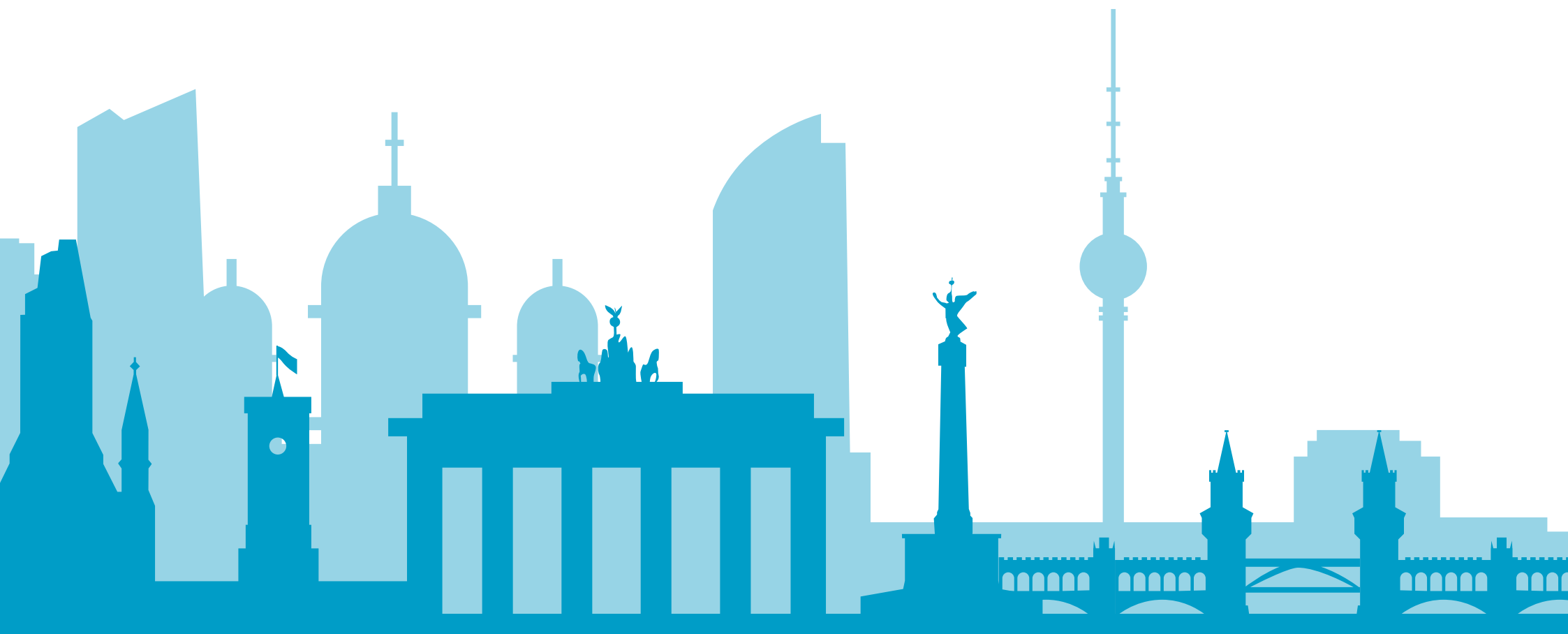




# IBB Wohnungsmarktbarometer 2023

Der Berliner Wohnungsmarkt aus Sicht der Expert:innen



# Inhalt

Vorwort .....	3
1. Methodisches Vorgehen und Hintergrund der Befragten .....	4
2. Ergebnisse im Überblick.....	6
3. Aktuelle und künftige Marktlage nach Marktsegmenten .....	8
4. Besondere Bedarfe.....	13
5. Anforderungen an das Wohnungsangebot .....	15
6. Aktuelle Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt .....	17
7. Einschätzung des Investitionsklimas .....	19
8. Aktuelle Frage zu Vermietungswegen und künftigen Wohnformen .....	24
9. Berliner Wohnungsmarktextpert:innen .....	26
Abbildungsverzeichnis.....	28
Impressum .....	29

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: [creativecommons.org/licenses/by/3.0/de/](https://creativecommons.org/licenses/by/3.0/de/)

# Vorwort

## Liebe Leser:innen,

das Jahr 2023 steht unter dynamischen Veränderungen am Wohnungsmarkt. Vom demografischen Wandel über Klimaschutz bis hin zu ökonomischen und gesellschaftlichen Umbrüchen – die großen Herausforderungen unserer Zeit verändern auch unsere Art zu leben. Das betrifft auch den Berliner Wohnungsmarkt. Zugleich bleiben auch stadtpolitische Themen wie die angespannte Miet- und Eigentumssituation weiterhin relevant.

Umso wichtiger ist es daher, frühzeitig Veränderungen auf dem Berliner Wohnungsmarkt wahrzunehmen, um gegebenenfalls rechtzeitig gegenzusteuern. Das ist bereits seit vielen Jahren das Ziel unseres IBB Wohnungsmarktbarometers.

Blickt man aktuell auf die allgemeine Situation am Mietmarkt, stellen wir weiterhin hohe Angebotsdefizite fest. Gerade im mietpreis- und belegungsgebundenen Segment verschlechtert sich die Lage zusehends. Deutlich zeichnen sich hier die abschmelzenden Bestände dieser Wohnungen ab. Auch im Wohneigentum übersteigt die Nachfrage das Angebot größtenteils deutlich.

Deshalb ist eine Erweiterung des Angebots umso wichtiger. Die aktuellen Einschätzungen zum Investitionsklima lassen jedoch weiterhin auf große Hürden schließen. Gerade die Investitionsbedingungen für den Neubau von Mietwohnungen nehmen die Expert:innen als schlecht wahr, insbesondere die merklich angestiegenen Zinsen werden als eine signifikante Belastung genannt. Es bleibt somit weiterhin notwendig, die Entwicklung des Angebots positiv voranzutreiben und hierfür passende Bedingungen zu schaffen.

Weiterhin eine zentrale Herausforderung bleibt der Klimawandel: Klimaschutz und Klimaresilienz werden das Bild des Berliner Wohnungsmarktes in den kommenden Jahren verändern – diese Erkenntnis zieht sich durch die gesamte Umfrage. Bereits heute stufen die Expert:innen den ökologischen Status als wichtigstes Qualitätsmerkmal für Wohnungen ein. Perspektivisch sehen sie im ökologisch-nachhaltigen Wohnen die Wohnform der Zukunft. Gerade im Bestand werden jedoch Anpassungen an den Klimawandel weiterhin als zentrales Problem wahrgenommen. Auch die steigenden Nebenkosten bleiben herausfordernd. Ziel muss es somit sein, auch durch gezielte Förderungen die Hemmnisse in der Umsetzung des Klimaschutzes abzubauen und den Berliner Wohnungsmarkt für die klimatischen Veränderungen zu wappnen.

Neben dem Klimawandel bestimmen auch andere Trends die zukünftigen Wohnformen am Berliner Wohnungsmarkt. Barrierearmes Wohnen und betreutes Wohnen im Alter werden im Zuge des demografischen Wandels immer wichtiger. Gemeinschaftliche Wohnformen haben gerade nach den einschneidenden Auswirkungen der Corona-Pandemie an Relevanz gewonnen und der Fachkräftemangel macht Beschäftigtenwohnen zu einem zentralen Wettbewerbsvorteil. Klar wird somit, dass sich der Berliner Wohnungsmarkt stetig verändert und auch verändern muss, denn unsere Welt befindet sich im Wandel. Unser Ziel bleibt es dabei, eine konstante Partnerin für Sie zu bleiben, um gemeinsam den Weg in die Zukunft zu gehen.

Das IBB Wohnungsmarktbarometer steht weiterhin für mehr Transparenz am Berliner Wohnungsmarkt. Ohne die breite Teilnahme an der Befragung wäre dies nicht möglich. Meinen Dank möchte ich daher allen Fachkundigen aussprechen, die ihre Expertise mit



uns teilen. Allein durch Ihre Bereitschaft ist es möglich, zentrale Entwicklungen frühzeitig aufzuzeigen und besser zu verstehen. Für Ihre aktive Mitwirkung sind wir Ihnen dankbar!

Ich wünsche allen Leser:innen des IBB Wohnungsmarktbarometers 2023 eine aufschlussreiche Lektüre.

Bleiben Sie gesund,

Ihr

**Dr. Hinrich Holm**  
Vorsitzender des Vorstands

# 1. Methodisches Vorgehen und Hintergrund der Befragten

Das IBB Wohnungsmarktbarometer ist ein wichtiger Bestandteil der Berliner Wohnungsmarktbeobachtung und ergänzt die Befunde des IBB Wohnungsmarktberichts durch eine fachliche Einschätzung aktueller und zukünftiger Trends am Berliner Wohnungsmarkt. Hierdurch wird den Expert:innen die Möglichkeit gegeben, wichtige Themenfelder wie die Marktlage, das Investitionsklima oder auch die Herausforderungen für den Neubau und Bestand kritisch zu bewerten. Diese Informationen können als wichtige Grundlage für künftige Entscheidungen durch Politik, Verwaltung, Wohnungswirtschaft und andere Interessengruppen dienen. Das IBB Wohnungsmarktbarometer beruht dabei auf einer kontinuierlichen jährlichen Befragung, die das Erkennen von langfristigen Entwicklungen sowie aktuellen Trends ermöglicht. Zusätzlich wird in jedem Jahr ein gezielter Blick auf brisante Themen am Berliner Wohnungsmarkt geworfen – zuletzt auf wichtige Einflüsse wie die Corona-Pandemie oder den Klimawandel. Dadurch trägt das IBB Wohnungsmarktbarometer zu einer erhöhten Markttransparenz bei und wirkt als Frühwarnsystem für künftige Entwicklungen.

Im Zentrum des IBB Wohnungsmarktbarometers steht die jährliche Online-Befragung der Expert:innen am Berliner Wohnungsmarkt. Diese können sich zu den Themenfeldern Marktlage, Bedarfe, Anforderungen, Probleme und Investitionsklima – aufgeschlüsselt in Miete und Eigentum sowie Neubau und Bestand – positionieren. Die Auswertung erfolgt sowohl im mehrjährigen Vergleich als auch auf Ebene der zwölf Berliner Bezirke.

Die aktuellen Fragen widmeten sich zwei Entwicklungen, die bereits in den zurückliegenden Jahren auch zu einer wichtigen Thematik im IBB Wohnungsmarktbericht wurden. Zum einen erfragte das IBB Wohnungsmarktbarometer 2023 die aktuellen Vermietungswege

für Mietwohnungen, um so die Ursache für die abnehmende Zahl an Online-Inseraten zu ermitteln, zum anderen richtete die Umfrage den Blick auf zukünftige Wohnformen, die für den Berliner Wohnungsmarkt als relevant bewertet wurden, so beispielsweise betreutes Wohnen im Alter oder Beschäftigtenwohnen.

Die Basis der Befragung bildeten definierte Preissegmente, welche auf den Ergebnissen des IBB Wohnungsmarktberichts beruhen. Entsprechend wurden die Grenzen in der diesjährigen Betrachtung angepasst.

## Mietpreise (netto kalt)

- ↳ Unteres Preissegment: unter 9,00 EUR/m<sup>2</sup>
- ↳ Mittleres Preissegment: 9,00 bis unter 15,00 EUR/m<sup>2</sup>
- ↳ Oberes Preissegment: 15,00 EUR/m<sup>2</sup> und mehr

## Kaufpreise Eigenheime

- ↳ Unteres Preissegment: unter 500.000 EUR
- ↳ Mittleres Preissegment: 500.000 bis unter 800.000 EUR
- ↳ Oberes Preissegment: 800.000 EUR und mehr

## Kaufpreise Eigentumswohnungen

- ↳ Unteres Preissegment: unter 4.500 EUR/m<sup>2</sup>
- ↳ Mittleres Preissegment: 4.500 bis unter 7.500 EUR/m<sup>2</sup>
- ↳ Oberes Preissegment: 7.500 EUR/m<sup>2</sup> und mehr

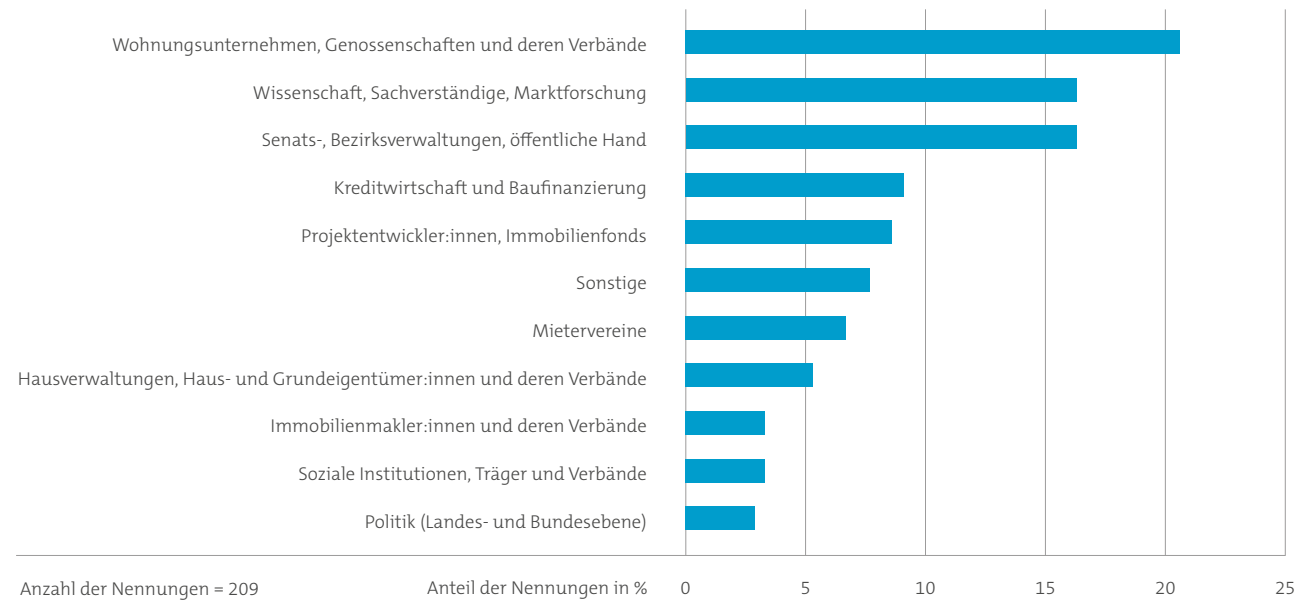
Abb. 01: Die Berliner Bezirke



Die Online-Umfrage für das IBB Wohnungsmarktbarometer 2023 wurde in den Monaten April bis Juni anhand eines standardisierten Fragebogens durchgeführt. Insgesamt wurden rund 1.500 Expert:innen adressiert, von denen 209 an der Umfrage teilnahmen. Wie auch in den Vorjahren wurde somit erneut eine Rücklaufquote von rund 14 Prozent erreicht. 41 Prozent der Befragten beantworteten den Fragebogen für die Gesamtstadt, während 59 Prozent der Antworten auf bezirklicher Ebene erfolgten (7 bis 15 Fragebögen je Bezirk). Aus den Fragebögen mit Einschätzungen für Berlin und den Durchschnitt der Bezirksergebnisse wurden die Resultate für die Gesamtstadt berechnet. Die Resultate für Gesamt-Berlin sowie für die Bezirke wurden anteilig gewichtet in der Auswertung berücksichtigt.

Der Kreis an Antwortenden setzte sich aus unterschiedlichen Tätigkeitsfeldern zusammen. Rund jeder fünfte Fragebogen wurde durch Vertreter:innen von Wohnungsunternehmen, Genossenschaften und deren Verbänden ausgefüllt. Auf Rang 2 und 3 folgten Fachkundige aus der Wissenschaft, Sachverständige und Fachkundige aus der Marktforschung sowie aus den Senats- und Bezirksverwaltungen und der öffentlichen Hand mit jeweils 16,3 Prozent. Rund jede zehnte Person antwortete im Rahmen ihrer Tätigkeit in der Kreditwirtschaft und Baufinanzierung oder in der Projektentwicklung und in Immobilienfonds. Letztere waren hierbei im Vergleich zum Vorjahr überdurchschnittlich vertreten. Jeweils rund 5 bis 7 Prozent der Fälle entfielen auf Mietervereine und Hausverwaltungen, Haus- und Grundeigentümer:innen und deren Verbände. Immobilienmakler:innen, soziale Institutionen und Träger sowie deren jeweilige Verbände als auch Politiker:innen auf Landes- und Bundesebene waren mit jeweils circa 3 Prozent vertreten. Rund 8 Prozent der Befragten gaben „Sonstige“ als ihr Tätigkeitsfeld an. Hierzu gehörten beispielsweise Jurist:innen, Architekturbüros oder Medienvertreter:innen.

**Abb. 02: Tätigkeitsfelder der Antwortenden**



## 2. Ergebnisse im Überblick

- Auch in der diesjährigen Befragung bewerteten die Expert:innen die **Marktlage** erneut als angespannt. Sowohl das Miet- als auch das Eigentumssegment wiesen überwiegend große Angebotsdefizite auf.

Im Wohneigentum wurde 2023 sowohl im Segment der Eigenheime als auch der Eigentumswohnungen ein Nachfrageüberhang festgestellt. Während das Angebot an Eigentumswohnungen tendenziell als zu gering eingestuft wurde, gab es nach Meinung der Befragten vor allem deutlich zu wenig Eigenheime in Berlin. Auch wenn hier die Marktlage weiterhin kritisch ist, konnte eine leichte Verbesserung in beiden Segmenten registriert werden. Diese wurde vonseiten der Expert:innen insbesondere im Eigenheimsegment gesehen. Zudem näherten sich die Segmente nach einem Auseinanderfallen 2022 in diesem Jahr wieder an. Die leicht verbesserte Lage bildete sich auch auf Ebene der Bezirke ab. Perspektivisch erwarten die Fachkundigen jedoch keine weitere Verbesserung. Die angespannte Marktlage bleibt demnach in beiden Segmenten bestehen.

Im Mietsegment war 2023 eine zunehmende Anspannung der Marktlage festzustellen. Allein im oberen Preissegment näherten sich Nachfrage und Angebot leicht an, sodass die Expert:innen dieses Segment aktuell als ausgewogen bewerteten. Im mittleren, unteren und gebundenen Mietpreissegment hingegen wurden weiterhin deutliche Angebotsdefizite erkannt. Gerade im preisgebundenen Segment findet bereits seit mehreren Jahren ein Abwärtstrend statt, der eng mit dem aktuellen Auslaufen

tausender Mietpreis- und Belegungsbindungen gesehen werden muss. Die sich weiterhin verschlechternde Lage im mittleren und unteren Preissegment zeigte zudem, dass sich brisante und weitreichende Versorgungsdefizite am Berliner Mietwohnungsmarkt auftun – auch ersichtlich an den steigenden Angebotsmieten, die im IBB Wohnungsmarktbericht 2022 dokumentiert wurden. Auf bezirklicher Ebene attestierten die Fachkundigen flächendeckend teilweise hohe Angebotsdefizite. In den kommenden drei Jahren wird sich laut Prognose außerdem keine signifikante Verbesserung einstellen. Lediglich im unteren und preisgebundenen Segment sehen die Expert:innen perspektivisch eine marginale Verbesserung der Marktlage.

- Aus der Marktlage lassen sich wichtige **Bedarfe** am Berliner Wohnungsmarkt feststellen. Die Fachleute sahen diese vor allem bei Zwei- bis Vierraumwohnungen mit 45 bis unter 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche – sowohl im Eigentum als auch im Mietsegment. Diese Wohnungsgröße wird vor allem von Familien nachgefragt, womit sich diese Einschätzung mit den Ergebnissen des IBB Wohnungsmarktberichts 2022 deckt. Hier zeigte sich, dass viele Familien das Stadtzentrum in Richtung Berliner Umland verlassen – vermutlich aufgrund günstigerer Mietpreise oder zur Bildung von Eigentum. Kostenseitig wurden Bedarfe vor allem im unteren, teilweise auch im mittleren Preissegment festgestellt. Gerade im Wohneigentum haben die Bedarfe im unteren Preissegment im Kontrast zum mittleren Segment deutlich zugenommen. Das obere Preissegment spielte 2023 nahezu keine Rolle.

- Auf der Nachfrageseite sind die **Anforderungen** an den Wohnraum für die künftige Entwicklung des Wohnungsmarktes bedeutsam. Segmentübergreifend waren der energetische Status, ein günstiger Miet- bzw. Kaufpreis, eine integrierte Lage und die Ausstattung mit Balkonen am relevantesten. Insbesondere der günstige Kaufpreis gewann in Vergleich zum Vorjahr nochmals an Bedeutung. Ebenfalls unter den vorderen Plätzen rangierte die barrierearme Ausstattung, was sich auch in der Zusatzfrage widerspiegelte. Hier kristallisierten sich die aktuellen Auswirkungen des Klimawandels über den demografischen Wandel bis hin zur aktuellen wirtschaftlichen Lage heraus.

- Das drängendste **Problem im Neubau** zeigte sich 2023 – wie auch schon 2022 – in den steigenden Baukosten. Im Kontext der angespannten Marktlage und den Bedarfen muss diese Einschätzung als besonders kritisch gesehen werden. An zweiter Stelle folgten zu lange Baugenehmigungsverfahren und zu hohe Auflagen, welche im Vergleich zum Vorjahr um zwei Plätze nach oben gingen. Besonders auffallend zeigte sich 2023 das aktuelle Zinsumfeld, welches vom 12. auf den 3. Rang der Probleme im Neubau vorrückte. Diese Einschätzung wirkt sich auch auf die Investitionsbedingungen und finanziellen Anforderungen an das Wohnobjekt aus. Nur wenig kritisch erwies sich die Umsetzung des Klimaschutzes im Neubau.

- Auch unter den **Problemen im Bestand** zeigten sich 2023 neue und alte Herausforderungen, wobei steigende Preise eine zentrale Rolle einnahmen. An erster Stelle rangierten steigende Nettokaltmieten, gefolgt von steigenden Neben- und Betriebskosten. Als zentrales Problem wurde auch der abschmelzende Bestand an geförderten Wohnungen gesehen. Wie im IBB Wohnungsmarktbericht 2022 gezeigt, werden hier in den nächsten zwei Jahren große Bestände aus der Mietpreis- und Belegungsbindung fallen. Im Kontext des Klimaschutzes sahen die Fachkundigen 2023 erneut große Probleme: Sowohl die Anforderung, Modernisierung und Sanierung über marktfähige Mieten zu finanzieren (Rang 4), als auch generelle Schwierigkeiten in der Umsetzung des Klimaschutzes (Rang 5) wurden genannt. Im Vergleich zum Neubau wurden im Bestandssegment deutliche Herausforderungen im energetischen Wandel des Wohnungsmarktes gesehen, gleichzeitig liegen jedoch hier die größten CO<sub>2</sub>-Einsparungspotenziale.
- Das **Investitionsklima** trübte sich 2023 segmentübergreifend ein, trotz teils ausgeprägter Bedarfslagen. Am stärksten betraf dies den Neubau von Mietwohnungen: Wurde im vergangenen Jahr noch ein eher durchschnittliches Klima angezeigt, erkannten die Befragten 2023 nur noch schlechte Bedingungen in diesem Segment. Dies ist sicherlich auf die zuvor genannten Probleme beim Neubau zurückzuführen. Am besten wurden die Investitionsbedingungen noch für den Neubau von Eigentumswohnungen eingeschätzt: Die Fachkundigen bewerteten das Klima als eher durchschnittlich. Für den Neubau von Eigenheimen attestierten die Expert:innen eher schlechte Investitionsbedingungen. Der aktuell drastische Einbruch der allgemeinen Investitionsbedingungen im Neubau (Miete und Eigentum) hing laut Meinung der Expert:innen mit dem aktuellen Zinsniveau, der Inflation und der Wirtschaftslage zusammen. Im Bestand näherten sich die Segmente Bestandsmaßnahmen, Modernisierung, Umbau sowie der private und institutionelle Erwerb bestehenden Wohnraums immer weiter an. In allen drei Segmenten verschlechterte sich das

Investitionsklima und wurde als durchschnittlich bis eher schlecht wahrgenommen. Bis 2026 erwarten die Fachkundigen eine stabile, allenfalls marginale Verbesserung des Investitionsklimas.

- In den diesjährigen aktuellen Fragen wurden die Expert:innen um ihre Einschätzungen zu den aktuellen **Vermietungswegen** und den künftig relevanten Wohnformen gebeten. Unter den Vermietungswegen zeigte sich ein klares Bild: Wer in Berlin eine Wohnung sucht, tut dies vor allem über Online-Plattformen, aber auch über Websites von Wohnungsunternehmen und private Kontakte. Letzteres birgt eine gewisse Brisanz, da hierdurch ein bestimmter Teil des Marktes besser vernetzten Nachfragenden vorbehalten bleibt. Wer keine Kontakte in Berlin besitzt, hat in diesem Bereich folglich auch keinen Zugang. Außerdem sind diese nicht öffentlichen Annoncen damit auch für die Wohnungsmarktbeobachtung nicht erfassbar. Hierdurch sind die zurückgehenden Angebotszahlen auf den Vermietungsplattformen zumindest teilweise zu erklären.

Die zweite Frage widmete sich den **zukünftigen Wohnformen**. Laut Ansicht der Fachkundigen hängt deren Relevanz eng mit den aktuellen Krisen und Megatrends des Wohnungsmarktes zusammen. An erster Stelle rangierte ökologisch-nachhaltiges Wohnen, gefolgt von barrierearmem und betreutem Wohnen im Alter. Hier bildeten sich anschaulich der Klimawandel und der demografische Wandel ab. Ebenfalls künftig als bedeutsam stuften die Expert:innen das gemeinschaftliche Wohnen, Clusterwohnungen und Co-Housing ein, während hingegen Wohngemeinschaften und studentisches Wohnen weniger wichtig erschienen. Die Expert:innen vermuteten ebenfalls, dass private und öffentliche Unternehmen (die keine Wohnungsunternehmen sind) zusehends wieder als Akteur:innen am Wohnungsmarkt auftreten werden – ersichtlich an der artikulierten Bedeutung des Beschäftigtenwohnens. Nur wenig Relevanz sprachen die Fachkundigen dem befristeten und möblierten Wohnen zu.

Die diesjährige Befragung hat gezeigt, dass sich der Berliner Wohnungsmarkt weiterhin im Zentrum zahlreicher Herausforderungen und externer Entwicklungen befindet – allen voran der Klimawandel, aber auch das aktuelle Zinsumfeld und der demografische Wandel. Dies wirkt sich übergreifend auf alle Teilbereiche des Wohnungsmarktes aus und wird auch künftig in den gefragten Wohnformen erkennbar sein. Die angespannte Marktlage und die schlechten Investitionsbedingungen lassen zudem keine Verbesserung der Versorgungssituation erwarten. Der Berliner Wohnungsmarkt steht somit auch 2023 vor großen Herausforderungen.

# 3. Aktuelle und künftige Marktlage nach Marktsegmenten

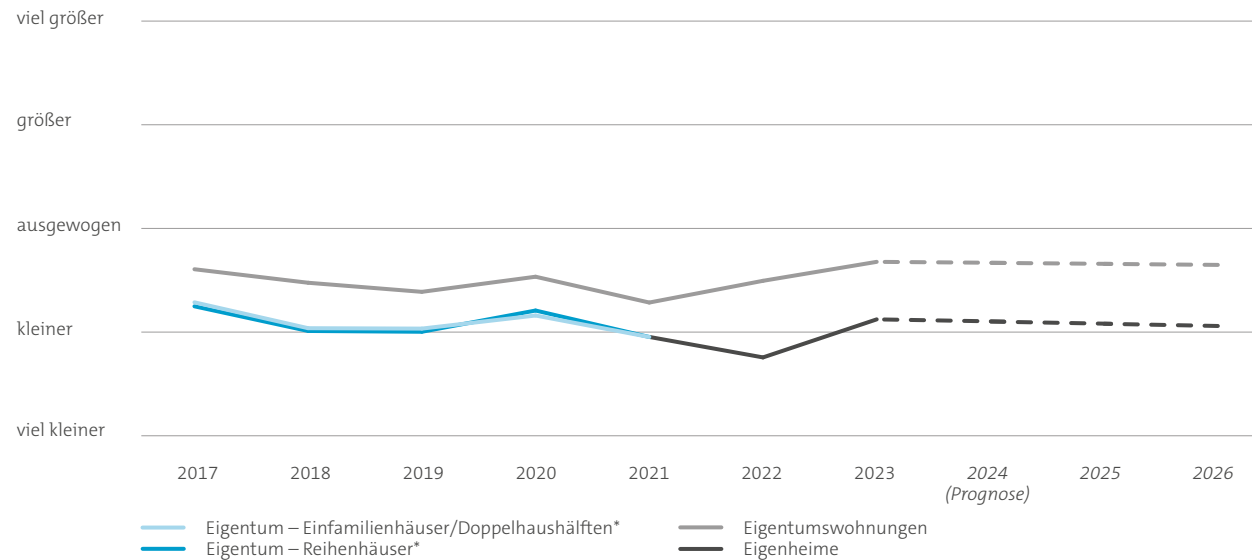
## Segment Eigentum

Das Wohneigentum – bestehend aus Eigentumswohnungen und Eigenheimen – ist auch 2023 durch ein Angebotsdefizit geprägt. Laut Einschätzung der Fachkundigen war das Angebot an Eigentumswohnungen ausgewogen bis zu klein, während das Angebot an Eigenheimen als zu klein bewertet wurde. Im Vergleich zum Vorjahr zeigten sich jedoch in beiden Segmenten Verbesserungen der Marktlage. Künftig erwarten die Befragten eine Stabilisierung auf dem aktuellen Niveau.

Auch wenn der Berliner Wohnungsmarkt vordergründig durch einen hohen Anteil von Mietwohnungen geprägt ist, spielt auch das Wohneigentum eine wichtige Rolle für die Versorgung mit Wohnraum. 2023 attestierten die Fachkundigen hier weiterhin einen Nachfrageüberhang.

**Abb. 03: Einschätzung der Marktlage: Eigentum**

Das Angebot ist im Verhältnis zur Nachfrage



\* Anmerkung: Die beiden Kategorien Eigentum – Einfamilienhäuser/Doppelhaushälften und Eigentum – Reihenhäuser wurden ab dem IBB Wohnungsmarktbarometer 2021 zur Kategorie Eigenheimen zusammengeführt. Aus diesem Grund werden ab dem Jahr 2021 nur noch die Kategorien Eigenheimen und Eigentumswohnungen ausgewiesen.

Eigenheimen sind nicht für den gesamten Berliner Wohnungsmarkt relevant, jedoch für einige Gebiete ein wichtiger Bestandteil der Baustruktur. Bereits seit mehreren Jahren bewerten die Fachkundigen die Marktlage als angespannt. Nachdem sich die Situation seit 2020 eher verschlechterte, war 2023 ein leichter Aufwärtstrend zu erkennen. Die Marktlage erreichte in etwa das Niveau von 2020, womit das Angebot jedoch weiterhin als zu klein bewertet wurde. Die Marktlage im Eigentumswohnungssegment wurde allgemein etwas positiver eingeschätzt, was sich auch in diesem Jahr fortsetzte. So wurden zwar weiterhin Angebotsdefizite attestiert, die Situation schien sich jedoch – wenn auch auf niedrigem Niveau – zu verbessern. Im Gegensatz zum Vorjahr, in dem die Entwicklungen von Eigenheim- und Eigentumswohnungssegment auseinanderdrifteten, näherten sich die Kurven 2023 wieder an.

Mit Blick auf die kommenden drei Jahre prognostizieren die Fachkundigen keine erheblichen Veränderungen der Marktlage. Eigenheim- und Eigentumswohnungssegment werden weiterhin einen Nachfrageüberhang auf dem aktuellen Niveau aufweisen.



## Situation in den Bezirken

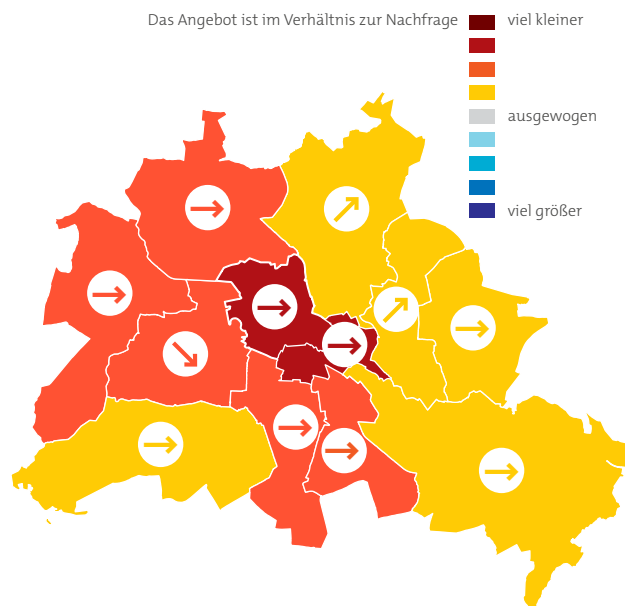
Die leichte Erholung der Marktlage im Eigenheimsegment spiegelte sich auch mit Blick auf die Berliner Bezirke wider. So stellte sich im Gegensatz zum Vorjahr in deutlich mehr Bezirken ein etwas besseres Angebots-Nachfrage-Verhältnis ein. Während 2022 lediglich Spandau in der Kategorie „eher zu klein“ rangierte, fielen dieses Jahr mit Steglitz-Zehlendorf, Treptow-Köpenick, Marzahn-Hellersdorf, Lichtenberg sowie Pankow deutlich mehr Bezirke in diese Kategorie. Spandau hingegen musste eine Verschlechterung verzeichnen. Die weiteren Bezirke waren durch ein zu kleines Angebot gekennzeichnet. Insgesamt lag somit für das Eigenheimsegment auch auf bezirklicher Ebene durchweg ein Angebotsdefizit vor, die Lage hellte sich jedoch im Vergleich zum Vorjahr überwiegend etwas auf. Insbesondere die östlichen Bezirke verzeichneten laut Facheinschätzung eine Verbesserung der Situation und wiesen nur leichte Angebotsdefizite auf. Außerdem fiel kein Bezirk in die schlechteste Kategorie.

Auch mit Blick auf die kommenden drei Jahre artikulieren die Fachleute lediglich in Lichtenberg und Pankow eine negative Markterwartung. In den übrigen Bezirken prognostizieren die Befragten eine stabile Entwicklung, in Charlottenburg-Wilmersdorf ist sogar mit einer leichten Entspannung des Angebots-Nachfrage-Verhältnisses zu rechnen.

Im Segment der Eigentumswohnungen setzte sich der positive Trend der beiden Vorjahre 2023 fort, was sich auch in den Bezirken zeigte. Während im Vorjahr fünf Bezirke eine angespannte Marktlage aufwiesen, fielen in diesem Jahr lediglich die Bezirke Spandau und Friedrichshain-Kreuzberg in diese Kategorie. Zudem wurde in den Bezirken Mitte, Neukölln, Treptow-Köpenick und Marzahn-Hellersdorf die Marktlage als ausgewogen wahrgenommen. Die weiteren Bezirke wiesen einen leichten Nachfrageüberhang auf. Im Vergleich zum Vorjahr verschlechterte sich die Marktlage nur in Pankow, Friedrichshain-Kreuzberg und Spandau – im restlichen Stadtgebiet blieb die Lage stabil oder verbesserte sich.

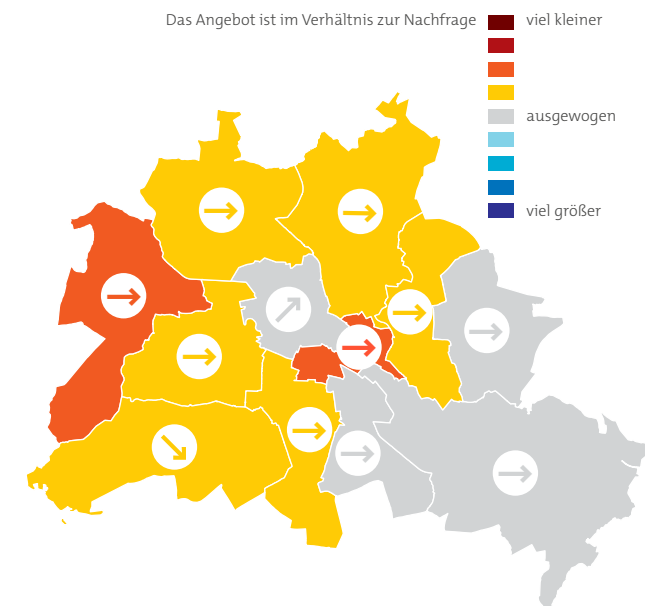
Für die Dreijahresprognose erwarten die Fachkundigen lediglich im Bezirk Mitte eine Anspannung des Wohnungsmarktes. In allen weiteren Bezirken wird eine stabile Entwicklung prognostiziert, in Steglitz-Zehlendorf rechnen die Expert:innen sogar mit einer leichten Entspannung der Angebots- und Nachfragesituation.

Abb. 04: Aktuelle Marktlage: Eigenheime



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 (↓).

Abb. 05: Aktuelle Marktlage: Eigentumswohnungen

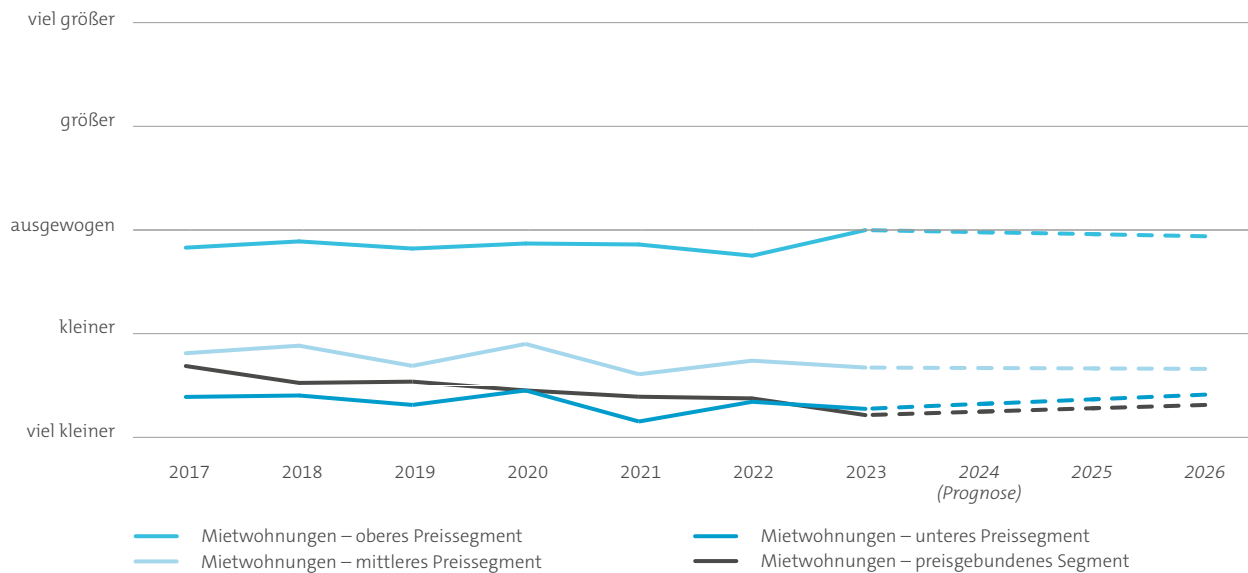


## Segment Miete

Im Segment Miete unterscheiden sich seit mehreren Jahren die Entwicklungen zwischen oberem Preissegment auf der einen und dem unteren sowie mittleren Segment auf der anderen Seite. Auch 2023 setzte sich dies fort. Obwohl in diesem Jahr die Preisklassen nach oben angepasst wurden, zeigten sich enorme Angebotsdefizite bei den mittleren und unteren Preisklassen sowie den preisgebundenen Wohnungen. Dies spiegelte sich auch in den Bezirken wider. Im Gegensatz dazu wies die Marktlage im oberen Preissegment eine leichte Verbesserung gegenüber dem Vorjahr auf. Mit Blick auf die kommenden drei Jahre wird die Marktlage segmentübergreifend als stabil eingeschätzt.

**Abb. 06: Einschätzung der Marktlage: Miete**

Das Angebot ist im Verhältnis zur Nachfrage



Auf dem Berliner Wohnungsmarkt spielt der Mietbereich eine enorme Rolle. Deshalb ist eine genaue Betrachtung der vorherrschenden Marktlage von großer Relevanz. Der Trend der angespannten Situation in fast allen Teilsegmenten des Mietmarktes setzte sich auch 2023 fort. Lediglich das obere Preissegment wurde von den Fachkundigen als ausgewogen eingeschätzt, was eine Verbesserung gegenüber dem Vorjahr darstellte. Die Fachkundigen sahen demnach keinen Bedarf an neuen hochpreisigen Wohnungen im Berliner Stadtgebiet. Am angespanntesten zeigte sich hingegen die Angebotssituation im unteren und preisgebundenen Segment, wobei sich die Marktlage gegenüber 2022 in beiden Segmenten leicht verschlechterte. Vor dem Hintergrund der angepassten Preisklassen stellt dies eine durchaus besorgniserregende Entwicklung dar. Die rapide zurückgehenden Bestände an geförderten Wohnungen tragen hierzu vermutlich ebenso bei wie die zuletzt wieder stark gestiegenen Zuzugszahlen, vor allem auch durch die Fluchtbewegungen aus der Ukraine. Auch für das mittlere Preissegment attestierte die Expert:innen 2023 eine geringfügige Verschlechterung der Angebotssituation. Die leichte Verbesserung im Vorjahr setzte sich demnach nicht fort. Perspektivisch erwarten die Befragten eher stabile Entwicklungen in allen Teilsegmenten auf dem jeweils aktuellen Niveau.

## Situation in den Bezirken

Die attestierte Entspannung im **oberen Preissegment** (15,00 EUR/m<sup>2</sup> und mehr) zeigte sich auch mit Blick auf die Berliner Bezirke. Lediglich in den Bezirken Reinickendorf und Lichtenberg beobachteten die Expert:innen einen leichten Nachfrageüberhang. In Mitte, Marzahn-Hellersdorf und Neukölln wurde sogar ein Überangebot an hochpreisigen Wohnungen erkannt. Die restlichen Bezirke wiesen laut Fachmeinung eine ausgewogene Marktlage auf. Im Vergleich zum Vorjahr zeigte sich auf Bezirksebene eine deutliche Entspannung der Marktlage. Während 2022 in keinem Bezirk das Angebot größer als die Nachfrage eingeschätzt wurde, fielen 2023 drei Bezirke in diese Kategorie.

Perspektivisch erwarten die Befragten eine Anspannung der Marktlage in Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg. In den übrigen Bezirken zeigt sich eine stabile Entwicklung. In Steglitz-Zehlendorf hingegen wird sogar mit einer Marktentspannung gerechnet.

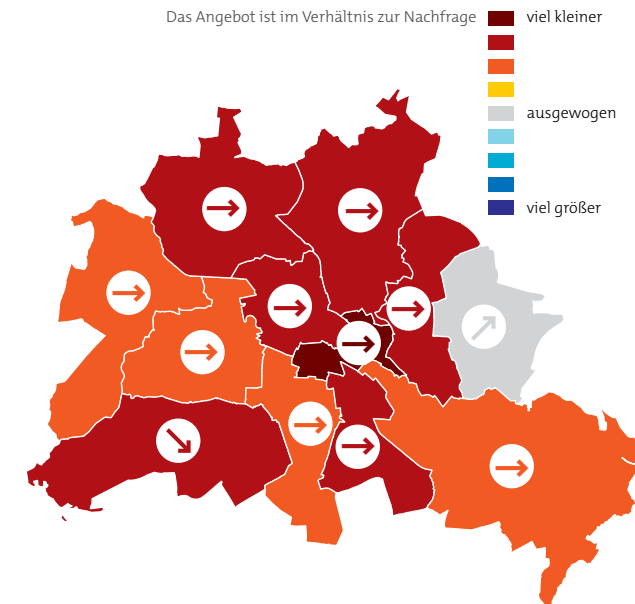
Auch im **mittleren Preissegment** (9,00 bis unter 15,00 EUR/m<sup>2</sup>) spiegelte die Bezirksebene die gesamtstädtische Einschätzung wider. Besonders in Friedrichshain-Kreuzberg wurde ein drastischer Nachfrageüberhang attestiert. Die sechs Bezirke Neukölln, Steglitz-Zehlendorf, Lichtenberg, Pankow, Mitte und Reinickendorf wiesen eine angespannte Angebotssituation auf. Eine Ausnahme stellte Marzahn-Hellersdorf dar. Hier beobachteten die Expert:innen ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage. Im Vergleich zum Vorjahr verschlechterte sich insbesondere in den vier Bezirken Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg, Lichtenberg und Pankow die Marktlage, während sich die Situation in Treptow-Köpenick, Spandau und Marzahn-Hellersdorf leicht verbesserte.

In der Dreijahresprognose erwarten die Befragten lediglich in Marzahn-Hellersdorf eine zunehmende Anspannung, während sich die Situation in Steglitz-Zehlendorf verbessern soll. In den anderen Bezirken wird eine stabile Entwicklung vorausgesagt.

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 (↓).

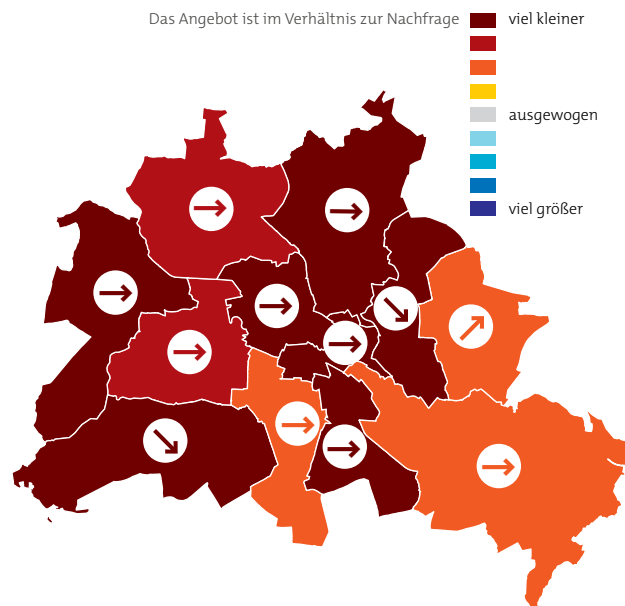
Das **untere Preissegment** (unter 9,00 EUR/m<sup>2</sup>) ist neben dem preisgebundenen Segment am stärksten von Marktanspannungen betroffen. Der Trend der letzten Jahre setzte sich auch in 2023 fort, sodass das Segment weiterhin gravierende Angebotsdefizite aufwies. Während 2022 noch vier Bezirke, gemessen an der Nachfrage, ein viel zu kleines Angebot aufwiesen, fielen in diesem Jahr sieben Bezirke in diese Kategorie – Steglitz-Zehlendorf, Spandau, Neukölln, Friedrichshain-Kreuzberg, Mitte, Pankow und Lichtenberg. Dagegen verzeichneten Tempelhof-Schöneberg, Treptow-Köpenick und Marzahn-Hellersdorf laut Fachmeinung eine etwas weniger angespannte Angebotslage als die anderen Bezirke. Ein ausgewogenes Verhältnis von Angebot und Nachfrage preiswerter Mietwohnungen gab es demnach in keinem der zwölf Bezirke.

Mit Blick auf die kommenden drei Jahre erwarten die Befragten in Lichtenberg und Steglitz-Zehlendorf eine abnehmende Marktanspannung im unteren Preissegment. In Marzahn-Hellersdorf wird hingegen eine Verschlechterung der Marktlage prognostiziert. In den übrigen Bezirken sehen die Expert:innen ein unverändertes Verhältnis von Angebot und Nachfrage vorher.

Ein wichtiges Instrument zur Sicherung des Wohnraums ist das **preisgebundene Segment**. Die Bestände dieses Segments verringern sich jedoch in Berlin seit mehreren Jahren drastisch. Auch mit Blick auf die Bezirke attestierten die Fachkundigen 2023 eine starke Marktanspannung. Ähnlich wie im unteren Preissegment erhöhte sich auch hier im Vergleich zum Vorjahr die Anzahl der Bezirke mit einem viel zu kleinen Angebot von vier auf sieben. Demnach wiesen Steglitz-Zehlendorf, Spandau, Neukölln, Friedrichshain-Kreuzberg, Mitte, Pankow und Lichtenberg gravierende Angebotsdefizite auf. In allen übrigen Bezirken wurde die Angebotslage leicht besser bewertet, jedoch auf insgesamt sehr angespanntem Niveau.

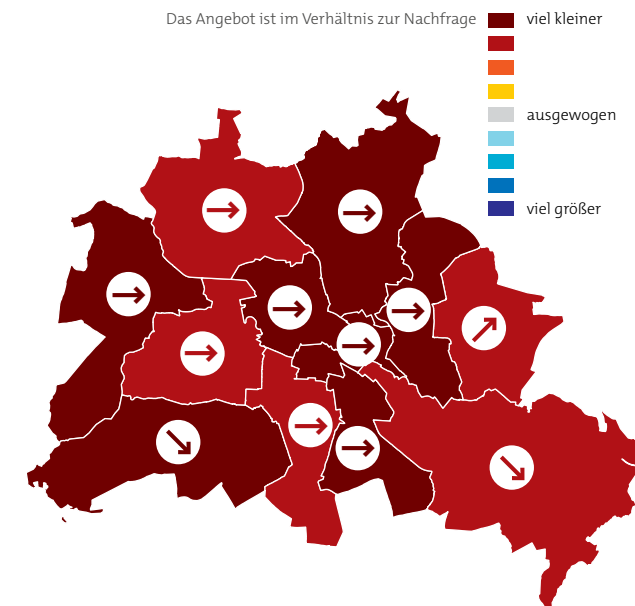
Bis 2026 wird sich laut Meinung der Expert:innen in den meisten Bezirken die Marktlage nicht verändern. Lediglich in Steglitz-Zehlendorf und Treptow-Köpenick prognostizieren die Fachkundigen eine Entspannung der Angebotsituation. In Marzahn-Hellersdorf wird eine zunehmende Verschärfung erwartet.

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 (↓↓).

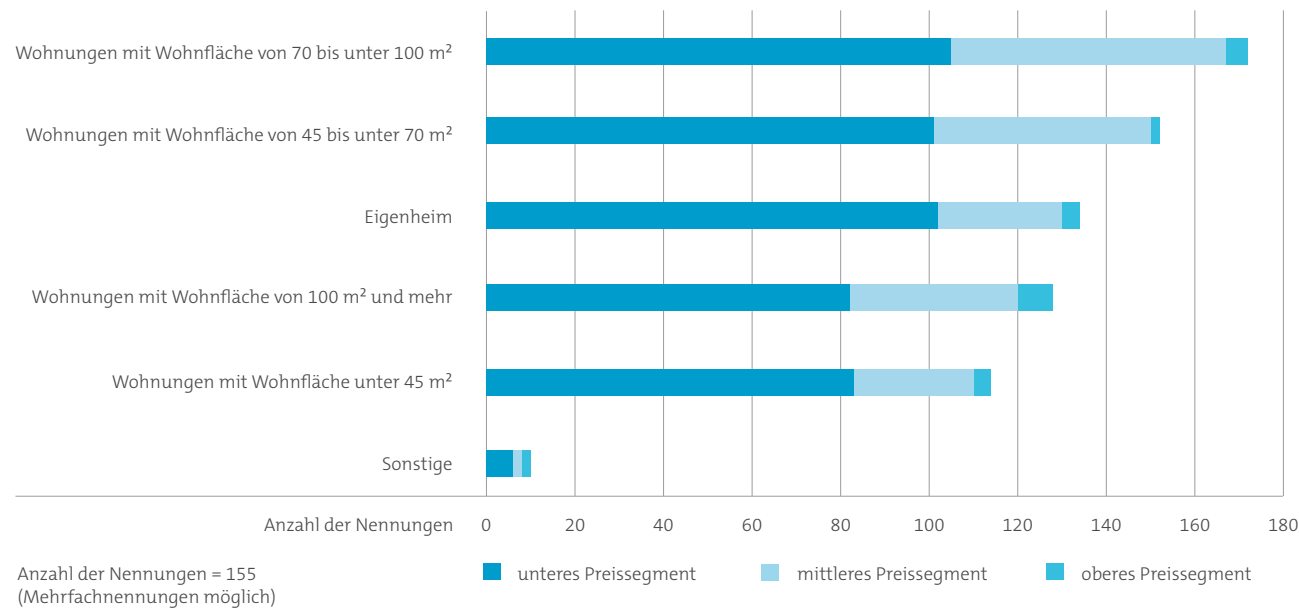
Abb. 10: Aktuelle Marktlage: Mietwohnungen – preisgebundenes Preissegment



## 4. Besondere Bedarfe

- Die größten Bedarfe wurden 2023 erneut bei mittelgroßen bis großen Wohnungen (45 bis 100 m<sup>2</sup>) vor allem im unteren und mittleren Preissegment gesehen. Das obere Preissegment spielt bereits seit mehreren Jahren nahezu keine Rolle. Insgesamt haben im Vergleich zum Vorjahr die Bedarfe im unteren Preissegment zugenommen. Dies zeigte sich insbesondere im Eigenheimsegment.

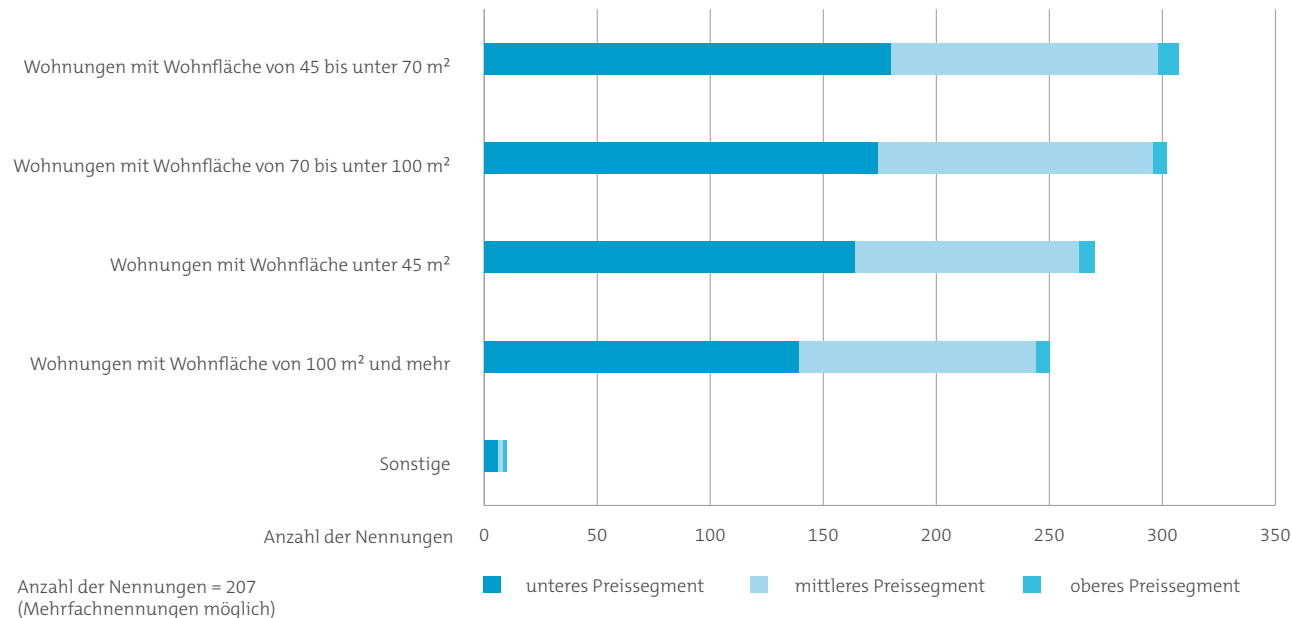
Abb. 11: Besondere Bedarfe nach Preissegmenten: Eigentum



Der Blick auf die Marktlage hat bereits gezeigt, welche Segmente aktuell von Angebotsdefiziten betroffen sind. Hieraus lassen sich auch künftige Bedarfe ableiten, zu denen die Fachkundigen ebenfalls eine Einschätzung abgeben konnten.

Im Segment **Eigentum** wurden die meisten Bedarfe – unabhängig vom Typ – erneut im unteren Preissegment attestiert. Teilweise wiesen bis zu drei Viertel der Befragten Bedarfe in diesem Segment aus. Das mittlere Preissegment wurde ebenfalls als wichtig wahrgenommen, nahm jedoch im Vergleich zu 2022 an Relevanz ab. Wurden im Vorjahr das untere und das mittlere Segment noch ähnlich bewertet, so verschob sich die Einschätzung in diesem Jahr deutlich zugunsten des unteren Segments. Hier könnten sich zum einen die Anpassungen der Preisklassen, aber auch die aktuelle Marktlage im Kontext von Inflation und steigenden Angebotsmieten ausgewirkt haben. Das obere Preissegment spielte nahezu keine Rolle. Der Blick auf die Wohnungstypen zeigte keine Veränderung in der diesjährigen Betrachtung. Weiterhin werden Wohnungen mit einer Wohnfläche zwischen 45 bis unter 70 m<sup>2</sup> bzw. 70 bis unter 100 m<sup>2</sup> am dringendsten benötigt. Diese stehen im Allgemeinen für Zwei- bis Vierraumwohnungen für sowohl kleinere Haushalte als auch Haushalte mit Kindern. Eigenheime rangierten nur an dritter Stelle und sind somit nicht der wichtigste Wohntyp im Eigentum. Auch für die kleinsten und größten Wohnungen wurden Bedarfe attestiert, wenn auch auf etwas niedrigerem Niveau.

Abb. 12: Besondere Bedarfe nach Preissegmenten: Miete

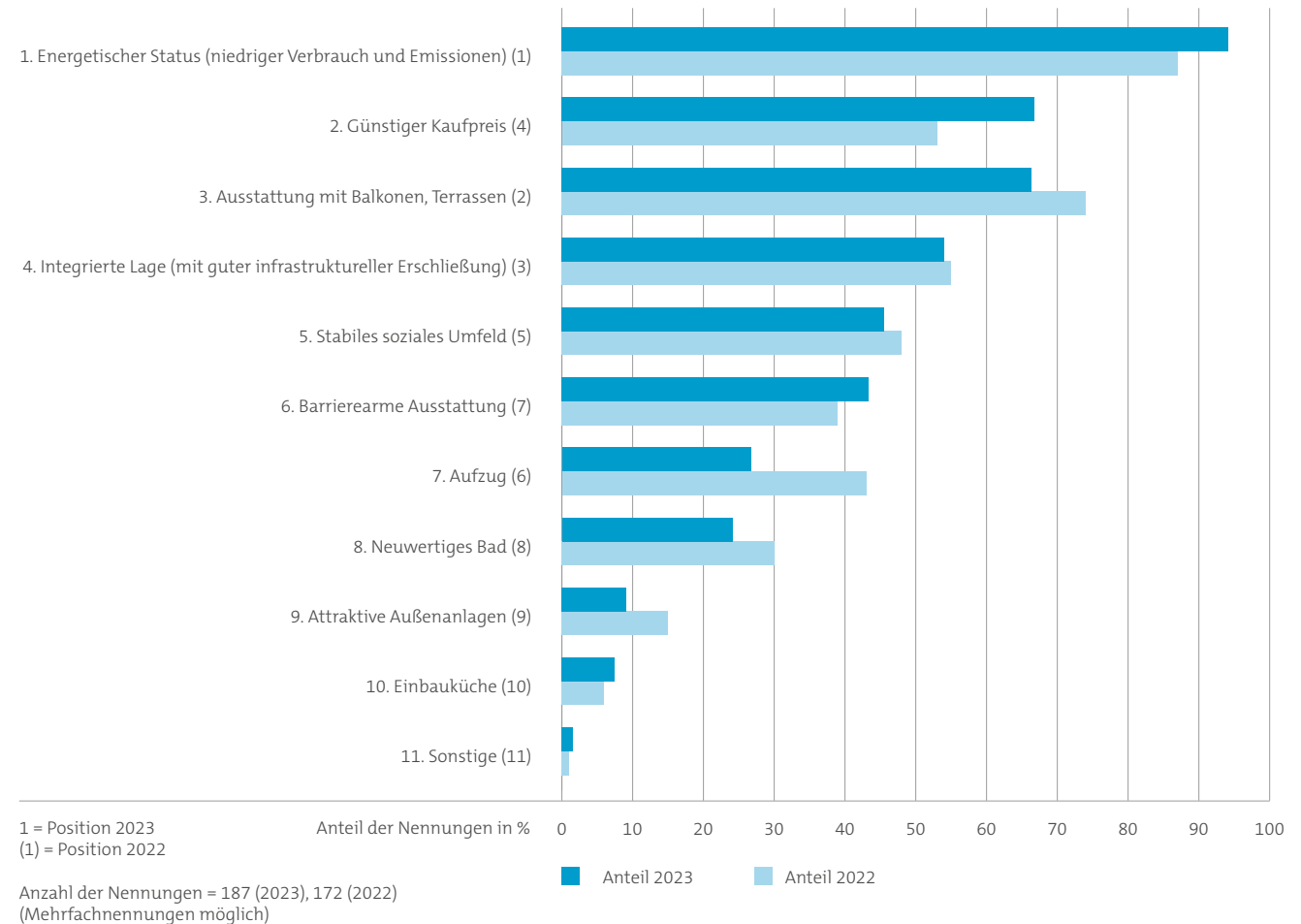


Im Segment **Miete** zeigte sich bei den Preisklassen ein leicht anderes Bild. Die untere Preisklasse wurde von mehr als der Hälfte der Befragten als wichtig für die aktuellen Bedarfe – unabhängig des Wohnungstyps – angesehen. Im Vergleich zum Eigentum spielte sie eine wichtige, aber nicht allumfassende Rolle. Dafür entfielen deutlich mehr Antworten auf das mittlere Preissegment: Unabhängig vom Typ wurde dieses Segment bei vier von zehn Fragebögen ausgewählt. Aus dieser Entwicklung lassen sich mehrere Erkenntnisse ableiten. Zum einen kann die Anpassung der Preisklassen sich hier weniger ausgewirkt haben, zum anderen können die aktuelle finanzielle Situation der Nachfragenden sowie die aktuelle Marktlage (zunehmende Inflation, steigende Lebenshaltungskosten und Energiekosten) dazu geführt haben, dass sich auch Personen mit mittleren Einkommen nicht mehr am Berliner Wohnungsmarkt ohne Weiteres versorgen können. Die besonderen Bedarfe reichten demnach zunehmend in die mittleren Einkommensgruppen hinein. Das obere Preissegment spielte nahezu keine Rolle. Der Blick auf die Wohnungstypen zeigte 2023 das gleiche Bild wie im Eigentum. Am ehesten gebraucht wurden Wohnungen mit einer Wohnfläche von 45 bis unter 100 m², dicht gefolgt von den kleinsten und den größten Wohnungen, wobei letzteren ein etwas unwichtigerer Status eingeräumt wurde.

## 5. Anforderungen an das Wohnungsangebot

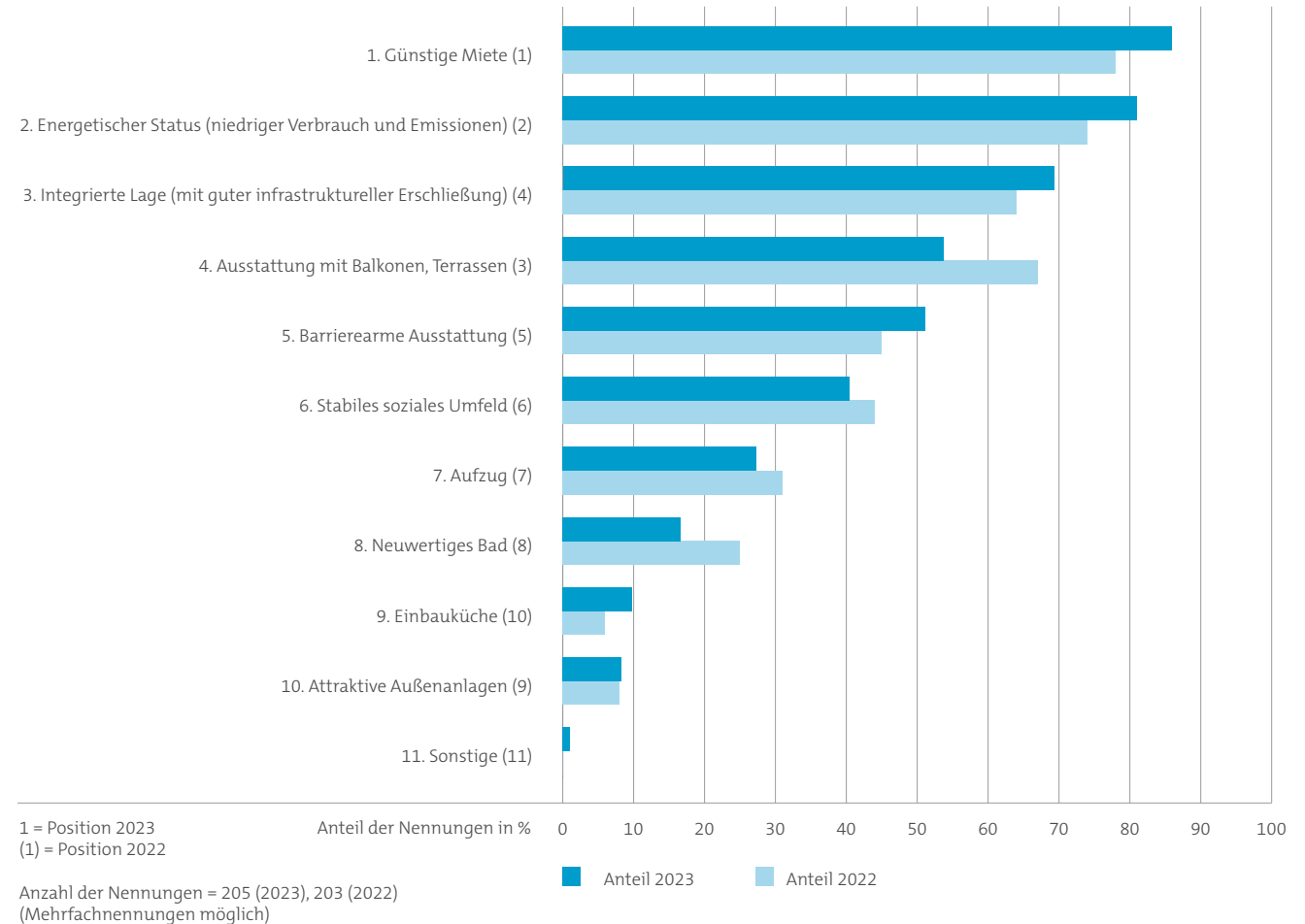
Ein zentrales Thema der jährlichen Befragung sind die Qualitätsmerkmale des Wohnraums, die von den Fachkundigen als nachfrageentscheidend angesehen werden. Im **Eigentum** war das wichtigste Qualitätsmerkmal bereits das zweite Jahr in Folge der energetische Status: 2023 haben gerade einmal 11 der 209 Expert:innen dieses Merkmal als nicht relevant eingestuft. Seit der Einführung dieser Antwortmöglichkeit in der Befragung 2021 wurde es zusehends bedeutsamer. Aktuelle Debatten wie das neue Gebäudeenergiegesetz, die Energiekrise infolge des Ukrainekrieges sowie der voranschreitende Klimawandel können die Relevanz dieser Wohnungsanforderung nochmal vorangetrieben haben. An zweiter Stelle folgte in diesem Jahr der günstige Kaufpreis. Während im Mietsegment bereits seit mehreren Jahren der finanzielle Aspekt entscheidend ist, war dies im Eigentum zuvor nur von mittlerer Relevanz. Dies änderte sich augenscheinlich unter den aktuellen Investitionsbedingungen mit Blick auf Faktoren wie das Zinsumfeld, die Baukosten oder die Inflation. Die Ausstattung mit Balkonen oder Terrassen lag fast gleichauf mit dem günstigen Kaufpreis. Auch weil die Auswirkungen der Corona-Pandemie spürbar nachgelassen haben, sank die Relevanz dieser Anforderung an das Wohnungsangebot offenbar etwas. Mit einer integrierten Lage (mit guter infrastruktureller Erschließung) und einem stabilen sozialen Umfeld folgten 2023 zwei Lageparameter auf Rang 4 und 5. Hier zeigten sich nur kleine Veränderungen zum Vorjahr. Die barrierearme Ausstattung gewann leicht an Relevanz und tauschte die Platzierung mit dem Merkmal Aufzug. Letzteres wurde 2023 von deutlich weniger Fachkundigen als relevant eingestuft. Inwiefern sich bei diesen beiden Merkmalen künftig der demografische Wandel auswirken wird, bleibt abzuwarten. Ein neuwertiges Bad wurde von rund einem Viertel der Befragten als wichtig angesehen, nur rund jede zehnte Person wählte attraktive Außenanlagen aus, gefolgt von Einbauküchen (7,5 Prozent).

Abb. 13: Anforderungen an das Wohnungsangebot: Eigentum



Bei der Betrachtung der Ausstattungsmerkmale im Segment **Miete** zeigten sich 2023 im Vergleich zum Vorjahr nur wenige Veränderungen. Weiterhin am wichtigsten war der günstige Mietpreis, was in Anbetracht der aktuellen Mietentwicklungen am Berliner Wohnungsmarkt nicht überrascht. Das Merkmal nimmt bereits seit mehreren Jahren die erste Position ein und konnte auch in diesem Jahr erneut an Relevanz gewinnen. 2023 folgte hierauf erneut der energetische Status, welcher als einziges Merkmal eine ähnlich hohe Bedeutung wie die preiswerte Miete einnahm. Beide Merkmale wurden von über 80 Prozent der Befragten hervorgehoben. Auf Rang 3 platzierte sich die integrierte Lage, welche von rund 7 von 10 Personen ausgewählt wurde. Die Ausstattung mit Balkonen oder Terrassen verlor hingegen deutlich an Relevanz – nur noch rund die Hälfte der Befragten wählte dieses Merkmal aus. In den Corona-Jahren lag es dagegen noch auf Rang 2. Ebenfalls rund die Hälfte der Befragten wählte eine barrierearme Ausstattung, dicht gefolgt von einem stabilen sozialen Umfeld. Auf Rang 7 und 8 folgten ein Aufzug und ein neuwertiges Bad. Beide verloren im Vorjahresvergleich an Bedeutung. Nur rund jede zehnte Person empfand eine Einbauküche oder attraktive Außenanlagen als wichtig.

**Abb. 14: Anforderungen an das Wohnungsangebot: Miete**

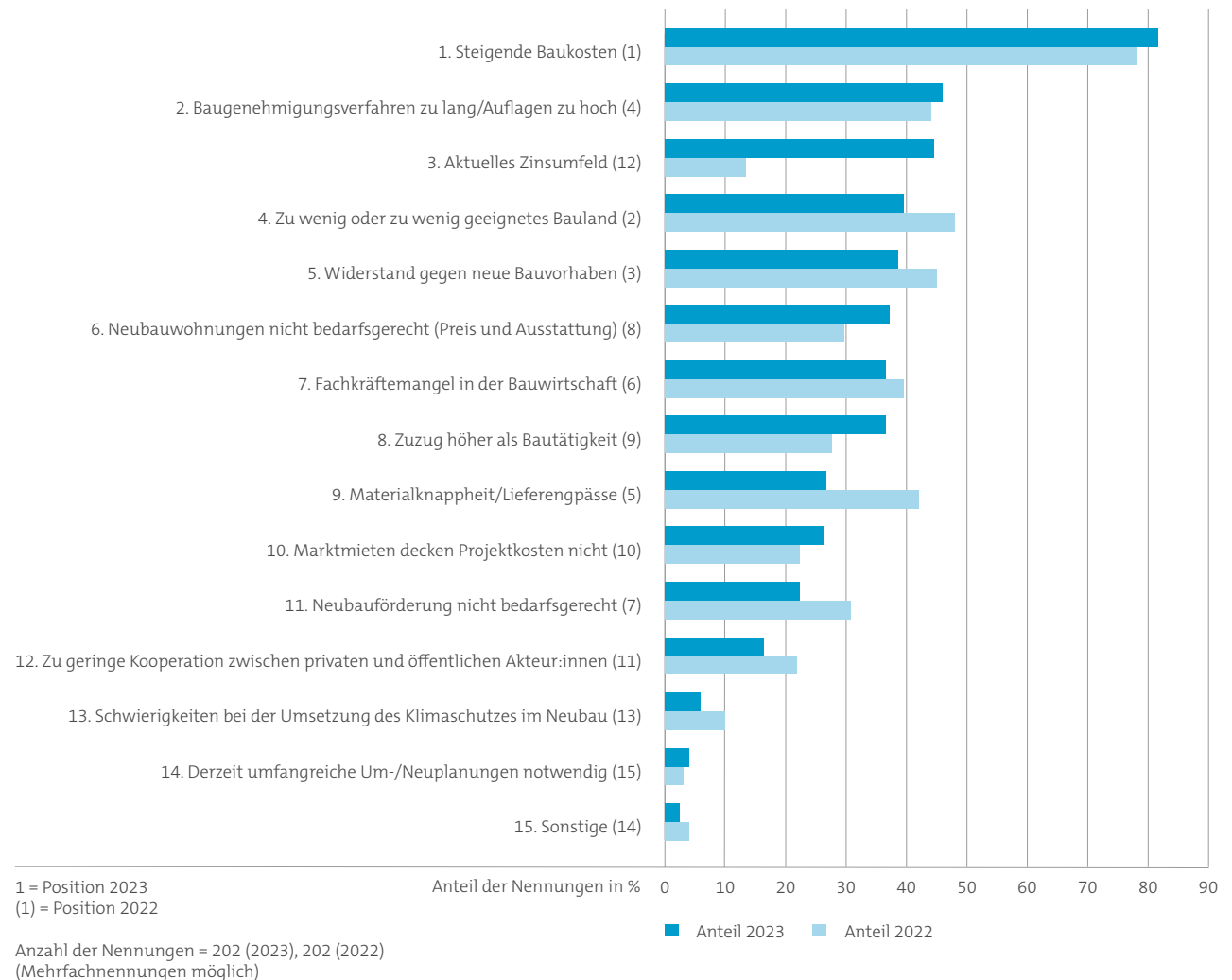




## 6. Aktuelle Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt

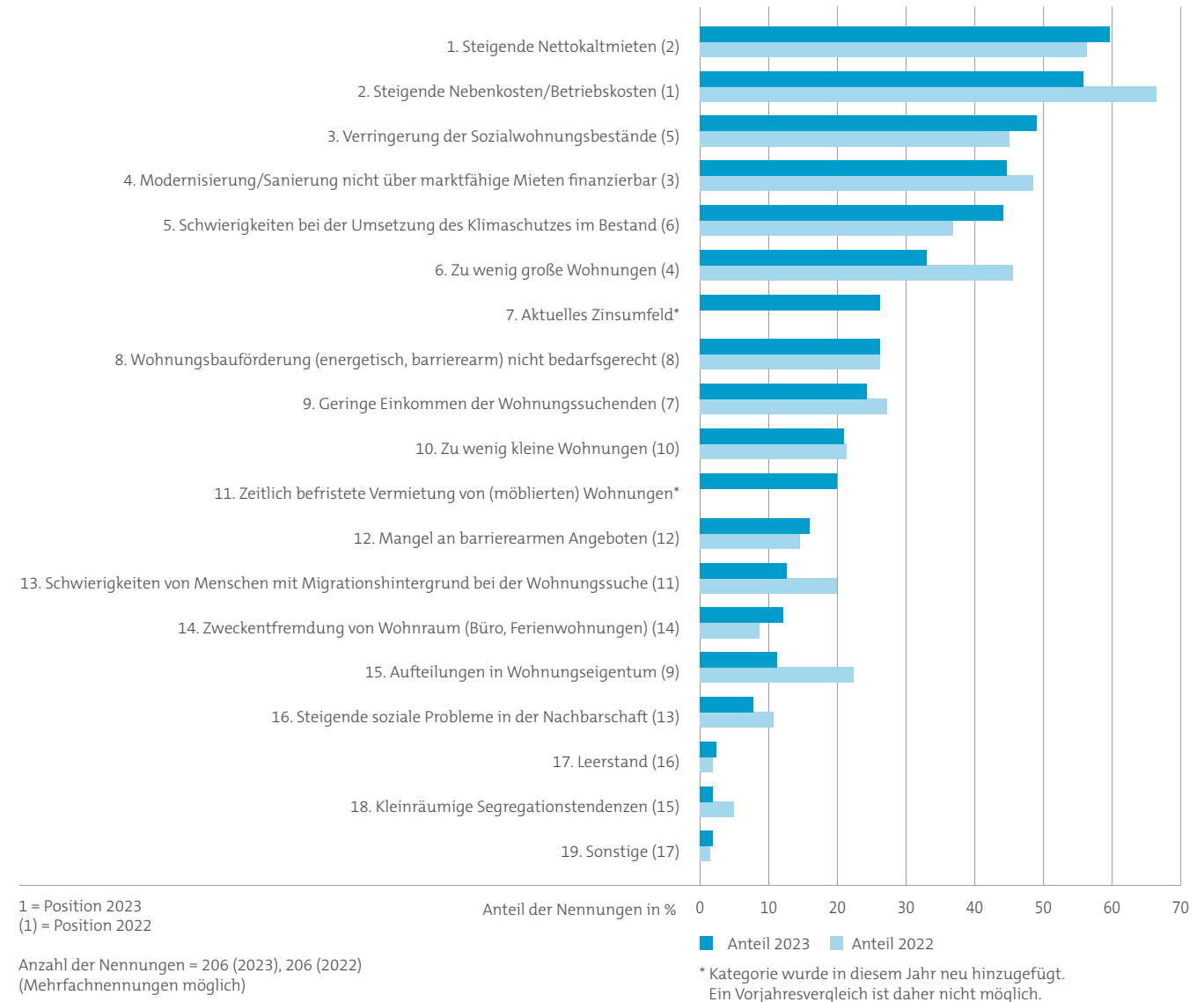
Für die Bewertung der Situation am Berliner Wohnungsmarkt sind insbesondere die aktuellen Herausforderungen entscheidend. Im Segment **Neubau** zeigte sich 2023 – wie auch schon 2022 – ein klares Bild. Die Fachkundigen sahen erneut die größte Hürde in den steigenden Baukosten. Acht von zehn Personen wählten dieses Problem aus, womit es im Vorjahresvergleich sogar nochmal leicht an Relevanz gewann. An zweiter Stelle folgten zu lange Baugenehmigungsverfahren und zu hohe Auflagen, welche im Vergleich zum Vorjahr um zwei Plätze nach oben wanderten. Besonders auffallend zeigte sich 2023 das aktuelle Zinsumfeld, welches vom 12. auf den 3. Rang sprang. Etwas an Dringlichkeit verloren haben hingegen das zu knappe Bauland und der Widerstand gegen neue Bauvorhaben. Auf Platz 6 bis 8 folgten nicht bedarfsgerechte Neubauwohnungen, der Fachkräftemangel in der Bauwirtschaft und ein Zuzug höher als Bautätigkeit. Alle drei Probleme wurden von jeweils rund einem Drittel der Befragten ausgewählt. Während Materialknappheit und Lieferengpässe im letzten Jahr noch an 5. Stelle gesehen wurden, war es dieses Jahr nur noch Platz 9. Globale Lieferketten, die gerade während der Corona-Pandemie teilweise zum Erliegen kamen, scheinen somit 2023 eine weniger wichtige Problematik zu sein. Rund ein Viertel der befragten Fachleute sah 2023 ein Problem in der Deckung der Projektkosten über marktfähige Mieten. Die Neubauförderung wurde hingegen im Vergleich zum Vorjahr als bedarfsgerechter eingeschätzt. Auf Platz 12 folgte die zu geringe Kooperation zwischen öffentlichen und privaten Akteur:innen. Die Umsetzung des Klimaschutzes schien kein Problem für den Neubau darzustellen. Ebenfalls nur von geringer Bedeutung war die Notwendigkeit von umfangreichen Um- und Neuplanungen.

Abb. 15: Aktuelle Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt: Neubau



Auch im **Bestand** zeigten sich 2023 neue und alte Herausforderungen, wobei es teilweise deutliche Unterschiede zum Neubau gab. An erster Stelle rangierten steigende Nettokaltmieten, gefolgt von steigenden Neben- und Betriebskosten. Letzteres Thema hatte 2022 im Kontext der Energiekrise an Brisanz gewonnen, welche 2023 jedoch laut Fachmeinung wieder etwas abnahm. Als weiteres zentrales Problem kristallisierte sich der abschmelzende Bestand an geförderten Wohnungen heraus (Rang 3). Wie im IBB Wohnungsmarktbericht 2022 gezeigt, werden hier in den nächsten zwei Jahren große Bestände aus der Bindung fallen. Im Kontext des Klimaschutzes sahen die Fachkundigen 2023 erneut große Probleme: Sowohl die Schwierigkeit, Modernisierung und Sanierung über marktfähige Mieten zu finanzieren (Rang 4), als auch generelle Hemmnisse in der Umsetzung des Klimaschutzes (Rang 5) wurden als herausfordernd bewertet. Im Vergleich zum Neubau wurde der energetische Wandel des Bestandssegments deutlich kritischer eingeschätzt, gleichzeitig liegen jedoch hier die größten CO<sub>2</sub>-Einsparungspotenziale. Eindrücklich wirkte sich hier der höhere Aufwand, gepaart mit ebenfalls höheren Kosten, aus. Es besteht somit großer Handlungsbedarf, was sich auch in der Bewertung der Wohnungsbauförderung auf Rang 8 zeigte. An sechster Stelle folgten zu wenig große Wohnungen, beispielsweise für Familien. Das aktuelle Zinsumfeld wurde 2023 auch im Bestand als Problem mit aufgeführt, platzierte sich aber nur an 7. Stelle. Es ist somit durchaus brisant, jedoch nicht im gleichen Ausmaß wie im Neubau. Platz 9 bis 11 gingen an zu geringe Einkommen, zu wenig kleine Wohnungen und zeitlich befristete Vermietung. Diese Probleme wurden von rund jeder fünften Person ausgewählt. Im Vorjahresvergleich an Relevanz verloren haben Schwierigkeiten bei der Wohnungssuche von Menschen mit Migrationshintergrund (Platz 13) und Aufteilungen in Wohnungseigentum (Platz 15). Ebenfalls im unteren Bereich lagen der Mangel an barrierearmen Wohnungen, Zweckentfremdungen, steigende soziale Probleme, Leerstand und kleinräumige Segregationstendenzen. Im Hinblick auf den Mangel an barrierearmen Wohnungen zeigte sich ein Widerspruch zur vorherigen Frage. Während rund die Hälfte der Befragten eine barrierearme Ausstattung als wichtige Anforderung einer Mietwohnung sahen (siehe Kapitel 5), wurde deren Mangel jedoch nicht als problematisch bewertet. Inwiefern hieraus Schlüsse auf die Angebotssituation geschlossen werden können, kann jedoch nicht abschließend gesagt werden.

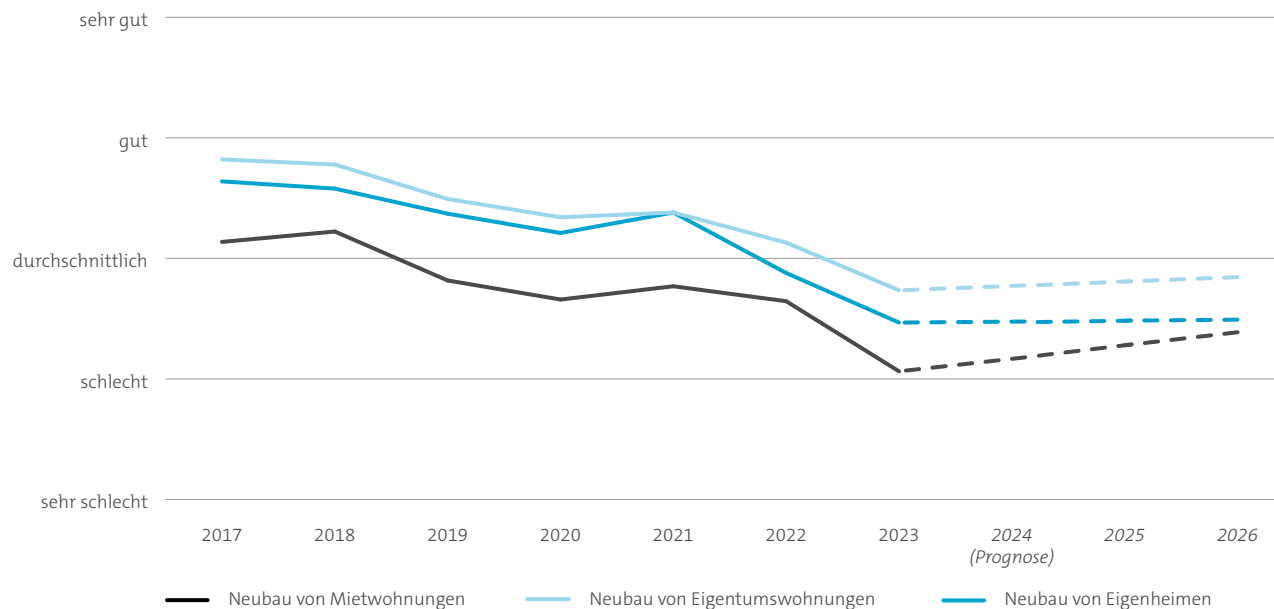
Abb. 16: Aktuelle Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt: Bestand



## 7. Einschätzung des Investitionsklimas

2023 trübte sich das Investitionsklima in Berlin in allen Teilsegmenten deutlich ein. Allenfalls beim Neubau von Eigentumswohnungen sahen die Expert:innen noch ein vergleichsweise positiveres Investitionsklima, jedoch auch nur auf durchschnittlichem Niveau. Für den Neubau von Eigenheimen wurde eine eher schlechte Investitionslage attestiert. Am schlechtesten bewerteten die Befragten die Investitionsbedingungen beim Neubau von Mietwohnungen. Im Bestandssegment sah das Investitionsklima etwas besser aus, auch wenn hier ebenfalls Eintrübungen erfasst wurden. Der institutionelle Erwerb bestehenden Wohnraums wies eine leicht positivere Investitionslage auf, während der private Erwerb bestehenden Wohnraums und Bestandsmaßnahmen, Modernisierung und Umbau auf demselben Niveau lagen. Insgesamt wurde das Investitionsklima aber als durchschnittlich bis eher schlecht bewertet.

Abb. 17: Einschätzung des Investitionsklimas: Neubau



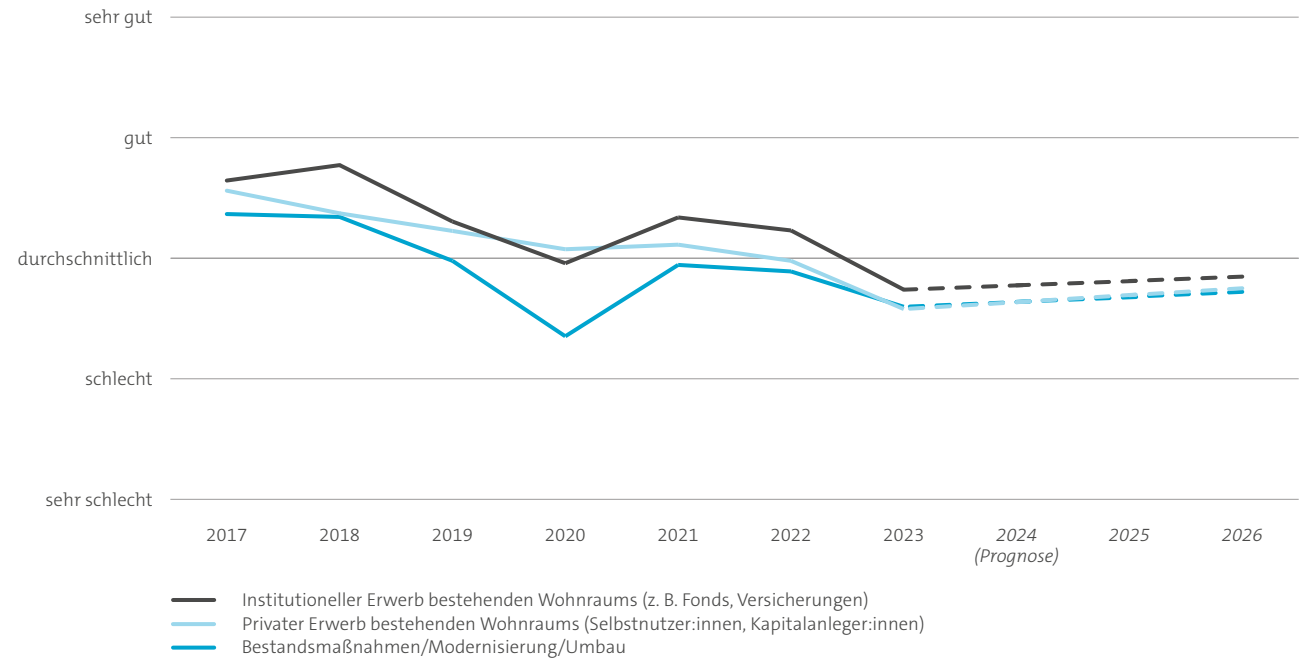
Die bisherige Betrachtung hat eindrücklich gezeigt, dass der Berliner Wohnungsmarkt von einer angespannten Marktlage betroffen ist und hohe Bedarfe sowohl im Segment Eigentum als auch im Segment Miete vorliegen. Der Bewältigung dieser Situation liegen Hürden wie die steigenden Baukosten oder das aktuelle Zinsumfeld im Weg. Diese Entwicklungen waren 2023 auch in der Einschätzung des Investitionsklimas – wichtig für die künftige Entwicklung des Wohnungsmarktes – spürbar.

Im **Neubau** trübte sich das Umfeld in allen Segmenten deutlich ein. Am härtesten traf es den Neubau von Mietwohnungen: Wurde im vergangenen Jahr noch ein eher durchschnittliches Investitionsklima angezeigt, erkannten die Befragten 2023 schlechte Bedingungen in diesem Segment. Am besten wurden die Investitionsbedingungen noch für den Neubau von Eigentumswohnungen eingeschätzt: Die Fachkundigen bewerteten das Investitionsklima als eher durchschnittlich. Für den Neubau von Eigenheimen attestierten die Expert:innen eher schlechte Bedingungen. Der aktuell drastische Einbruch des Investitionsklimas in allen Teilsegmenten hing laut Meinung der Expert:innen mit dem aktuellen Zinsniveau, der Inflation und der Wirtschaftslage zusammen.

Perspektivisch erwarten die Fachkundigen eine stabile Entwicklung für den Neubau von Eigenheimen und Eigentumswohnungen. Das Klima für neue Mietwohnungen könnte sich leicht verbessern, wenn auch auf einem niedrigen Niveau.

Auch im **Bestand** wurde 2023 eine Eintrübung des Investitionsklimas festgestellt, allerdings auf einem etwas positiveren Niveau als beim Neubau. Dabei näherten sich die Segmente Bestandsmaßnahmen, Modernisierung, Umbau sowie der private und institutionelle Erwerb bestehenden Wohnraums immer weiter an. In allen drei Segmenten wurde das Investitionsklima als durchschnittlich bis eher schlecht wahrgenommen, nachdem im vergangenen Jahr noch eine durchweg durchschnittliche Einschätzung vorlag. Den größten Einbruch erfuhr der institutionelle Erwerb bestehenden Wohnraums. Demnach zeigten auch im Bestand das aktuelle Zinsumfeld und die wirtschaftliche Lage sichtlich Auswirkungen. Im Vergleich zum Neubau scheint jedoch das Investitionsklima auch perspektivisch als etwas besser eingeschätzt zu werden. Bis 2026 erwarten die Fachkundigen eine stabile, allenfalls leichte Verbesserung des Investitionsklimas.

Abb. 18: Einschätzung des Investitionsklimas: Bestand



## Situation in den Bezirken

2023 attestierten die Expert:innen für Gesamt-Berlin unterdurchschnittliche Investitionsbedingungen für den **Neubau von Eigentumswohnungen**. Auf Ebene der Bezirke zeigten sich im Vergleich zum Vorjahr deutliche Verschlechterungen. Während im Vorjahr ausschließlich ein Bezirk ein eher schlechteres Investitionsklima aufwies, waren es 2023 sieben Bezirke – darunter Steglitz-Zehlendorf, Tempelhof-Schöneberg und Treptow-Köpenick. Lediglich Neukölln verzeichnete laut Fachkundigen eine etwas bessere Investitionslage und erlebte zudem eine deutliche Verbesserung im Vergleich zum Vorjahr. Die übrigen Bezirke wurden als durchschnittlich bewertet.

Bis 2026 prognostizieren die Expert:innen eine leichte Entspannung des Investitionsklimas. In Spandau, Tempelhof-Schöneberg und Marzahn-Hellersdorf soll sich das Investitionsklima sogar verbessern. In Neukölln wird eine Verschlechterung erwartet. Alle übrigen Bezirke sollen eine stabile Entwicklung aufweisen.

Das Investitionsklima für den **Neubau von Mietwohnungen** trübte sich 2023 deutlich ein, was sich auch auf Bezirksebene zeigte. In diesem Jahr wiesen vier Bezirke – Spandau, Steglitz-Zehlendorf, Tempelhof-Schöneberg und Friedrichshain-Kreuzberg – ein schlechtes Investitionsklima auf, in Mitte wurde es sogar als sehr schlecht bewertet. Im Vergleich zum Vorjahr, wo sich kein Bezirk in diesen beiden Kategorien befand, zeigte sich hier eine drastische Verschlechterung der Investitionsbedingungen. Auch in den übrigen Bezirken wurde von den Fachkundigen eine eher schlechte Investitionslage attestiert.

Mit Blick auf die kommenden drei Jahre erwarten die Expert:innen leicht positive Entwicklungen. In Spandau, Steglitz-Zehlendorf, Neukölln, Mitte und Marzahn-Hellersdorf prognostizieren die Befragten eine Verbesserung des Investitionsklimas. In den übrigen Bezirken wird eine Stabilisierung der Lage auf aktuellem Niveau erwartet.

Abb. 19: Investitionsklima:  
Neubau von Eigentumswohnungen

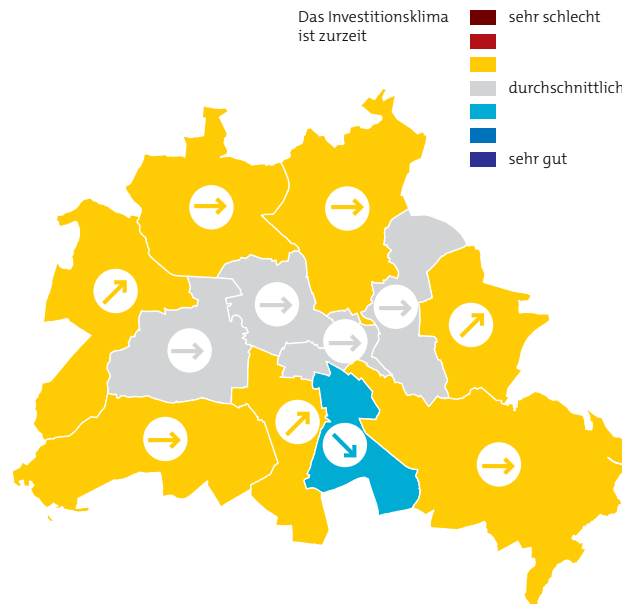
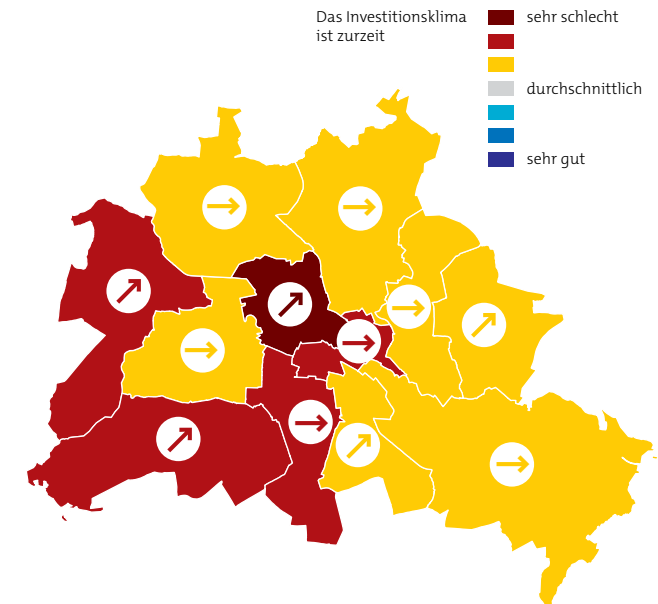


Abb. 20: Investitionsklima:  
Neubau von Mietwohnungen



Der Pfeil gibt jeweils 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 (↓).

### Wie hat sich das Investitionsklima für Mietwohnungen seit 2013 entwickelt?

Schauen Sie sich [hier](#) die Entwicklung der vergangenen Jahre an:



Auch die Entwicklung des Wohnungsbestands durch **Bestandsmaßnahmen, Modernisierung und Umbau** spielt eine wichtige Rolle auf dem Berliner Wohnungsmarkt. Laut Einschätzung der Fachkundigen hat sich hier im Vergleich zum Vorjahr das Investitionsklima auf Bezirksebene verschlechtert. 2022 wurde die Investitionslage in nur zwei Bezirken als eher schlecht bewertet. 2023 fielen acht Bezirke in diese Kategorie. Demnach attestierten die Expert:innen für Reinickendorf, Spandau, Steglitz-Zehlendorf, Charlottenburg-Wilmersdorf, Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg, Treptow-Köpenick und Marzahn-Hellersdorf ein tendenziell negatives Investitionsklima für Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen. Die Lage in den übrigen Bezirken wurde mit durchschnittlich bewertet.

Bis 2026 prognostizieren die Befragten größtenteils eine stabile Entwicklung auf aktuellem Niveau. In Spandau und Friedrichshain-Kreuzberg wird von einer Verbesserung des Investitionsklimas ausgegangen, während es in den restlichen Bezirken unverändert bleiben soll.

Auch beim **privaten Erwerb bestehenden Wohnraums** attestierten die Expert:innen 2023 eine deutliche Eintrübung des Investitionsklimas. Neun Bezirke wiesen ein eher schlechtes Investitionsklima auf – sieben mehr als im Jahr zuvor. Lediglich in Steglitz-Zehlendorf, Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg bewerteten die Befragten das Investitionsklima als durchschnittlich. Dies zeigt eine Verschlechterung der Lage in nahezu allen Bezirken mit Ausnahme von Steglitz-Zehlendorf, Reinickendorf, Tempelhof-Schöneberg und Friedrichshain-Kreuzberg, wo das Investitionsklima auf gleichem Niveau blieb.

Laut Prognose der befragten Fachleute stabilisiert sich das Investitionsklima in den kommenden drei Jahren. Während sich lediglich in Treptow-Köpenick die Investitionslage verschlechtern soll, könnten die Bezirke Lichtenberg, Pankow und Spandau künftig eine Verbesserung der Lage aufweisen.

Abb. 21: Investitionsklima:  
Bestandsmaßnahmen/Modernisierung/Umbau

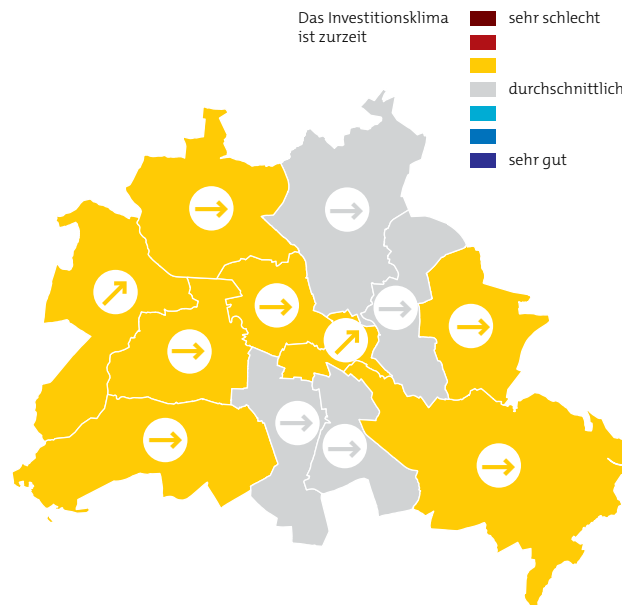
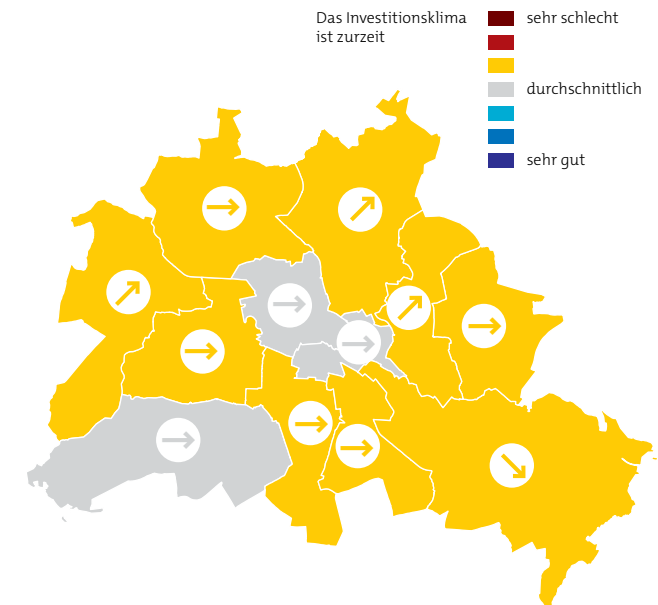


Abb. 22: Investitionsklima:  
Privater Erwerb bestehenden Wohnraums

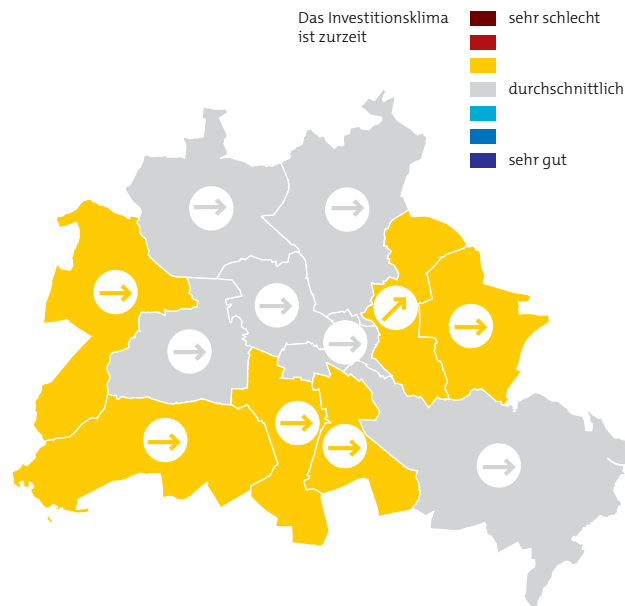


Der Pfeil gibt jeweils die erwartete Veränderung des Investitionsklimas in den nächsten drei Jahren an. Das Investitionsklima ...  
... verbessert sich stark (↑), verbessert sich (↗), bleibt gleich (→), verschlechtert sich (↘), verschlechtert sich stark (↓).

Die Investitionsbedingungen für den **institutionellen Erwerb bestehenden Wohnraums** erwiesen sich 2023 als etwas besser als für den privaten Erwerb, verzeichneten allerdings im Vergleich zum Vorjahr ebenfalls eine deutliche Verschlechterung. Während 2022 noch fünf Bezirke im Bereich einer eher guten Investitionslage rangierten, fiel 2023 kein Bezirk in diese Kategorie. Zudem wurden die Bedingungen in den Bezirken Spandau, Steglitz-Zehlendorf, Tempelhof-Schöneberg, Neukölln, Lichtenberg und Marzahn-Hellersdorf als eher negativ bewertet. Dies bedeutet insbesondere für Spandau, Neukölln und Lichtenberg eine drastische Verschlechterung der Situation gegenüber dem Vorjahr. Den übrigen Bezirken attestierten die Befragten ein durchschnittliches Investitionsklima.

Für die kommenden drei Jahre prognostizieren die Befragten größtenteils eine stabile Entwicklung der Investitionsbedingungen. Lediglich in Lichtenberg wird eine Verbesserung erwartet.

**Abb. 23: Investitionsklima:  
Institutioneller Erwerb bestehenden Wohnraums**



## 8. Aktuelle Frage zu Vermietungswegen und künftigen Wohnformen

Neben der allgemeinen Befragung widmet sich das IBB Wohnungsmarktbarometer in jedem Jahr Themen, die den Berliner Wohnungsmarkt aktuell und zukünftig beschäftigen werden. In diesem Jahr richtete sich der Blick in zwei Richtungen: Zum einen wurden die Fachkundigen um eine Einschätzung zu den aktuellen Vermietungswegen gebeten, zum anderen konnten sie ein Votum für zukünftig relevante Wohnformen abgeben.

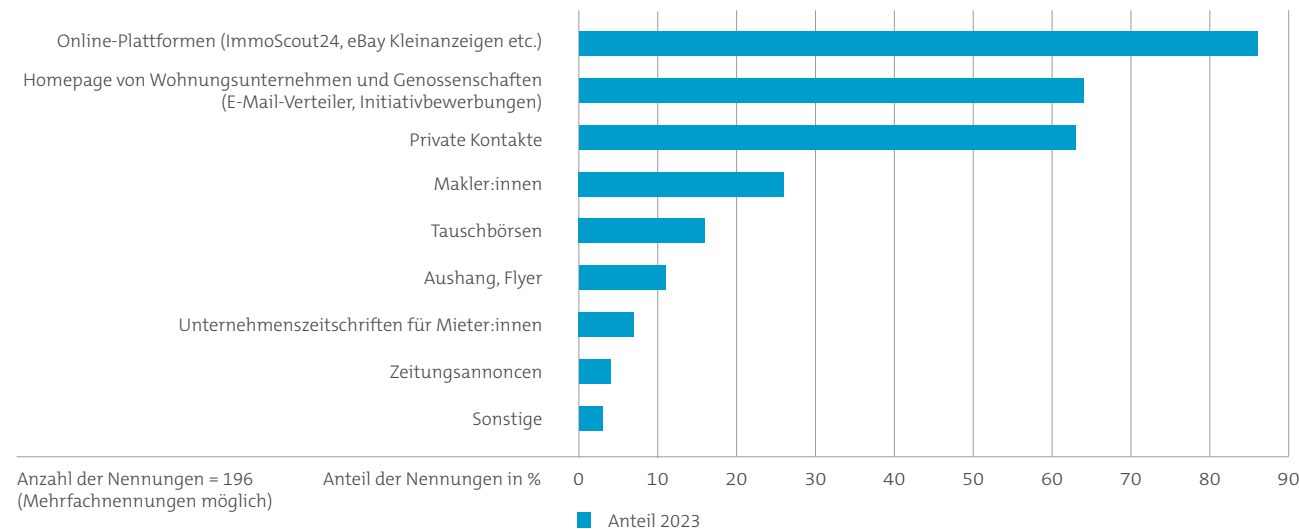
Der Berliner Wohnungsmarkt ist ein hart umkämpftes Feld: Für viele Nachfragende wird es immer schwieriger, eine Wohnung zu finden. Zudem zeigen Analysen im IBB Wohnungsmarktbericht, dass immer weniger Anzeigen über die öffentlich zugänglichen Portale registriert werden. Die diesjährige aktuelle Frage 1 – **Welche Vermietungswege sind aktuell in Berlin von Relevanz?** – liefert hierzu eine eindrucksvolle Antwort: Rund 63 Prozent der Befragten gaben an,

dass Wohnungen heute über private Kontakte vermietet werden. Zwar lagen Online-Plattformen als wichtigstes Medium mit rund 86 Prozent klar vorn, private Kontakte waren aber nahezu gleichauf mit Websites von Wohnungsunternehmen (circa 64 Prozent). Eine Wohnung über private Kontakte zu vermieten birgt durchaus Risiken. Hierdurch wird ein Teil des Marktes exklusiv Personen vorbehalten, die bereits Kontakte besitzen – Neuberliner:innen beispielsweise ist dieser Weg oftmals versperrt, da sie, wenn überhaupt, deutlich weniger Kontakte aufweisen als die ansässige Bevölkerung. Weiterhin verzerrt dies das Bild der Wohnungsmarktbeobachtung, da bestimmte Wohnungen nie offiziell online angeboten und somit ausgewertet werden können. Diese Entwicklung muss künftig näher beleuchtet werden. Auf die anderen Vermietungswege entfielen weniger als 20 Prozent. Allein Makler:innen wurden von rund einem Viertel der Befragten als relevant erachtet. Tauschbörsen, Flyer und Aushänge, Unternehmenszeitschriften und Zeitungsannoncen waren nur von geringer Bedeutung.

In der aktuellen Frage 2 richtete das IBB Wohnungsmarktbarometer 2023 den Blick in die Zukunft: **Wie werden die Berliner:innen künftig wohnen?**

Bereits in der Befragung 2017 wurden die Fachkundigen nach den Wohnformen der Zukunft befragt. Damals fiel das Bild sehr eindeutig aus: Mit deutlichem Abstand auf dem ersten Rang lag das betreute Wohnen im Alter. Hieran schlossen sich studentisches Wohnen und klassische Wohngemeinschaften an. Sechs Jahre später konnten die Befragten die Lage neu einschätzen und kamen im Kontext des demografischen Wandels, des Klimawandels, der immer noch nachhallenden Effekte der Corona-Pandemie und der Energiekrise aufgrund des Krieges in der Ukraine zu einem durchaus veränderten Ergebnis.

Abb. 24: Einschätzungen zu Vermietungswegen am Berliner Wohnungsmarkt



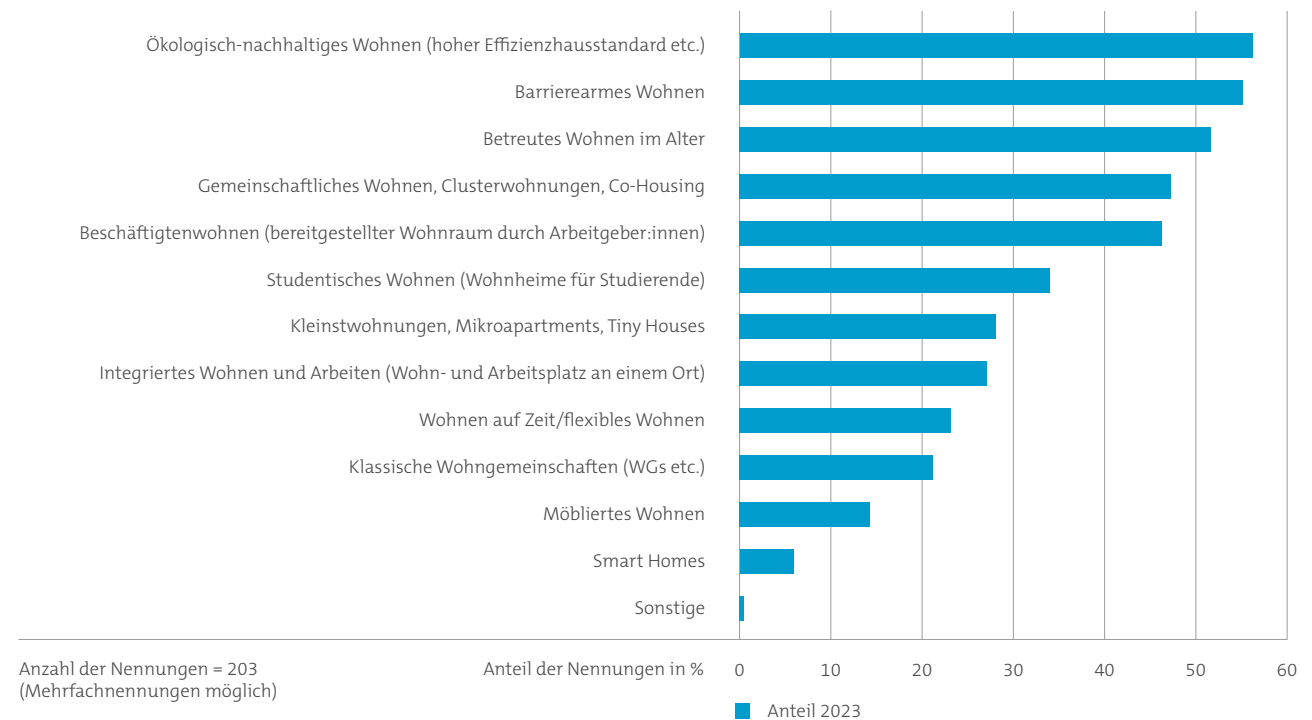


Betreutes Wohnen im Alter landete mit dem dritten Platz weiterhin auf den obersten Rängen, fiel aber gegenüber anderen Wohnformen etwas ab (51,7 Prozent). An erster Stelle platzierten 2023 die Fachkundigen das ökologisch-nachhaltige Wohnen (56,2 Prozent), knapp dahinter das barrierearme Wohnen (55,2 Prozent). Hier zeigten sich deutlich die aktuellen Diskussionen und Entwicklungen der letzten Jahre: Durch den demografischen Wandel und die zunehmende Alterung der Gesellschaft tritt laut Fachmeinung barrierearmes Wohnen künftig in den Vordergrund. Auch der voranschreitende Klimawandel, der immer mehr Gewicht in politischen Diskussionen erfährt, schlägt sich laut Fachkundigen perspektivisch auch in den Wohnformen nieder. Alle drei Wohnformen wurden jeweils von über der Hälfte der Expert:innen ausgewählt. Bereits bei der Barometerfrage nach den Ausstattungsmerkmalen einer Wohnung wurde der energetische Aspekt als wichtig eingestuft. Auch die barrierearme Ausstattung rangierte im oberen Mittelfeld. Deren Relevanz wird laut Meinung der Expert:innen zukünftig noch weiter zunehmen. Auf dem vierten Rang schloss sich 2023 gemeinschaftliches Wohnen, Clusterwohnungen und Co-Housing an (47,3 Prozent). 2017 lag dies noch auf dem drittletzten Platz. Dies ist vermutlich durch das Aufkommen neuer Wohnformen in den letzten Jahren zu erklären. Gerade gemeinschaftliches Wohnen und Clusterwohnungen werden von immer mehr Menschen als attraktive Wohnformen erachtet. Denkbar ist auch ein Zusammenhang mit der Corona-Pandemie, die in Teilen der Gesellschaft zu veränderten Wohnansprüchen führte. Diese Entwicklungen wurden von den Expert:innen in ihren Einschätzungen aufgenommen und führten zu einer Neubewertung der Situation gegenüber 2017. Neu hinzugekommen ist 2023 das Beschäftigtenwohnen, welches sich mit Platz 5 im oberen Mittelfeld platzierte (46,3 Prozent). Hierauf folgten studentisches Wohnen (34,0 Prozent) und Kleinstwohnungen, Mikroapartments und Tiny Houses (28,1 Prozent). Beide Wohnformen waren 2017 noch deutlich relevanter, erstere lag sogar auf dem zweiten Platz. Eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten positionierte sich 2017 im Mittelfeld, 2023 verlor es etwas an Relevanz (27,1 Prozent). Inwiefern sich hier

die Erfahrungen mit Homeoffice ausgewirkt haben, bleibt offen – mitunter waren andere Wohnformen einfach wichtiger. Wohnen auf Zeit/flexibles Wohnen (23,2 Prozent) und möbliertes Wohnen (14,3 Prozent) wurden 2023 aufgrund der Zunahme des Angebots in den zurückliegenden Jahren in die Befragung aufgenommen. Die Befragten attestierten beiden Wohnformen aber keine hohe Relevanz für die Zukunft. Gleiches galt für klassische Wohngemeinschaften (21,2 Prozent) – 2017 noch auf Rang 3 – und Smart Homes (5,9 Prozent).

Insgesamt zeigte sich 2023, dass der Klimawandel, der demografische Wandel und das gemeinschaftliche Wohnen den Berliner Wohnungsmarkt in Zukunft prägen könnten. Außerdem wird erwartet, dass private und öffentliche Unternehmen (die keine Wohnungsunternehmen sind) wieder vermehrt als Akteur:innen an den Berliner Wohnungsmarkt zurückkehren.

**Abb. 25: Einschätzungen zu künftigen Wohnformen in Berlin**



# 9. Berliner Wohnungsmarktexpert:innen

Wir danken den Teilnehmenden der Befragung:

**André Adami**  
bulwiengesa AG

**Dr. Hans-Hermann Albers**  
Technische Universität Berlin

**Sükran Altunkaynak**

**Joachim Andreas**  
Andreas GIW  
Geprüfte Immobilien GmbH

**Magnus Andres**  
Weberbank Actiengesellschaft

**Harald Bartels**  
Bartels Vermessung &  
Wertermittlung

**Christoph Beck**  
degewo AG

**Ulrich Binner**  
Bezirksamt Tempelhof-  
Schöneberg

**Bernhard Bischoff**  
Sachverständiger Bischoff

**Dr. Sebastian Botzem**  
Wohnraumversorgung Berlin –  
Anstalt öffentlichen Rechts

**Anke Braun**  
Wohnungsbaugenossenschaft  
„Hellersdorfer Kiez“ eG

**Michael Braun**  
BRAUN & HUBERTUS GmbH

**Dorit Brauns**  
Hilfswerk-Siedlung GmbH  
Evangelisches Wohnungsunter-  
nehmen in Berlin

**Angela Budweg**  
Bezirksamt Spandau

**Constance Cremer**  
STATTBAU Stadtentwicklungs-  
gesellschaft mbH

**Dr. Hartwig Dieser**

**Christian Döring**  
RUECKERCONSULT GmbH

**Dr. Christiane Droste**  
UP19 Stadtforschung +  
Beratung GmbH

**Bernd Duda**

**Andreas Eberhardt**  
Eberhardt Immobilien e. Kfm.

**Stephan Egerer**  
Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen  
und Wohnen

**Thomas Erdt**  
Märkische Baugenossen-  
schaft eG

**Sumurud Ezzeldin**  
Investitionsbank Berlin

**Philippe Gintner**  
Wohnungsbaugenossenschaft  
GWG „Berliner Bär“ e. G.

**Ariane Gottschall**  
Wohnungsbaugenossenschaft  
Wilhelmsruh eG

**Mike Gottwald**  
Investitionsbank Berlin

**Dirk Griesmeyer**  
DGP GmbH

**Joachim Grimmer**  
Grimmer & Partner GmbH

**Marc-Aurel Große**  
Marc-Aurel Große Immobilien

**Maximilian Hagen**  
HABERENT Baugesellschaft mbH

**Dr. Ulrike Hamann**  
Berliner Mieterverein e. V.

**Roman Heidrich**  
Jones Lang LaSalle Inc.

**Stephan Heindl**  
Berliner Sparkasse  
Niederlassung der  
Landesbank Berlin AG

**Ulf Heitmann**  
Wohnungsbaugenossenschaft  
„Bremer Höhe“ eG

**Irina Herz**  
GESOBAU AG

**Mario Hilgenfeld**  
BBU Verband Berlin-Branden-  
burgischer Wohnungsunter-  
nehmen e. V.

**Frank-Michael Hoppe**  
HOPPE IMMOBILIEN

**Johannes Jakobsmeier**  
BBT Transaction &  
Valuation GmbH

**Janko Jost**  
degewo AG

**Jens Kahl**  
bbg Berliner Baugenossen-  
schaft eG

**Manuel Karasch**  
Wohnungsgenossenschaft  
Marzahner Tor eG

**Dr. Robert Kitzmann**  
Humboldt-Universität zu Berlin

**Michael Kranz**  
R&W Living GmbH

**Stefan Krause**  
Wohnungsbaugenossenschaft  
NEUES BERLIN eG

**Harald Laatsch**  
Abgeordnetenhaus Berlin,  
AfD-Fraktion

**Dr. Jochen Lang**  
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

**Andreas Bernd Lanwehr**  
Engel & Völkers GmbH

**David Lehmann**  
kba Architekten und Ingenieure GmbH

**Norbert Lemke**  
Norbert Lemke Immobilien

**Sebastian Lopitz**  
Planungsbüro Lopitz

**Dr.-Ing. Christian Müller**  
Ingenieurbüro für Tragwerksplanung  
Dr.-Ing. Christian Müller GmbH

**Christian Palmer**  
Mietergenossenschaft Unionplatz Tiergarten eG

**Ricarda Pätzold**  
Deutsches Institut für Urbanistik gGmbH

**Lars Pillau**  
Berliner Volksbank Immobilien GmbH

**Gerd Platzek-Schumacher**  
HCS CONSULTANTS STEUER-BERATUNGSGESELLSCHAFT MBH

**Frank-Peter Pollenske**  
GEWIWO BERLIN Wittenauer Wohnungsbaugenossenschaft eG

**Stefan Polter**  
Münchener Hypothekenbank eG

**Claus Pretzell**  
Investitionsbank Berlin

**Detlef Reich**  
Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf

**Gundel Riebe**  
Berliner Mieterverein e. V.

**Lars Rohrschneider**  
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

**Dr. Annegret Rohwedder**  
Mietergenossenschaft Wöhlertgarten eG

**Lutz Rudolph**  
B VIER GmbH

**Marco Schaum**  
Bezirksamt Pankow

**Carsten Schimmel**  
Rechtsanwalt Carsten Schimmel

**Steffen Schnoor**  
Schnoor Immobilien e. K.

**Daniel Schulz**  
Arbeiter-Baugenossenschaft Paradies eG

**Stephan Schulz**  
UniCredit Bank AG

**Wolfgang Schwindt**  
Wohnungsbaugenossenschaft „Humboldt-Universität“ eG

**Tobias Seidel**  
Omnia Hausverwaltung GmbH

**Andreas Sokol**  
Deutsche Kreditbank Aktiengesellschaft

**Birgit Stenzel**  
Birgit Stenzel, Rechtsanwältin

**Dr. Astrid Tag**  
Mieterberatung Prenzlauer Berg GmbH

**Helge Tausendfreund**  
Berliner Sparkasse Niederlassung der Landesbank Berlin AG

**Thomas Thrun**  
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

**Andreas Tied**  
Investitionsbank Berlin

**Wibke Werner**  
Berliner Mieterverein e. V.

**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 Grundstücks-gesellschaft mbH

**Chris Zell**  
Erste Wohnungsgenossenschaft Berlin-Pankow eG

**Heiko Zybell**  
Engel + Zybell Immobilien-beratungs- und Vertriebs-GmbH & Co. KG

# Abbildungsverzeichnis

Abb. 01: Die Berliner Bezirke .....	4
Abb. 02: Tätigkeitsfelder der Antwortenden .....	5
Abb. 03: Einschätzung der Marktlage: Eigentum .....	8
Abb. 04: Aktuelle Marktlage: Eigenheime .....	9
Abb. 05: Aktuelle Marktlage: Eigentumswohnungen .....	9
Abb. 06: Einschätzung der Marktlage: Miete .....	10
Abb. 07: Aktuelle Marktlage: Mietwohnungen – oberes Preissegment .....	11
Abb. 08: Aktuelle Marktlage: Mietwohnungen – mittleres Preissegment .....	11
Abb. 09: Aktuelle Marktlage: Mietwohnungen – unteres Preissegment .....	12
Abb. 10: Aktuelle Marktlage: Mietwohnungen – preisgebundenes Preissegment .....	12
Abb. 11: Besondere Bedarfe nach Preissegmenten: Eigentum .....	13
Abb. 12: Besondere Bedarfe nach Preissegmenten: Miete .....	14
Abb. 13: Anforderungen an das Wohnungsangebot: Eigentum .....	15

Abb. 14: Anforderungen an das Wohnungsangebot: Miete .....	16
Abb. 15: Aktuelle Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt: Neubau .....	17
Abb. 16: Aktuelle Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt: Bestand .....	18
Abb. 17: Einschätzung des Investitionsklimas: Neubau .....	19
Abb. 18: Einschätzung des Investitionsklimas: Bestand .....	20
Abb. 19: Investitionsklima: Neubau von Eigentumswohnungen .....	21
Abb. 20: Investitionsklima: Neubau von Mietwohnungen .....	21
Abb. 21: Investitionsklima: Bestandsmaßnahmen/Modernisierung/Umbau .....	22
Abb. 22: Investitionsklima: Privater Erwerb bestehenden Wohnraums .....	22
Abb. 23: Investitionsklima: Institutioneller Erwerb bestehenden Wohnraums .....	23
Abb. 24: Einschätzungen zu Vermietungswegen am Berliner Wohnungsmarkt .....	24
Abb. 25: Einschätzungen zu künftigen Wohnformen in Berlin .....	25

# Impressum

## Herausgeberin

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

## Inhaltliche Konzeption und Bearbeitung

Investitionsbank Berlin

Immobilien- und Stadtentwicklung

Julia Kühle

Telefon: +49 (0) 30 / 2125-3904

E-Mail: julia.kuehle@ibb.de

Sumurud Ezzeldin

Telefon: +49 (0) 30 / 2125-3905

E-Mail: sumurud.ezzeldin@ibb.de

Volkswirtschaft

Claus Pretzell

Telefon: +49 (0) 30 / 2125-4752

E-Mail: claus.pretzell@ibb.de

Unternehmenskommunikation

Diana Zöller

Telefon: +49 (0) 30 / 2125-2942

E-Mail: diana.zoeller@ibb.de

RegioKontext GmbH

Geena Michelczak

Sophia Wiedergrün

Arnt von Bodelschwingh

Telefon: +49 (0) 30 / 95 59 49 12

Telefax: +49 (0) 30 / 50 34 84 42

E-Mail: barometer@regiokontext.de

www.regiokontext.de

Sehr geehrte Leser:innen,

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 links 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 E-Mail-Adresse zu. Wir nehmen Sie dann in unseren Verteiler für die kommenden Befragungen auf.

Wir danken für Ihre Unterstützung!

## Gestaltung und Herstellung

Heimrich & Hannot GmbH

Telefon: +49 (0) 30 / 308780-0

www.heimrich-hannot.de

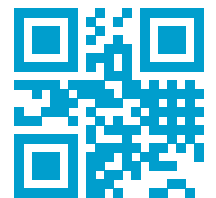
## Bildnachweis

Investitionsbank Berlin (S. 3)

Investitionsbank Berlin  
Bundesallee 210  
10719 Berlin

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

[immobilien@ibb.de](mailto:immobilien@ibb.de)



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

Stand: 09/2023