

# *IBB Wohnungsmarktbarometer 2017*

**Der Berliner Wohnungsmarkt aus Expertensicht**



# *IBB Wohnungsmarktbarometer 2017*

Der Berliner Wohnungsmarkt aus Expertensicht

## Inhaltsverzeichnis

|  |    |
|--|----|
| Vorwort  | 5  |
| 1. Methodisches Vorgehen und Hintergrund der Befragten                     | 6  |
| 2. Aktuelle und künftige Marktlage nach Marktsegmenten                     | 8  |
| 3. Besondere Bedarfe im Detail   | 14 |
| 4. Anforderungen an das Wohnungsangebot                                    | 16 |
| 5. Aktuelle Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt                             | 18 |
| 6. Einschätzung des Investitionsklimas                                     | 20 |
| 7. Aktuelle Fragen   | 24 |
| 8. Überblick über die Ergebnisse des IBB Wohnungsmarktbarometers 2017      | 26 |
| 9. Berliner Wohnungsmarktexperten  | 27 |
| Impressum  | 30 |
| Abbildungsverzeichnis:   |    |
| Abb. 01 Die Berliner Bezirke   | 6  |
| Abb. 02 Tätigkeitsfelder der Antwortenden                                  | 7  |
| Abb. 03 Beurteilung im Segment Eigentum                                    | 8  |
| Abb. 04 Aktuelle Marktlage: Eigentum – Einfamilienhäuser/Doppelhaushälften | 9  |
| Abb. 05 Aktuelle Marktlage: Eigentumswohnungen                             | 9  |
| Abb. 06 Beurteilung im Segment Miete                                       | 11 |
| Abb. 07 Aktuelle Marktlage: Mietwohnungen – oberes Preissegment            | 12 |
| Abb. 08 Aktuelle Marktlage: Mietwohnungen – mittleres Preissegment         | 12 |
| Abb. 09 Aktuelle Marktlage: Mietwohnungen – unteres Preissegment           | 13 |
| Abb. 10 Aktuelle Marktlage: Mietwohnungen – preisgebundenes Segment        | 13 |
| Abb. 11 Wohneigentum: Besondere Bedarfe nach Preissegmenten                | 14 |
| Abb. 12 Mietwohnungen: Besondere Bedarfe nach Preissegmenten               | 15 |
| Abb. 13 Anforderungen an das Wohnungsangebot Eigentum                      | 16 |
| Abb. 14 Anforderungen an das Wohnungsangebot Miete                         | 17 |
| Abb. 15 Aktuelle Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt                        | 19 |
| Abb. 16 Einschätzung des Investitionsklimas: Neubau                        | 20 |
| Abb. 17 Einschätzung des Investitionsklimas: Bestand                       | 21 |
| Abb. 18 Investitionsklima: Neubau von Eigentumswohnungen                   | 22 |
| Abb. 19 Investitionsklima: Neubau von Mietwohnungen                        | 22 |
| Abb. 20 Investitionsklima: Privater Erwerb bestehenden Wohnraums           | 23 |
| Abb. 21 Investitionsklima: Institutioneller Erwerb bestehenden Wohnraums   | 23 |
| Abb. 22 Wohnformen   | 24 |

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](http://www.ibb.de)



Investitionsbank Berlin

Dieses Werk ist lizenziert unter einer Creative Commons Namensnennung 3.0 Deutschland Lizenz <http://creativecommons.org/licenses/by/3.0/de/>

## Vorwort

Immer mehr Menschen kommen zum Leben und Arbeiten nach Berlin. Im letzten Jahr erreichte die Stadt dadurch den höchsten Bevölkerungsstand seit 70 Jahren. Diese Entwicklung beeinflusst den Wohnungsmarkt in der Hauptstadt entscheidend.

Das vorliegende IBB Wohnungsmarktbarometer 2017 zeigt ein subjektives Stimmungsbild über aktuelle Trends und Herausforderungen auf dem Berliner Wohnungsmarkt. Die über 200 befragten Expertinnen und Experten aus unterschiedlichen Bereichen wie Wohnungswirtschaft, Politik und Wissenschaft sind sich in ihren zentralen Befunden einig: Der Wohnungsmarkt in Berlin ist und bleibt in den nächsten Jahren weiterhin angespannt. Angebotsdefizite sind im Mietsegment höher als im Eigentumsbereich, und hier vor allem im unteren und preisgebundenen Segment. Die Angebotsverknappung im mittleren Mietpreissegment setzt sich weiter fort. Steigende Nettokaltmieten und die geringen Einkommen der Wohnungssuchenden stellen nach wie vor ein spürbares Problem am Wohnungsmarkt dar. Damit behält das Thema „Bezahlbarkeit des Wohnens“ seine Bedeutung und bleibt eine zentrale wohnungspolitische Herausforderung in Berlin.

Seit mehreren Jahren wird der Widerstand gegen neue Bauvorhaben von den befragten Wohnungsmarktakteuren als Problem wahrgenommen. Dieses Jahr haben wir daher danach gefragt, welche Maßnahmen die Akzeptanz für Neubau und Nachverdichtung erhöhen könnten. Das Meinungsbild der Expertinnen und Experten ist eindeutig: Mehr Informations- und Partizipationsformate können die Akzeptanz für

den dringend benötigten Neubau erhöhen. Neubauten und Nachverdichtungen sollten zudem bedarfsgerecht sein und Mehrwerte für die Nachbarschaften schaffen.

Das IBB Wohnungsmarktbarometer ist seit 2004 fester Bestandteil der Berliner Wohnungsmarktbeobachtung.

Hierfür ist die zahlreiche Mitwirkung von Berliner Wohnungsmarktakteuren von großer Bedeutung. Ganz herzlich möchte ich mich bei den zahlreichen Teilnehmerinnen und Teilnehmern bedanken, die sich mit ihren Einschätzungen zum Berliner Wohnungsmarkt beteiligt haben. Ohne Ihre Unterstützung ist das IBB Wohnungsmarktbarometer in dieser Form nicht denkbar. Wir freuen uns, dass Sie Ihr wertvolles Wissen in diesem Rahmen mit uns teilen!

Ich wünsche allen Leserinnen und Lesern eine anregende Lektüre.



**Dr. Jürgen Allerkamp**

*Vorsitzender des Vorstandes der Investitionsbank Berlin*



## 1. Methodisches Vorgehen und Hintergrund der Befragten

Mit dem IBB Wohnungsmarktbarometer 2017 liegen die aktuellen Einschätzungen der Berliner Wohnungsmarktexperten zur Lage am Berliner Wohnungsmarkt vor. Zusammen mit dem jährlich erscheinenden IBB Wohnungsmarktbericht ist es Bestandteil der kontinuierlichen Beobachtung und Berichterstattung zum Berliner Wohnungsmarkt. Indem die fachlichen Experteneinschätzungen zu einer differenzierten Bewertung der aktuellen und künftigen Wohnungsmarktlage verdichtet werden, liefert das IBB Wohnungsmarktbarometer wichtige qualitative Befunde und Bewertungen. Durch seine langjährige Kontinuität trägt es zu mehr Markttransparenz und Wissen für wohnungspolitische und wohnungswirtschaftliche Entscheidungsprozesse von Politik, Verwaltung und Wohnungswirtschaft sowie weiteren wohnungspolitisch Interessierten bei.

Für das IBB Wohnungsmarktbarometer werden jährlich Experten des Berliner Wohnungsmarktes befragt. In einem schriftlichen Fragebogen werden sie gebeten, ihre Einschätzungen zur aktuellen und künftigen Entwicklung am Wohnungsmarkt in unterschiedlichen Teilsegmenten von Miete und Eigentum sowie zum Investitionsklima abzugeben. Aus Gründen der Vergleichbarkeit und zur Fortschreibung der Experteneinschätzungen orientiert sich das aktuelle IBB Wohnungsmarktbarometer an den Fragen der Vergangenheit. Dadurch können langfristige Entwicklungen in einer Zeitreihe aufgezeigt wer-

den. In Zusatzfragen, die sich jedes Jahr ändern, lassen sich aktuelle Themen aufgreifen. Dieses Jahr wurde danach gefragt, für welche Wohnformen künftig eine hohe Nachfrage erwartet wird und welche Maßnahmen die Akzeptanz für Neubau und Nachverdichtungsmaßnahmen erhöhen können.

Um eine sachgerechte Einordnung des Marktgeschehens vornehmen zu können, werden den Befragten u. a. bestimmte Preissegmente genannt. Der aktuellen Wohnungsmarktbarometer-Befragung liegen dabei folgende Spannweiten zugrunde:

### Mietpreissegmente (netto kalt)

Unteres Preissegment: unter 6,00 EUR/m<sup>2</sup>  
 Mittleres Preissegment: 6,00 bis unter 9,00 EUR/m<sup>2</sup>  
 Oberes Preissegment: 9,00 EUR/m<sup>2</sup> und mehr

### Kaufpreissegmente im Eigenheimsegment

Unteres Preissegment: unter 250.000 EUR  
 Mittleres Preissegment: 250.000 EUR bis unter 450.000 EUR  
 Oberes Preissegment: 450.000 EUR und mehr

### Kaufpreise im Segment Eigentumswohnung

Unteres Preissegment: unter 2.500 EUR/m<sup>2</sup>  
 Mittleres Preissegment: 2.500 bis unter 4.500 EUR/m<sup>2</sup>  
 Oberes Preissegment: 4.500 EUR/m<sup>2</sup> und mehr

Abb. 01 Die Berliner Bezirke



Abb. 02 Tätigkeitsfelder der Antwortenden



Die Befragung der Wohnungsmarktexperten fand in der Zeit vom 13.6.2017 bis 9.7.2017 online und mittels eines weitgehend standardisierten Fragebogens statt. Insgesamt wurden rund 1.150 Experten angeschrieben, von denen sich 209 Personen an der Umfrage beteiligten. Einige Befragte füllten mehrere Fragebögen zu unterschiedlichen Bezirken bzw. zur Gesamtstadt aus, sodass eine Stichprobe von 220 Fällen für das IBB Wohnungsmarktbarometer vorliegt. Dies entspricht einer Rücklaufquote von 19 %. Etwa zwei Drittel aller Befragten gaben ihre Einschätzung zur Wohnungsmarktlage auf Ebene der Berliner Bezirke ab. Für die bezirkliche Ebene wurden Grundgesamtheiten von 8 bis 17 Fällen je Bezirk erreicht. Die Ergebnisse für Gesamt-Berlin werden aus dem Durchschnitt der Bezirksergebnisse und den Fragebögen, die für ganz Berlin Angaben enthalten, berechnet. Entsprechend ihrem Anteil an der Gesamtbefragung fließen die Ergebnisse für Gesamt-Berlin bzw. für die Bezirke gewichtet in die Auswertung ein.

Wie in den Jahren zuvor repräsentieren Wohnungsunternehmen, Genossenschaften und deren Verbände die größte Teilnehmergruppe. Diese Akteursgruppe ist mit 21 % in der Umfrage vertreten. Danach folgen mit knapp 13 % Vertreter aus den Senats- und Bezirksverwaltungen sowie der öffentlichen Hand. Experten aus den Bereichen Wissenschaft und Marktforschung sowie Sachverständige stellen gemeinsam rund 11 % der Befragten. Mit jeweils rund 10 % sind Hausverwaltungen, Haus- und Grundeigentümer und deren Verbände sowie die Gruppe der Immobilienmakler und deren Verbände vertreten. Danach folgen mit 9 % Akteure aus der Landes- und Bundespolitik. Vertreter aus der Kreditwirtschaft und Baufinanzierung stellen rund 7 % der Befragten. Der Anteil von Vertretern aus den Mietervereinen liegt bei 6 %. Soziale Institutionen, Träger und Verbände und die Gruppe der Projektentwickler und Immobilienfonds stellen den geringsten Anteil dar. Ihre Einschätzungen fließen jeweils zu knapp 4 % ein. Ca. 5 % der Befragten sind „Sonstige“ Akteure, u. a. aus der Bauwirtschaft.

## 2. Aktuelle und künftige Marktlage nach Marktsegmenten

### Segment Eigentum

Es gibt weiterhin mehr Nachfrage als Angebot beim Wohneigentum. Eine Ausnahme bildet aus Expertensicht Lichtenberg, wo zumindest eine ausgewogene Marktlage im Segment der Eigentumswohnungen attestiert wird. Im Vergleich aller Eigentumssegmente stellt sich die gesamtstädtische Marktlage für Eigentumswohnungen etwas besser dar als für Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser. In den nächsten drei Jahren wird für Gesamt-Berlin eine Stabilisierung der Marktlage in allen drei Segmenten etwa auf dem aktuellen, leicht angespannten Niveau erwartet.

Die Befragten wurden um eine Einschätzung der aktuellen und künftigen Marktlage im Bereich Wohneigentum gebeten. Seit 2016 werden die beiden Teilssegmente der (frei stehenden) Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften zusammengefasst betrachtet, sodass zusätzlich mit den Kategorien Reihenhäuser und Eigentumswohnungen insgesamt drei Eigentumssegmente abgefragt werden.

Berlinweit gibt es weiterhin mehr Nachfrage als Angebot in allen drei Eigentumsformen. Nach Experteneinschätzung stellt sich dabei die Marktlage für Reihenhäuser und für Einfamilienhäuser/Doppelhaushälften etwas angespannter dar als für

Eigentumswohnungen. Verglichen mit dem Vorjahr hat sich die Angebotssituation für Reihenhäuser verschärft. Bei Eigentumswohnungen setzt sich der leichte Aufwärtstrend seit 2015 weiter fort, aber auch hier ist nach wie vor ein Nachfrageüberhang gegeben.

Die angespannte Marktlage wird sich nach Expertenmeinung in allen drei Eigentumssegmenten in den nächsten drei Jahren fortsetzen, jeweils etwa auf dem heutigen Niveau. Demnach bleibt der Berliner Wohnungsmarkt weiterhin durch Angebotsdefizite im Eigentumssegment gekennzeichnet.

### Situation in den Bezirken

Das Segment der **Einfamilienhäuser/Doppelhaushälften** hat vor allem in Stadtrandlagen Relevanz. Im gesamtstädtischen Kontext spielt es eine vergleichsweise untergeordnete Rolle, da in den zentralen und zentrumsnahen Lagen der Geschosswohnungsbau dominiert. Nach Experteneinschätzung stellt sich die Marktlage für dieses Teilssegment berlinweit unausgewogen dar. In allen Bezirken übersteigt die Nachfrage das Angebot. Die höchsten Nachfrageüberhänge sehen die Experten in Neukölln, Treptow-Köpenick und Marzahn-Hellersdorf sowie in den beiden Innenstadtbezirken Mitte und Charlottenburg-Wilmersdorf, in denen dieses Marktsegment baustrukturell keine wesentliche Rolle spielt. In allen übrigen Bezirken konstatieren die Experten eine leicht angespannte Marktlage.

### Abb. 03 Beurteilung im Segment Eigentum

Das Angebot ist gemessen an der Nachfrage:

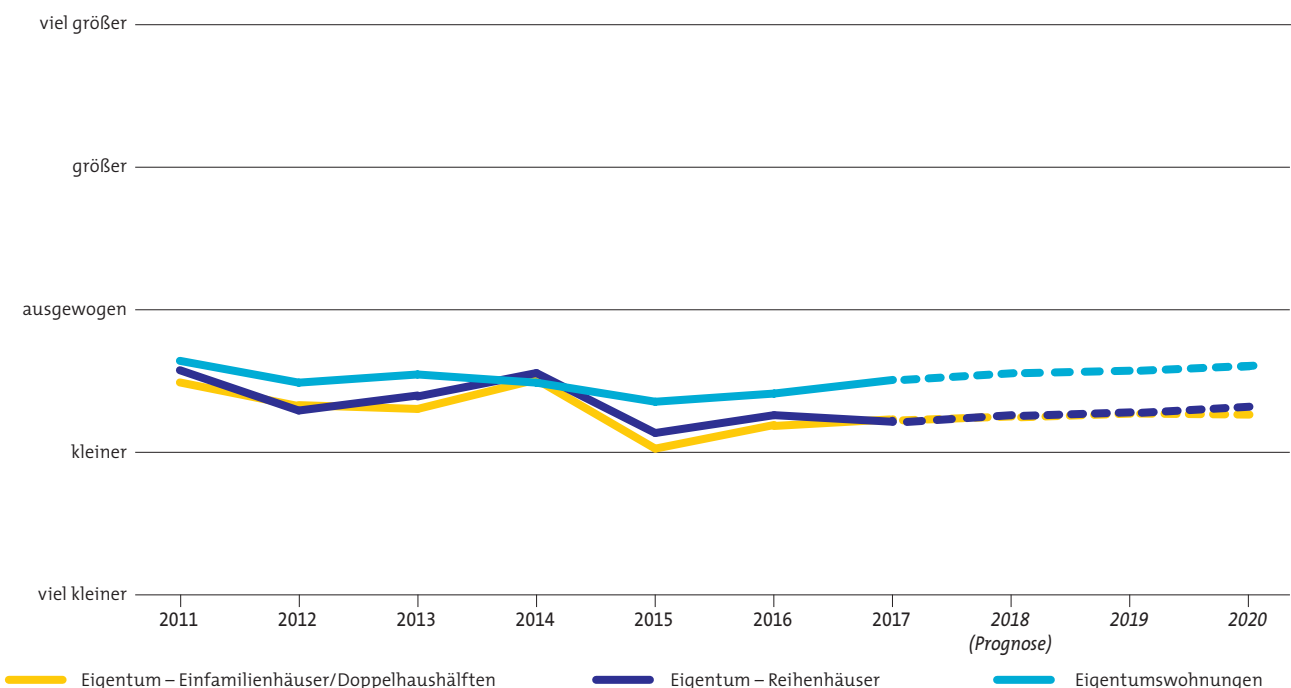
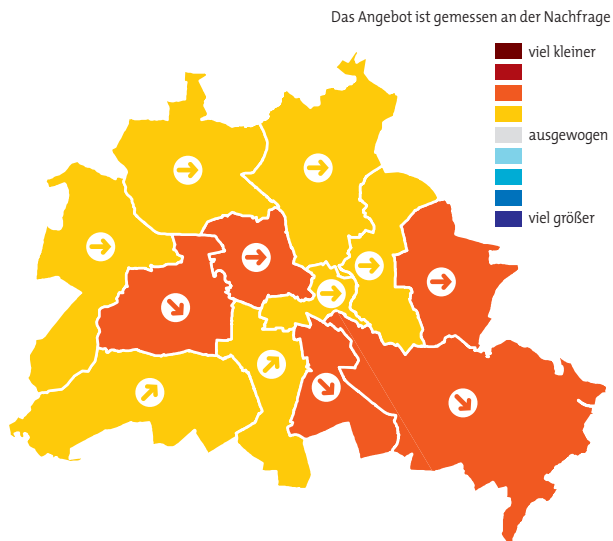




Abb. 04 Aktuelle Marktlage:  
Eigentum – Einfamilienhäuser/Doppelhaushälften



Der Pfeil gibt die erwartete Veränderung der Marktlage in den nächsten drei Jahren an. Die Anspannung des Marktes ...

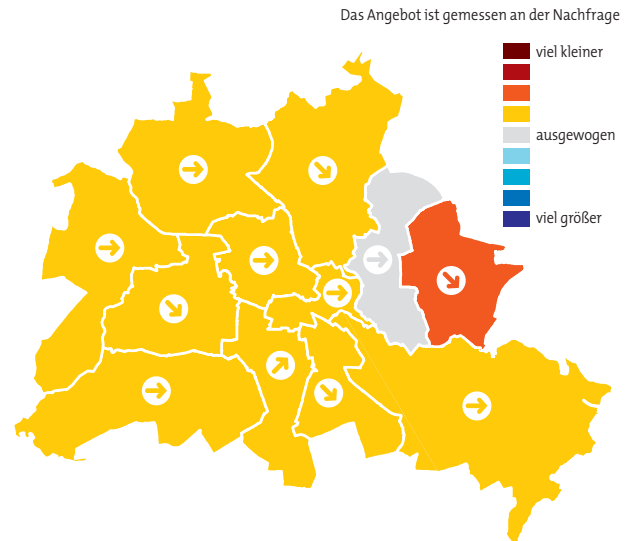
... steigt stark an (↑) steigt an (→) bleibt gleich (↔) nimmt ab (←) nimmt sehr stark ab (↓)

Nach Expertenmeinung bleibt die Marktlage für Einfamilienhäuser/Doppelhaushälften auch in den nächsten drei Jahren angespannt. Fortgesetzte Angebotsdefizite auf aktuellem Niveau werden für Spandau, Reinickendorf, Mitte, Pankow, Friedrichshain-Kreuzberg, Lichtenberg und Marzahn-Hellersdorf angenommen. Im Falle von Steglitz-Zehlendorf und Tempelhof-Schöneberg gehen die Experten von einer Zunahme der bestehenden Marktanspannung aus. Mit einer Entspannung der (immer noch angespannten) Marktlage wird hingegen künftig in Charlottenburg-Wilmersdorf, Neukölln und Treptow-Köpenick gerechnet.

Das bezirkliche Bild der Marktlage für **Reihenhäuser** (ohne Abbildung) stellt sich ähnlich angespannt dar wie im Segment der Einfamilienhäuser/Doppelhaushälften. Auch hier konstatieren die befragten Experten gesamtstädtisch Angebotsdefizite. Am deutlichsten überschreitet die Nachfrage das Angebot in Steglitz-Zehlendorf, Neukölln, Treptow-Köpenick und Marzahn-Hellersdorf sowie in den Innenstadtbezirken. In Spandau, Reinickendorf, Pankow, Lichtenberg und Tempelhof-Schöneberg gehen die Experten von leichteren Angebotsdefiziten aus.

Mit Blick auf die künftige Entwicklung prognostizieren die Experten weiterhin eine unausgeglichene Marktsituation mit spürbaren Nachfrageüberhängen für Reihenhäuser, die sich

Abb. 05 Aktuelle Marktlage:  
Eigentumswohnungen



berlinweit zeigen. In fast allen Bezirken bleibt die Marktanspannung in den nächsten drei Jahren auf dem heutigen Niveau bestehen.

Wie in allen anderen Eigentumssegmenten übersteigt nach Einschätzung der Befragten auch die Nachfrage nach **Eigentumswohnungen** in fast allen Bezirken das Angebot. In der Gesamtschau zeigt sich gesamtstädtisch eine leichte Marktanspannung, die lediglich in Marzahn-Hellersdorf stärker ausgeprägt ist. Nur in Lichtenberg stellt sich die Marktsituation nach Experteneinschätzung ausgewogen dar.

Für die Hälfte der Bezirke gehen die Befragten von einer gleichbleibend angespannten Marktlage für Eigentumswohnungen in den nächsten drei Jahren aus, die durch leichte Nachfrageüberhänge auf heutigem Niveau gekennzeichnet ist. Das betrifft Spandau, Reinickendorf, Steglitz-Zehlendorf, Treptow-Köpenick, Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg. Mit einer Entspannung der Marktlage rechnen die Experten in Charlottenburg-Wilmersdorf, Neukölln, Pankow und Marzahn-Hellersdorf. In Tempelhof-Schöneberg zieht der Markt für Eigentumswohnungen nach Expertenmeinung künftig hingegen weiter an. Für Lichtenberg wird auch künftig eine ausgewogene Marktsituation angenommen.

### Segment Miete

Die Situation am Berliner Mietwohnungsmarkt ist durch eine Marktanspannung gekennzeichnet, die sich nach Experteneinschätzung insbesondere im unteren und preisgebundenen Segment zeigt. Aber auch im mittleren Mietsegment sind spürbare Angebotsdefizite zu konstatieren. Das obere Preissegment stellt sich hingegen fast ausgewogen dar. Nach Experteneinschätzung wird das Ungleichgewicht von Angebot und Nachfrage auf gesamtstädtischer Ebene in den nächsten drei Jahren in allen Mietsegmenten weiter fortbestehen.

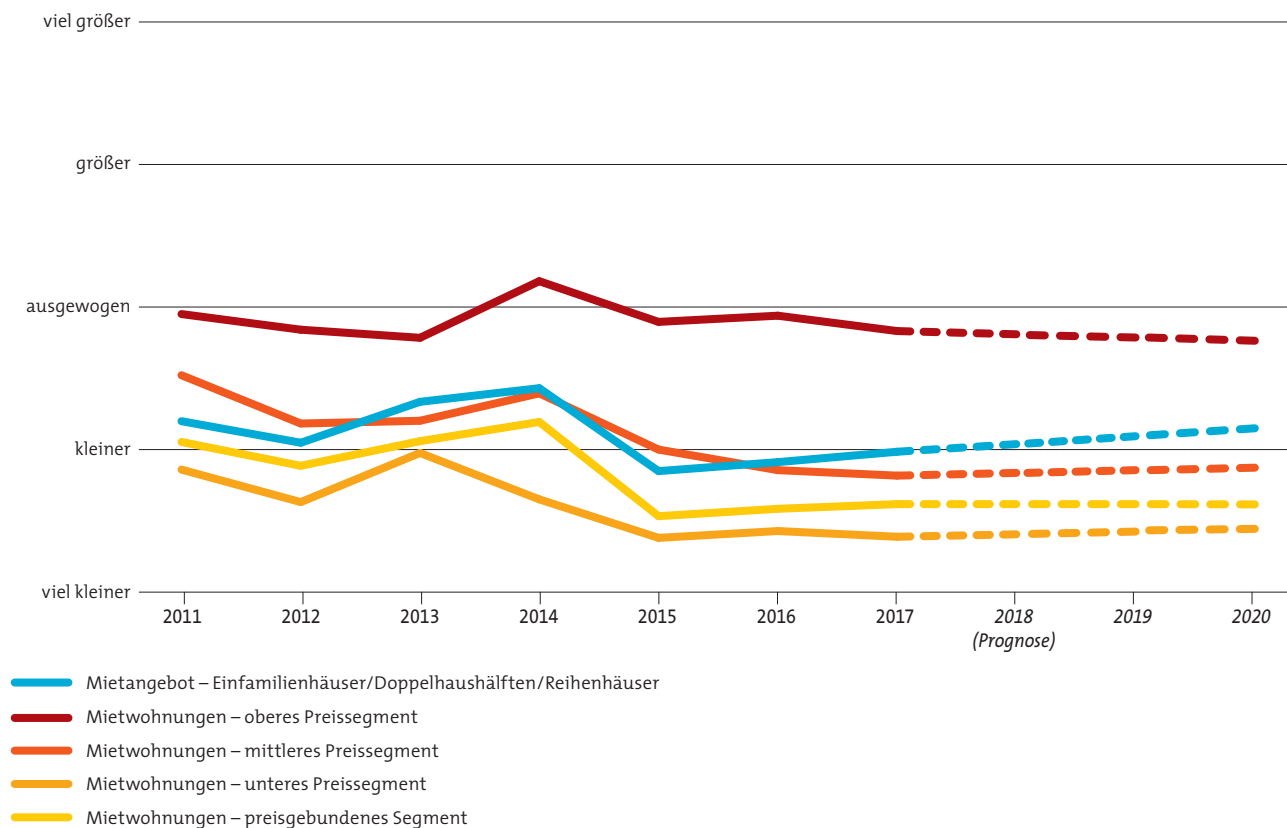
Auf bezirklicher Ebene zeigt sich flächenhaft eine sehr hohe Anspannung im unteren Preissegment. Nach Experteneinschätzung sind davon besonders Steglitz-Zehlendorf, Neukölln sowie die Innenstadtbezirke Charlottenburg-Wilmersdorf und Friedrichshain-Kreuzberg betroffen. Für die Mehrheit der Bezirke werden die aktuell konstatierten Nachfrageüberhänge in diesem Preissegment voraussichtlich auch auf hohem Niveau fortbestehen oder sich in einigen Bezirken sogar noch erhöhen. Auch im mittleren Preissegment zeichnet sich die Marktlage in allen Bezirken durch ein Ungleichgewicht von Angebot und Nachfrage ab. Die stärksten Defizite zeigen sich hier in den Innenstadtbezirken sowie in Lichtenberg und Pankow.

Nach Experteneinschätzung stellt sich die Situation am Mietwohnungsmarkt in fast allen Teilsegmenten weiterhin spürbar angespannt dar. Die größten Angebotsdefizite werden dabei weiterhin für Mietwohnungen im unteren und preisgebundenen Mietsegment gesehen. Nachfrageüberhänge auf vergleichsweise hohem Niveau bestehen auch im mittleren Mietpreissegment weiter fort. Hier hat sich die angespannte Marktsituation nach Experteneinschätzung im Vergleich zum Vorjahr noch einmal etwas verschärft. Knappheiten werden auch für Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser zur Miete gesehen. Lediglich die Marktlage für Mietwohnungen im oberen Preissegment wird – wie auch in den Jahren zuvor – als nahezu ausgewogen eingeschätzt, wenngleich sich hier nach Expertensicht im Vergleich zum Vorjahr leichte Verknappungstendenzen zeigen. In der Gesamtschau zeigt sich, dass sich die Marktlage für Mietwohnungen deutlich angespannter darstellt als die für Wohneigentum.

Die befragten Wohnungsmarktexterten gehen davon aus, dass sich die Marktlage im unteren und mittleren Mietpreissegment sowie für Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser zur Miete in den nächsten drei Jahren auf niedrigem Niveau stabilisieren beziehungsweise sogar etwas entspannen wird. Vor allem die besonders angespannte Marktsituation im preisgebundenen Mietsegment verbleibt in etwa auf dem aktuellen Niveau. Für das obere Mietpreissegment gehen die Experten in den nächsten drei Jahren von einer sich leicht verknappenden Angebotssituation aus, die sich im Vergleich zu den übrigen Teilsegmenten jedoch auf geringem Niveau befindet.

Abb. 06 Beurteilung im Segment Miete

Das Angebot ist gemessen an der Nachfrage:



**Situation in den Bezirken**

Die Marktlage für das **obere Mietpreissegment** (9,00 EUR/m<sup>2</sup> und mehr) stellt sich nach Experteneinschätzung in fast allen Berliner Bezirken ausgewogen dar. Nur in Reinickendorf, Pankow und Friedrichshain-Kreuzberg werden leichte Angebotsdefizite konstatiert.

In der Gesamtschau erwarten die Experten, dass sich die Marktlage für Mietwohnungen im oberen Preissegment in den nächsten drei Jahren kaum ändern wird. Demnach wird

die Marktlage in diesem Mietsegment in Spandau, Steglitz-Zehlendorf, Tempelhof-Schöneberg, Neukölln, Treptow-Köpenick, Marzahn-Hellersdorf und Mitte weiterhin ausgewogen eingeschätzt. In Charlottenburg-Wilmersdorf und Lichtenberg gehen die Experten künftig von einer angespannten Marktsituation aus. Die bereits heute bestehende unausgewogene Marktlage in Reinickendorf, Pankow und Friedrichshain-Kreuzberg bleibt nach Einschätzung der Wohnungsmarktexperten weiter bestehen.

Abb. 07 Aktuelle Marktlage:  
Mietwohnungen – oberes Preissegment

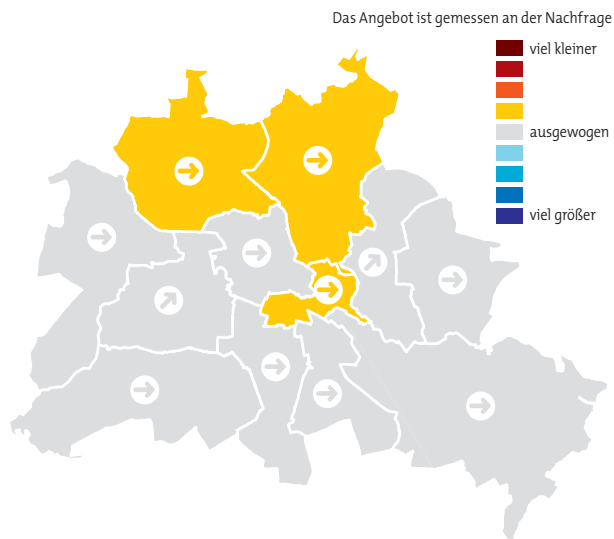
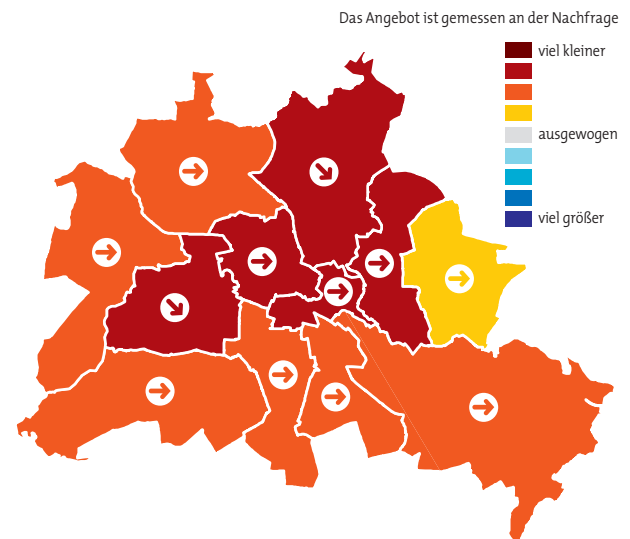


Abb. 08 Aktuelle Marktlage:  
Mietwohnungen – mittleres Preissegment



Der Pfeil gibt die erwartete Veränderung der Marktlage in den nächsten drei Jahren an. Die Anspannung des Marktes ...

... steigt stark an (↑) steigt an (↗) bleibt gleich (→) nimmt ab (↘) nimmt sehr stark ab (↓)

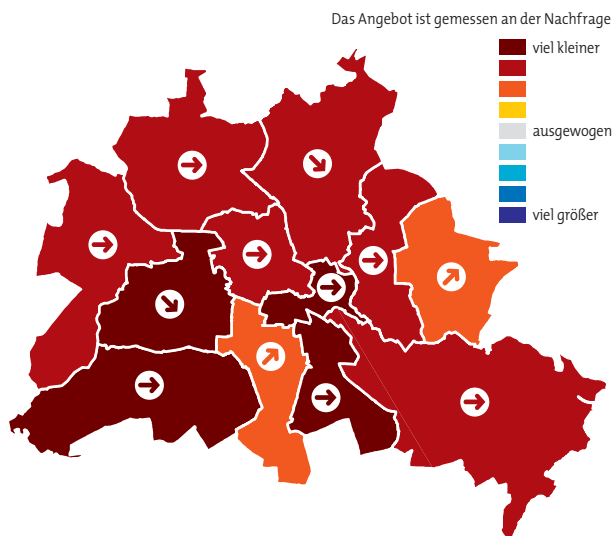
Die Wohnungsmarktlage im **mittleren Mietpreissegment** (6,00 EUR/m<sup>2</sup> bis unter 9,00 EUR/m<sup>2</sup>) stellt sich im Vergleich zum oberen Mietpreissegment differenzierter dar. Nach Expertenauffassung übersteigt die Nachfrage nach Mietwohnungen in diesem Preissegment das Angebot ausnahmslos in allen Bezirken. Besonders starke Nachfrageüberhänge zeigen sich in Charlottenburg-Wilmersdorf, Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg, Lichtenberg und Pankow. In allen übrigen Bezirken stellt sich die Marktsituation im mittleren Preissegment nach Experteneinschätzung etwas weniger angespannt dar. Eine nur leichte Anspannung konstatieren die Befragten einzig in Marzahn-Hellersdorf. In der Gesamtbetrachtung der unterschiedlichen Mietsegmente stellt sich die Situation im mittleren Preissegment gleichwohl weniger angespannt dar als im unteren und preisgebundenen Segment.

Mit Blick auf die nächsten drei Jahre zeigt sich deutlich, dass das aktuell konstatierte flächenhafte Angebotsdefizit von Mietwohnungen im mittleren Preissegment nach Experteneinschätzung weiter auf hohem Niveau bestehen bleibt. Entspannungstendenzen werden lediglich für Charlottenburg-Wilmersdorf und Pankow angenommen.

Die Einschätzungen zur aktuellen Marktlage im **unteren Mietpreissegment** (unter 6,00 EUR/m<sup>2</sup>) zeigen ein deutliches Bild. Berlinweit ist dieses Mietsegment auf hohem Niveau angespannt. Die höchsten Angebotsdefizite werden dabei in Steglitz-Zehlendorf, Charlottenburg-Wilmersdorf, Friedrichshain-Kreuzberg und Neukölln gesehen. Ebenfalls ausgeprägte Nachfrageüberhänge bestehen in Spandau, Reinickendorf, Mitte, Pankow, Lichtenberg und Treptow-Köpenick. Lediglich in Marzahn-Hellersdorf und Tempelhof-Schöneberg stellt sich nach Einschätzung der Experten die Marktlage noch etwas weniger unausgewogen dar als in den anderen Berliner Bezirken. Perspektivisch wird der Nachfrageüberhang in diesen beiden Bezirken allerdings nach Expertenmeinung auch weiter steigen.

Nach Ansicht der Experten bleibt das Verhältnis von Angebot und Nachfrage im unteren Mietpreissegment auch in den nächsten drei Jahren äußerst angespannt. Für die meisten Bezirke konstatieren die Befragten zumindest einen Fortbestand der bestehenden Marktanspannung. Eine Entspannung der Marktlage erwarten die Experten lediglich in Pankow und Charlottenburg-Wilmersdorf.

Abb. 09 Aktuelle Marktlage:  
Mietwohnungen – unteres Preissegment



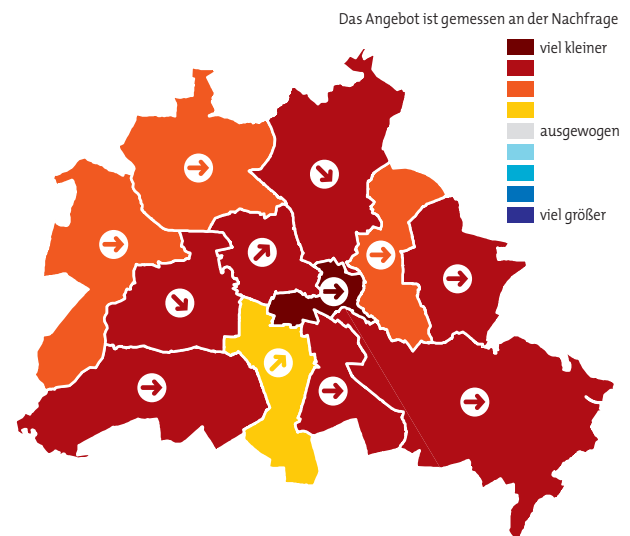
Der Pfeil gibt die erwartete Veränderung der Marktlage in den nächsten drei Jahren an. Die Anspannung des Marktes ...

... steigt stark an (↑) steigt an (→) bleibt gleich (↔) nimmt ab (←) nimmt sehr stark ab (↓)

Das Angebot im **mietpreisgebundenen Segment** ist nach Experteneinschätzung in allen Bezirken zu gering. Auch hier übersteigt die Nachfrage das Angebot deutlich, besonders stark in Friedrichshain-Kreuzberg. Eine ebenfalls unausgewogene Marktsituation auf hohem Niveau sehen die Befragten in Steglitz-Zehlendorf, Charlottenburg-Wilmersdorf, Mitte, Pankow, Marzahn-Hellersdorf, Neukölln und Treptow-Köpenick. Im Vergleich dazu stellt sich die Marktlage in Lichtenberg, Reinickendorf, Spandau und vor allem Tempelhof-Schöneberg vergleichsweise besser dar, wenngleich die Experten auch hier grundsätzlich Angebotsdefizite benennen.

Für einen Großteil der Berliner Bezirke bleibt die angespannte Marktlage für preisgebundene Mietwohnungen wohl auch perspektivisch bestehen. Die Experten gehen von einem wachsenden Nachfrageüberhang in Mitte, aber auch in Tempelhof-Schöneberg, dem Bezirk mit der aktuell moderatesten Anspannung in diesem Bereich, aus. In den übrigen Bezirken bleibt die Situation in den nächsten drei Jahren weitgehend konstant auf dem angespannten Niveau von heute. Lediglich in den beiden Bezirken Pankow und Charlottenburg-Wilmersdorf wird eine Entspannung der Marktlage im mietpreisgebundenen Segment erwartet.

Abb. 10 Aktuelle Marktlage:  
Mietwohnungen – preisgebundenes Segment



Das Bild für **Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser zur Miete** (ohne Abbildung) variiert gesamtstädtisch stark. Insgesamt ist der Markt für Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser zur Miete berlinweit angespannt. Die stärksten Angebotsdefizite werden in Pankow, Neukölln und Steglitz-Zehlendorf gesehen, gefolgt von den Innenstadtbezirken sowie Reinickendorf und Treptow-Köpenick. Einen leichten Nachfrageüberhang in diesem Teilsegment attestieren die befragten Wohnungsmarkexperten in Spandau, Tempelhof-Schöneberg, Lichtenberg und Marzahn-Hellersdorf.

Perspektivisch wird sich nach Expertenmeinung die Marktlage für Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser zur Miete in einigen Bezirken entspannen. Dazu zählen Steglitz-Zehlendorf, Charlottenburg-Wilmersdorf, Mitte, Neukölln, Treptow-Köpenick, Lichtenberg und Pankow. In Tempelhof-Schöneberg und Marzahn-Hellersdorf zeichnet sich eine weitere Marktanspannung in den nächsten drei Jahren ab. In den übrigen Bezirken bleibt die Marktlage nach Experteneinschätzung auf dem aktuellen Niveau angespannt.

### 3. Besondere Bedarfe im Detail

#### Besondere Bedarfe

Vor allem bei den Mietkategorien, aber auch beim Eigentum ergeben sich hohe Bedarfswerte vor allem für kompakte und mittelgroße Wohnungen im unteren und mittleren Preissegment. Ob zum Kauf oder zur Miete – der Bedarf an frei stehenden Einfamilienhäusern, Reihenhäusern oder Townhouses wird deutlich geringer eingeschätzt. In der Gesamtbetrachtung von Eigentum und Miete zeigt sich eine allgemeine Akzentverschiebung hin zum mittleren Preissegment. Über alle Teilsegmente hinweg nimmt das obere Preissegment bei den genannten Bedarfen einen vergleichsweise geringen Stellenwert ein.

Um die aktuellen Anforderungen in den verschiedenen Marktsegmenten von Eigentum und Miete einschätzen zu können, wurden die Experten um eine Einschätzung zu den Bedarfen nach Preisklassen und Wohnungsgrößenklassen im Miet- und Eigentumsbereich gebeten.

Beim **Wohneigentum** konzentrieren sich die besonderen Bedarfe, die von den Experten artikuliert werden, erneut vor allem auf Eigentumswohnungen. Besonders hohe Bedarfe werden für mittelgroße bis große Einheiten mit Wohnungsflächen ab 45 m<sup>2</sup> gesehen. Im Vergleich weniger oft genannt wird ein besonderer Bedarf an Eigentumswohnungen mit weniger als 45 m<sup>2</sup>, an Reihenhäusern, frei stehenden Einfamilienhäusern und an Doppelhaushälften. Für Townhouses gibt es nach Ansicht der Experten den geringsten Bedarf. Mit Blick auf die Preissegmente wird über alle Teilsegmente hinweg vor allem im unteren und mittleren Preissegment Relevanz gesehen. Für das obere Kaufpreissegment wird hingegen kaum besonderer Bedarf festgestellt. Meist sehen die Experten in etwa gleich große Bedarfe im unteren und mittleren Preissegment. Lediglich bei mittelgroßen Wohnungen zwischen 45 bis unter 70 m<sup>2</sup>, kleinen Eigentumswohnungen unter 45 m<sup>2</sup> und Reihenhäusern spielt das untere Preissegment eine etwas stärkere Rolle. Bei den frei stehenden Einfamilienhäusern wird hingegen das Mittelpreissegment etwas stärker betont.

Abb. 11 Wohneigentum: Besondere Bedarfe nach Preissegmenten

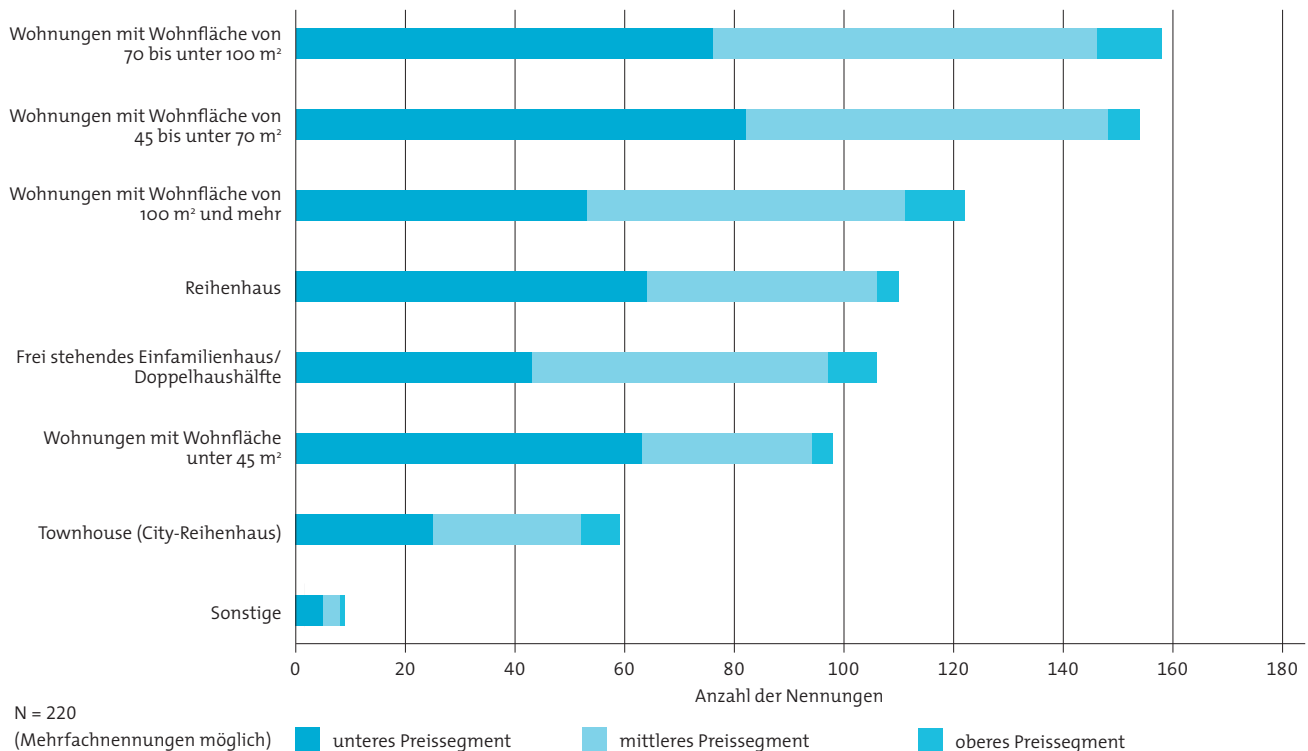
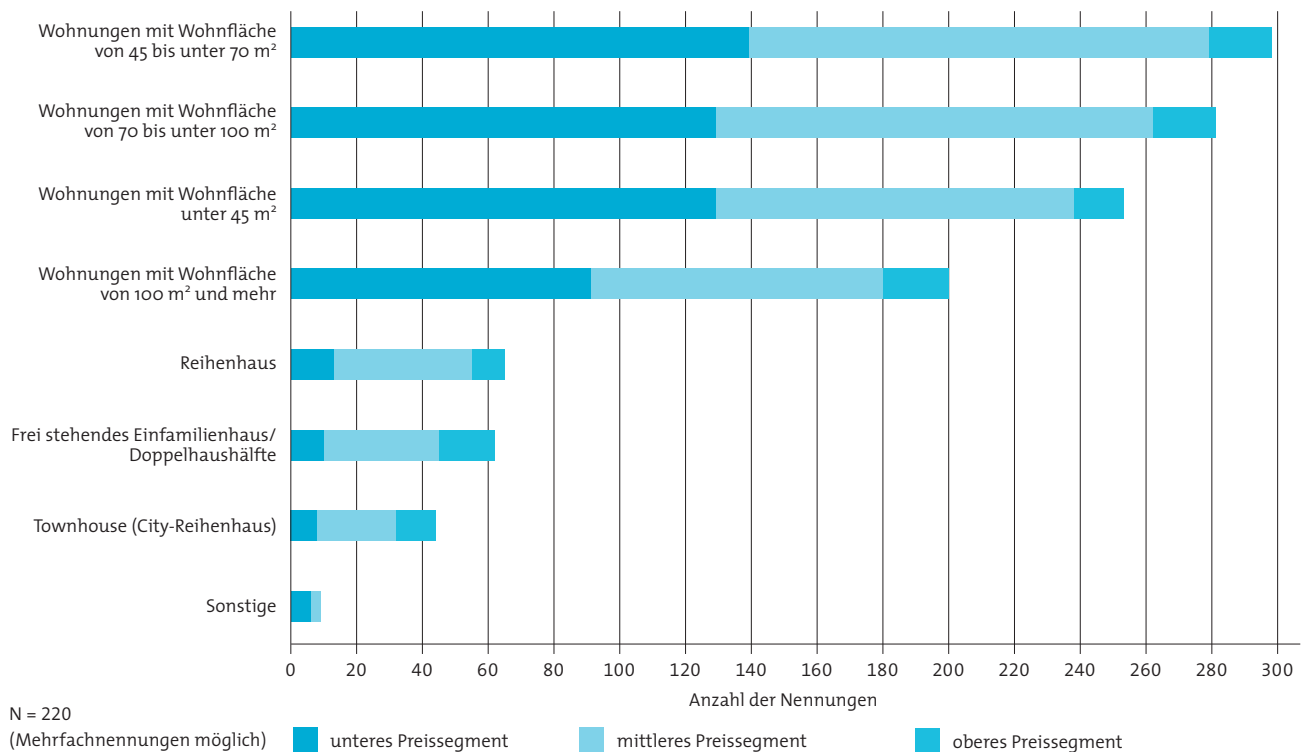


Abb. 12 Mietwohnungen: Besondere Bedarfe nach Preissegmenten



Bei **Mietwohnungen** werden vergleichsweise hohe Bedarfe für kompaktere Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 45 bis unter 70 m<sup>2</sup> und größere Wohnungen zwischen 70 bis unter 100 m<sup>2</sup> genannt. Auf den weiteren Plätzen folgen kleine Mietwohnungen mit unter 45 m<sup>2</sup> und – mit etwas Abstand – große Mietwohnungen mit mindestens 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Im Vergleich dazu werden die Bedarfe an vermieteten Eigenheimen (Reihenhaus, Einfamilienhaus, Townhouse) von den befragten Experten deutlich geringer eingeschätzt. Wie auch schon beim Wohneigentum dominieren das untere und das mittlere Mietpreissegment bei den besonderen Bedarfen. Mietwohnungen im oberen Preissegment besitzen nach Expertenein-

schätzung hingegen kaum eine Relevanz. In der preislichen Differenzierung zeigt sich, dass Bedarfe für Mietwohnungen ab 45 m<sup>2</sup> Wohnfläche in etwa zu gleichen Anteilen im unteren und mittleren Mietpreissegment gesehen werden. Bei kleinen Mietwohnungen mit weniger als 45 m<sup>2</sup> ist das untere Preissegment etwas stärker ausgeprägt. Bei Reihenhäusern, frei stehenden Einfamilienhäusern und Townhouses sehen die Experten vor allem Bedarfe im mittleren Mietpreissegment. In der Gesamtbetrachtung zeigt sich im Vergleich zum Vorjahr eine Akzentverschiebung bei den Preissegmenten zugunsten des mittleren Preissegmentes. Dieser Befund zeigt sich auch beim Wohneigentum.

## 4. Anforderungen an das Wohnungsangebot

Die Berliner Wohnungsmarktexterten wurden nach ihrer Einschätzung befragt, welche Ausstattungs- und Lagemerkmale eine Miet- oder Eigentumswohnung aufweisen sollte, um auch zukünftig nachfragegerecht zu sein. Aus einer Liste möglicher Merkmale konnten jeweils bis zu fünf Eigenschaften ausgewählt werden, die aus Expertensicht besonders relevant sind. Mit der aktuellen Barometerbefragung wurde eine der genannten Eigenschaften inhaltlich konkretisiert: Die Kategorie „Integrierte Lage“ wurde mit dem Zusatz „mit guter infrastruktureller Erschließung“ versehen. Diese inhaltliche Ergänzung stieß bei den Befragten auf Resonanz, sodass in beiden Marktsegmenten das Merkmal „Integrierte Lage“ in der aktuellen Befragung deutlich nach vorne auf den zweiten bzw. dritten Platz springt. Im Vergleich zum Vorjahr zeigt sich, dass die Einschätzungen zu den Ausstattungs- und Lagemerkmale in beiden Segmenten ähnlich ausfallen. Lediglich das Merkmal „Günstiger Kaufpreis“ hat aus Expertensicht an Bedeutung verloren.

Im Vergleich der beiden Hauptsegmente Eigentum und Miete zeigen sich zunächst zahlreiche Gemeinsamkeiten in den Bewertungen. Ob Miete oder Eigentum, nach Experteneinschätzung sind für die Marktgängigkeit eine „Integrierte Lage“, ein „Stabiles soziales Umfeld“ sowie die „Ausstattung mit Balkonen und Terrassen“ von Bedeutung. Diese Merkmale wurden jeweils am häufigsten genannt. Objekteigenschaften wie die „Kleinteiligkeit des Gebäudes“, eine „Einbauküche“ oder „Attraktive Außenanlagen“ spielen unter den genannten Qualitätsmerkmalen hingegen nur eine marginale Rolle. Unterschiede zwischen Miete und Eigentum zeigen sich besonders in Bezug auf die Relevanz von Kosten und Preisen. Während das Merkmal „Günstiger Kaufpreis“ bei Eigentumswohnungen lediglich einen mittleren Rang belegt, stellt eine „Günstige Miete“ nach Ansicht der Experten das wichtigste Merkmal einer Mietwohnung dar.

Abb. 13 Anforderungen an das Wohnungsangebot Eigentum

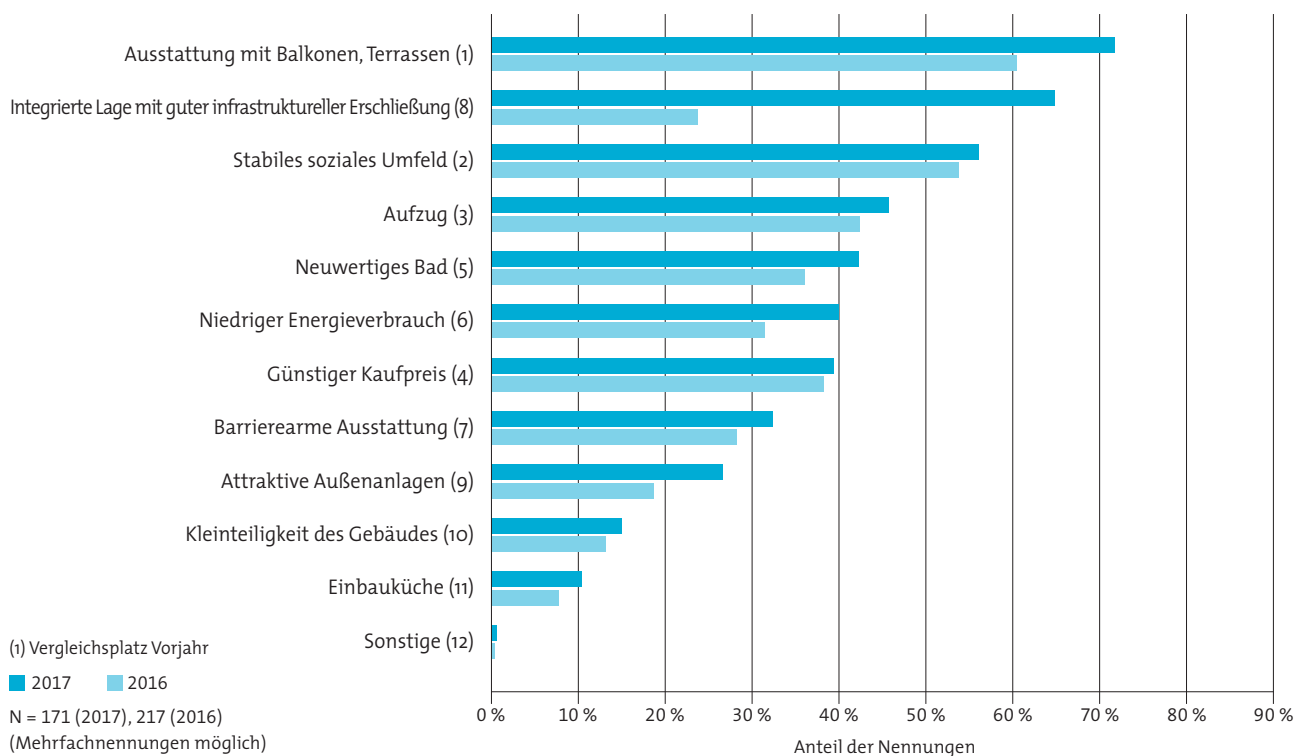
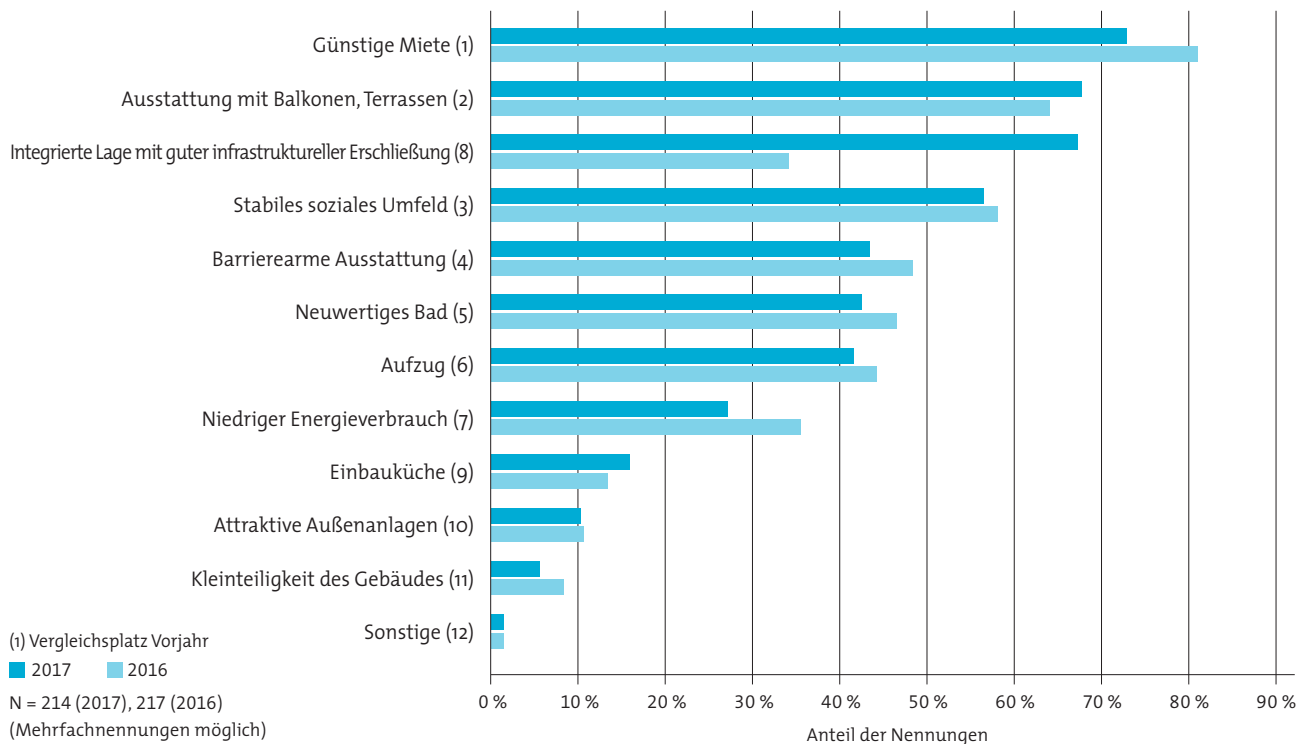




Abb. 14 Anforderungen an das Wohnungsangebot Miete



Für knapp drei Viertel der Befragten stellt die „Ausstattung mit Balkonen und Terrassen“ das wichtigste Merkmal einer **Eigentumswohnung** dar. Für die Marktgängigkeit einer Eigentumswohnung sind nach Experteneinschätzungen nicht nur wohnungsbezogene, sondern auch lagebedingte Kriterien von Bedeutung. So werden eine „Integrierte Lage“ und ein „Stabiles soziales Umfeld“ als besonders bedeutsam eingeschätzt. Erst nachgelagert kommen Ausstattungsmerkmale wie das Vorhandensein eines „Aufzuges“ (46 %) oder ein „Neuwertiges Bad“ (43 %) zum Tragen. Ein „Niedriger Energieverbrauch“ ist für 40 % der befragten Experten relevant. Daran schließen sich Merkmale wie ein „Günstiger Kaufpreis“ (Rang 7) und eine „Barrierearme Ausstattung“ (Rang 8) an. Im Vergleich weniger relevant werden „Attraktive Außenanlagen“, die „Kleinteiligkeit des Gebäudes“ oder die Ausstattung der Wohneinheit mit einer „Einbauküche“ eingeschätzt.

Im Vergleich zum Vorjahr zeigt sich, dass sich die Reihenfolge der genannten Qualitätsmerkmale für die Marktgängigkeit einer **Mietwohnung** – mit Ausnahme der „Integrierten Lage“ – nicht verändert hat. Das Kriterium „Günstige Miete“ steht für 73 % der Befragten damit wieder an vorderster Stelle. Auf den weiteren Rängen folgen die „Ausstattung mit Balkonen und Terrassen“ (68 %), eine „Integrierte Lage“ (67 %) sowie ein „Stabiles soziales Umfeld“ (57 %). Mit Abstand folgen auf den Rängen fünf bis sieben mit jeweils etwa 43 % der Nennungen eine „Barrierearme Ausstattung“, ein „Neuwertiges Bad“ sowie ein „Aufzug“. Für 27 % der Befragten stellt ein „Niedriger Energieverbrauch“ ein wichtiges Vermarktungskriterium dar. Wie auch beim Wohneigentum spielen „Einbauküchen“, „Attraktive Außenanlagen“ sowie die „Kleinteiligkeit des Gebäudes“ eine weniger relevante Rolle für die Marktgängigkeit einer Mietwohnung.

## 5. Aktuelle Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt

Die befragten Experten werden in jeder IBB Barometerumfrage um eine Einschätzung zu den aktuellen Problemen am Berliner Mietwohnungsmarkt gebeten. Hierbei besteht die Möglichkeit, aus einer Liste möglicher Problembereiche bis zu sieben Themen auszuwählen, die derzeit aus der jeweiligen Expertensicht die größten Herausforderungen auf dem Mietwohnungsmarkt darstellen. In der aktuellen Barometerbefragung wurde eine neue Antwortkategorie aufgenommen, indem das Spektrum der möglichen Herausforderungen um das Merkmal „Neubau nicht bedarfsgerecht“ ergänzt wurde. Knapp ein Drittel aller Befragten wählten diese Kategorie. Damit landet diese Problembeschreibung auf Platz sieben der aktuellen Probleme auf dem Berliner Mietwohnungsmarkt.

Insgesamt zeigt sich, dass die Beurteilungen zu den Problemlagen am Berliner Mietwohnungsmarkt im Vergleich zum Vorjahr ähnlich ausfallen. Eine deutliche Akzentverschiebung in der Platzierung um mehr als eine Position zeigt sich bei den Themen „Widerstand gegen neue Bauvorhaben“, „Geringe Bautätigkeit“ und „Zu geringe Kooperation zwischen privaten und öffentlichen Akteuren“. Diese Probleme haben aus Expertensicht an Bedeutung zugenommen. Hingegen haben die Aspekte „Zu wenig kleine Wohnungen“, „Steigende Nebenkosten/Betriebskosten“ und die „Zweckentfremdung von Wohnraum“ nach Einschätzung der Experten an Relevanz verloren.

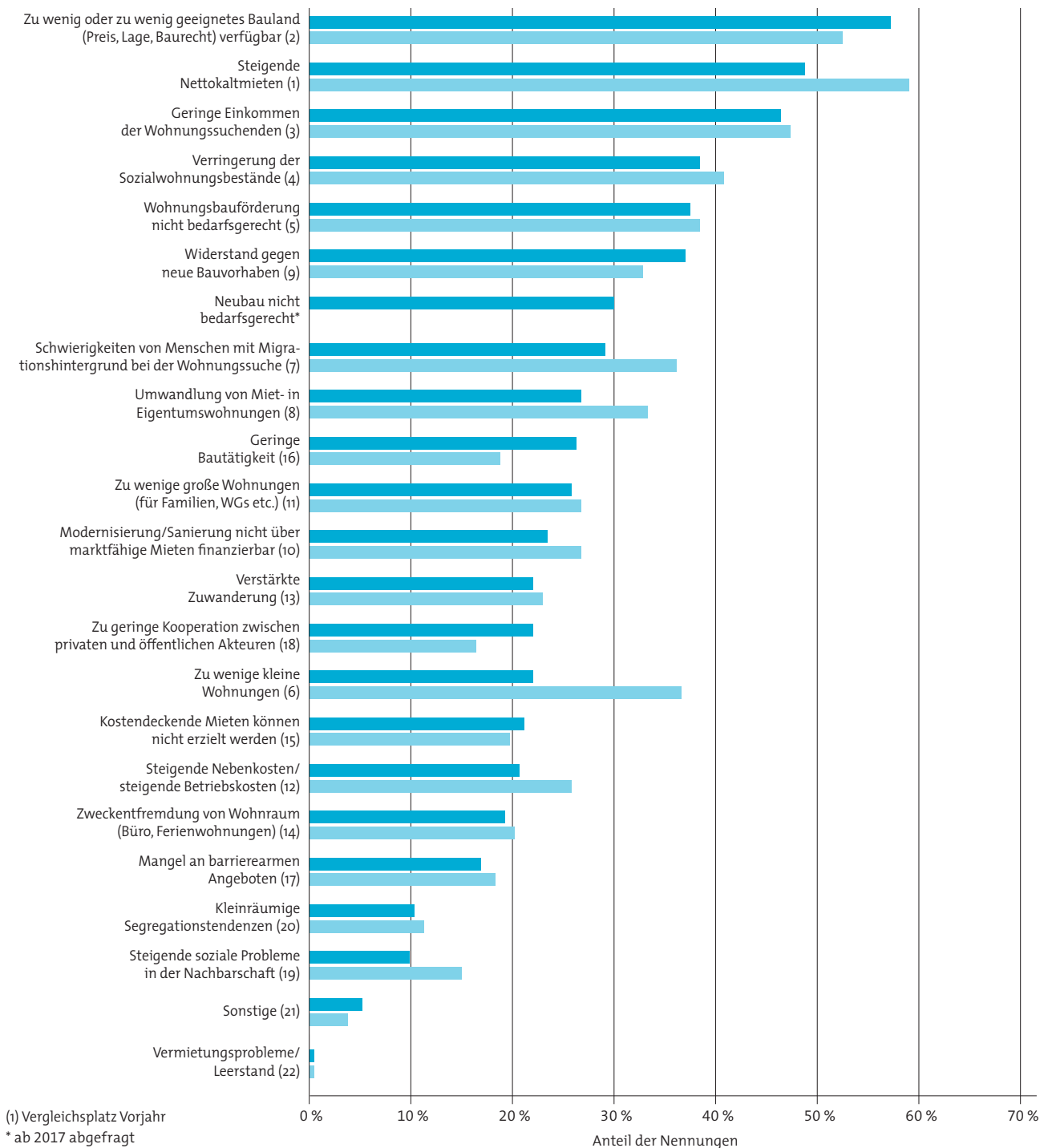
Als die größten Probleme werden, wie im Vorjahr, die „Baulandknappheit“ („Zu wenig geeignetes Bauland – Preis, Lage, Baurecht – verfügbar“), die „Steigenden Nettokaltmieten“ und die „Geringen Einkommen der Wohnungssuchenden“ gesehen.

Während jedoch im letzten Jahr die „Steigenden Nettokaltmieten“ auf dem ersten Platz standen, identifizieren die Experten in diesem Jahr die „Baulandknappheit“ als dringendstes Problem in Berlin. Mehr als die Hälfte der befragten Experten sieht Engpässe bei der ausreichenden Baulandverfügbarkeit auf dem Berliner Wohnungsmarkt.

Für knapp jeden zweiten Experten stellen auf Rang zwei die „Steigenden Nettokaltmieten“ nach wie vor eine große Herausforderung dar. Den „Geringen Einkommen der Wohnungssuchenden“ (dritter Rang) messen etwa 46 % der Befragten eine hohe Relevanz bei. Es zeigt sich erneut, dass zwei der drei am häufigsten genannten Probleme Aspekte betreffen, die direkt dem Themenbereich der Bezahlbarkeit des Wohnens zuzuordnen sind. Hohe Relevanz hat auch die soziale Wohnraumversorgung. Hier weisen 38 % der Experten auf die „Verringerung der Sozialwohnungsbestände“ sowie auf eine „nicht bedarfsgerechte Wohnraumförderung“ (37 %) hin. Auf ähnlich hohem Niveau liegt der „Widerstand gegen neue Bauvorhaben“.

Unter „Sonstige“ Probleme werden unter anderem der Verlust gemeinnütziger Bestände und ein nicht ausreichendes Wohnungsangebot in allen Marktsegmenten sowie die Verdrängung einkommensschwacher Mieter aus der Innenstadt genannt. Aber auch leer stehende Renditeobjekte, steigende Baupreise oder wohnungspolitische Maßnahmen wie die Mietpreisbremse, die investorenfeindlich wirken, werden als Probleme wahrgenommen.

Abb. 15 Aktuelle Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt



(1) Vergleichsplatz Vorjahr

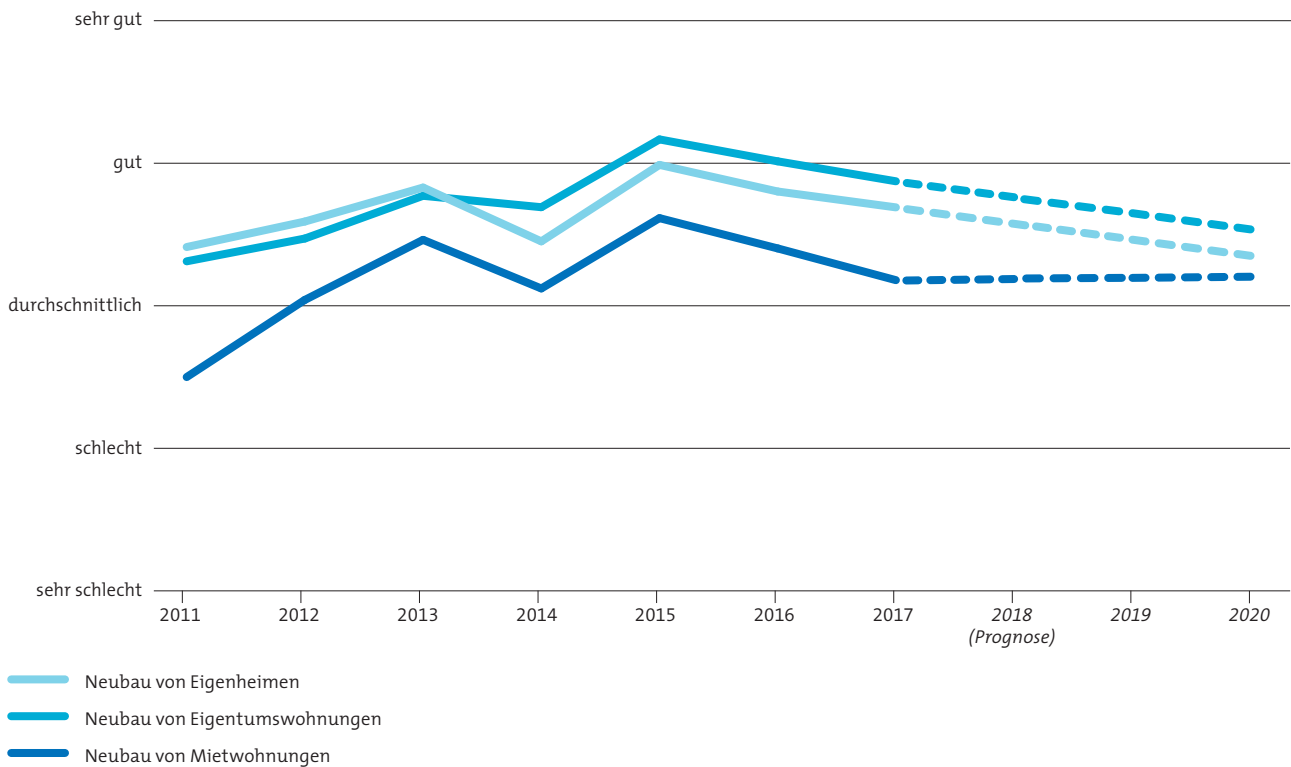
\* ab 2017 abgefragt

■ 2017    ■ 2016

N = 217 (2017), 217 (2016), (Mehrfachnennungen möglich)

## 6. Einschätzung des Investitionsklimas

Abb. 16 Einschätzung des Investitionsklimas: Neubau



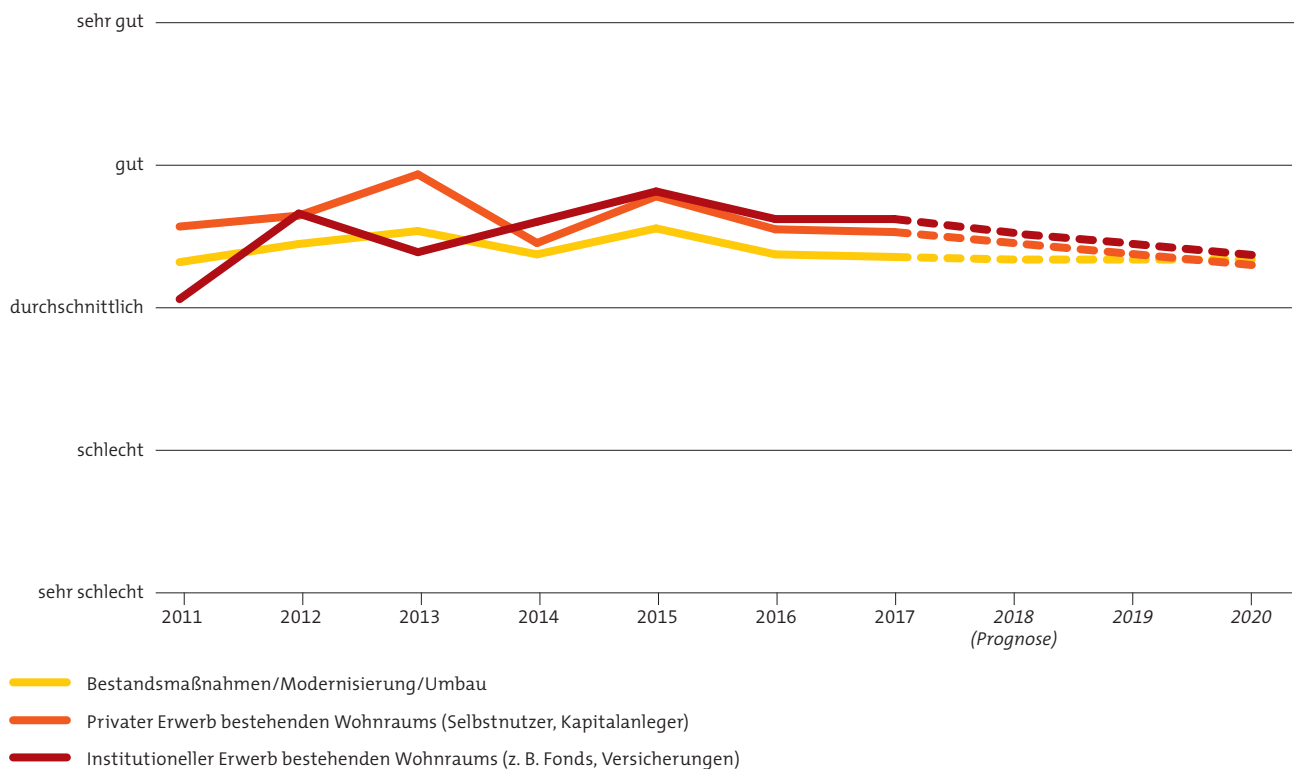
### Investitionsklima

Das Investitionsklima für den Neubau von Wohnraum wird weiterhin positiv eingeschätzt, trotz Eintrübungen in allen Segmenten, die sich im Vergleich zum Vorjahr ergeben. Nach wie vor sehen die Experten beim Wohneigentum für den Neubau von Eigentumswohnungen das beste Investitionsklima. Für die Zukunft erwarten die Befragten eine leichte Verschlechterung des Investitionsklimas bei Eigenheimen und Eigentumswohnungen. Das Klima für Investitionen in Bestandsmaßnahmen wird ebenfalls positiv bewertet, allerdings im Ausblick auch mit leichten Abwertungen für den privaten und institutionellen Erwerb von Wohnraum.

Das Investitionsklima für den Neubau von Eigenheimen, Eigentumswohnungen und Mietwohnungen wird von den befragten Experten weiterhin positiv eingeschätzt, wenngleich sich das Klima in allen drei Segmenten weiter eintrübt. Die Einschätzungen für den Neubau von Eigenheimen und Eigentumswohnungen fallen dabei positiver aus als für den Neubau von Mietwohnungen. Für den Neubau von Mietwohnungen wird aktuell ein eher durchschnittliches Investitionsklima konstatiert.

Perspektivisch wird eine weitere Eintrübung des Investitionsklimas für den Neubau von Eigenheimen und Eigentumswohnungen angenommen. Das Investitionsklima für den Neubau von Mietwohnungen bleibt nach Experteneinschätzung in den nächsten drei Jahren hingegen eher stabil. Insgesamt wird das künftige Investitionsklima für Neubau in allen drei Segmenten weiterhin positiv eingeschätzt. Es wird sich nach Expertenmeinung auch künftig im Bereich zwischen „gut“ und „durchschnittlich“ bewegen.

Abb. 17 Einschätzung des Investitionsklimas: Bestand



Das Klima für Investitionen in den Wohnungsbestand wird von den Experten mit Bewertungen zwischen „durchschnittlich“ und „gut“ weiterhin positiv eingeschätzt. Die Bewertungen der einzelnen Kategorien liegen dabei nahe beieinander. Mit leichtem Abstand sehen die Befragten für den institutionellen Erwerb von Wohnraum das beste Investitionsklima. In der Gesamtbetrachtung zeigt sich, dass die Einschätzungen zum Klima für unterschiedliche Formen von Investitionen in den Wohnungsneubau dynamischer ausfallen als im Bereich von Bestandsmaßnahmen. Hier zeigt sich im Gesamttrend ein stabilerer Verlauf der Einschätzungen.

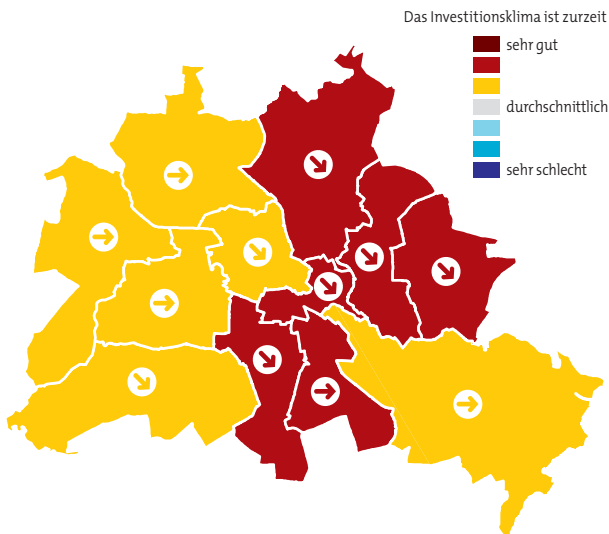
Perspektivisch gehen die befragten Experten davon aus, dass sich das Investitionsklima im Wohnungsbestand eher eintrübt. In den nächsten drei Jahren wird dabei der stärkste Rückgang für den privaten und institutionellen Erwerb gesehen. Nach Einschätzung der Experten entwickelt sich das Investitionsklima in diesen Teilsegmenten in Richtung „durchschnittlich“. Das Investitionsklima für Modernisierungs- und Umbauarbeiten ist nach Expertenauffassung weniger von dieser Entwicklung betroffen und bleibt eher stabil.

#### Situation in den Bezirken

Das **Investitionsklima für den Neubau von Eigentumswohnungen** wird von den Befragten in der gesamten Stadt als überdurchschnittlich eingeschätzt. Die räumliche Differenzierung zeigt, dass das Investitionsklima in den östlich gelegenen Bezirken – mit Ausnahme Treptow-Köpenicks – etwas besser beurteilt wird, als in den westlich gelegenen Bezirken.

Perspektivisch trübt sich das Klima für den Neubau von Eigentumswohnungen nach Einschätzung der Befragten in der Mehrheit der Bezirke ein. Für Treptow-Köpenick, Neukölln, Charlottenburg-Wilmersdorf, Spandau und Reinickendorf geben die Befragten einen stabilen Ausblick.

Abb. 18 Investitionsklima:  
Neubau von Eigentumswohnungen

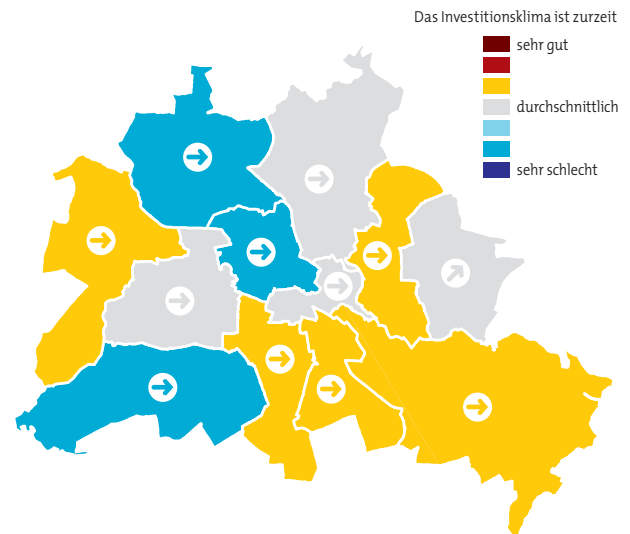


Der Pfeil gibt die erwartete Veränderung des Investitionsklimas in den nächsten drei Jahren an. Das Investitionsklima ...

... verbessert sich stark (↑) verbessert sich (↗) bleibt gleich (→) verschlechtert sich (↘) verschlechtert sich stark (↓)

Das **Investitionsklima für den Neubau von Mietwohnungen** wird von den Experten in der gesamten Stadt als mehrheitlich eher gut bis durchschnittlich eingeschätzt. Durchschnittliche Investitionsbedingungen für den Neubau von Mietwohnungen werden in Charlottenburg-Wilmersdorf, Pankow, Friedrichshain-Kreuzberg und in Marzahn-Hellersdorf gesehen. Mit Ausnahme von Reinickendorf, Mitte und Steglitz-Zehlendorf fallen die Einschätzungen zum Investitionsklima eher gut aus. Die Rahmenbedingungen für Investitionen in den Mietwohnungsbau werden in Reinickendorf, Mitte und Steglitz-Zehlendorf als eher unterdurchschnittlich eingeschätzt.

Abb. 19 Investitionsklima:  
Neubau von Mietwohnungen



Für die nächsten drei Jahre attestieren die Experten ein weitgehend unverändertes Investitionsklima für den Neubau von Mietwohnungen. Ein positiver Ausblick der Entwicklung des Investitionsklimas wird lediglich für Marzahn-Hellersdorf gegeben.

Die investiven Rahmenbedingungen für den **privaten Erwerb bestehenden Wohnraums** stellen sich nach Meinung der Befragten gesamtstädtisch „durchschnittlich“ bis „gut“ dar. Besonders gute Investitionsbedingungen finden sich in Pankow und Steglitz-Zehlendorf. In allen übrigen Bezirken mit Ausnahme von Spandau und Tempelhof-Schöneberg werden die Investitionsbedingungen in diesem Segment als „eher gut“ eingeschätzt. Durchschnittliche Bewertungen erhalten Spandau und Tempelhof-Schöneberg.

Ein künftig weiterhin eher gutes Investitionsklima für den privaten Erwerb von Wohnraum sehen die Experten in Reinickendorf, Charlottenburg-Wilmersdorf, Mitte, Lichtenberg, Marzahn-Hellersdorf, Neukölln und Treptow-Köpenick. Hingegen trübt sich das Investitionsklima in Pankow, Steglitz-Zehlendorf, Friedrichshain-Kreuzberg und Tempelhof-Schöneberg ein.

Dem **institutionellen Erwerb bestehenden Wohnraums** wird gesamtstädtisch ein etwas besseres Investitionsklima attestiert als dem privaten Erwerb bestehenden Wohnraums. Besonders gute Bewertungen zeigen sich in Pankow, Friedrichshain-Kreuzberg, Neukölln, Treptow-Köpenick und

Steglitz-Zehlendorf. Eher gute Rahmenbedingungen für Investitionen werden für Charlottenburg-Wilmersdorf, Tempelhof-Schöneberg, Mitte, Lichtenberg und Marzahn-Hellersdorf gesehen. Nach Ansicht der Befragten wird das Investitionsklima in Spandau und Reinickendorf allenfalls als durchschnittlich eingeschätzt.

Nach Meinung der Experten trüben sich die Investitionsbedingungen für den institutionellen Erwerb bestehenden Wohnraums in den nächsten drei Jahren in sieben der zwölf Bezirke ein. Mitte, Marzahn-Hellersdorf, Neukölln, Spandau und Reinickendorf weisen als Ausnahmen einen stabilen Ausblick auf.

Abb. 20 Investitionsklima:  
Privater Erwerb bestehenden Wohnraums

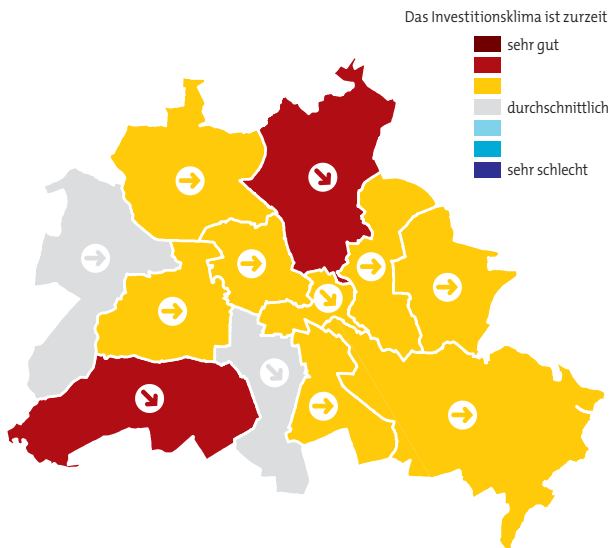
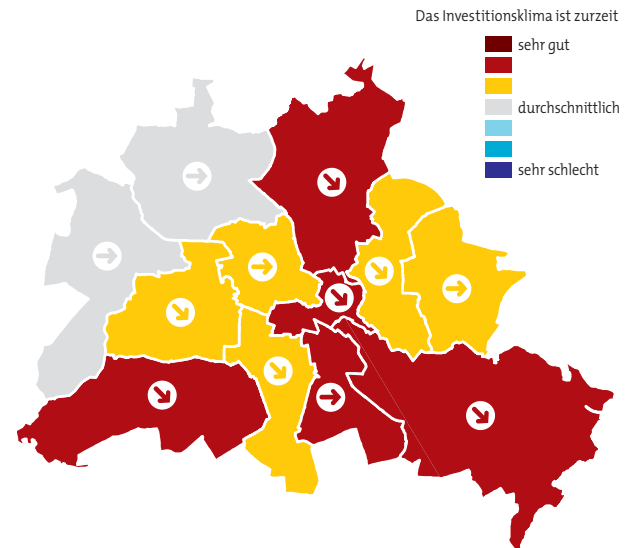


Abb. 21 Investitionsklima:  
Institutioneller Erwerb bestehenden Wohnraums



Der Pfeil gibt die erwartete Veränderung des Investitionsklimas in den nächsten drei Jahren an. Das Investitionsklima ...  
 ...verbessert sich stark (↑) verbessert sich (↻) bleibt gleich (⇔) verschlechtert sich (↺) verschlechtert sich stark (↓)

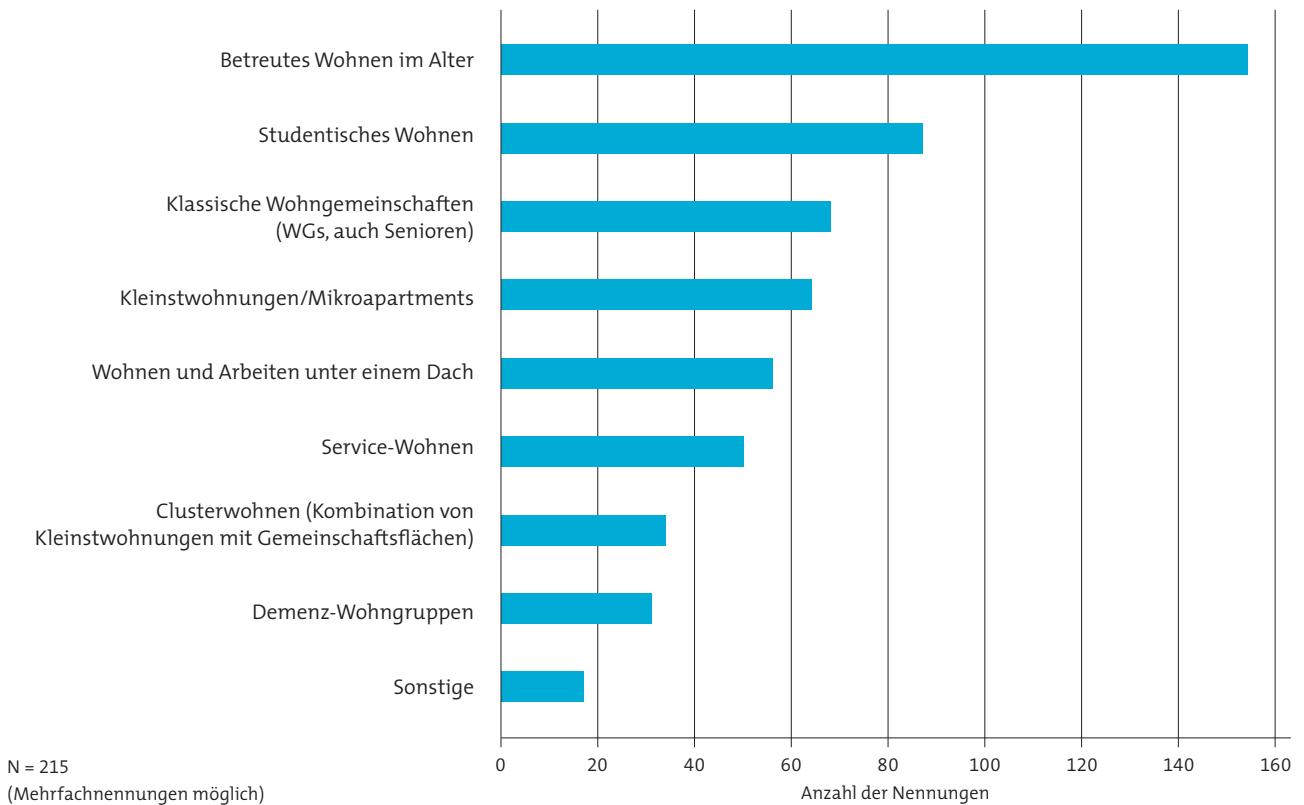
## 7. Aktuelle Fragen

Im Rahmen der IBB Wohnungsmarktbarometer-Befragung 2017 wurden die Experten um eine Einschätzung gebeten, für welche Wohnformen ihrer Meinung nach künftig eine besonders hohe Nachfrage besteht. Die Experten hatten die Möglichkeit, bis zu drei Wohnformen zu nennen.

Eine große Mehrheit der Befragten sieht künftig einen besonderen Bedarf für Formen des „Betreuten Wohnens im Alter“. Diese Aussage wird von knapp 72 % der Befragten getroffen. Auf Rang zwei folgt mit deutlichem Abstand das „Studentische Wohnen“. Knapp ein Drittel der Experten geht davon aus, dass

es für „Klassische Wohngemeinschaften“ künftig eine hohe Nachfrage geben wird. Eine ähnlich hohe Bedeutung wird künftig auch dem Segment der „Kleinstwohnungen/Mikroapartments“ beigemessen. Die Antwortkategorie „Wohnen und Arbeiten unter einem Dach“ wählten 26 %, „Service-Wohnen“ 23 % der Befragten. „Clusterwohnen“ und „Demenz-Wohngruppen“ wurden vergleichsweise wenig genannt (16 % bzw. 14 %). Darüber hinaus wird vor allem der Bedarf an (bezahlbaren) familiengerechten Wohnungen artikuliert, aber z. B. auch an Wohnangeboten sozialer Träger oder Genossenschaftswohnen.

Abb. 22 Wohnformen





Eine weitere Fragestellung greift ein aktuelles Thema auf, das in der Öffentlichkeit zum Teil sehr kontrovers diskutiert wird. Dabei geht es um die Akzeptanz von Wohnungsneubau und Nachverdichtung in der Stadt. Die Relevanz dieses Themas spiegelt sich auch in den Einschätzungen der Experten wider. Mehr als ein Drittel der Befragten identifiziert den Widerstand gegen neue Bauvorhaben als einen Problembereich am Berliner Wohnungsmarkt. Vor diesem Hintergrund wurden die Wohnungsmarktextperten gefragt, welche Maßnahmen aus ihrer Sicht bei der Bevölkerung die Akzeptanz für Neubau und Nachverdichtungen im gesamten Stadtraum erhöhen können. Knapp 70 % der Befragten nutzten die Möglichkeit, Vorschläge für akzeptanzfördernde Maßnahmen zu geben. Im Ergebnis zeigt sich, dass sich die genannten Maßnahmen im Wesentlichen auf drei Themenbereiche verdichten lassen.

#### **Information und Partizipation**

Eine frühzeitige und ausreichende Kommunikation im Vorfeld der Bauprojekte ist für viele Experten essenziell. Dabei geht es nicht nur um die reine Informationsvermittlung in die Nachbarschaften, sondern auch um deren aktive Einbeziehung in die Planung, z. B. im Rahmen von Werkstätten. Darüber hinaus wird angeregt, die Öffentlichkeit stärker für die Notwendigkeit von Neubau- und Nachverdichtungsmaßnahmen zu sensibilisieren, um den Bedarfen der wachsenden Stadt Berlin gerecht werden zu können. Nur so könnten knappheitsbedingte Spekulationen, die sich in steigenden Miet- und Kaufpreisen äußern, gemindert oder bestenfalls verhindert werden. Weiterhin wurde angemerkt, dass die Vorteile der Innenentwicklung gegenüber der Ausdehnung der Stadt am Stadtrand stärker vermittelt werden müssten.

#### **Bedarfsgerechtigkeit**

Neubau- und Nachverdichtungsmaßnahmen sollten an den tatsächlichen Bedarfen der Bevölkerung ausgerichtet sein. In erster Linie geht es dabei um bezahlbare Wohnungen für Gering- und Durchschnittsverdiener im Mietbereich, aber in Teilen auch im Eigentumssegment. Der Bau luxuriöser Kapital- und Renditeobjekte gehört demnach ausdrücklich nicht dazu.

#### **Mehrwert für die Nachbarschaft schaffen**

Im Zusammenhang mit Neubau- und Nachverdichtungsmaßnahmen sollte nach Möglichkeit eine „win-win“-Situation geschaffen werden. Nach Experteneinschätzung kann dies z. B. durch eine qualitätsvolle Freiraumgestaltung, die Schaffung von ausreichend vorhandenen Stellplätzen und die Errichtung oder den Ausbau sozialer Infrastruktureinrichtungen erreicht werden. Auch eine gute Architektur mit Ergänzung fehlender Gebäude- oder Wohnungstypen und ein maßvoller Neubau können die Akzeptanz für Neubau und Nachverdichtung steigern. Ziel sollte demnach sein, neue Qualitäten zu schaffen oder die bestehenden Qualitäten des Quartiers zu berücksichtigen, ohne dabei die ortsansässige Bevölkerung zu verdrängen (z. B. durch Sicherung bezahlbarer Wohnungen im umgebenden Bestand).

Darüber hinaus gaben die Befragten eine Reihe allgemeiner Hinweise, die zu mehr Effizienz und Wirtschaftlichkeit im Planungs- und Bauprozess beitragen könnten, so beispielsweise die flexiblere und schnellere Genehmigung von Neubauten oder eine Ausweitung der zulässigen Bauhöhen.

## 8. Überblick über die Ergebnisse des IBB Wohnungsmarktbarometers 2017

### Die zentralen Befunde der Berliner Wohnungsmarktexterten lauten:

- Der Wohnungsmarkt ist gesamtstädtisch nach wie vor in fast allen Bereichen von Miete und Eigentum durch ein zum Teil deutliches Ungleichgewicht von Angebot und Nachfrage gekennzeichnet. Die Marktanspannung manifestiert sich dabei deutlicher im Miet- als im Eigentumsbereich, und hier vor allem im unteren und preisgebundenen Segment, zunehmend aber auch im mittleren Preisbereich.
- Bei Eigentum wie Miete werden vor allem Bedarfe an kompakten und mittelgroßen Wohnungen im unteren und mittleren Preissegment genannt. Frei stehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Townhouses zum Kauf oder zur Miete spielen eine vergleichsweise untergeordnete Rolle. Über alle Teilssegmente von Kauf und Miete hinweg nimmt das obere Preissegment bei den artikulierten Bedarfen einen geringen Stellenwert ein.
- Das Investitionsklima für den Neubau von Wohnraum und für Investitionen in den Bestand wird weiterhin positiv gesehen, wenngleich sich leichte Eintrübungen zum Vorjahr zeigen. Das beste Investitionsklima besteht nach wie vor für den Neubau von Eigentumswohnungen.
- Die Baulandknappheit wird von einer Mehrheit der Befragten als das größte Problem am Berliner Mietwohnungsmarkt identifiziert. Diese Problembeschreibung löst die Erstplatzierung aus dem Vorjahr ab. Die steigenden Nettokaltmieten rücken auf den zweiten Rang, gefolgt von den geringen Einkommen der Wohnungssuchenden. Damit behält das Thema „Bezahlbarkeit des Wohnens“ seine Bedeutung und bleibt weiterhin eine zentrale wohnungspolitische Herausforderung.
- Nach Experteneinschätzung spielen für die Vermarktungsfähigkeit einer Eigentums- oder Mietwohnung die Lage, ein stabiles soziales Umfeld sowie die Ausstattung mit Balkonen und Terrassen eine wichtige Rolle. Die Relevanz des Preises zeigt sich zwischen Kauf- und Mietobjekt differenziert. Während ein günstiger Kaufpreis eher eine mittlere Platzierung erreicht, steht eine günstige Miete an der Spitzenposition bei den genannten Merkmalen im Mietsegment.
- In einer aktuellen Frage wurden die Experten um eine Einschätzung gebeten, für welche Wohnformen ihrer Meinung nach künftig eine besonders hohe Nachfrage besteht. Eine große Mehrheit der Befragten sieht künftig einen besonderen Bedarf für Formen des betreuten Wohnens im Alter. Diesen Bedarf artikulieren 72 % der Experten. Mit deutlichem Abstand folgen das studentische Wohnen und klassische Wohngemeinschaften.
- Eines der aktuellen Probleme auf dem Berliner Wohnungsmarkt stellt der Widerstand gegen neue Bauvorhaben dar. Diese Problemwahrnehmung aufgreifend, wurden die Wohnungsmarktexterten gefragt, welche Maßnahmen aus ihrer Sicht die Akzeptanz für Neubau und Nachverdichtungen erhöhen können. Die Antworten geben drei Ansatzpunkte, wie die Akzeptanz erhöht werden kann: durch Information und Partizipation, bedarfsgerechte Neubauten und indem Mehrwerte für die Nachbarschaften entstehen.

## 9. Berliner Wohnungsmarkexperten

### Wir danken den Teilnehmenden der Befragung:

Michael Abraham  
Baugenossenschaft IDEAL eG

Ralf Dietmar Ahlemann  
Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg, Stadtumbau

Sükran Altunkaynak

Joachim Andreas  
GIW Geprüfte Immobilien GmbH

Anita Arf  
ARF IMMOBILIEN

Rainer Bahr  
econcept Immobilien und Projektentwicklung KG (GmbH & Co.)

Axel R. H. Bahr  
Axel R. H. Bahr Immobilien und Baufinanzierung

Dietmar Ballhausen  
UniCredit Bank AG

Harald Bartels

Henry Baumfelder  
Berliner Mieterverein e. V.

Annette Beccard  
Haus & Grund Berlin-Neukölln e. V.

Fabian Beran  
Humboldt-Universität zu Berlin

Bernd B. Bergmann  
Privata Hausverwaltung GmbH

Ingmar Bethke  
GESOBAU AG

Jochen Biedermann  
Bezirksamt Neukölln, Stadtentwicklung, Soziales  
und Bürgerdienste

Bernhard Bischoff  
BVS e. V.

Dr. Klaus Boemer  
Gewobag EB

Andreas Böhm  
Wohnungsbaugenossenschaft DPF eG

Georg von Boroviczeny  
Piratenpartei

Lutz M. Böttcher  
Hausverwaltung Böttcher

Michael Braun  
IVB Michael Braun Immobilien & Hausverwaltung

Angela Budweg  
Bezirksamt Spandau, Wohnungsbaukoordination

Constance Cremer  
STATTAU GmbH

Cornelia Cremer  
UrbanPlan GmbH

Dr. Hartwig Dieser  
Gutachterausschuss Berlin

Davina Dörschner

Andreas Eberhardt  
Eberhardt-Immobilien e. K.

Dr. David Eberhart  
BBU Verband Berlin-Brandenburgischer  
Wohnungsunternehmen e. V.

Stephan Egerer  
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Prof. Dr. Eberhard von Einem  
TU Berlin CMS

Dr. Horst-Dietrich Elvers  
Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg, Planungs- und  
Koordinierungsstelle Gesundheit

Dr. Rainer Emenlauer  
ProStadt GmbH

Karsten Ewert  
Wohnungsbaugenossenschaft Wuhletal eG

Björn Fritsch  
Engel & Völkers Frohnau-Köpenick GmbH

Reinhard Furgber  
Furgber Immobilien GmbH

Christian Glaubitz  
degewo Köpenicker Wohnungsgesellschaft mbH

Alexander Göbel  
Alexander Göbel Immobilien

Steffen Göcks  
Wohnwerkstatt GmbH

Thomas Groß  
GEWIWO Berlin

Marc-Aurel Große  
Große Immobilien

Thomas Groth  
Groth Gruppe

Rolf Groth  
Bezirksamt Neukölln, Amt für Stadtentwicklung

Dirk Grotthaus  
OMNIA Hausverwaltung GmbH

Natalie Gude Losada  
PRO-DIRECT-FINANCE GmbH

Thomas Haacke  
BWV zu Köpenick eG

Joachim Hafen  
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Roman Heidrich  
Jones Lang LaSalle

Hartmut Heidt  
Lukas-Gemeinde e. V. / Wohnhilfe Pflügerstraße

Marlene Heihsel  
FDP Friedrichshain-Kreuzberg

Stephan Heindl  
Berliner Sparkasse – NL der Landesbank Berlin AG

Jörg Heinrich  
VP Value of Property

Ulf Heitmann „Bremer Höhe“ eG

Irina Herz  
GESOBAU AG

Mario Hilgenfeld  
BBU Verband Berlin-Brandenburgischer  
Wohnungsunternehmen e. V.

Wolfgang Houy  
Berliner Volksbank Immobilien GmbH

Johannes Jakobsmeier  
BBT Treuhandstelle des Verbandes Berliner und  
Brandenburgischer Wohnungsunternehmen GmbH

Holger Jürgens  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
Dipl.-Ing. Holger Jürgens

Manuel Karasch  
Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor eG

Brian Kaufmann  
STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH

Leif Kersting  
A. von Leitner & Co. Immobilien GmbH

Michael Kilian  
LBS Immobilien GmbH NordWest / Berlin

Jörg Kneller  
EVM Berlin eG

Thomas Knorr-Siedow  
BTU Cottbus / UrbanPlus

Peter Koreik  
TREUREAL

Carsten Kühne  
Sachverständigenbüro Carsten Kühne

Dietmar Labudda  
Wohnungsbaugenossenschaft „Wendenschloß“ eG

Andreas Lanwehr  
Engel & Völkers Grunewald Zehlendorf GmbH

David Lehmann  
kba Architekten und Ingenieure GmbH

Norbert Lemke  
Norbert Lemke Immobilien

Kerstin Lüttke  
FELIX Wohnungsgenossenschaft eG

Kai-Marten Maack  
GEWOBE, Wohnungswirtschaftliche Beteiligungsgesellschaft mbH

Frank Maciejewski  
Berliner Mieterverein e. V.

Stephan Mayer  
BSG Brandenburgische Stadterneuerungsgesellschaft mbH

Hartmut Mertens  
Investitionsbank Berlin

Monika Nickel  
Investitionsbank Berlin

Werner Oehlert  
asum gmbh

Andreas Ohm  
Charlottenburger Baugenossenschaft eG

Mirko Otto  
Otto & Kollegen

Andreas Partenheimer  
Berliner Sparkasse

Ricarda Pätzold  
Deutsches Institut für Urbanistik

Simone Pederse  
Nymwegen Hausverwaltungs GmbH

Rainer Penk  
Bündnis 90 / Die Grünen, Bezirksverordnetenversammlung  
Tempelhof-Schöneberg

Christian Petermann  
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Joachim Pfitzner  
jop-immobilien

Jacqueline Piepenhagen  
Piepenhagen Immobilien

Lars Pillau  
Berliner Volksbank Immobilien GmbH

Gerd Platzek-Schumacher  
HCS CONSULTANTS STEUERBERATUNGSGESELLSCHAFT MBH

Frank-Peter Pollenske  
GEWIWO Berlin Wittenauer Wohnungsbaugenossenschaft eG

Detlef Reich  
Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin,  
Wohnungsamt

Gundel Riebe  
Berliner Mieterverein e. V.

Peter Risch  
Berliner Mieterverein e. V. Marzahn-Hellersdorf

Thomas Ritsche  
Berliner Immobilienring

Henning Roser  
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Jan Rother  
Berlinovo Immobilien GmbH

Tommy Rübberdt  
CD Deutsche Eigenheim AG

Kristina Rütter  
CBRE GmbH

Eckhard Sagitza  
Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg, Wohnungsamt

Michel Sawall  
Sawall Immobilien Berlin

Julia Scharf  
Bündnis 90 / Die Grünen

Marco Schaum  
Bezirksamt Pankow, Wohnungsamt

Niklas Schenker  
DIE LINKE, Bezirksverordnetenversammlung  
Charlottenburg-Wilmersdorf

Katrin Schmidberger  
Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen, Abgeordnetenhaus

Beate Schmidt  
MKIB GmbH

Joachim Schmitt

Steffen Schnoor  
Schnoor Immobilien

Janett Schönfeld  
WGLi Wohnungsgenossenschaft Lichtenberg eG

Hans Schott  
Wohnungsbaugenossenschaft Wilhelmsruh eG

Daniel Schulz  
Arbeiter-Baugenossenschaft Paradies eG

Jörg Schumacher  
LBS Immobilien GmbH NordWest

Petra Schwarz  
Schwarz Hausverwaltung

Evelyn Sehls  
Wohnungsbaugenossenschaft „Neues Berlin“

Andreas Sokol  
DKB Deutsche Kreditbank AG

Dr. Manfred Otto Stelter  
Sachverständigenbüro Dr. Stelter

Eberhard Stoehr  
Ingenieurbüro für Immobilienbewertung

Helge Tausendfreund  
Berliner Sparkasse

Thomas Thrun  
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Andreas Tied  
Investitionsbank Berlin

Matthias Unger  
FDP Fraktion Spandau

Wolfgang Wagner  
GESOBAU AG

Thomas Weber  
Weberbank Actiengesellschaft

Michael Werner  
MPW Immobilien

Wibke Werner  
Berliner Mieterverein e. V.

Niklas Wever  
Deutsche Reihenhäuser AG

Jörg Wild  
Berliner Volksbank Immobilien GmbH

Petra Wilfert-Demirov  
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Jürgen Wilhelm  
Berliner Mieterverein e. V.

Susanne Wilkening  
AWO Berlin Spree-Wuhle e. V.

Dr. Ludwig Will  
Dr. Will & Partner Grundstücksgesellschaft mbH

**...und den weiteren Teilnehmenden, die keine namentliche Nennung wünschten.**

Sehr geehrte Leserin, sehr geehrter Leser,

wir hoffen, dass Ihnen das aktuelle IBB Wohnungsmarktbarometer bei Ihren Fragen und Anliegen weitergeholfen hat. Selbstverständlich ist es unser Interesse, diese Publikation stets weiter zu verbessern. Dafür sind wir auf Ihre Rückmeldungen angewiesen. Wir möchten Sie bitten, uns Ihre Anregungen und Vorschläge an eine der unten genannten Adressen zu senden.

Wenn Sie künftig Ihr Fachwissen einbringen und selbst an der Marktbefragung teilnehmen wollen, senden Sie uns bitte Ihr Tätigkeitsfeld sowie Ihre Postanschrift und E-Mailadresse zu. Wir nehmen Sie dann in unseren Verteiler für die kommenden Befragungen auf.

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](http://www.ibb.de)

### Gestaltung und Herstellung

Runze & Casper Werbeagentur GmbH  
 Telefon: +49 (0)30 / 2 80 18-110  
 Telefax: +49 (0)30 / 2 80 18-300  
 Internet: [www.runze-casper.de](http://www.runze-casper.de)  
 Druck: Druckerei Conrad, Berlin  
 Auflage: 1.750 Exemplare

### Inhaltliche Konzeption und Bearbeitung

Investitionsbank Berlin  
 Stab Strategie und Produkte  
 Alin Koziol  
 Telefon: +49 (0)30 / 2125-4128  
 E-Mail: [alin.koziol@ibb.de](mailto:alin.koziol@ibb.de)


Unternehmenskommunikation  
 Christian Hartwich  
 Telefon: +49 (0)30 / 2125-2954  
 E-Mail: [christian.hartwich@ibb.de](mailto:christian.hartwich@ibb.de)

RegioKontext GmbH  
 Arnt v. Bodelschwingh, Astrid Gilewski, Clemens Jänicke  
 Telefon: +49 (0)30 / 50 34-84 44  
 Telefax: +49 (0)30 / 50 34-84 42  
 E-Mail: [buero@regiokontext.de](mailto:buero@regiokontext.de)  
 Internet: [www.regiokontext.de](http://www.regiokontext.de)

Die Durchführung des IBB Wohnungsmarktbarometers erfolgt im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen des Landes Berlin. Internet: [www.stadtentwicklung.berlin.de](http://www.stadtentwicklung.berlin.de)

Stand: September 2017





↳ 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](mailto:info@ibb.de)  
↳ [www.ibb.de](http://www.ibb.de)