesses.

Ein „sehr gutes“ Investitionsklima für **Institutionelle Erwerber bestehenden Wohnraums** wird derzeit in den Bezirken Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg und Spandau gesehen. In den übrigen Bezirken, bis auf Lichtenberg und Treptow-Köpenick, herrschen nach Ansicht der Experten gute Marktbedingungen in diesem Segment.

Investitionsklima: Institutioneller Erwerb bestehenden Wohnraums



Das Investitionsklima für Bestandsmaßnahmen, Modernisierungen oder Umbauten wird in diesem Jahr als „gut“ eingeschätzt. Differenziert in die Kategorien Miete und Eigentum bewerten die Experten die Marktbedingungen für **Bestandsmaßnahmen an Eigentumswohnungen** positiver als für Mietwohnungen. „Sehr gute“ Marktbedingungen für Maßnahmen im Bereich Wohneigentum bestehen derzeit in Charlottenburg-Wilmersdorf und Neukölln. „Gute“ bis „durchschnittliche“ Marktbedingungen sind in diesem Segment in allen Bezirken außer Lichtenberg und Marzahn-Hellersdorf zu finden.

Ein gemischtes Bild zeigt sich auch bei **Bestandsmaßnahmen an Mietwohnungen**. In den meisten Bezirken herrscht nach Einschätzung der Experten ein gutes Investitionsklima. „Eher schlecht“ ist die Beurteilung noch für Lichtenberg, Treptow-Köpenick und aber auch für Steglitz-Zehlendorf. In Steglitz-Zehlendorf ist das Mietniveau häufig bereits an der Grenze des Marktgängigen, so dass Modernisierungsmaßnahmen schwer umzusetzen sind.

Bedeutung genossenschaftlichen Wohnens

Die Generalversammlung der Vereinten Nationen hat das Jahr 2012 zum Internationalen Jahr der Genossenschaften ausgerufen. Wohnungsgenossenschaften sind in Deutschland seit langem eine wichtige Komponente der Wohnraumversorgung. Gerade vor dem Hintergrund des sich verknappenden Wohnungsangebots in Berlin können genossenschaftliche Wohnformen wieder stärker an Bedeutung gewinnen und für viele Mieter eine Alternative zu anderen Anbietern darstellen. Daher wurden in der aktuellen Befragung die Wohnungsmarktakeure um ihre Einschätzung der Bedeutung von Wohnungsgenossenschaften im Hinblick auf die Entwicklungen am Berliner Wohnungsmarkt gebeten.

68 % der Befragten sind der Auffassung, dass Wohnungsgenossenschaften für Berlin „wichtig“ sind. Für „nicht so wichtig“ oder „gar nicht wichtig“ halten sie immerhin 32 % der Befragten. Diejenigen, die Genossenschaften für wichtig halten, begründeten dies in erster Linie damit, dass Genos-

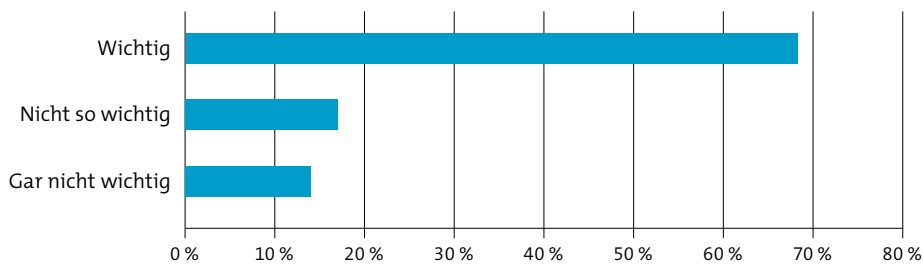
schaften moderne, gemeinschaftliche Wohn- und Wirtschaftsgemeinschaften darstellen, die nutzer- und nicht gewinnorientiert sind.

Die dauerhafte Wohnsicherheit für Genossenschaftsmitglieder wird von den Experten vor dem Hintergrund des starken Mieterschutzrechts in Deutschland erst an dritter Stelle genannt. An vierter Stelle folgt die Stabilisierung von Wohngebieten durch Genossenschaften.

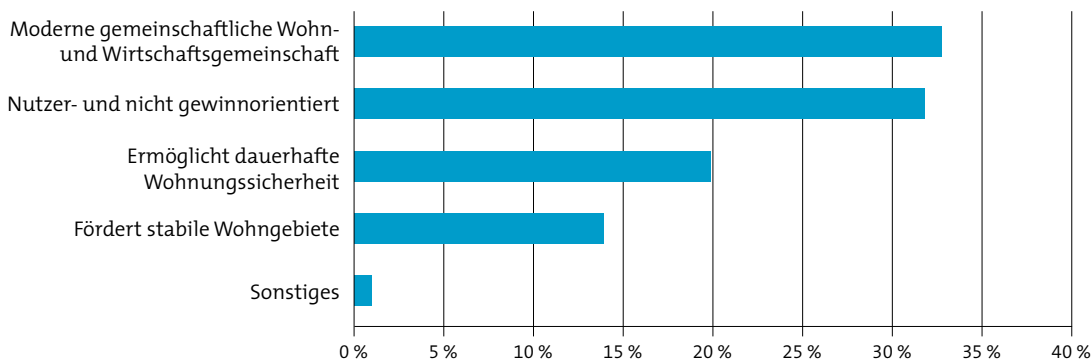
Unter „Sonstigem“ wurden mehrfach bezahlbare Mieten genannt.

Vor dem Hintergrund des sich verengenden Wohnungsmarktes in Berlin ist die große Mehrheit der Befragten der Auffassung, dass das Angebot an genossenschaftlichen Wohnungen erweitert werden sollte (85 %).

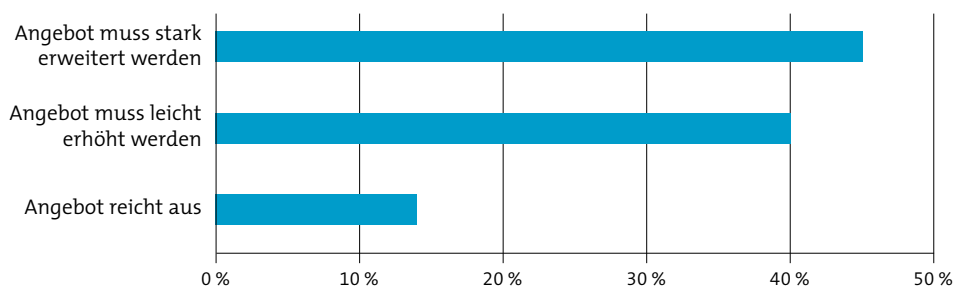
Welche Bedeutung messen Sie dem genossenschaftlichen Wohnen in Berlin im Hinblick auf die Entwicklungen am Berliner Wohnungsmarkt bei?



Wenn wichtig, weil



Halten Sie die Ausweitung des Angebots an genossenschaftlichen Wohnungen für wichtig?



Berliner Wohnungsmarktexterten

Wir danken den Teilnehmern der Befragung:

Adam, Mandy (BA Mitte, Abt. Stadtentwicklung)
Andreas, Joachim (GIW Geprüfte Immobilien GmbH)
Arf, Anita (ARF IMMOBILIEN)
Bachmann, Uwe G. (Bachmann Immobilien GmbH)
Bahr, Axel R. H. (Axel R. H. Bahr Immobilien)
Ballhausen, Dietmar (Unicredit Bank AG)
Bartels, Harald (ÖbVI-Sozietät)
Baumfelder, Henry (BMW)
Beccard, Annette (Immobilienverwalterin)
Beck, Christoph (degewo AG)
Becker, Peter (BBU e. V.)
Bednarski, Edith (BMU)
Bell, Petra (BA Treptow-Köpenick)
Bergmann, Bernd B. (Privata Hausverwaltung GmbH)
Bialek, Peter (Wüstenrot Immobilien)
Binnyus, Katja (GSW Immobilien GmbH)
Bogner, Hans-Jörg (HVB Haus- und Grundstücksverwaltung Bogner e. K.)
Böhm, Andreas (Wohnungsbaugenossenschaft DPF eG)
Borchert, Oliver (Borchert Hausverwaltungen)
Böttcher, Lutz M. (Hausverwaltung Lutz M. Böttcher)
Braun, Michael (IVB M. Braun Immobilien & Hausverwaltung)
Brendler, Stefan (MSB Immobilien & Hausverwaltung)
Brombach, Rüdiger (GeWiWo Berlin)
Brunner, Regina (Diakonisches Werk Berlin Stadtmitte e. V.)
Burucker, Sascha (GSW Immobilien AG)
Cremer, Ralph (Engel & Völkers)
Deutschländer, Mario (Commerzbank AG)
Dobbert, Evelyn (Berliner Stadtmission)
Dr. Freybote, Kurt (Wilhelm Droste GmbH & Co. KG)
Dr. Heide, Manuel (Abgeordnetenhaus)
Dr. Pues, Werner (Predac Immobilien)
Egerer, Stephan (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt)
Falb, Christian (Berliner Volksbank Immobilien GmbH)
Feuerschütte, Sven (Immobilien Scout GmbH)

Gast, Brigitte (Berliner Mieterverein e. V.)
Gauer, Reimund (Berliner Mieterverein e. V.)
Gebert, Viola (Betreutes Einzelwohnen der Bürgerhilfe Kultur des Helfens gGmbH)
Gimber, Martin (Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG)
Glampe, Stefan (Groth Gruppe)
Glaubitz, Christian (degewo Köpenicker Wohnungsgesellschaft mbH)
Grammel, Stephan (Berlin Hyp)
Groß, Thomas (GEWIWO Berlin eG)
Grosse, Marc-Aurel (Grosse Immobilien)
Hafen, Joachim (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt)
Hannemann, Birgit (offensiv'91 e. V.)
Härtig, Volker (Büro für Projektentwicklung)
Haßelbarth, Nancy (Hausverwaltung / Makler)
Haufe, Kerstin (WBM GmbH)
Hecht, Tankred (Baywobau Baubetreuung GmbH)
Heidrich, Roman (Jones Lang LaSalle GmbH)
Heidt, Hartmut (Lukas-Gemeinde / Wohnhilfe Pflügerstraße)
Heitmann, Ulf (Wohnungsbaugenossenschaft „Bremer Höhe“ eG)
Hentschel, Norbert (Optima-Gruppe)
Herrmann, Uwe (WGV Haase Wohnbau GmbH)
Hetzel, Holger (Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co. KG)
Hofmann, Daniel (GEWOS GmbH)
Huck, Klaus (Haus & Grundbesitzerverein)
Jagusch, Hannelore (Berliner Mieterverein e. V.)
Jekel, Gregor (Deutsches Institut für Urbanistik)
Junck, Klaus (GEWOBAG Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin)
Kaufholdt, Vera (habitamus immobilien gmbh)
Kemper, Julia (empirica)
Kia, Alavi Arian (Huber Im Tal Immobiliengesellschaft mbH & Co. KG)
Kniewel, Andreas (DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG)
Knoblauch, Thomas (Deutsche Kreditbank AG)
Knorr-Siedow, Thomas (BTU Cottbus / UrbanPlus)
Koch, Eugen (Berliner Mieterverein e. V.)
Koletzki, Beate (WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH)
König, Knut (LBB AG)
Köppen, André (ACO Passavant GmbH)

Krause, Jörn-Peter (Berlinovo Immobilien GmbH)
Kröger, Frau (CBRE GmbH)
Krohmer, Jörg (Quartiersmanagement Magdeburger Platz / Tiergarten Süd)
Kubin, Matthias
Lagoni, Hannelore (LBS Immobilien Berlin-Hannover)
Lanwehr, Andreas (Engel & Völkers Grunewald-Zehlendorf GmbH)
Lemke, Norbert (Lemke Immobilien)
Leue, Gerald (werk.stadt.idee)
Lippold, Margit (Colliers Berlin GmbH)
Löbel, Ute (BA Treptow-Köpenick)
Lössl, Wolfgang (Baugenossenschaft Reinickes Hof eG)
Lüdemann, Wera (LBS Immobilien)
Lüdtke, Christian (GEWOBAG VB)
Lüttke, Kerstin (FELIX Wohnungsgenossenschaft eG)
Maack, Kai-M. (gewobe GmbH)
Mahlitz, Michael (WGLi Wohnungsgenossenschaft Lichtenberg eG)
Matthies, Wolfgang (Immobilien)
Mertens, Hartmut (Investitionsbank Berlin)
Mißfelder, Thomas (LebensRaum HV GmbH)
Mühlberg, Philipp (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt)
Müller, Heinz Helmut (Landesbank Berlin)
Nieding, Wilhelm (aktiva Haus- und Wohnungseigentumsverwaltung GmbH)
Oehlert, Werner (ASUM GmbH)
Pätzold, Ricarda (TU Berlin / ISR / B4)
Paul, Ulrich (Berliner Zeitung)
Pfitzner, Joachim (jop immobilien)
Pohl, Manfred (Arbeiter-Baugenossenschaft Paradies eG)
Prothmann, Bärbel (Berliner Mieterverein e. V.)
Radloff, Jürgen (Landesbank Berlin AG)
Reich, Detlef (BA Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin)
Reichelt, Annika (bbg BERLINER BAUGENOSSENSCHAFT eG)
Riebe, Gundel (Berliner Mieterverein e. V.)
Riegert, Monika (Helmut Greuel e. K. Hausverwaltungen)
Riney, Anne (Engel & Völkers Berlin Mitte GmbH)
Ritsche, Thomas (Berliner Immobilienring)
Rüther, Benjamin (Bouwfonds REIM)

Sagitza, Eckhard (BA Friedrichshain-Kreuzberg, Amt für Bürgerdienste)
Scherbel, Monica (Tela Immobilienservice GmbH)
Schott, Hans (WBG Wilhelmsruh eG)
Schulgen, Wolf (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt)
Schumacher, Jörg (LBS Immobilien GmbH Berlin-Hannover)
Schwarz, Petra (Hausverwaltung)
Schwedt, Annamaria (empirica)
Sonderfeld, Klaus (Bewohnergenossenschaft FriedrichsHeim eG)
Speckmann, Frank (LBS Nord)
Sprungala, Hiltrud (BFW Landesverband Berlin/Brandenburg e. V.)
Stenkewitz, Erwin (SV-Büro Stenkewitz)
Thomsen, Henrik (CAImmo Deutschland)
Tolle, Corvin (Rohrer Immobilien GmbH)
Trinh, Phuong Thao (BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen)
Uyguner, Remzi (AG SPAS e. V.)
Weingart, Thomas (BHW Immobilien GmbH)
Wild, Reiner (Berliner Mieterverein e. V.)
Wilfert-Demirov, Petra (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt)
Wilhelm, Jürgen (Berliner Mieterverein e. V.)
Wilkening, Susanne (AWO Berlin Spree Wuhle Schuldner- und Insolvenzberatung)
Winters, Theo (S.T.E.R.N. GmbH)
Wittemeyer, Birgit (Sasse Hausverwalter und Grundstücksvermittlung GmbH)
Wittemeyer, Günter (wmb Architekten Gesellschaft von Architekten)
Wolf, Andreas (ARKADE Hausverwaltung)
Yesi GmbH
Ziesecke, Stefan (HAMKON GmbH Hausverwaltungen & Immobilien)
Zschietschker, Hannelore (HZ Hausverwaltung)
Zweck, Manfred (IPAK Immobilien GmbH)

... und allen weiteren Experten, die auf eine Veröffentlichung ihres Namens verzichtet haben.

Sehr geehrte Leserin, sehr geehrter Leser,

wir hoffen, dass unser IBB Wohnungsmarktbarometer Ihnen bei Ihren Fragen und Anliegen weitergeholfen hat. Selbstverständlich ist es unser Interesse, diese Publikation stets weiter zu verbessern. Dafür sind wir auf Ihre Rückmeldung angewiesen.

Wir möchten Sie einladen, uns Ihre Anregungen und Vorschläge an eine der unten genannten Adressen zu senden. Bitte weisen Sie uns auch auf mögliche Fehler oder Fehlinterpretationen hin.

Wenn Sie künftig Ihr Fachwissen einbringen und selbst an der Marktbefragung teilnehmen wollen, senden Sie uns bitte Ihr Tätigkeitsfeld sowie Ihre Postanschrift und E-Mail-Adresse zu. Wir nehmen Sie dann gern in unseren Verteiler für die kommenden Befragungen auf. Diese erfolgen jeweils jährlich in den Monaten Mai und Juni.

Wir danken für Ihre Unterstützung!

Impressum

Herausgeber

Investitionsbank Berlin
 Bundesallee 210, 10719 Berlin
 Telefon: +49 (0) 30 / 2125-0
 Telefax: +49 (0) 30 / 2125-2020
 Internet: www.ibb.de

Gestaltung und Herstellung

Runze & Casper Werbeagentur GmbH
 Telefon: +49 (0) 30 / 280 18-110
 Telefax: +49 (0) 30 / 280 18-300
 Internet: www.runze-casper.de
 Druck: Druckerei Conrad, Berlin
 Auflage: 1.750 Exemplare


Die Durchführung des IBB Wohnungsmarktbarometers erfolgt im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt des Landes Berlin.
 Internet: www.stadtentwicklung.berlin.de

Stand: September 2012

Inhaltliche Konzeption und Bearbeitung

Investitionsbank Berlin
 Bereich Immobilien- und Stadtentwicklung
 Jessica Seja
 Telefon: +49 (0) 30 / 2125-2914
 E-Mail: jessica.seja@ibb.de
 Unternehmenskommunikation
 Kristin Berndt
 Telefon: +49 (0) 30 / 2125-2929
 E-Mail: kristin.berndt@ibb.de

GEWOS Institut für Stadt-, Regional-,
 und Wohnforschung GmbH
 Daniel Hofmann
 Stefan Lehnert
 Telefon: +49 (0) 30 / 27 87 49-0
 Telefax: +49 (0) 30 / 27 87 49-20
 E-Mail: info@gewos.de
 Internet: www.gewos.de



↳ Investitionsbank Berlin
Bundesallee 210
10719 Berlin

↳ Telefon: +49 (0) 30 / 2125-0
↳ Telefax: +49 (0) 30 / 2125-2020

↳ Hotline Investoren & Vermieter: +49 (0) 30 / 2125-2662
↳ Hotline Wohneigentümer: +49 (0) 30 / 2125-3488

↳ info@ibb.de
↳ www.ibb.de