



---

# *IBB Wohnungsmarktbarometer 2020*

Der Berliner Wohnungsmarkt aus Expertensicht



# *IBB Wohnungsmarktbarometer 2020*

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 2020	26
9. Berliner Wohnungsmarkexperten	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: Bestandsmaßnahmen/Modernisierung/Umbau	22
Abb. 21 Investitionsklima: Privater Erwerb bestehenden Wohnraums	23
Abb. 22 Investitionsklima: Institutioneller Erwerb bestehenden Wohnraums	23
Abb. 23 Einschätzung der Auswirkungen der Coronakrise auf den Berliner Wohnungsmarkt innerhalb der nächsten zwei Jahre	24
Abb. 24 Aktuell bereits spürbare Auswirkungen der Coronakrise auf den Berliner Wohnungsmarkt	25

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

Der Berliner Wohnungsmarkt steht in diesem Jahr vor vielen neuen Herausforderungen. Zur jahrelang anhaltenden Anspannung kommen nun die Coronakrise sowie die Auswirkungen der Eindämmungsmaßnahmen hinzu. Diese haben ebenso Einfluss auf die aktuelle und künftige Situation am Wohnungsmarkt wie auch das neue „Gesetz zur Mietbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin“, kurz: „Mietendeckel“, das seit Februar 2020 gilt. Unter diesen markant veränderten Vorzeichen werfen die über 200 befragten Expertinnen und Experten des IBB Wohnungsmarktbarometers 2020 einen geschulten Blick auf die aktuelle und künftige Marktlage, die Bedarfssituation, die Anforderungen und Probleme sowie das Investitionsklima am Berliner Wohnungsmarkt.

Die Coronakrise hält nun schon seit Monaten an und beeinträchtigt massiv alle Lebensbereiche. Der Berliner Wohnungsmarkt ist davon nicht ausgenommen. Welche Auswirkungen die Pandemie und die einhergehenden Eindämmungsmaßnahmen aktuell haben und zukünftig haben werden, ist der Schwerpunkt des diesjährigen Wohnungsmarktbarometers. Hier zeigt sich, dass erste Auswirkungen der Pandemie bereits den Wohnungsmarkt erreichen: Während nachfrageseitig die erwarteten Effekte, wie etwa rückläufige Zuzugszahlen, überwiegend noch nicht eingesetzt haben, sind es vor allem Engpässe bei Baukapazitäten und verlangsamte Abläufe bei Bauanträgen und -genehmigungen, die bereits heute bei zwei Fünfteln der Befragten spürbar werden.

Hinzu kommen wohnungspolitische Entscheidungen, allen voran der Mietendeckel, dessen Auswirkungen neue Probleme in den Fokus rücken. So haben die Expertinnen und Experten im aktuellen IBB Wohnungsmarktbarometer den nicht kostendeckenden Mieten und der mangelnden Wirtschaftlichkeit von Sanierung und Modernisierung erneut mehr Relevanz zugesprochen. Die besagten Probleme spiegeln sich auch in der Einschätzung des Investitionsklimas wider. Dieses wird sich in den kommenden drei Jahren in allen Teilsegmenten weiter eintrüben.

Generell hält die Anspannung am Wohnungsmarkt, insbesondere bei Mietwohnungen, an. So fehlt es vor allem an Mietwohnungen im mittleren, unteren und mietpreisgebundenen Segment. Der Blick in die Zukunft zeigt jedoch, dass sich die Marktlage in den kommenden drei Jahren zumindest nicht weiter anspannen könnte, auch wenn von einer deutlichen Entspannung vorerst nicht auszugehen ist.



Bereits seit mehreren Jahren zeichnen sich bestimmte Probleme als besonders bedeutsam für den Berliner Wohnungsmarkt ab. Dabei stellen die Baulandknappheit, zunehmender Widerstand gegen neue Bauvorhaben und das Defizit an großen Wohnungen aktuell die drei größten Probleme für die Wohnungsmarkttakteure dar.

Der Markt steht also weiter vor großen Herausforderungen. Das IBB Wohnungsmarktbarometer leistet dabei einen Beitrag zur Transparenz. Besonders in Zeiten neuer Herausforderungen stellt es einen wichtigen Befund zur Analyse des Berliner Wohnungsmarktes dar und bietet den politisch Verantwortlichen die Möglichkeit für Lösungen. Mein Dank gilt den zahlreichen Teilnehmerinnen und Teilnehmern der Befragung, welche trotz persönlicher neuer Herausforderungen in ihrer Arbeitswelt ihre Zeit investiert haben. Mit ihrer fachlichen Expertise tragen sie dazu bei, den Berliner Wohnungsmarkt in seinen Teilbereichen und Entwicklungen darzustellen und besser zu verstehen. Wir freuen uns, dass Sie Ihr Wissen mit uns teilen!

Ich wünsche allen Leserinnen und Lesern des neuen IBB Wohnungsmarktbarometers eine aufschlussreiche Lektüre – und bleiben Sie gesund!

**Dr. Jürgen Allerkamp**

*Vorsitzender des Vorstands der Investitionsbank Berlin*

## 1. Methodisches Vorgehen und Hintergrund der Befragten

Der Berliner Wohnungsmarkt wird jährlich durch den IBB Wohnungsmarktbericht und das IBB Wohnungsmarktbarometer beschrieben und analysiert. Beide Publikationen sind integrale Bestandteile der kontinuierlichen Beobachtung und Berichterstattung zum Berliner Wohnungsmarkt.

Mit der Veröffentlichung des IBB Wohnungsmarktbarometers 2020 liegt die fachkundige Einschätzung der Expertinnen und Experten\* zur aktuellen Marktlage, den Herausforderungen und zukünftigen Veränderungen vor. Die Verdichtung der qualitativen Bewertungen erzeugt ein differenziertes Bild der aktuellen und künftigen Wohnungsmarktlage in Berlin. Dabei trägt das IBB Wohnungsmarktbarometer durch seine langjährige Kontinuität zur Markttransparenz bei und unterstützt Vertreter in Politik, Verwaltung und Wohnungswirtschaft sowie weitere wohnungspolitisch Interessierte bei wohnungspolitischen und wohnungswirtschaftlichen Entscheidungsprozessen.

Im Zentrum des IBB Wohnungsmarktbarometers steht die jährliche Befragung der Berliner Wohnungsmarkexperten. In Form eines Online-Fragebogens werden sie nach ihrer Einschätzung zur aktuellen und künftigen Marktlage sowie dem aktuellen und künftigen Investitionsklima befragt. Weiterhin werden für die beiden Segmente Eigentum und Miete die aktuellen Bedarfe und Anforderungen an das Wohnungsangebot abgebildet. Die Experten werden zudem um eine Einschätzung der Probleme des Berliner Wohnungsmarktes gebeten. Um die Vergleichbarkeit und Fortschreibungsfähigkeit zu garantieren, besteht die Barometerbefragung vorrangig aus einem festen Fragenkatalog, welcher jedes Jahr wiederholt wird. Dieser wird jährlich durch Zusatzfragen

ergänzt, die ein aktuelles Thema des Wohnungsmarktes aufgreifen. Die diesjährigen Zusatzfragen befassen sich mit den Auswirkungen der Coronakrise für den Berliner Wohnungsmarkt. Die Barometerbefragung findet in schwierigen Zeiten statt. Die Covid-19-Pandemie betrifft die globale Gemeinschaft in allen Lebensbereichen. Auch in Deutschland haben die Pandemie und ihre Bekämpfung Auswirkungen auf den Alltag der Menschen und insbesondere auf die Wirtschaft. In welchem Ausmaß sich diese Einflüsse am Berliner Wohnungsmarkt zeigen, kann nicht abschließend bewertet werden. Zumindest eine erste Einschätzung liefert das IBB Wohnungsmarktbarometer 2020 mit seinen Zusatzfragen.

In der Barometerbefragung werden definierte Preissegmente aufgeführt, wodurch eine fachkundige Einordnung der Marktlage vorgenommen werden kann. Der aktuellen Befragung liegen folgende Preisklassen zugrunde:

### Mietpreise (nettokalt)

Unteres Preissegment:	unter 7,00 EUR/m <sup>2</sup>
Mittleres Preissegment:	7,00 bis unter 10,00 EUR/m <sup>2</sup>
Oberes Preissegment:	10,00 EUR/m <sup>2</sup> und mehr

### Kaufpreise Eigenheim

Unteres Preissegment:	unter 250.000 EUR
Mittleres Preissegment:	250.000 EUR bis unter 500.000 EUR
Oberes Preissegment:	500.000 EUR und mehr

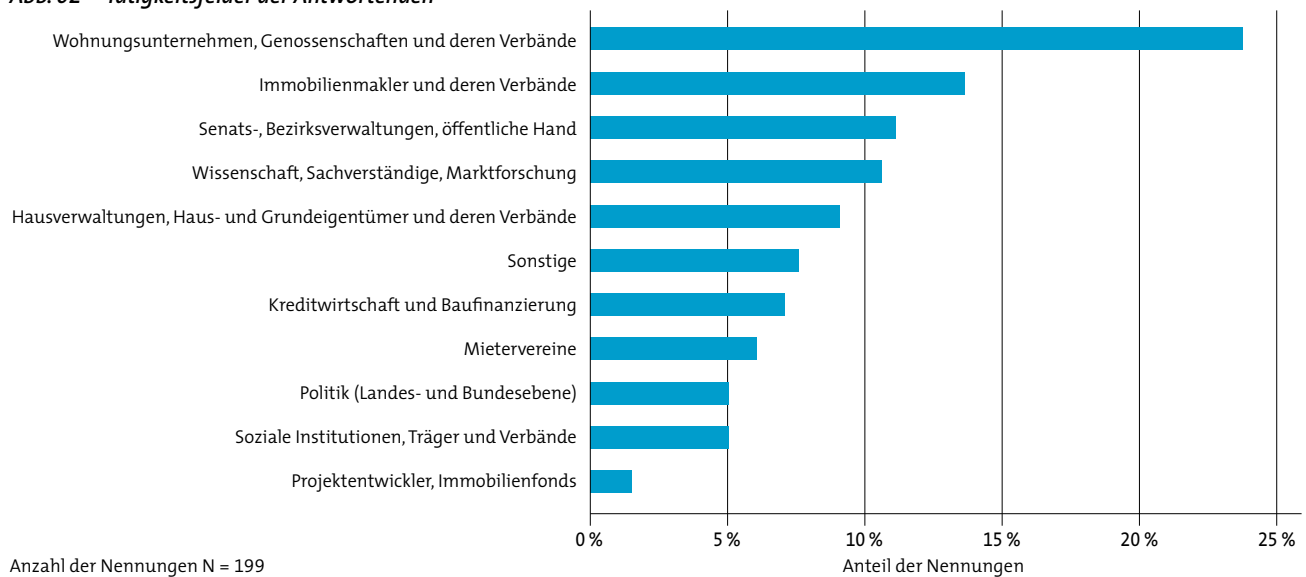
### Kaufpreise Eigentumswohnung

Unteres Preissegment:	unter 2.500 EUR/m <sup>2</sup>
Mittleres Preissegment:	2.500 bis unter 5.000 EUR/m <sup>2</sup>
Oberes Preissegment:	5.000 EUR/m <sup>2</sup> und mehr

Abb. 01 Die Berliner Bezirke



\* Aus Gründen der Lesbarkeit wird in dieser Publikation in der Folge darauf verzichtet, geschlechtsspezifische Formulierungen zu verwenden. Soweit personenbezogene Bezeichnungen nur in männlicher Form angeführt sind, beziehen sie sich auf jegliches Geschlecht in gleicher Weise.

**Abb. 02 Tätigkeitsfelder der Antwortenden**

Die Befragung der Experten fand in den Monaten Mai und Juni 2020 in Form eines weitgehend standardisierten Online-Fragebogens statt. Insgesamt wurden 1.269 Personen angeschrieben, die endgültige Stichprobe des IBB Wohnungsmarktbarometers umfasst 202 Fälle. Dies entspricht einer Rücklaufquote von ca. 16 %. Die etwas geringere Rücklaufquote im Vergleich zu vergangenen Jahren ist vor allem unter dem Aspekt der anhaltenden Coronakrise und damit in Verbindung stehenden Erschwernissen und Verzögerungen in der Bearbeitung zu sehen. Knapp 60 % der Befragten gaben ihre Einschätzung auf Ebene der Bezirke ab. Die Grundgesamtheiten variierten dabei zwischen 4 und 15 Fällen. Die Ergebnisse für Berlin resultieren aus dem Durchschnitt der Bezirksergebnisse und den Fragebögen, welche Angaben für die Gesamtstadt enthielten. Die Ergebnisse für Gesamt-Berlin bzw. die Bezirke fließen entsprechend ihrem Anteil an der Gesamtbefragung in die Auswertung ein.

Auch 2020 haben wieder Experten aus verschiedenen Teilnehmergruppen an der Befragung teilgenommen. Der überwiegende Teil entfällt mit 24 % auf den Bereich Wohnungsunternehmen, Genossenschaften und Verbände. Rund 14 % entfallen auf Immobilienmakler und deren Verbände. 11 % der Befragten sind Vertreter der Senats- und Bezirksverwaltungen und der öffentlichen Hand sowie der Wissenschaft, Marktforschung und Sachverständige. Zu 9 % sind Hausverwaltungen sowie Haus- und Grundeigentümer und deren Verbände vertreten, gefolgt von Akteuren der Kreditwirtschaft und Baufinanzierung mit 7 %. Mietervereine umfassen einen Anteil von 6 % der Befragten. Mit 5 % sind sowohl Politiker auf Landes- und Bundesebene als auch soziale Institutionen, Träger und Verbände vertreten. 2 % entfallen auf Projektentwickler und Immobilienfonds. „Sonstige“ Akteure entsprechen einem Anteil von 8 %. Hierzu gehören beispielsweise Architekten, Planungsbüros oder Quartiersmanager.

## 2. Aktuelle und künftige Marktlage nach Marktsegmenten

### Segment Eigentum

Die Marktlage im Segment Wohneigentum wird für den Großteil Berlins als angespannt eingeschätzt. Nach Beurteilung der Fachleute liegen in allen Teilmarktsegmenten und nahezu allen Bezirken Angebotsdefizite vor. Einzige Ausnahme hiervon ist der Bezirk Lichtenberg, wo das Segment der Eigentumswohnungen als ausgewogen eingestuft wird. Gegenüber dem Vorjahr zeigen alle drei Teilsegmente eine leichte Verbesserung der Marktsituation. Vergleichsweise am geringsten ausgeprägt ist das Angebotsdefizit weiterhin bei Eigentumswohnungen, während Einfamilienhäuser/Doppelhaushälften und Reihenhäuser ein etwas größeres Angebotsdefizit aufweisen. Für die kommenden drei Jahre erwarten die Befragten in allen Teilsegmenten eine allenfalls leichte Verbesserung der Marktlage.

Das Segment Wohneigentum weist auch 2020 eine angespannte Marktlage in allen Teilsegmenten auf. Das Angebot deckt aus Sicht der Fachleute die Nachfrage eindeutig nicht ab. Besonders betroffen sind dabei die Segmente Einfamilienhäuser/Doppelhaushälften und Reihenhäuser. Beide zeugen seit 2017 von einer ähnlichen Entwicklung mit einem zu kleinen Angebot. Im Vergleich zum Vorjahr verbessert sich die Marktlage allenfalls minimal. Eine ähnliche Entwicklung

zeigt sich auch im Segment der Eigentumswohnungen. Die Einschätzung der Experten folgt damit dem seit 2015 anhaltenden Trend einer vergleichsweise besseren Marktlage. Perspektivisch erwarten die Befragten in allen drei Teilsegmenten bestenfalls eine leichte Verbesserung der Marktlage.

### Situation in den Bezirken

Das Segment der **Einfamilienhäuser/Doppelhaushälften** ist nicht für alle Berliner Bezirke von Bedeutung, da es vor allem in der Innenstadt nahezu keine Rolle spielt. Allgemein weisen alle Bezirke einen Nachfrageüberhang auf. Nach Einschätzung der Experten ist das Angebotsdefizit in Marzahn-Hellersdorf (neben Mitte) am größten, wo das Teilsegment mit einem der größten zusammenhängenden Einfamilienhausgebiete Deutschlands eine wichtige Rolle spielt. Lichtenberg, Neukölln, Tempelhof-Schöneberg und Spandau konstatieren die geringsten Unterschiede zwischen Nachfrage und Angebot. Die restlichen fünf Bezirke positionieren sich mit klaren Knappheitsbefunden im Mittelfeld der Einschätzungen.

Für die kommenden drei Jahre erwarten die Wohnungsmarktexterten für nahezu alle Bezirke im Segment Einfamilienhäuser/Doppelhaushälften eine gleichbleibende Entwicklung auf aktuellem Niveau (außer in Mitte, wo das Segment keine wesentliche Rolle spielt).

### Abb. 03 Beurteilung im Segment Eigentum

Das Angebot ist gemessen an der Nachfrage:

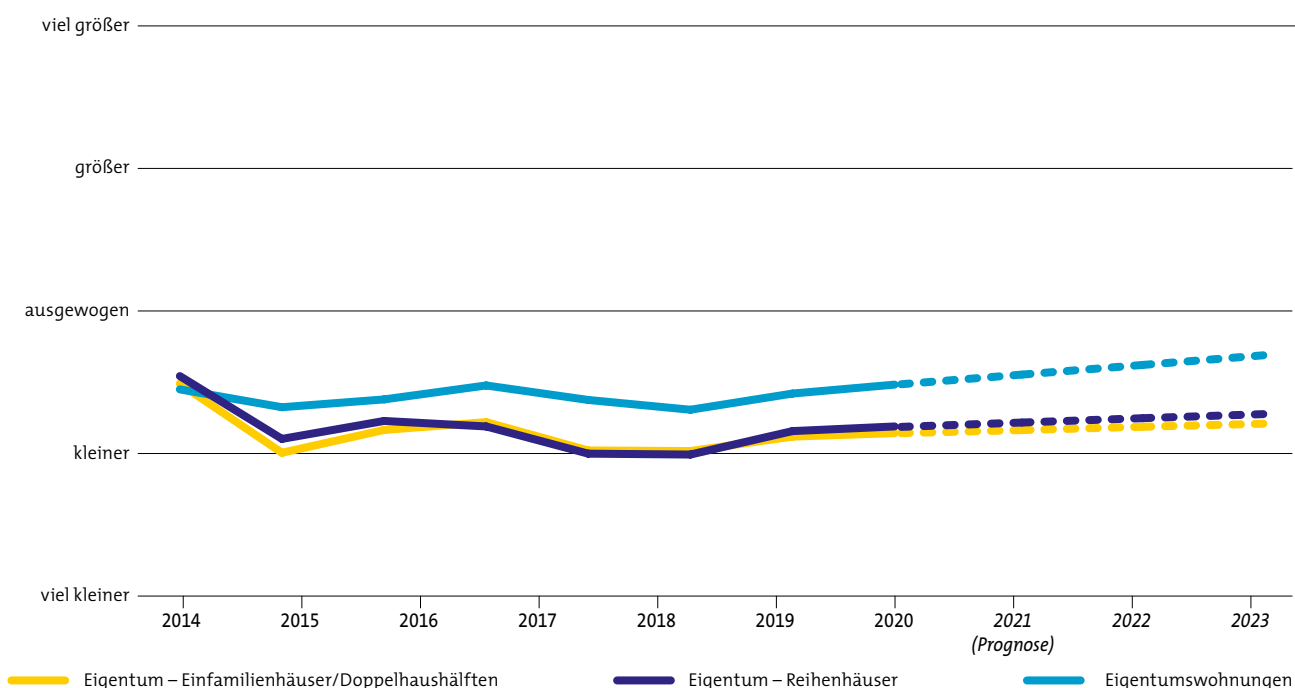
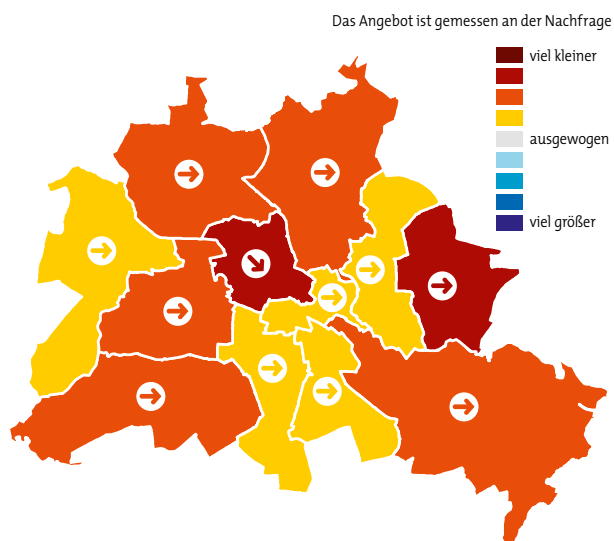


Abb. 04 Aktuelle Marktlage:  
Eigentum – Einfamilienhäuser/Doppelhaushälften



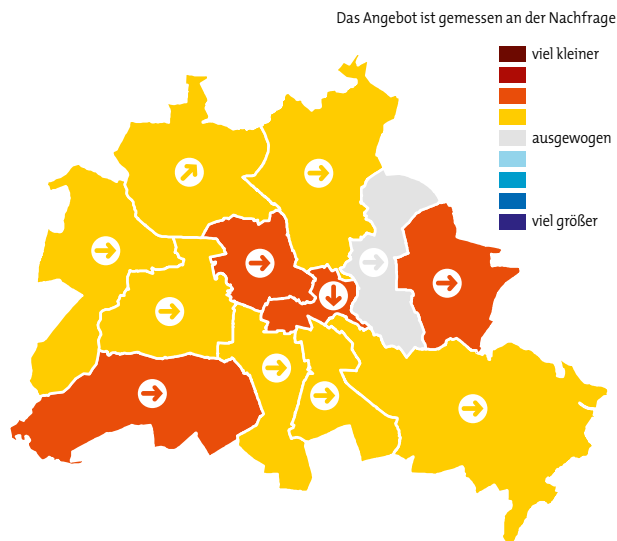
Der Pfeil gibt die erwartete Veränderung der Marktlage in den nächsten drei Jahren an. Die Anspannung des Marktes ...

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

Ebenfalls von Angebotsdefiziten geprägt ist das Teilsegment der **Reihenhäuser** (ohne Abbildung). Alle Bezirke weisen nach Einschätzung der Befragten einen Nachfrageüberhang auf. Besonders betroffen ist dabei der Bezirk Spandau, wo – gemessen an der Nachfrage – ein deutlich kleineres Angebot konstatiert wird. Im Gegensatz hierzu liegen in Lichtenberg, Treptow-Köpenick, Neukölln und Tempelhof-Schöneberg Nachfrage und vorhandenes Angebot weniger weit auseinander.

Perspektivisch wird in den meisten Bezirken keine Veränderung erwartet. Eine Entspannung halten die Fachleute vor allem in Neukölln und Spandau für möglich. Im Gegensatz hierzu könnte sich die Marktlage in Marzahn-Hellersdorf eher verschärfen.

Abb. 05 Aktuelle Marktlage:  
Eigentumswohnungen



Die Marktlage im Teilsegment der **Eigentumswohnungen** ist im Vergleich zu den anderen Eigentumssegmenten etwas entspannter. In Lichtenberg wird das Verhältnis von Angebot und Nachfrage sogar als ausgewogen eingeschätzt. Das größte Angebotsdefizit besteht laut Beurteilung der befragten Fachleute in Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg, Marzahn-Hellersdorf und Steglitz-Zehlendorf. Für alle weiteren Bezirke werden geringe Nachfrageüberhänge attestiert.

In den kommenden drei Jahren wird sich nach Ansicht der Befragten die Marktlage für Eigentumswohnungen in den meisten Bezirken nicht wesentlich verändern. Eine deutliche Entspannung wird für Friedrichshain-Kreuzberg erwartet. Für Reinickendorf hingegen wird eine Verschlechterung der Marktlage prognostiziert.

### Segment Miete

Die angespannte Marktsituation im Mietsegment setzt sich auch 2020 für die Bundeshauptstadt weiter fort. Lediglich im oberen Preissegment zeigt sich seit mehreren Jahren eine faktisch ausgewogene Marktlage. In allen anderen Miet-Teilmärkten wird das Angebot – verglichen mit der Nachfrage – als kleiner bis viel kleiner eingeschätzt. Perspektivisch könnte dieses Delta in einigen Teilsegmenten etwas zurückgehen. Besonders bei den gemieteten Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften und Reihenhäusern, aber auch bei Wohnungen im mittleren Mietpreissegment, sehen die Befragten die Talsohle offenbar als durchschritten an. Von einer deutlichen Entspannung des Berliner Mietwohnungsmarktes ist jedoch längst nicht auszugehen.

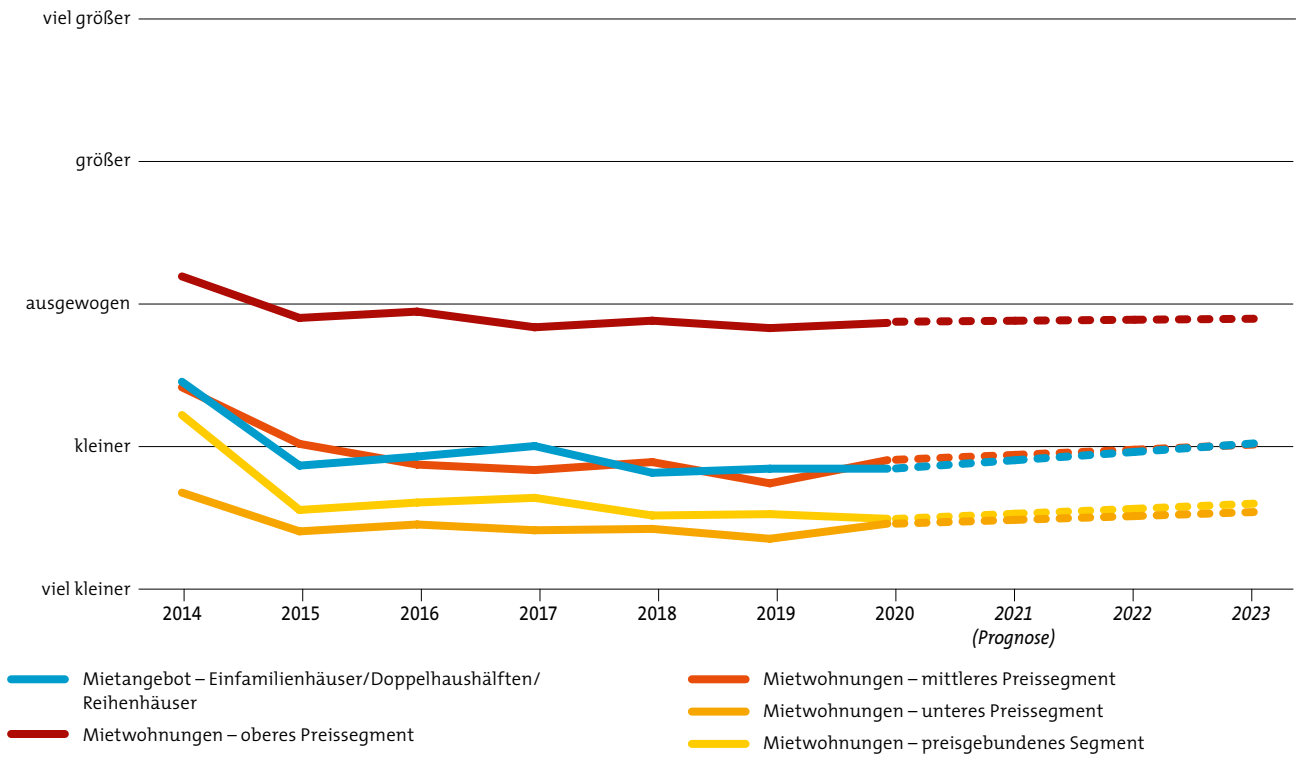
Die allgemeine Lage des Mietwohnungsmarktes spiegelt sich auch in den Einschätzungen für die Bezirke wider. Im mittleren, unteren und mietpreisgebundenen Segment zeigen sich große Nachfrageüberhänge in nahezu allen Bezirken. Einzig im oberen Preissegment übersteigt teilweise das Angebot die Nachfrage. Für die kommenden drei Jahre prognostizieren die befragten Fachleute nur im mittleren Mietpreissegment Verbesserungen in einigen Bezirken. In allen anderen Teilsegmenten wird eine gleichbleibende oder sich verschlechternde Entwicklung erwartet.

Der Berliner Mietwohnungsmarkt ist nach Beurteilung der Befragten in nahezu allen Teilsegmenten von einem großen Angebotsdefizit geprägt. Besonders betroffen sind dabei Mietwohnungen im unteren und mietpreisgebundenen Segment. Zwischen diesen beiden Kategorien hat sich der Mangelbefund über die letzten Jahre immer stärker angenähert. Das mittlere Preissegment für Mietwohnungen und Miet-Einfamilienhäuser (einschl. Doppelhaushälften und Reihenhäuser) setzt sich hiervon etwas ab, weist aber dennoch einen deutlichen Nachfrage-Überhang auf. Die Bewertungen haben sich in den letzten Jahren auf einem ähnlichen Niveau verstetigt. Im Vergleich zum Vorjahr haben sich die Einschätzungen für das mittlere und untere Preissegment – anders als etwa im mietpreisgebundenen Segment – etwas verbessert. Für das obere Mietpreissegment gehen die Fachleute hingegen weiterhin von einer nahezu ausgewogenen Marktlage aus.

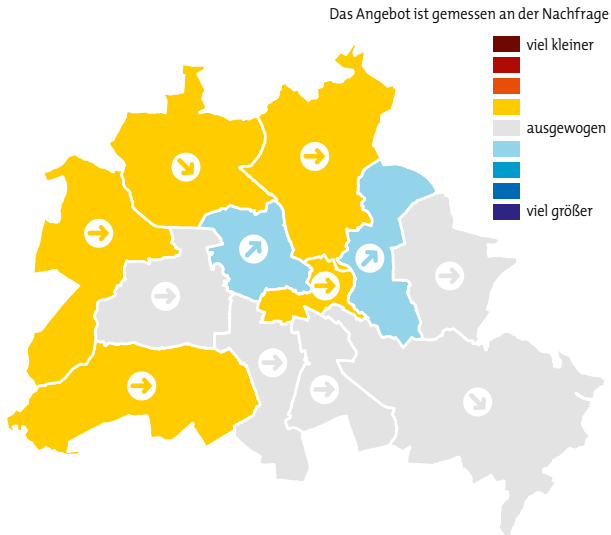
Perspektivisch erwarten die Wohnungsmarktexperten allenfalls eine leichte Verbesserung der Marktlage. Demnach bleibt es weiterhin in fast allen Segmenten bei den deutlichen Angebotsdefiziten und folglich angespannten Marktlagen. Einzige Ausnahme ist das obere Preissegment. Hier wird auch für die kommenden drei Jahre von einer stabilen und grundsätzlich ausgewogenen Marktsituation ausgegangen.

### Abb. 06 Beurteilung im Segment Miete

Das Angebot ist gemessen an der Nachfrage:



**Abb. 07 Aktuelle Marktlage:  
Mietwohnungen – oberes Preissegment**



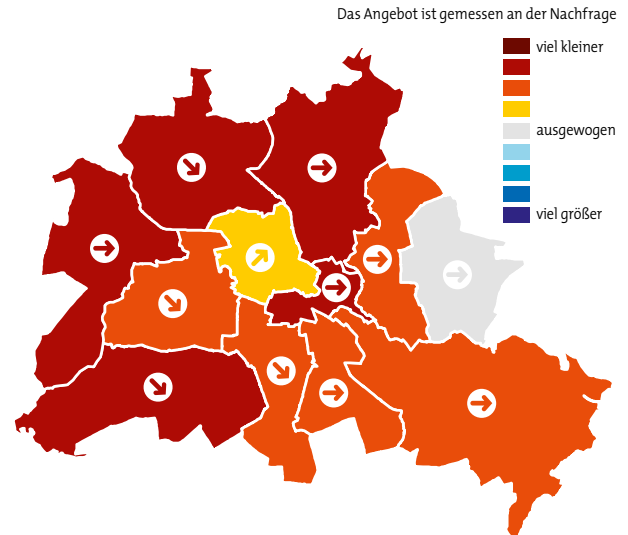
Der Pfeil gibt die erwartete Veränderung der Marktlage in den nächsten drei Jahren an. Die Anspannung des Marktes ...

... steigt stark an (up arrow), steigt an (up arrow), bleibt gleich (right arrow), nimmt ab (down arrow), nimmt sehr stark ab (down arrow).

#### Situation in den Bezirken

Die gesamtstädtische Beurteilung des **oberen Mietpreissegmentes** (10,00 EUR/m<sup>2</sup> und mehr) deckt sich mit der Einschätzung der Fachkundigen innerhalb der Bezirke. Insgesamt zeigt sich ein nahezu ausgewogenes Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage – in Mitte und Lichtenberg deutet sich sogar ein leichter Angebotsüberhang an. Bis 2023 erwarten die Befragten gerade in diesen Bezirken jedoch wieder eine Anspannung der Marktlage. Allein für Friedrichshain-Kreuzberg, Steglitz-Zehlendorf, Spandau, Reinickendorf und Pankow wird ein leichtes Angebotsdefizit attestiert. Die Befragten gehen davon aus, dass sich das Angebotsdefizit in Treptow-Köpenick und Reinickendorf verkleinern wird. In den restlichen acht Bezirken zeichnet sich nach Meinung der Befragten keine Veränderung ab.

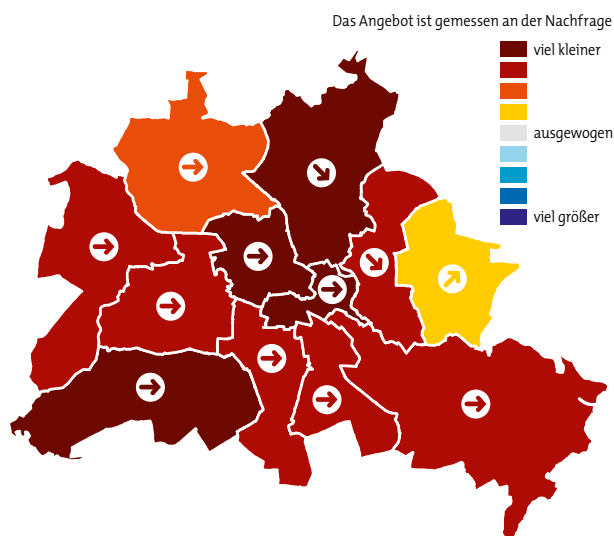
**Abb. 08 Aktuelle Marktlage:  
Mietwohnungen – mittleres Preissegment**



Nach Einschätzung der Fachleute ist die Marktlage im **mittleren Mietpreissegment** (7,00 EUR/m<sup>2</sup> bis unter 10,00 EUR/m<sup>2</sup>) angespannt. Vor allem in Friedrichshain-Kreuzberg, Steglitz-Zehlendorf, Spandau, Reinickendorf und Pankow übersteigt die Nachfrage das Angebot deutlich. Eine ähnliche, nur leicht bessere Lage wird für die Bezirke Lichtenberg, Treptow-Köpenick, Neukölln, Tempelhof-Schöneberg, Charlottenburg-Wilmersdorf und Mitte konstatiert. Marzahn-Hellersdorf ist der einzige Bezirk mit einer ausgewogenen Angebotssituation im mittleren Mietpreissegment.

Perspektivisch erwarten die Befragten zumeist eine gleichbleibende Entwicklung in den kommenden drei Jahren. Allenfalls in Tempelhof-Schöneberg, Steglitz-Zehlendorf und Reinickendorf könnte sich die Diskrepanz zwischen Angebot und Nachfrage nach Meinung der Befragten bis 2023 verkleinern. Im Gegensatz hierzu nimmt die Anspannung in Mitte zu.

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 ...

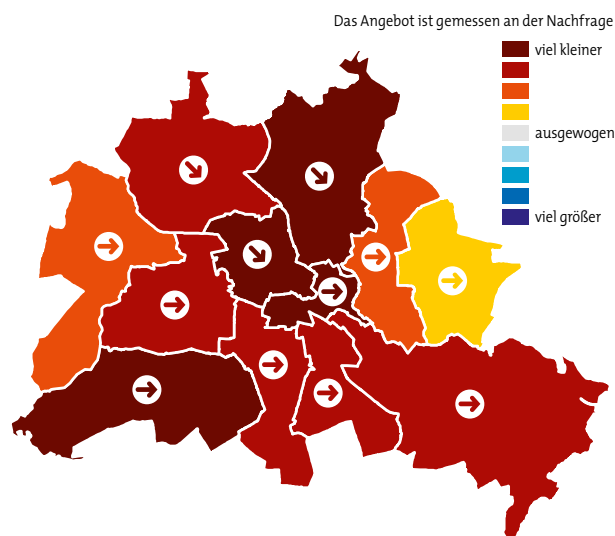
... steigt stark an (↑) steigt an (↗) bleibt gleich (↔) nimmt ab (↘) nimmt sehr stark ab (↓)

Im **unteren Mietpreissegment** (unter 7,00 EUR/m<sup>2</sup>) weist der Berliner Wohnungsmarkt in nahezu allen Bezirken ein deutlich zu geringes Angebot auf. Eine ausgewogene Marktlage wird für keinen der Berliner Bezirke attestiert. In Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg, Steglitz-Zehlendorf und Pankow ist das Angebot gemessen an der Nachfrage viel kleiner. Allenfalls minimal besser schätzen die Befragten die Marktlage in Lichtenberg, Treptow-Köpenick, Neukölln, Tempelhof-Schöneberg, Charlottenburg-Wilmersdorf und Spandau ein. Reinickendorf und vor allem Marzahn-Hellersdorf weisen geringere Angebotsdefizite auf.

In den nächsten drei Jahren wird nur für die Bezirke Lichtenberg und Pankow eine leichte Verbesserung der Marktlage prognostiziert. In Marzahn-Hellersdorf, dem einzigen Bezirk mit aktuell nur geringem Angebotsdefizit, wird hingegen von einer Verschärfung der Angebotssituation ausgegangen. Die restlichen Bezirke entwickeln sich tendenziell auf aktuellem Niveau weiter.

Die Marktlage des **preisgebundenen Mietsegmentes** ähnelt auch auf der Bezirksebene stark der Marktlage des unteren Preissegmentes. Nach Einschätzung der Befragten ist in den Bezirken Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg, Steglitz-Zehlendorf und Pankow das Angebotsdefizit am größten. Hieran

Abb. 10 Aktuelle Marktlage:  
Mietwohnungen – preisgebundenes Segment



schließen die Bezirke Treptow-Köpenick, Neukölln, Tempelhof-Schöneberg, Charlottenburg-Wilmersdorf und Reinickendorf mit einer deutlich angespannten Marktlage an, gefolgt von Lichtenberg und Spandau. Erneut konstatieren die Fachleute nur in Marzahn-Hellersdorf ein nahezu ausgewogenes Verhältnis aus Angebot und Nachfrage.

Perspektivisch erwarten die Experten bis 2023 eine Verbesserung der Angebotssituation in den Bezirken Mitte, Reinickendorf und Pankow. Die restlichen Bezirke stagnieren auf aktuellem Niveau.

Ebenfalls als angespannt wird die Marktlage der **Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser zur Miete** (ohne Abbildung) von den Befragten wahrgenommen. Besonders knapp ist das Angebot in Steglitz-Zehlendorf, Charlottenburg-Wilmersdorf und Reinickendorf. Im Vergleich hierzu zeigt sich ein kleiner Nachfrageüberhang in Lichtenberg und Marzahn-Hellersdorf. Die Prognose in diesem Segment für die nächsten drei Jahre weist nach Einschätzung der Befragten für sieben Bezirke keine Veränderung der Marktlage auf. Das Angebotsdefizit wird sich in Charlottenburg-Wilmersdorf und Steglitz-Zehlendorf verkleinern, während es sich in Marzahn-Hellersdorf vergrößern wird.

### 3. Besondere Bedarfe im Detail

#### Besondere Bedarfe

Innerhalb des Wohneigentums zeigen sich weiterhin besondere Bedarfe bei Eigentumswohnungen nahezu aller Wohnungsgrößen. Hiervon ausgenommen sind lediglich kleine Wohnungen. Die Einstufung der Bedarfe für frei stehende Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften sowie Reihenhäuser erfolgt im Mittelfeld. Nur wenig Bedarfe sehen die Experten für Townhouses und sonstiges Wohneigentum. Innerhalb der Preisklassen schätzen die Befragten die Bedarfe insbesondere im mittleren Preissegment als besonders hoch ein. Weiterhin wird auch ein relevanter Bedarf im unteren Preissegment festgestellt. Im Bereich Miete werden besondere Bedarfe praktisch in allen Wohnungsgrößen genannt, und dies im unteren und mittleren Preisbereich gleichermaßen. Allenfalls unter „ferner liefen“ werden die Bedarfe in allen Arten von Mietangeboten abseits des Geschosswohnungsbaus eingeschätzt, wie Einfamilien- oder Reihenhäuser. Das obere Preissegment spielt bei der Einschätzung der besonderen Bedarfe bei Miete und Eigentum gleichermaßen nahezu keine Rolle.

Die Situationen der Bereiche Miete und Eigentum am Wohnungsmarkt werden durch die Parameter Wohnungsgröße und Preis weiter ausdifferenziert. Aus diesem Grund wurden die Wohnungsmarktextperten um ihre Einschätzung der aktuellen Bedarfe innerhalb dieser Kategorien gebeten.

Im Segment **Wohneigentum** werden weiterhin große Bedarfe im unteren und mittleren Preissegment gesehen. Diese Einschätzung zeigt sich für alle Wohnungsgrößen und unabhängig vom Wohnungstyp. Hierbei ist der Bedarf im mittleren Preissegment in allen Kategorien – bis auf Wohnungen unter 45 m<sup>2</sup> – am größten. Das obere Preissegment spielt hingegen nahezu keine Rolle. Allenfalls bei frei stehenden Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften sowie den größeren Wohnungen werden geringe Bedarfe auch in höheren Preisregionen attestiert. Blickt man auf den Wohnungstyp, ist es nach Einschätzung der Experten weiterhin vor allem das Segment der Eigentumswohnungen, in dem sich Defizite zeigen. Hierbei werden die größten Bedarfe bei Wohnungen mit 70 bis unter 100 m<sup>2</sup>, gefolgt von den nächstkleineren Wohnungen (45 bis unter 70 m<sup>2</sup>) sowie den größten Wohnungen mit mindestens 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche konstatiert.

Abb. 11 Wohneigentum: Besondere Bedarfe nach Preissegmenten

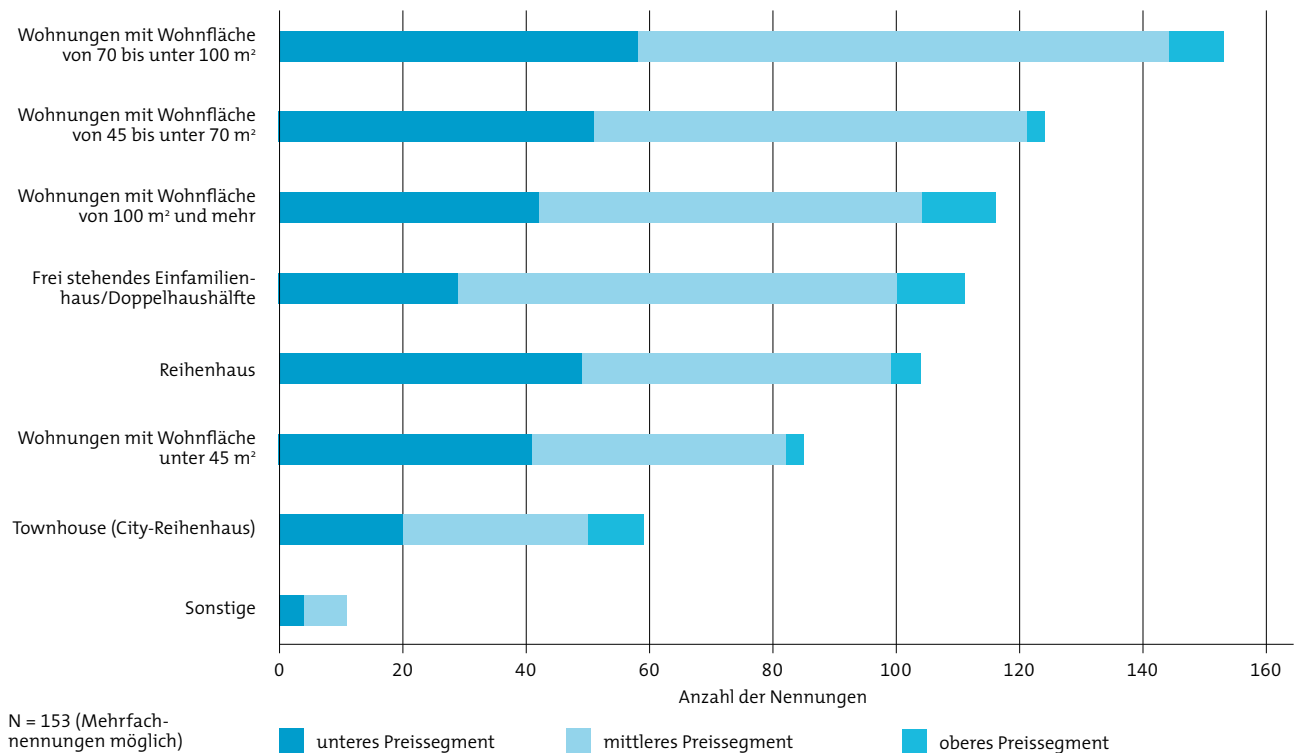
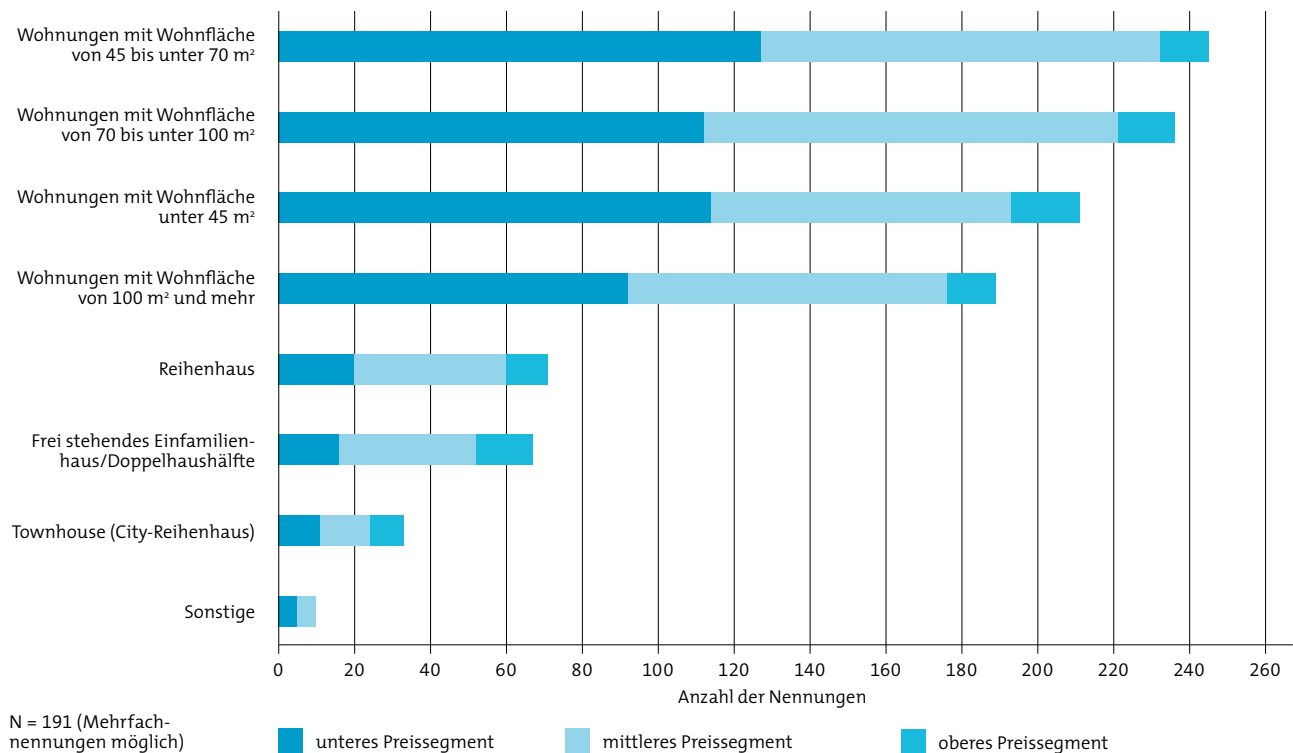


Abb. 12 Mietwohnungen: Besondere Bedarfe nach Preissegmenten



Die geringsten Bedarfe im Bereich der Eigentumswohnungen sehen die Befragten bei der kleinsten Wohnungsgröße mit unter 45 m<sup>2</sup>. Das klassische Eigenheimsegment mit Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften sowie Reihenhäusern platziert sich im Mittelfeld mit weiterhin über 100 Nennungen. Der Bedarf nach City-Reihenhäusern (Townhouses) ist nach Beurteilung der Befragten am geringsten.

Im Bereich der **Miete** zeigt sich ein klares Bild. Besondere Bedarfe attestieren die Wohnungsmarktextperten gleichermaßen vor allem für Mietwohnungen des unteren und mittleren Preissegmentes. Innerhalb der Wohnungsgrößenklassen sind vor allem Wohnungen mit 45 bis 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche

gefragt. Hieran schließen, mit weiterhin hoher Relevanz, kleinere und größere Wohnungen an. Der Bedarf an Reihenhäusern sowie frei stehenden Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften, jeweils zur Miete, wird von den Befragten als vergleichsweise gering eingestuft. Gleiches gilt für Miet-Townhouses (City-Reihenhäuser), welche erneut den letzten Platz belegen. Innerhalb der Preisklassen stufen die Experten die Bedarfe im unteren Preissegment bei Mietwohnungen als besonders hoch ein. Fast ebenso hoch fallen die Bedarfe im mittleren Preissegment bei den anderen Wohnungstypen aus. Das obere Preissegment spielt in nahezu allen Kategorien keine Rolle. Allein bei den kleinsten Mietwohnungen zeigt sich ein größerer Bedarf.

#### 4. Anforderungen an das Wohnungsangebot

Um der künftigen Nachfrage gerecht zu werden, kommt es bei Miet- und Eigentumswohnungen auf bestimmte Ausstattungs- und Lagemerkmale an. Hierzu konnten die Wohnungsmarktextperten aus einer Liste möglicher Qualitätsmerkmale bis zu fünf Eigenschaften auswählen, welche für die künftige Nachfrage besonders relevant sind. Nach Einschätzung der Fachleute gehören die Ausstattung mit Balkonen oder Terrassen, ein stabiles soziales Umfeld und eine integrierte Lage mit guter struktureller Erschließung zu den wichtigsten Merkmalen – sowohl im Segment Eigentum als auch Miete. In beiden Kategorien rangieren diese drei Eigenschaften unter den obersten Plätzen und werden damit als ebenso relevant wie in den Befragungen der Jahre 2018 und 2019 eingestuft. Allein ein günstiger Mietpreis wird im Segment der Miete als noch wichtiger angesehen. Auch im Bereich der wenig relevanten Merkmale sind sich die Befragten

segmentübergreifend einig. Nur eine geringe Relevanz wird, wie in den Vorjahren, den objektbezogenen Eigenschaften Einbauküche, attraktive Außenanlagen und Kleinteiligkeit des Gebäudes zugesprochen.

Für die künftige Nachfrage von **Eigentumswohnungen** sind sowohl objektbezogene als auch lagebedingte Eigenschaften von großer Relevanz. Rund vier von fünf Experten bewerten die Ausstattung mit Balkonen oder Terrassen als besonders wichtig. Gegenüber dem Vorjahr wird diesem Merkmal somit erneut mehr Bedeutung zugesprochen. Hieran schließen ein stabiles soziales Umfeld und eine integrierte Lage (mit guter infrastruktureller Erschließung) an. Alle drei Aspekte wurden von mehr als der Hälfte der Befragten als relevant benannt. An Bedeutung gewonnen hat gegenüber dem Vorjahr vor allem das Merkmal der barrierearmen Ausstattung.

Abb. 13 Anforderungen an das Wohnungsangebot Eigentum

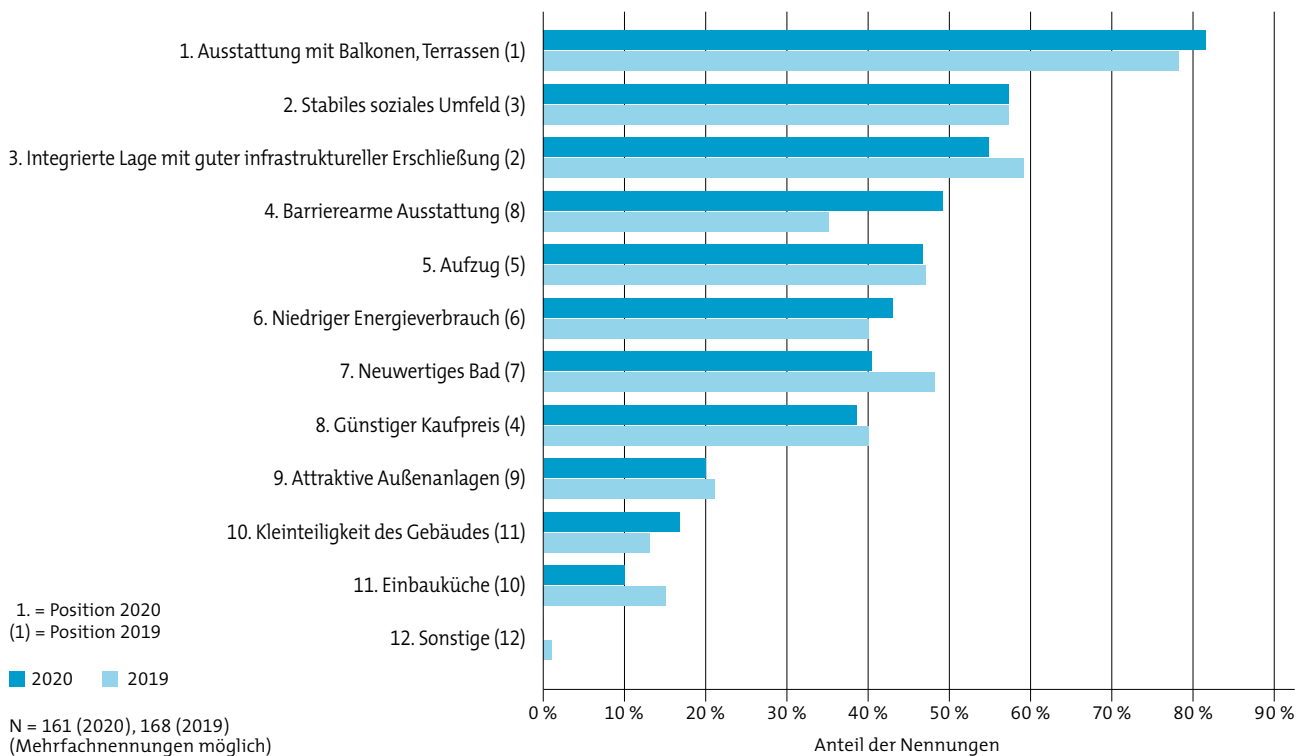
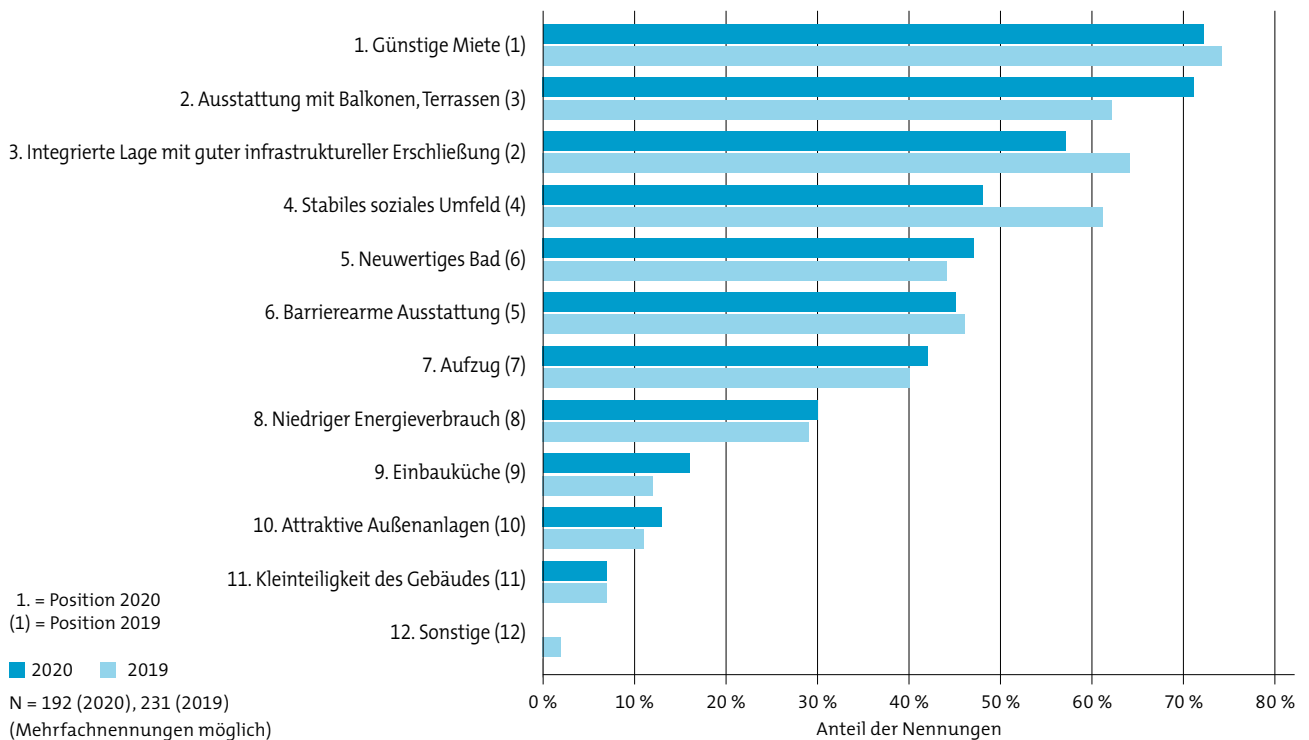


Abb. 14 Anforderungen an das Wohnungsangebot Miete



Mit einem Plus von 13 Prozentpunkten rangiert das Merkmal der barrierearmen Ausstattung 2020 auf dem vierten Rang (2019: Rang 8). Für knapp die Hälfte der Befragten ist ebenfalls die Ausstattung mit einem Aufzug von besonderer Bedeutung. Rund zwei Fünftel der Experten benennen die Merkmale niedriger Energieverbrauch, neuwertiges Bad und günstiger Kaufpreis als ein wichtiges Ausstattungsmerkmal, wobei Letzteres in der Rangfolge gegenüber der Vorjahresbefragung deutlich abrutscht. Nur wenig Bedeutung sprechen die Befragten weiterhin den Merkmalen attraktive Außenanlagen und Kleinteiligkeit des Gebäudes zu. Nur jeder Zehnte hält eine Einbauküche für relevant.

Berlin ist eine Stadt der Mieter, weshalb **Mietwohnungen** von großer Bedeutung sind. Nach Einschätzung von mehr als zwei Drittel der befragten Experten sind 2020 die Merk-

male günstiger Mietpreis und Ausstattung mit Balkonen oder Terrassen für eine Mietwohnung entscheidend. Von besonderer Relevanz sind außerdem eine integrierte Lage (57 %) und ein stabiles soziales Umfeld (48 %). Damit belegen diese vier Merkmale wie schon seit mehreren Jahren die ersten vier Ränge. Für knapp die Hälfte der Befragten sind auch ein neuwertiges Bad und eine barrierearme Ausstattung von Bedeutung. Rund zwei Fünftel der Fachleute halten einen Aufzug für wichtig, während knapp jeder dritte Befragte einen niedrigen Energieverbrauch für ein nachfragegerechtes Angebot als bedeutsam erachtet. Nur eine geringe Bedeutung von unter 20 % wird den Merkmalen Einbauküche, attraktive Außenanlagen und Kleinteiligkeit des Gebäudes zugesprochen. Die Rangfolge hat sich im Vergleich zum Vorjahr kaum verändert.

## 5. Aktuelle Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt

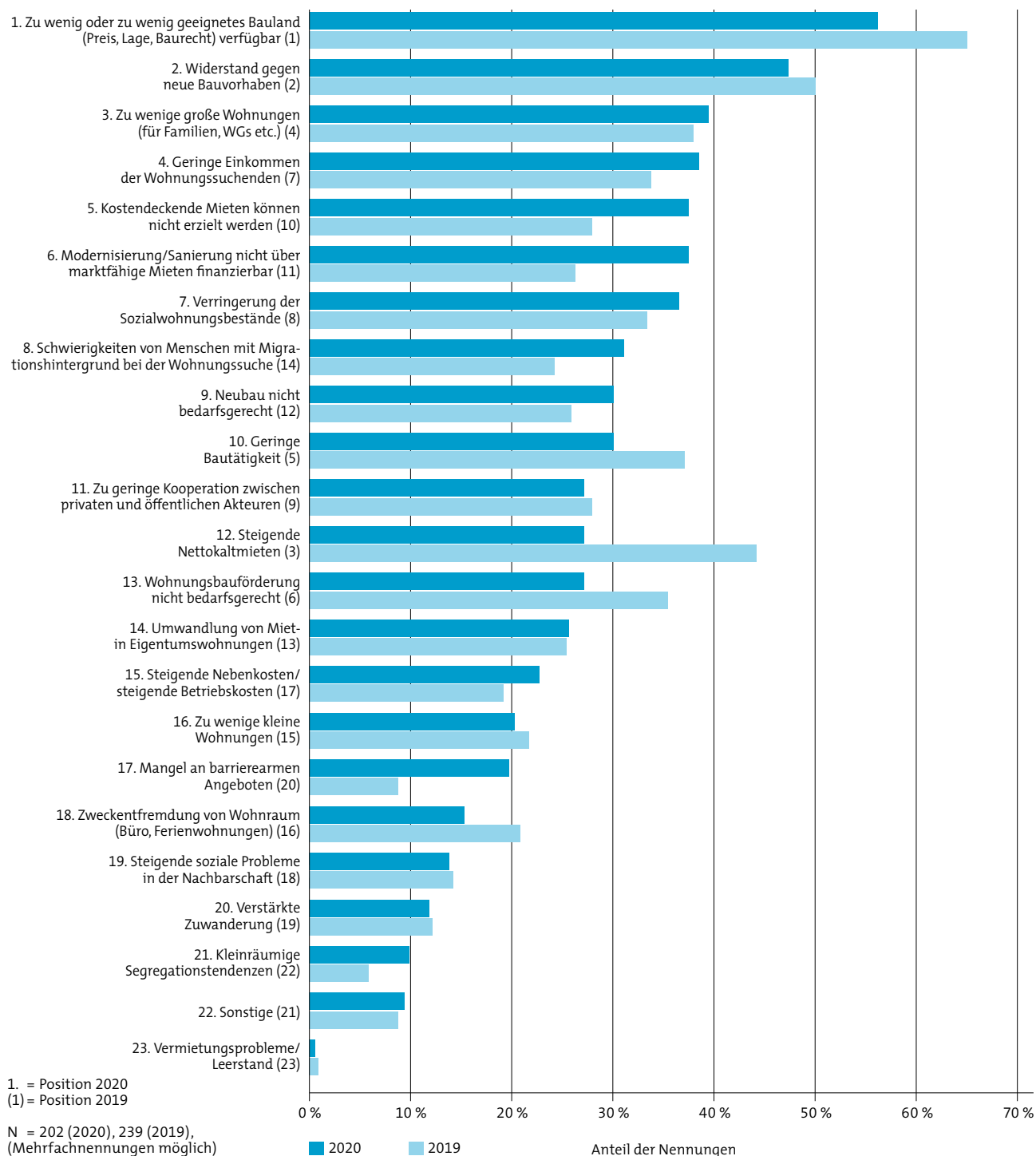
Um die aktuelle Wohnungsmarktsituation in Berlin ganzheitlich darzustellen, werden die Experten in jeder Umfrage im Rahmen des IBB Wohnungsmarktbarometers nach den drängendsten Problemen am Mietwohnungsmarkt befragt. Hierzu können die Fachleute bis zu sieben Themen aus einer Liste von 23 Antwortmöglichkeiten auswählen, welche ihrer Meinung nach die größten Herausforderungen darstellen.

Die diesjährige Befragung zeigt eine starke Veränderung in der Einschätzung der aktuellen Probleme des Mietwohnungsmarktes. Gründe hierfür sind fraglos auch im Mietendeckel und in der anhaltenden Corona-Pandemie zu suchen. Nach Einschätzung der Experten sind die beiden größten Herausforderungen am Mietwohnungsmarkt weiterhin das zu wenig vorhandene bzw. zu wenig geeignete Bauland und der Widerstand gegen neue Bauvorhaben. An dritter Stelle positioniert sich in diesem Jahr das Defizit an großen Wohnungen, gefolgt von den zu geringen Einkommen der Wohnungssuchenden – auch bei Letzteren mag sich die aktuelle Corona-Situation bereits auswirken. An Relevanz gewonnen haben zudem nicht kostendeckende Mieten sowie die fehlende Finanzierbarkeit von Modernisierung und Sanierung über marktfähige Mieten. Ebenso problematisch wird die Verringerung der Sozialwohnungsbestände gesehen. Nach

Beurteilung der Befragten werden zudem die Schwierigkeiten von Menschen mit Migrationshintergrund bei der Wohnungssuche deutlich zunehmen. Darüber hinaus wird auch der Neubau von rund 30 % der Fachkundigen als nicht bedarfsgerecht eingeschätzt. Eine zu geringe Bautätigkeit ist nach Beurteilung der befragten Experten nur noch ein nachrangiges Problem, genauso wie eine zu geringe Kooperation zwischen privaten und öffentlichen Akteuren, die steigenden Nettokaltmieten oder eine nicht bedarfsgerechte Wohnungsbauförderung. Leerstände werden auch weiterhin kein Problem am Berliner Wohnungsmarkt sein. Geringen Handlungsbedarf attestieren die Befragten ebenfalls in den Bereichen kleinräumige Segregationstendenzen, verstärkte Zuwanderung und steigende soziale Probleme in der Nachbarschaft.

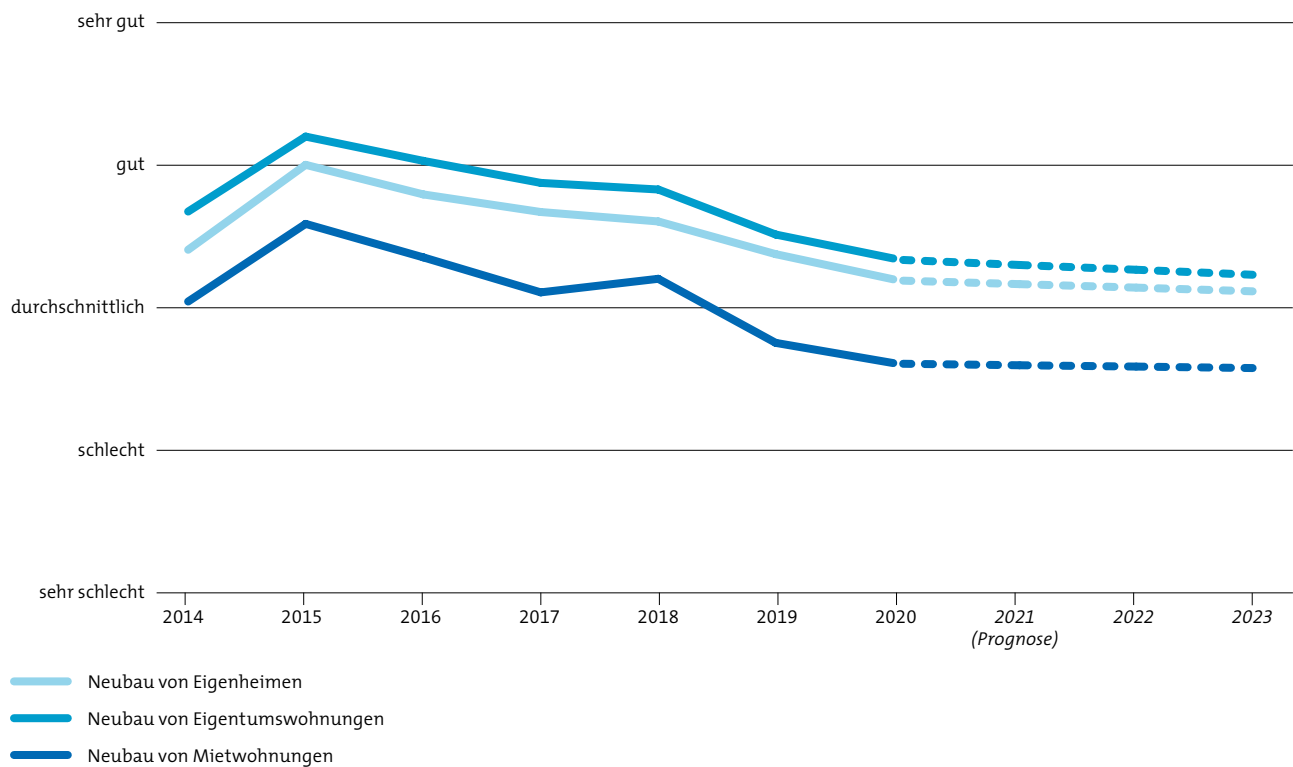
Unter „Sonstiges“ haben die Experten die Möglichkeit, eigene Problemfelder aufzuzeigen. In diesem Jahr wurde dabei vor allem der Mietendeckel genannt. Zugleich dürfte sich dieses Thema in anderen Nennungen widerspiegeln, die 2020 deutlich an Bedeutung gewannen (vor allem keine kostendeckenden Mieten, Modernisierung nicht finanzierbar) bzw. verloren (steigende Nettokaltmieten).

Abb. 15 Aktuelle Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt



## 6. Einschätzung des Investitionsklimas

Abb. 16 Einschätzung des Investitionsklimas: Neubau



### Investitionsklima

Bereits seit 2015 wird das Investitionsklima zusehends als weniger attraktiv wahrgenommen. Auch 2020 sinken die Bewertungen der Befragten erneut deutlich gegenüber dem Vorjahr. Weiterhin als durchschnittlich bis gut wird das Investitionsklima in den Segmenten Neubau von Eigenheimen und Neubau von Eigentumswohnungen eingeschätzt. Im Gegensatz hierzu fällt die Bewertung der Befragten für den Neubau von Mietwohnungen in der aktuellen Befragung deutlicher in den negativen Bereich. Für die kommenden drei Jahre erwarten die Experten nur eine geringe Verschlechterung des Investitionsklimas in allen Segmenten.

Das Investitionsklima wird von den befragten Fachleuten im Vergleich zum Vorjahr weiterhin als eingetrübt wahrgenommen. Die Bewertungen für die einzelnen Segmente liegen bei durchschnittlich und teilweise zwischen durchschnittlich und gut. Perspektivisch erwarten die Experten eine Stagnation des Investitionsklimas in fast allen Teilsegmenten auf aktuellem Niveau.

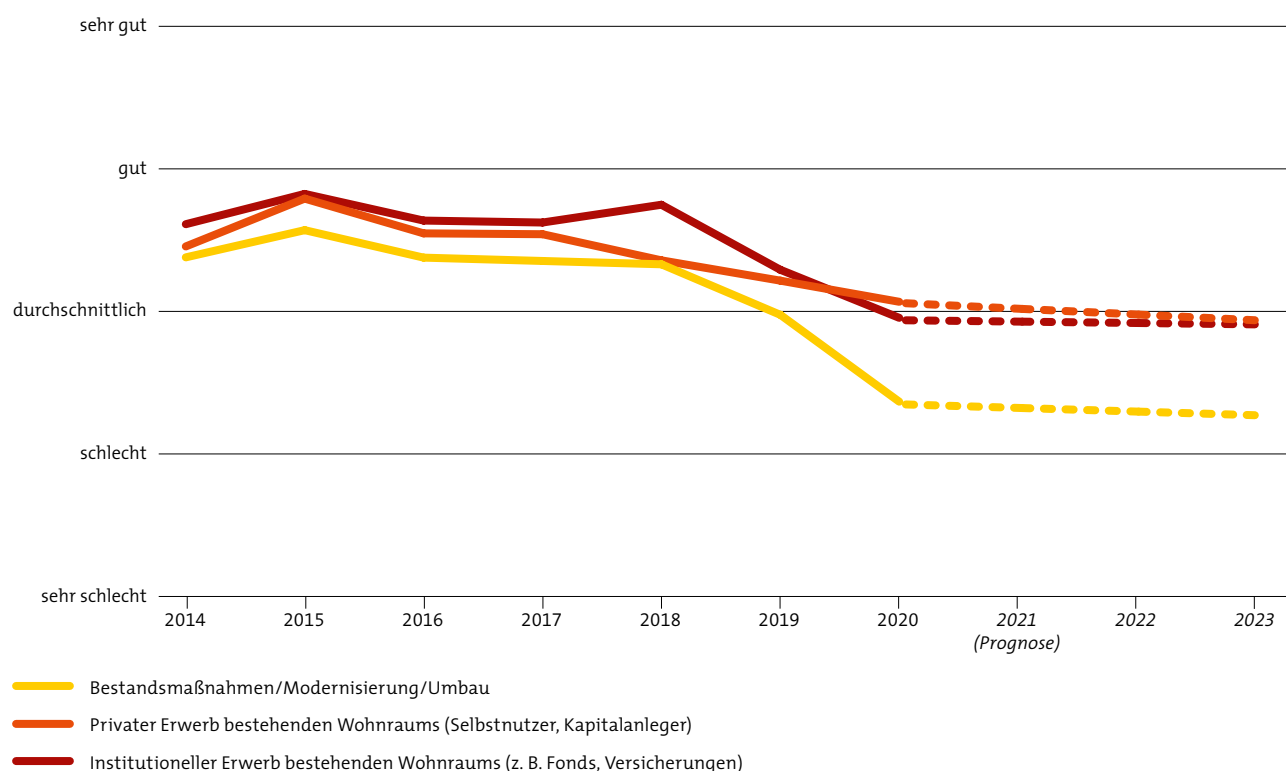
Über die Ursachen der weiter verschlechterten Einschätzungen zum Investitionsklima kann nur gemutmaßt werden. Sie begründen sich möglicherweise darin, dass im Frühjahr 2020 der Berliner Mietendeckel beschlossen wurde. Dieser steht bereits seit der ersten Bekanntmachung in der Kritik verschiedener Wohnungsmarktakeure, insbesondere im

Hinblick auf künftige Investitionen am Wohnungsmarkt. Außerdem dürfte auch das Einsetzen der Corona-Pandemie im ersten Quartal 2020 als ein unvorhersehbares Ereignis Einfluss auf diese Einschätzungen genommen haben, zumal die Folgen für den Wohnungsmarkt zum Zeitpunkt der Befragung allenfalls abzuschätzen waren.

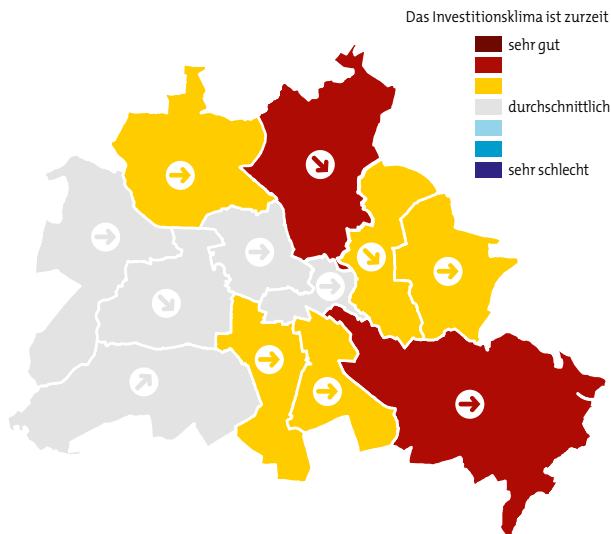
Das Investitionsklima im Bestand hat sich im Gegensatz zum Vorjahr deutlich eingetrübt, womit sich die entsprechende Entwicklung seit 2018 weiter fortsetzt. Für die Segmente **privater Erwerb bestehenden Wohnraums** und **institutioneller Erwerb bestehenden Wohnraums** wird das Investitionsklima

als durchschnittlich eingeschätzt – mit stabilem Ausblick auf die kommenden Jahre. Anders sieht es bei **Bestandsmaßnahmen, Modernisierung und Umbau** aus. Das Investitionsklima, 2019 zumindest noch als durchschnittlich eingestuft, wird hier als schlecht wahrgenommen. Damit sanken die Beurteilungen der Experten gegenüber dem Vorjahr noch einmal deutlich ab und rutschten erstmals seit Beginn der Befragung im Jahr 2004 in den negativen Bereich. Die Einführung des Mietendeckels dürfte eine Erklärung für diese Entwicklung sein. Für die kommenden drei Jahre wird in diesem Segment eine Stagnation auf aktuellem Niveau prognostiziert.

Abb. 17 Einschätzung des Investitionsklimas: Bestand



**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 (↓↓)

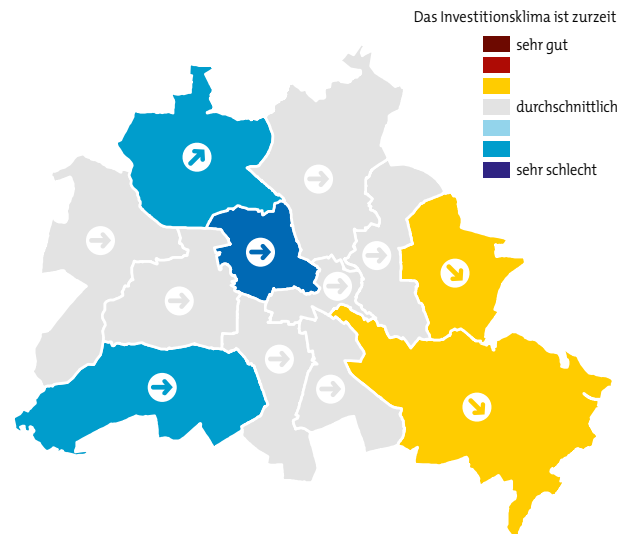
#### Situation in den Bezirken

Das Investitionsklima für den **Neubau von Eigentumswohnungen** wird von den Befragten in allen Bezirken als durchschnittlich bis sehr gut wahrgenommen. In Treptow-Köpenick und Pankow ist das Klima für Investitionen am besten. Hieran schließen die Bezirke Reinickendorf, Lichtenberg, Marzahn-Hellersdorf, Tempelhof-Schöneberg und Neukölln mit einem überdurchschnittlichen Investitionsklima an. Den verbleibenden Bezirken attestieren die Fachkundigen ein zumindest durchschnittliches Investitionsklima, darunter allen Innenstadtbezirken.

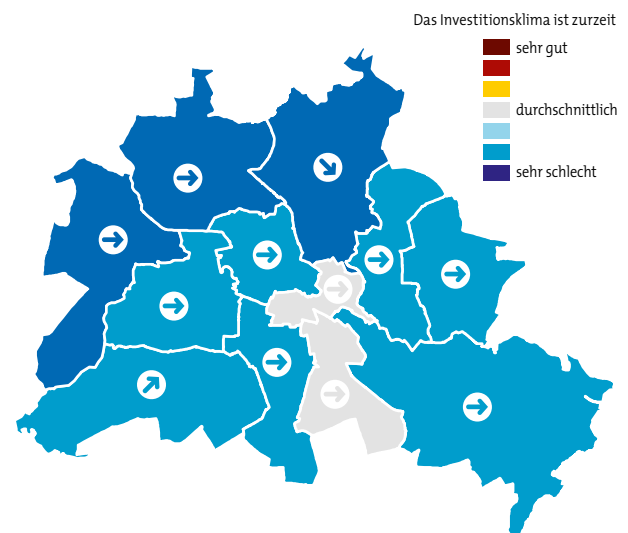
Für die nächsten drei Jahre gehen die Befragten davon aus, dass sich das Investitionsklima in keinem Berliner Bezirk verbessern wird – mit Ausnahme von Steglitz-Zehlendorf. Erwartete Verschlechterungen betreffen insbesondere die Bezirke Lichtenberg, Charlottenburg-Wilmersdorf und Pankow. Von einer stabilen Prognose gehen die Experten in Spandau, Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg, Tempelhof-Schöneberg, Neukölln, Köpenick und Marzahn-Hellersdorf aus.

Das aktuelle Klima für den **Neubau von Mietwohnungen** wird von den Fachleuten überwiegend als durchschnittlich eingeschätzt. Lediglich den Bezirken Marzahn-Hellersdorf und Treptow-Köpenick wird ein überdurchschnittliches Investitionsklima für den Neubau von Mietwohnungen attestiert. Im Bezirk Mitte wird aktuell das schlechteste Investitionsklima

**Abb. 19 Investitionsklima:  
Neubau von Mietwohnungen**



**Abb. 20 Investitionsklima:  
Bestandsmaßnahmen/Modernisierung/Umbau**



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 (↓↓)

für den Neubau von Mietwohnungen wahrgenommen. In Reinickendorf und Steglitz-Zehlendorf bewerten die Befragten das Klima für den Neubau von Mietwohnungen als unterdurchschnittlich.

In der Prognose teilen die Experten weitestgehend eine stabile Einschätzung für die meisten Bezirke. Reinickendorf sticht hier mit einer erwarteten Verbesserung des Investitionsklimas für die kommenden drei Jahre hervor. Für die Bezirke Marzahn-Hellersdorf und Treptow-Köpenick sehen die Fachleute, trotz des aktuell überdurchschnittlichen Investitionsklimas, eine weniger positive Entwicklung in den kommenden drei Jahren.

Für Maßnahmen im **Wohnungsbestand (Modernisierung und Umbau)** herrscht nach Meinung der Experten ein weitestgehend durchschnittliches bis eher unterdurchschnittliches Investitionsklima. Ausnahmen hiervon sind die Bezirke Spandau, Reinickendorf und Pankow: Hier wird das Klima für Investitionen in Bestandsmaßnahmen als deutlich schlechter bewertet. Im Vorjahr wurde für die meisten Bezirke hingegen ein durchschnittliches bis etwas besseres Investitionsklima angenommen. Der Ausblick für dieses Segment wird als weitgehend stabil eingeschätzt. Einzig für Steglitz-Zehlendorf wird in den kommenden drei Jahren eine positive Entwicklung prognostiziert, für Pankow hingegen eine Verschlechterung.

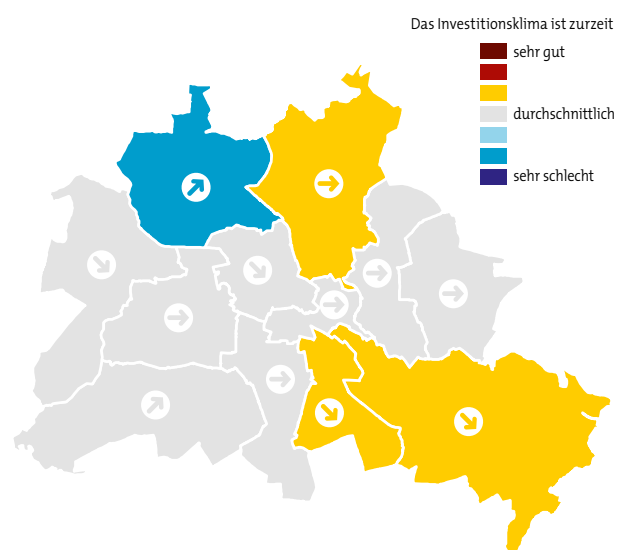
Das Investitionsklima für den **privaten Erwerb bestehenden Wohnraums** in den Berliner Bezirken wird von den Fachleuten als durchschnittlich angesehen. Im Bezirk Reinickendorf liegt die Einschätzung unter dem Durchschnitt, während Neukölln, Treptow-Köpenick und Pankow überdurchschnittlich bei den Befragten abschneiden. Der

Ausblick auf die nächsten drei Jahre ist dabei unterschiedlich: In Reinickendorf und Steglitz-Zehlendorf prognostizieren die Experten eine Verbesserung des Investitionsklimas für den privaten Erwerb bestehenden Wohnraums. Den Bezirken Neukölln und Treptow-Köpenick steht aus Sicht der Fachleute trotz eines aktuell überdurchschnittlichen Investitionsklimas eine sich verschlechternde Entwicklung bevor, ebenso Mitte und Spandau.

Das Investitionsklima für den **institutionellen Erwerb bestehenden Wohnraums** wird in den einzelnen Berliner Bezirken mit deutlichen Unterschieden wahrgenommen. Positiv sticht Neukölln mit einem guten Investitionsklima hervor. Überdurchschnittlich sind die Einschätzungen für Friedrichshain-Kreuzberg und Treptow-Köpenick. Demgegenüber finden sich Steglitz-Zehlendorf, Reinickendorf und Pankow mit unterdurchschnittlichen Einschätzungen für dieses Segment wieder.

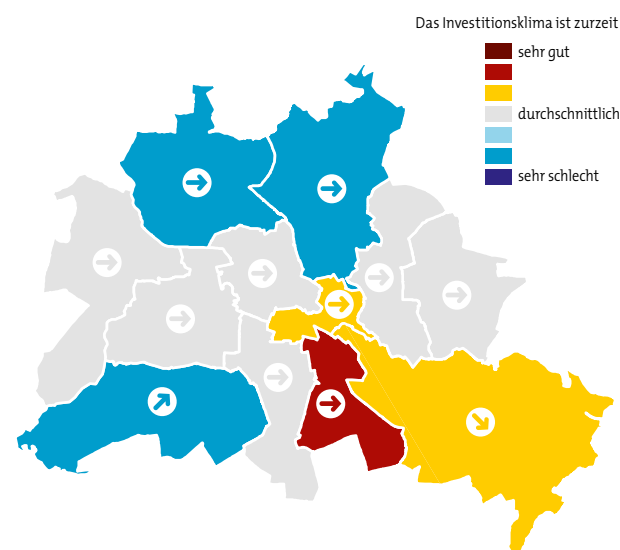
Für die kommenden drei Jahre erwarten die Fachleute ein größtenteils stabiles Investitionsklima für den institutionellen Erwerb bestehenden Wohnraums. Die einzige Ausnahme bildet Treptow-Köpenick: Für den Bezirk wird eine negative Entwicklung der aktuell noch günstigen Rahmenbedingungen prognostiziert. Umgekehrt verhält es sich für den Bezirk Steglitz-Zehlendorf, für dessen aktuell eher unterdurchschnittliches Investitionsklima perspektivisch eine Verbesserung erwartet wird.

**Abb. 21 Investitionsklima:**  
**Privater Erwerb bestehenden Wohnraums**



... verbessert sich stark (↗) verbessert sich (→) bleibt gleich (↔) verschlechtert sich (↘) verschlechtert sich stark (↙)

**Abb. 22 Investitionsklima:**  
**Institutioneller Erwerb bestehenden Wohnraums**



... verbessert sich stark (↗) verbessert sich (→) bleibt gleich (↔) verschlechtert sich (↘) verschlechtert sich stark (↙)

## 7. Aktuelle Fragen

Im Fokus des diesjährigen IBB Wohnungsmarktbarometers steht die globale Corona-Pandemie, welche die Menschen weltweit seit Anfang des Jahres in nahezu allen Lebensbereichen beeinflusst. Die Maßnahmen, die zur Bekämpfung der Pandemie ergriffen wurden, beispielsweise Ladenschließungen und Kontaktbeschränkungen, haben Auswirkungen auf zahlreiche Wirtschaftsbereiche. Inwiefern der Berliner Wohnungsmarkt auf die Pandemie und ihre Folgen reagiert, untersucht das IBB Wohnungsmarktbarometer 2020 mittels der beiden diesjährigen Zusatzfragen. Anhand der Bewertungen von 195 Fachleuten, die auf diese Frage geantwortet haben, lässt sich eine Einschätzung zu den aktuellen und langfristigen Auswirkungen der Pandemie geben. Die prognostizierten Entwicklungen am Berliner Wohnungsmarkt sind jedoch weiterhin von der anhaltenden Pandemie und deren Verlauf in den nächsten Monaten abhängig. Die Einschätzungen sind somit als Momentaufnahme der Marktsituation zum Zeitpunkt der Befragung im Mai und Juni 2020 zu verstehen.

Spürbare Auswirkungen sehen die Experten bei der Anzahl von Bauanträgen und -genehmigungen. Mehr als die Hälfte der Befragten prognostiziert eine Abnahme in dieser Kategorie, darunter erwarten etwa 12 % sogar eine starke Abnahme von Anträgen und Genehmigungen.

Ein ähnliches Bild zeigt sich auch beim Investitionsverhalten. Rund 11 % der Fachleute gehen aktuell von einer starken Abnahme von Investitionen in Immobilien aus, ein weiteres Drittel konstatiert eine leichte Abnahme der Investitionen in den Neubau oder Erwerb von Immobilien.

Für den Zuzug nach Berlin erwartet fast die Hälfte der Befragten aufgrund der Corona-Pandemie entweder leichte (37 %) oder sogar starke (8 %) Rückgänge.

**Abb. 23** Einschätzung der Auswirkungen der Coronakrise auf den Berliner Wohnungsmarkt innerhalb der nächsten zwei Jahre

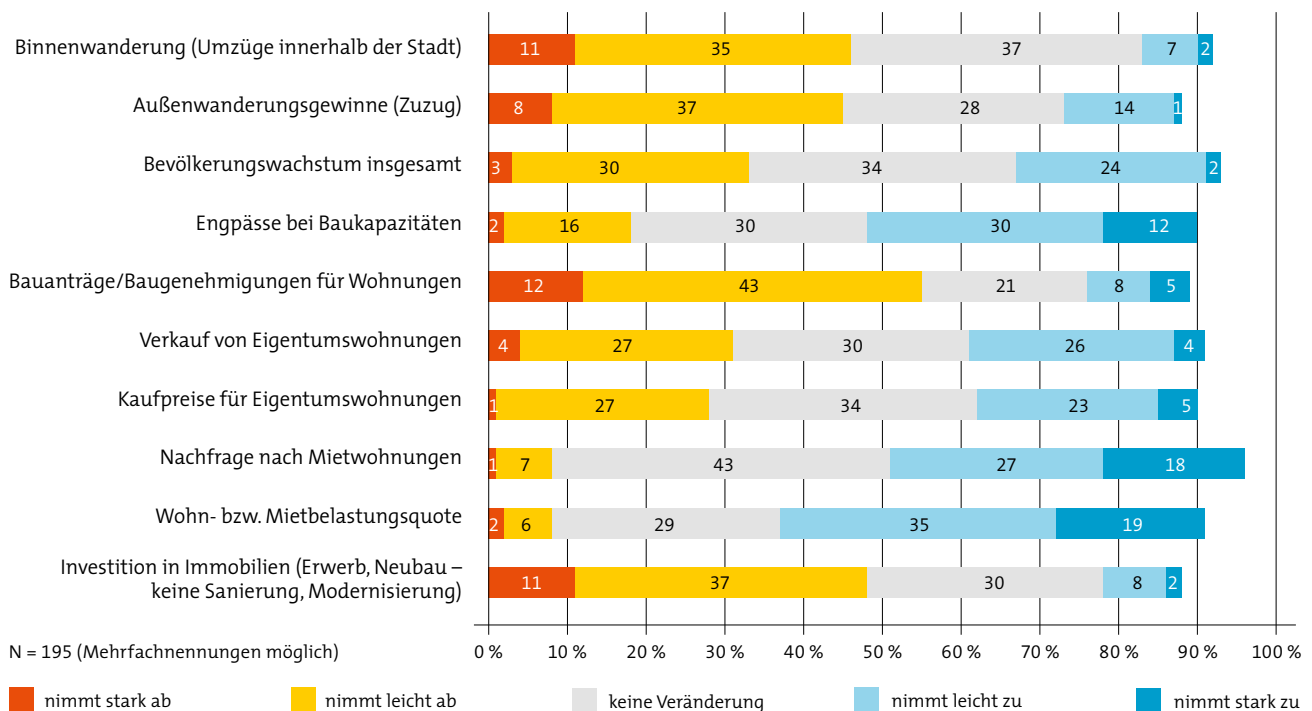
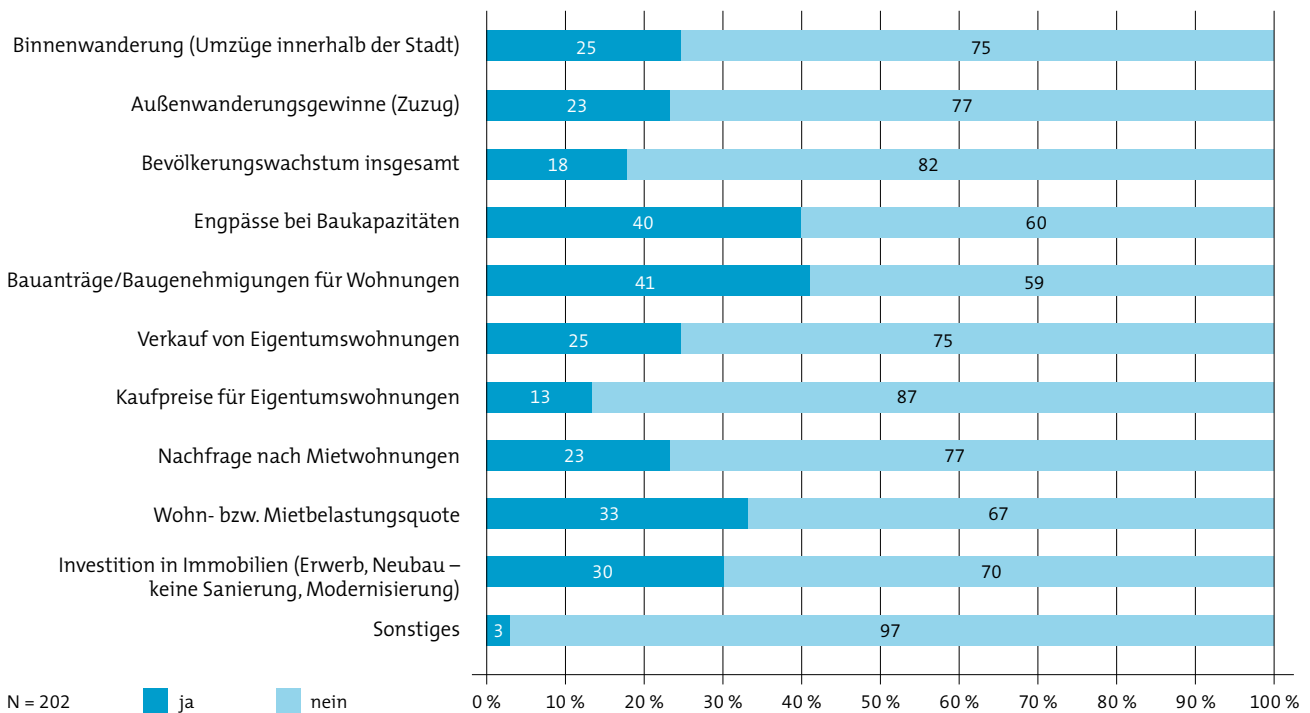


Abb. 24 Aktuell bereits spürbare Auswirkungen der Coronakrise auf den Berliner Wohnungsmarkt



Anders verhält es sich mit der Nachfrage nach Mietwohnungen: Mit rund 43 % geht die Mehrheit der Fachleute davon aus, dass sich die Nachfrage nicht verringern wird, ca. 7 % sehen eine leichte Abnahme. Etwas mehr als jeder fünfte Befragte geht allerdings auch davon aus, dass sich die Nachfrage nach Mietwohnungen aufgrund der Corona-Pandemie leicht erhöhen wird.

Bei der zweiten Zusatzfrage wurden die Experten um eine Einschätzung gebeten, in welchen Bereichen ihrer Meinung nach bereits Auswirkungen der Corona-Pandemie zu erkennen sind.

Besonders deutlich wird dies für Engpässe bei den Baukapazitäten und für Bauanträge/Baugenehmigungen, die von jeweils rund 40 % der Befragten als Bereiche benannt wurden, in denen bereits Auswirkungen zu spüren waren.

Auch für die Wohn- bzw. Mietbelastungsquote gehen 33 % der Fachleute davon aus, dass die Auswirkungen der Corona-Pandemie zum Zeitpunkt der Umfrage bereits erkennbar waren. Gleichzeitig gaben zwei von drei Befragten an, dass in diesem Bereich noch keine Auswirkungen zu sehen waren.

Für den Bereich der Investitionen in Immobilien gilt Ähnliches. So antworteten gut 30 %, dass bereits Auswirkungen der Corona-Pandemie zu spüren waren.

Für die Kaufpreise und den Verkauf von Eigentumswohnungen gingen die Fachleute zum Zeitpunkt der Befragung nicht davon aus, dass bereits Auswirkungen erkennbar waren. An dieser Stelle sind Vergleiche zur tatsächlichen Entwicklung oder zu den Ergebnissen des nächsten IBB Wohnungsmarktbarmeters interessant.

## 8. Überblick über die Ergebnisse des IBB Wohnungsmarktbarometers 2020

### Die zentralen Befunde der Berliner Wohnungsmarktexperten lauten:

- Der Berliner Wohnungsmarkt weist nach Einschätzung der Befragten auch 2020 in nahezu allen Teilsegmenten große **Angebotsdefizite** auf. Der Bereich der Miete ist dabei besonders stark von Nachfrageüberhängen betroffen. Im unteren, mietpreisgebundenen und mittleren Preissegment ist das Angebot, gemessen an der Nachfrage, deutlich zu gering. Einzig das obere Preissegment ist seit Beginn der Barometerbefragung vor 15 Jahren konstant von einer faktisch ausgewogenen Marktsituation gekennzeichnet. Der Bereich des Wohneigentums weist in allen Teilsegmenten ein leichtes Angebotsdefizit auf. Dieser gesamtstädtische Befund spiegelt sich auch in den Einschätzungen zu den Berliner Bezirken wider. Für das untere und preisgebundene Mietsegment wurden flächendeckend große Nachfrageüberhänge identifiziert. In den weiteren Kategorien zeigen sich Angebotsdefizite vor allem in den Innenstadtbezirken. Für die nächsten drei Jahre erwarten die Experten zumindest keine weitere Anspannung der Marktlage. Im Ausblick setzen sie erste **Signale für geringfügige Verbesserungen** in nahezu allen Teilbereichen, insbesondere bei Eigentumswohnungen, frei stehenden Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften zur Miete sowie im mittleren Mietpreissegment. Von einer Entspannung der Wohnungsmarktsituation ist jedoch bei weitem nicht auszugehen.
- Nach Beurteilung der Experten werden innerhalb des Wohneigentums vor allem **kompakte bis mittelgroße Wohnungen** mit einer Wohnfläche von 45 m<sup>2</sup> bis unter 100 m<sup>2</sup> benötigt. Die größten Bedarfe zeigen sich dabei im mittleren, gefolgt vom unteren Preissegment. Im Bereich der Miete zeigen sich große Angebotsdefizite für **Mietwohnungen aller Wohnungsgrößen**, dabei wie in den Vorjahren insbesondere bei **kompakten bis mittelgroßen Wohnungsgrößen**. Besondere Bedarfe wurden von den Fachleuten für das **untere und mittlere Mietpreissegment** attestiert, während das obere Preissegment weder bei Wohneigentum noch bei Miete eine nennenswerte Rolle spielt.
- Die wichtigsten Anforderungen an das Wohnungsangebot sind die **Ausstattung mit Balkonen oder Terrassen**, eine **integrierte Lage mit guter infrastruktureller Erschließung** und ein **stabiles soziales Umfeld**. Dies gilt sowohl für das Wohneigentum als auch für das Mietsegment. Die zuletzt weiter gestiegene Relevanz von Balkonen und Terrassen bei Miete wie bei Eigentum hängt möglicherweise auch mit den Auswirkungen der Coronakrise zusammen. Das wichtigste Merkmal bei Mietwohnungen ist auch 2020 der Mietpreis. Im Gegensatz hierzu ist der Kaufpreis im Wohneigentum nur von geringer Relevanz für den Erwerb.
- Der Berliner Wohnungsmarkt steht nach Einschätzung der Befragten in diesem Jahr vor neuen Herausforderungen. Als bedeutendste Probleme werden weiterhin die **Baulandknappheit**, der **Widerstand gegen Bauvorhaben** und das **Defizit an großen Wohnungen** benannt. Auf weiteren Rängen zeigen sich indes deutliche Verschiebungen, die nicht zuletzt im Kontext von **Mietendeckel** und **Corona-Pandemie** gesehen werden müssen. So haben im Vergleich zum Vorjahr Probleme wie ein zu geringes Einkommen der Wohnungssuchenden, die nicht kostendeckenden Mieten sowie die fehlende Finanzierbarkeit von Modernisierung und Sanierung über marktfähige Mieten deutlich an Relevanz gewonnen.
- Für das **Investitionsklima** sind die Einschätzungen der Befragten sowohl für den Neubau als auch den Bestand **weiterhin eher eingetrübt**. Bei genauerer Betrachtung differenziert sich das Bild aus. Für den Neubau von Wohneigentum wird das Investitionsklima weiterhin in vielen Bezirken überdurchschnittlich, das Investitionsklima für Bestandsmaßnahmen in der Mehrzahl der Bezirke indes als unterdurchschnittlich bewertet. In einigen Bezirken werden auch die Rahmenbedingungen für den privaten Erwerb bestehenden Wohnraums weiterhin als eher gut angesehen. Der Ausblick auf die kommenden drei Jahre ist beim Investitionsklima nach Meinung der Experten in allen Teilsegmenten eher zurückhaltend. Dieses Ergebnis wird zu einem späteren Zeitpunkt vor dem Hintergrund der Corona-Pandemie, die kurz vor dem diesjährigen Befragungszeitraum (Mai/Juni 2020) einsetzte, einzuordnen sein.
- Bei den beiden Zusatzfragen wurden die Befragten in diesem Jahr nach ihrer Einschätzung gebeten, inwiefern sich die **Corona-Pandemie** bereits in bestimmten Bereichen des Berliner Wohnungsmarktes ausgewirkt hat und in welchen Bereichen Auswirkungen in Zukunft anzunehmen sind. Es zeigte sich, dass die Fachleute bereits zum Zeitpunkt der Befragung Auswirkungen bei den Engpässen von Baukapazitäten und insbesondere bei den Bauanträgen und Baugenehmigungen für neue Wohnungen erkennen. In der Prognose gehen die Experten davon aus, dass sich bei Immobilieninvestitionen und ebenfalls bei den Bauanträgen Auswirkungen zeigen werden. In vielen Bereichen, wie der Nachfrage nach Mietwohnungen, sehen die Befragten perspektivisch jedoch keine großen Veränderungen durch die Corona-Pandemie.

## 9. Berliner Wohnungsmarktexperten

### Wir danken den Teilnehmenden der Befragung:

Joachim Andreas  
GIW Geprüfte Immobilien GmbH

Anita Arf  
ARF IMMOBILIEN

Sükran Altunkaynak  
Quartiersmanagement Pankstraße

Axel Bahr  
Axel R. H. Bahr – Immobilien und Baufinanzierungen

Harald Bartels  
Bartels Vermessung & Wertermittlung

Fabian Beran  
Humboldt-Universität zu Berlin

Bernd B. Bergmann  
Privata Hausverwaltung GmbH

Christiane Bergmann  
Privata Hausverwaltung GmbH

Bernhard Bischoff  
Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter  
sowie qualifizierter Sachverständiger e. V. (BVS)

Barbara von Borovitz  
Berliner Mieterverein e. V.

Georg von Borovitz  
Piratenpartei

Anke Braun  
Wohnungsbaugenossenschaft „Hellersdorfer Kiez“ eG

Michael Braun  
IVB Michael Braun Immobilien & Hausverwaltung

Matthias Brauner  
DZ HYP AG

Dorit Brauns  
Hilfswerk-Siedlung GmbH

Angela Budweg  
Bezirksamt Spandau

Alic Bürger  
Berliner Mieterverein e. V.

Gabriele Cocozza  
coPartner – Strategisches Marketing  
und Kommunikation für Immobilien

Constance Cremer  
STATTBAU Stadtentwicklungsgesellschaft mbH

Dr. Hartwig Dieser

Roy Domke  
LBS Immobilien GmbH NordWest

Andreas Eberhardt  
Eberhardt Immobilien e. Kfm.

Stephan Egerer  
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Björn Fritsch  
Engel & Völkers Frohnau-Köpenick GmbH

Tobias Fuchs  
Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin

Hendrikje Gaudian  
Hausverwaltung Duckwitz – Grundstücksgemeinschaft

Patricia Genth  
Investitionsbank Berlin

Phillippe Gintner  
Wohnungsbaugenossenschaft GWG „Berliner Bär“ eG

Christian Glaubitz  
degewo AG

Ariane Gottschall  
WBG Wilhelmsruh eG

Marc-Aurel Große  
MARC-AUREL GROSSE IMMOBILIEN

Thomas Groth  
Groth Development GmbH & Co. KG

Joachim Hafen  
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Michael Hesse  
BHI Hesse Immobilien

Stephan Heindl  
Berliner Sparkasse  
Niederlassung der Landesbank Berlin AG

Marlene Heisehl  
Bezirksverordnetenversammlung Friedrichshain-Kreuzberg

Michael Henkel  
Michael Henkel Hausverwaltung & Immobilien

Irina Herz  
GESOBAU AG

Johannes Heyne  
Bezirksverordnetenversammlung  
Charlottenburg-Wilmersdorf

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

Frank-Michael Hoppe  
Hoppe Immobilien

Johannes Jakobsmeier  
BBT Treuhandstelle des Verbandes Berliner und  
Brandenburgischer Wohnungsunternehmen GmbH

Holger Jürgens  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Manuel Karasch  
Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor eG

Lena Karohs  
Hilfswerk-Siedlung GmbH

Bernd Kaufmann  
Bernd Kaufmann Immobilien

Ralf Kießling  
Berliner Mieterverein e. V.

Susanne Klabe  
BFW Landesverband Berlin/Brandenburg e. V.

Thomas Knorr-Siedow  
UrbanPlus

Piet Kok  
Berlin Hyp AG

Peter Koreik  
TREUREAL Property Management GmbH

Ralf Kunert  
Berliner Volksbank Immobilien GmbH

Andreas Lanwehr  
EuV Residential Berlin GmbH

David Lehmann  
kba Architekten und Ingenieure GmbH

Norbert Lemke  
Norbert Lemke Immobilien

Heinz Lochner  
S.T.E.R.N. GmbH

Kerstin Lüttke  
FELIX Wohnungsgenossenschaft eG

Kai-M. Maack  
GEWOBE Wohnungswirtschaftliche  
Beteiligungsgesellschaft mbH

Karin Manske  
Berliner Mieterverein e. V.

Tobias Mette  
STADT UND LAND  
Wohnbauten-Gesellschaft mbH

Helmut Möller  
Berliner Mieterverein e. V.

Gaby Morr  
BSM Berlin mbH

Marita Mouritz  
audaxa Management GmbH

Monika Nickel  
Investitionsbank Berlin

Frank Nitzsche  
Möckernkiez Genossenschaft für selbstverwaltetes,  
soziales und ökologisches Wohnen eG

Christin Noack  
Koordinationsbüro für Stadtentwicklung und  
Projektmanagement – KoSP GmbH

Andreas Partenheimer  
Berliner Sparkasse  
Niederlassung der Landesbank Berlin AG

Ricarda Pätzold  
Deutsches Institut für Urbanistik gGmbH

Rainer Penk  
Bezirksverordnetenversammlung  
Tempelhof-Schöneberg

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

Claus Pretzell  
Investitionsbank Berlin

Vanessa Reckmann  
Berliner Wohnungsgenossenschaft eG Nord Ost 77

Detlef Reich  
Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin

Gundel Riebe  
Berliner Mieterverein e. V.

Thomas Ritsche  
Berliner Immobilienring

Lars Rohrschneider  
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Annegret Rohwedder  
Mietergenossenschaft Wöhlertgarten eG

Henning Roser  
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Kristina Rüther  
CBRE GmbH

Martina Saalfeld  
WBG Wilhelmsruh eG

Eckhard Sagitza  
Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin

Julia Scharf  
Berliner MieterGemeinschaft e. V.

Stefan Schetschorke  
Berliner Mieterverein e. V.

Michael Schmidt  
Top-Immobilien GmbH

Joachim Schmitt  
Hausverwaltung Schmitt

Steffen Schnoor  
Schnoor Immobilien e. K.

Jörg Schumacher  
LBS Immobilien GmbH NordWest

Christoph Schuster  
GESOBAU AG

Wolfgang Schwindt  
WBG „Humboldt-Universität“ eG

Tobias Seidel  
Omnia Hausverwaltung GmbH

Andreas Sokol  
Deutsche Kreditbank Aktiengesellschaft

Peter Starke  
AENGEVELT Immobilien

Dr. Manfred Stelter  
Sachverständiger Mieten für Grundstücke und Gebäude

Dietmar Stelzner  
Reinickes Hof Baugenossenschaft eG

Henry Strehlke  
STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH

Wolfram Tarras  
Gewobag MB Mieterberatungsgesellschaft mbH

Helge Tausendfreund  
Berliner Sparkasse  
Niederlassung der Landesbank Berlin AG

Thomas Thrun  
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Andreas Tied  
Investitionsbank Berlin

Gudrun Tobies  
Bezirksamt Treptow-Köpenick,  
Fachbereich Stadtplanung

Corvin Tolle  
Tolle Immobilien GmbH

Thomas Weber  
Weberbank Actiengesellschaft

Alexander Werneburg  
WERNEBURG IMMOBILIEN

Werner Wibke  
Berliner Mieterverein e. V.

Jörg Wild  
Berliner Volksbank Immobilien GmbH

Jürgen Wilhelm  
Berliner Mieterverein e. V.

Ulf Wilhelm  
Bezirksverordnetenversammlung Reinickendorf

Susanne Wilkening  
Arbeiterwohlfahrt Kreisverband Berlin Spree-Wuhle e. V.

Dr. Ludwig Will  
Dr. Will & Partner Grundstücksgesellschaft mbH

Stefan Ziesecke  
HAMKON GMBH HAUSVERWALTUNGEN & IMMOBILIEN

Ina Zimmermann  
Diakonisches Werk Berlin-Brandenburg-  
schlesische Oberlausitz e. V.

Andrea Zwingelberg  
BWV zu Köpenick eG

**... 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-Mail-Adresse 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 18-143  
 Internet: [www.runze-casper.de](http://www.runze-casper.de)

Druck: Druckerei Conrad, Berlin  
 Auflage: 1.250 Exemplare

### Inhaltliche Konzeption und Bearbeitung

Investitionsbank Berlin  
 IS Immobilien- und Stadtentwicklung  
 Marie-Luise Hadlich  
 Telefon: +49 (0)30 / 2125-3902  
 E-Mail: [marie-luise.hadlich@ibb.de](mailto:marie-luise.hadlich@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, Sonja Spital,  
 Geena Michelczak  
 Telefon: +49 (0)30 / 50 34-84 44  
 E-Mail: [barometer@regiokontext.de](mailto:barometer@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 2020





Investitionsbank Berlin  
Bundesallee 210  
10719 Berlin

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

Hotline Vermieter & Investoren: +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)