

IBB Wohnungsmarktbarometer 2009

Der Berliner Wohnungsmarkt aus Expertensicht

IBB Wohnungsmarktbarometer 2009

Der Berliner Wohnungsmarkt aus Expertensicht

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	5
Struktur der Befragung	6
Lage am Wohnungsmarkt	8
Prognose der Nachfrageentwicklung	12
Besondere Bedarfe	14
Maßnahmen zur Verbesserung der Marktgängigkeit	16
Investitionsklima	18
Aktuelle Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt	21
Impressum	23

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

Vorwort

Die Wirtschafts- und Finanzmärkte befinden sich global im Umbruch. Auch am Berliner Wohnungsmarkt gehen solche Einflüsse nicht vorbei. Das aktuelle IBB Wohnungsmarktbarometer 2009 zeigt erkennbare Auswirkungen – aber auch, dass der Wohnungsmarkt in Berlin diese möglicherweise besser verkraftet als andernorts.

So fallen die aktuellen Beurteilungen von Marktlage oder Investitionsklima keineswegs ins Bodenlose, sondern überwiegend zurück auf das Niveau des Jahres 2005. Dies belegt, dass manch positiver Marktpuls der letzten Jahre erhalten bleibt und an bereits Erreichtes angeknüpft werden kann.

Deutlich wird einmal mehr, dass sich in bestimmten Segmenten die Marktanspannung fortsetzt. Dies gilt beispielsweise für das untere Preissegment bei Mietwohnungen. Hier wird das Angebot nach Ansicht der von uns befragten Experten seit Jahren immer knapper, während die Nachfrage steigt.

Die zum Teil sehr unterschiedlichen Dynamiken im Markt und auch in den einzelnen Bezirken machen deutlich, wie wichtig ein zeitnahes Monitoring der Märkte ist.

Hierbei hat sich unser jährliches IBB Wohnungsmarktbarometer als wichtiges Instrument bewährt. Es wäre jedoch nicht denkbar ohne die bereitwillige Mitwirkung der über 200 Befragungsteilnehmer, die zum Teil bereits an etlichen Befragungsrunden teilgenommen haben. Auf diese Weise teilen sie ihr Expertenwissen mit uns, wofür ich ausdrücklich und herzlich danken möchte.



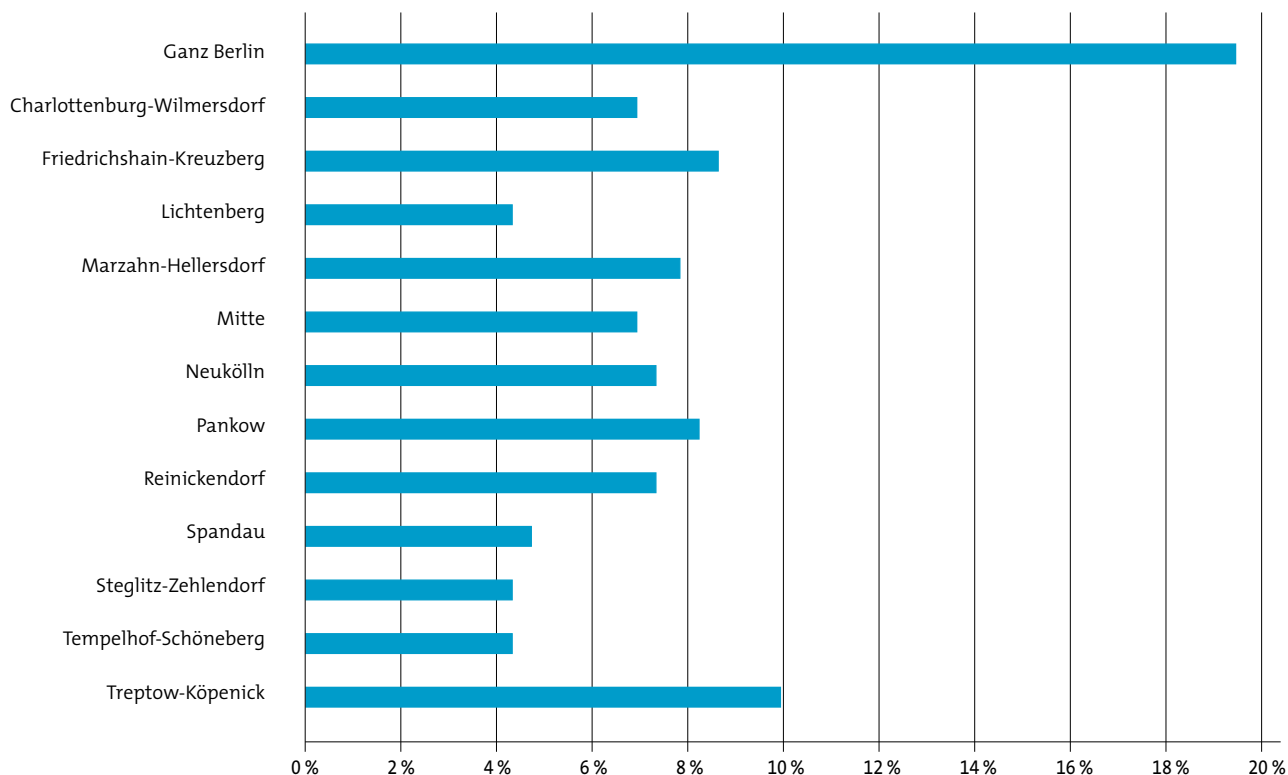
Ihnen, den Lesern und Nutzern des IBB Wohnungsmarktbarometers 2009, wünsche ich bei Ihren Aktivitäten viel Erfolg!

Ulrich Kissing

Vorsitzender des Vorstandes der Investitionsbank Berlin

Struktur der Befragung

Die Antworten beziehen sich auf



Seit mehreren Jahren verfolgt das IBB Wohnungsmarktbarometer den Ansatz, neben gesamtstädtischen Einschätzungen der Lage am Berliner Wohnungsmarkt auch Bewertungen für die einzelnen Bezirke zu ermitteln. Methodisch erfolgt dies auf Grundlage einer strukturierten Stichprobe, wobei jede Befragtengruppe in jedem Bezirk gleichmäßig angesprochen wird.

2009 wurden 950 Fragebögen versendet, von denen 232 beantwortet wurden. Daraus ergibt sich insgesamt eine sehr zufriedenstellende Rücklaufquote von 24,4 %.

Die Ergebnisse für Berlin insgesamt werden aus dem Durchschnitt der Bezirksergebnisse und den Fragebögen, die für ganz Berlin abgegeben wurden, ermittelt. Dabei fließen die Fragebögen, die für ganz Berlin abgegeben wurden, entsprechend ihrem Anteil an der Gesamtbefragung ein.

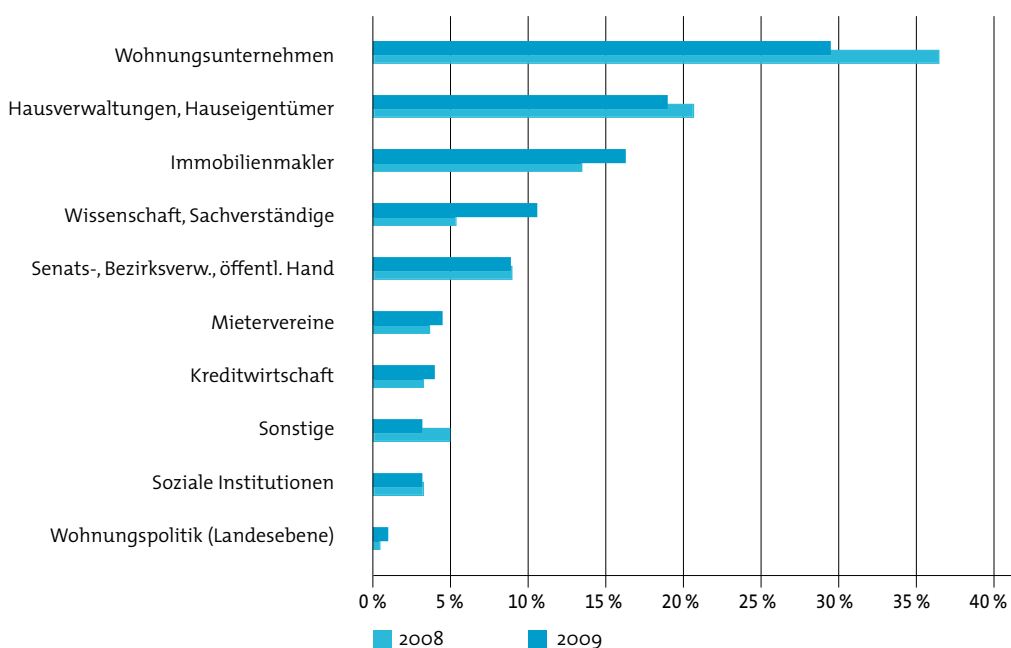
Für ganz Berlin antworteten in diesem Jahr 19,4 % von allen Befragungsteilnehmern – die übrigen 80,6 % der beantworteten Fragebögen verteilen sich relativ gleichmäßig auf die

zwölf Berliner Bezirke. Für alle einzelnen Bezirke liegt der Rücklauf innerhalb des angestrebten Zielkorridors von $\pm 50\%$ um den rechnerischen Mittelwert von $6,7\%$. Auf Grundlage dieser Teilgesamtheiten können Trendaussagen auch für die einzelnen Bezirke getroffen werden.

Die Vertreter von Wohnungsunternehmen haben auch 2009 wieder die meisten Fragebögen beantwortet. Mit knapp 30% liegen sie nun aber deutlich unter dem Wert des Vorjahrs, wodurch die Teilnehmerstruktur insgesamt etwas ausgewogener

ausfällt. Der Anteil der von Hausverwaltungen und Eigentümern abgegebenen Fragebögen ist mit knapp 19% etwas niedriger als im letzten Jahr, während der Anteil der Immobilienmakler um knapp 3 Prozentpunkte auf 16% gestiegen ist. Die Befragtengruppe „Wissenschaft und Sachverständige“ hat sich von vormals 5% auf nun über 10% verdoppelt. Der Anteil der Befragten aus Senats- und Bezirksverwaltungen blieb mit knapp 9% konstant. Mietervereine sowie Kreditwirtschaft lagen jeweils bei rund 4% , und Befragte aus sozialen Institutionen nahmen zu ca. 3% an der Befragung teil.

In welchem Feld sind Sie tätig?

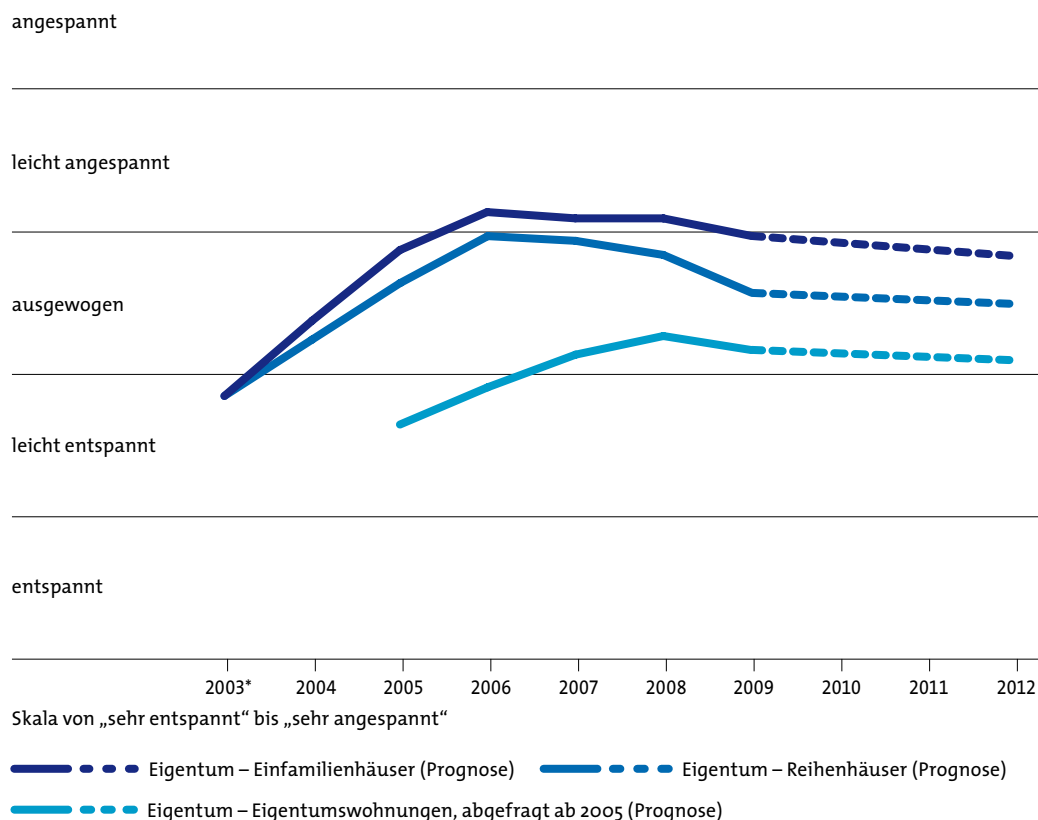


Lage am Wohnungsmarkt

Zur Abbildung der aktuellen Marktlage werden die Befragten gebeten, das Angebot – gemessen an der Nachfrage – einzuschätzen („viel kleiner“ bis „viel größer“). Die Lage auf dem Markt für Wohneigentum hat sich demnach zuletzt insgesamt entspannt. Nachdem sich die Werte in den letzten beiden Jahren stabilisiert hatten, zeigen sich in der Befragung 2009 durchgehend Einschätzungen unterhalb des jeweiligen Niveaus. Dies wirkt sich auch auf die Erwartungen für die nächsten drei Jahre aus, wenngleich der Rückgang deutlich moderater ausfällt als bei der Einschätzung der aktuellen Lage im Vergleich zum Vorjahr. Im Gegensatz zu den Befragungen der letzten Jahre, als der Ausblick beim Wohneigentum stets mehr Anspannung aufwies als die jeweils aktuelle Bewertung, hat sich damit die erwartete Entwicklungsrichtung geändert.

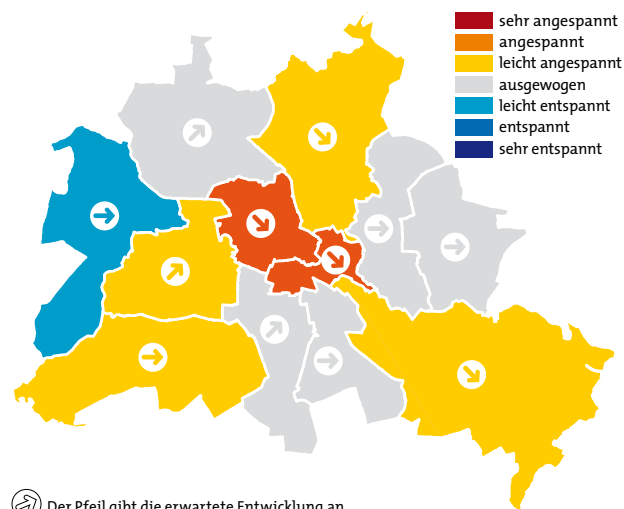
Der Rückgang betrifft vor allem die **Reihenhäuser**, die nunmehr auf ein absolut ausgewogenes Niveau fallen. Demnach entspricht das Angebot derzeit in etwa der aktuellen Nachfrage. Ähnliche Werte erreichte das Segment zuletzt 2005. Perspektivisch bleibt die Marktlage für Reihenhäuser aus Sicht der Befragungsteilnehmer in den nächsten drei Jahren einigermaßen stabil. Leicht angespannte Verhältnisse finden sich aus Sicht der Befragten in Charlottenburg-Wilmersdorf und in Treptow-Köpenick, wobei der Ausblick sehr unterschiedlich ausfällt: Während in Charlottenburg-Wilmersdorf perspektivisch eine angespannte Lage erwartet wird, gehen die Einschätzungen für Treptow-Köpenick zurück auf ein ausgewogenes Niveau. Eine eher entspannte Marktlage sehen die Befragten derzeit in Neukölln. Die übrigen Bezirke weisen ausgewogene

Beurteilung der Lage auf dem Wohnungsmarkt – Eigentum



* 2003 wurde nur die Kategorie „Eigentum“ abgefragt.

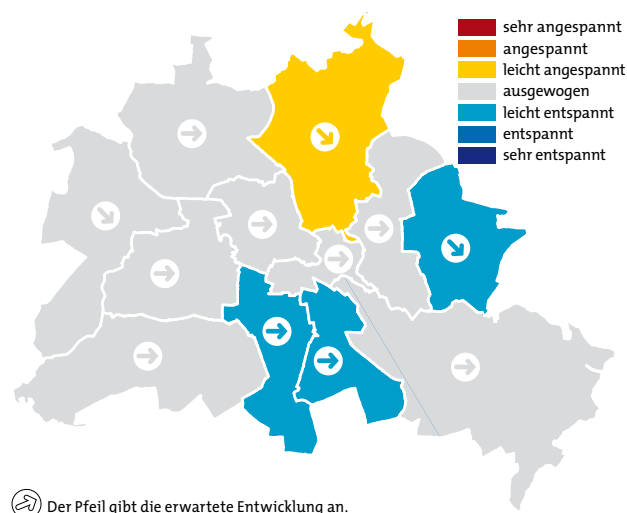
Marktlage Eigentum Einfamilienhäuser



Bewertungen auf. Im Ausblick wird für Tempelhof-Schöneberg und Reinickendorf eine leichte Anspannung erwartet, während sich in Bezirken wie Spandau und Lichtenberg eine eher entspannte Situation abzeichnet.

Wie in den Jahren zuvor erweist sich die Marktlage bei den **Einfamilienhäusern** vergleichsweise als am stärksten angespannt. Doch auch hier gibt die in den letzten Jahren erreichte leichte Anspannung etwas nach, und im Ausblick auf die nächsten drei Jahre wird ein fortgesetzter Rückgang bis auf das Niveau von 2005 erwartet – weiter in Richtung einer ausgewogenen Marktlage. Beim Blick auf die Bezirke zeigt sich ein differenziertes Bild: Lässt man die für den Einfamilienhausmarkt irrelevanten Zentrumsbezirke Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg außer Acht, zeigt sich in den vier Bezirken Steglitz-Zehlendorf, Charlottenburg-Wilmersdorf, Pankow und Treptow-Köpenick eine leichte Marktanspannung – bei zweien mit einer Tendenz zu ausgewogenen Marktverhältnissen. Eher entspannte Bedingungen weist Spandau auf, wo der Ausblick auch in den nächsten drei Jahren wenig Änderung erwarten lässt. In den übrigen Bezirken ergibt sich ein ausgewogenes Verhältnis von Angebot und Nachfrage, wobei die Befragten in Reinickendorf und Tempelhof-Schöneberg perspektivisch eine leichte Anspannung erwarten.

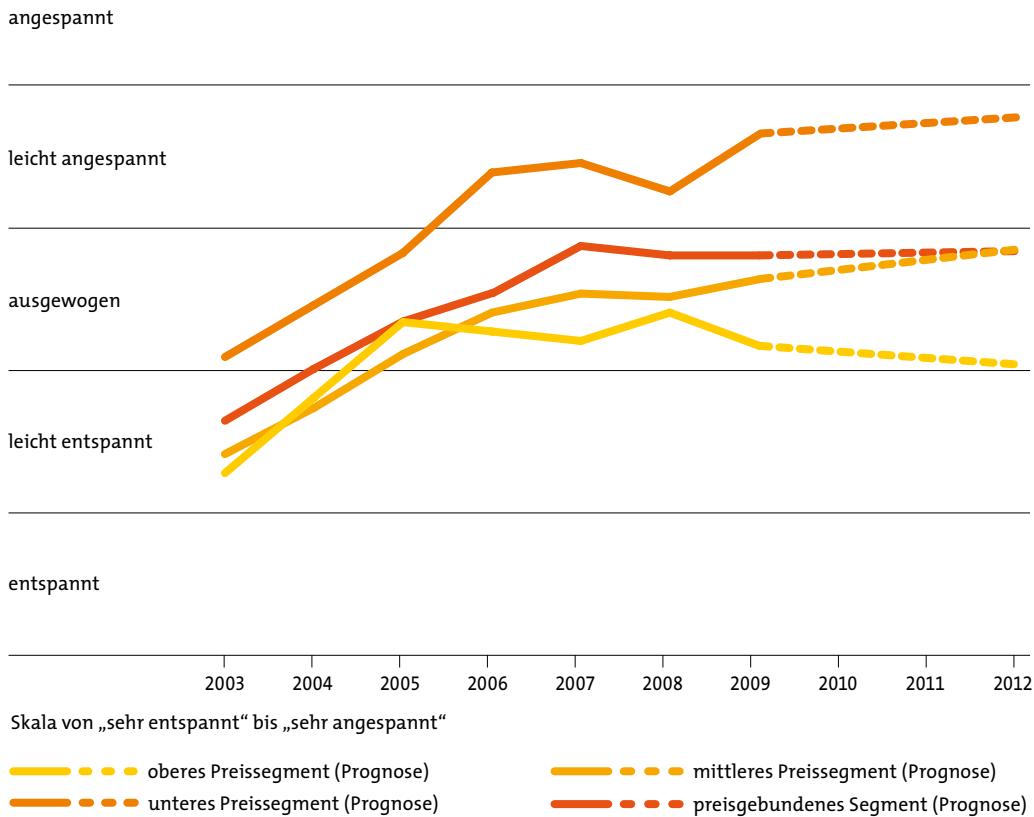
Marktlage Eigentumswohnungen



Die Werte für **Eigentumswohnungen** weisen zwar nur geringe Rückgänge auf, hier zeigt sich jedoch eine klare Trendumkehr, nachdem diese sich in den letzten Jahren – von einem entspannten Niveau kommend – kontinuierlich in Richtung einer ausgewogenen Marktlage entwickelt hatten. Besonders deutlich wird dies im Ausblick auf die nächsten drei Jahre: Noch im IBB Wohnungsmarktbarometer 2008 erwarteten die Befragten perspektivisch eine völlig ausgewogene Marktlage. Aktuell kehren sich die Erwartungen in diesem Segment um, nun wird eine sich tendenziell wieder entspannende Marktlage erwartet. Nur in einem einzigen Bezirk, nämlich in Pankow, sehen die Befragten eine leicht angespannte Marktsituation, dort wird jedoch perspektivisch eine ausgewogene Marktlage erwartet. Eine leicht entspannte Lage wird in Neukölln, Marzahn-Hellersdorf und Tempelhof-Schöneberg gesehen, wobei vor allem letzterer Bezirk gegenüber der Vorjahresbefragung eine deutlich veränderte Beurteilung erfährt: 2008 wurden hier noch leicht angespannte Bedingungen konstatiert. Eine zusätzliche Entspannung in den nächsten drei Jahren erwarten die Befragten für Marzahn-Hellersdorf. In allen anderen Bezirken ergibt sich eine ausgewogene Marktlage, überwiegend mit einer stabilen Perspektive.

Verglichen mit der Entwicklung beim Wohneigentum zeigt der Mietwohnungsmarkt ein differenziertes Bild: Die Befragung 2008 hatte gegenüber dem Vorjahr nur wenig Veränderung erbracht, 2009 gehen die Einschätzungen für die einzelnen Marktsegmente dagegen deutlich auseinander.

Beurteilung der Lage auf dem Wohnungsmarkt – Mietwohnungen



Vor allem im **unteren Preissegment** wird deutlich mehr Anspannung gesehen. Nach einer Phase relativer Stabilisierung in den letzten drei Jahren auf einem Niveau mit leichter Anspannung weist dieser Teilmarkt in der aktuellen Einschätzung einen Höchstwert an Anspannung auf. Auch die Beurteilung der weiteren Entwicklung kommt zu einem fortgesetzten Anspannungstrend in den nächsten drei Jahren. Zwar flacht sich die Entwicklungsdynamik ab, aber eine Entspannung scheint in diesem Segment aus Sicht der Befragten weit entfernt.

Dies spiegelt auch die Bezirks-Bewertung wider. Nur in zwei Bezirken wird derzeit keine angespannte Lage gesehen: In Spandau ist das Segment leicht entspannt, in Marzahn-Hellersdorf ausgewogen. Angespannte Werte ergeben sich für Charlottenburg-Wilmersdorf (mit der Perspektive starker Anspannung in den nächsten drei Jahren), für Pankow und – wie im Vorjahr – für Friedrichshain-Kreuzberg. Auffällig ist, dass dessen Nachbarbezirke Pankow und Lichtenberg verglichen mit 2008 förmlich im Gleichschritt um je eine Klasse nach oben gestuft werden.

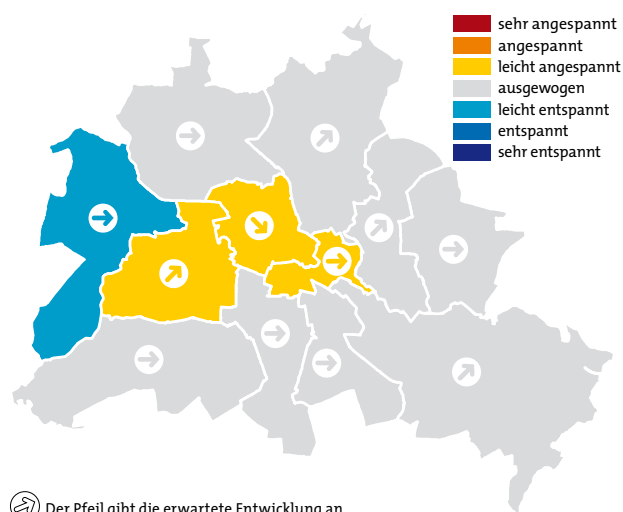
Möglicherweise diffundiert hier ein Teil der relevanten Nachfrage des unteren Preissegments in die benachbarten Bezirke hinüber. Auch in Steglitz-Zehlendorf wird aktuell vergleichs-

weise mehr Anspannung gesehen, mit einer sich weiter anspannenden Perspektive – im unteren Preissegment sehen die Befragten offenbar zunehmende Knappheiten.

Einigermaßen stabil erweisen sich die aktuelle Marktlage und der Ausblick im **preisgebundenen** Segment auf einem gerade noch als ausgewogen einzuschätzenden Niveau – nach einem Trend zunehmender Anspannung in den Jahren 2003 bis 2007. Angespannte Verhältnisse sehen die Befragten in Charlottenburg-Wilmersdorf, leicht angespannte Werte zudem in Friedrichshain-Kreuzberg, Mitte, Neukölln, Pankow und Tempelhof-Schöneberg – überwiegend mit einer relativ stabilen Entwicklungsperspektive. Eine eher entspannte Marktlage konstatieren die Befragten dagegen für Spandau.

Ausgehend von einer sehr ausgewogenen Marktlage im Jahr 2008 weist das **mittlere Preissegment** eine leicht zunehmende Anspannung auf, befindet sich jedoch weiterhin auf einem relativ ausgewogenen Niveau. Auch in diesem Teilmarkt deutet die Prognose der Befragten klar auf mehr Anspannung in den nächsten drei Jahren hin. Über die letzten Jahre zeigt das mittlere Preissegment, ausgehend von einem vergleichsweise entspannten Niveau bei der ersten Barometer-Befragung im Jahr 2003, eine fast kontinuierlich wachsende Marktanspannung.

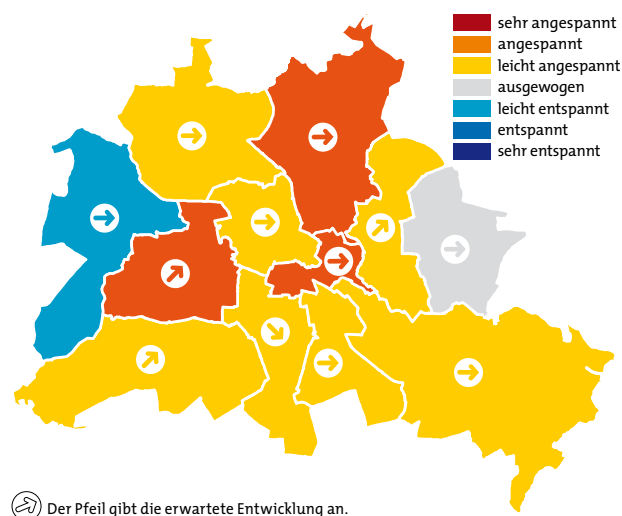
Marktlage Mietwohnungen mittleres Preissegment



In den Bezirken ergibt sich ein uneinheitliches Bild: Die Innenstadtbezirke Charlottenburg-Wilmersdorf, Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg weisen, wie schon 2008, eine leicht angespannte Marktlage auf. Dagegen scheint sich das mittlere Preissegment in Tempelhof-Schöneberg etwas entspannt zu haben: Der Bezirk erreicht in diesem Jahr ausgewogene Beurteilungen nach einer leichten Anspannung im Vorjahr. Zusätzliche Anspannung ergibt sich im Vergleich zum Vorjahr in Pankow und in Marzahn-Hellersdorf, die beide nun ausgewogene Beurteilungen erhalten – wie die meisten übrigen Bezirke auch. Eine wachsende Marktanspannung wird in Pankow, Lichtenberg und Treptow-Köpenick erwartet, und vor allem auch im bereits aktuell leicht angespannten Charlottenburg-Wilmersdorf.

Wie in fast allen Jahren zuvor erweist sich das **obere Preissegment** am Mietwohnungsmarkt als der entspannteste Teilmarkt. Im Jahr 2008 wurde erstmals seit Beginn der Befragungen ein praktisch ausgeglichenes Niveau erreicht. Demnach standen hier Angebot und Nachfrage in einem ausgewogenen Verhältnis zueinander. 2009 entsprachen die Einschätzungen dagegen dem schon fast leicht entspannten Niveau von 2007, und auch der Ausblick weist in Richtung leicht entspannter Marktverhältnisse. Dies ist ohne Zweifel auch darauf zurückzuführen, dass in diesem Mietmarktsegment in den letzten Jahren am ehesten nennenswerte Bautätigkeit stattfand. Als besonders entspannt wird das Segment in Neukölln eingestuft, und auch in Charlottenburg-Wilmersdorf wird die aktuelle Lage derzeit als eher entspannt bewertet – allerdings mit Trend zu ausgewogenen Werten. Alle übrigen Bezirke weisen ausgewogene Verhältnisse von Angebot und Nachfrage auf, wobei in Mitte, Pankow und Treptow-Köpenick künftig sogar eher entspannte Verhältnisse erwartet werden.

Marktlage Mietwohnungen unteres Preissegment



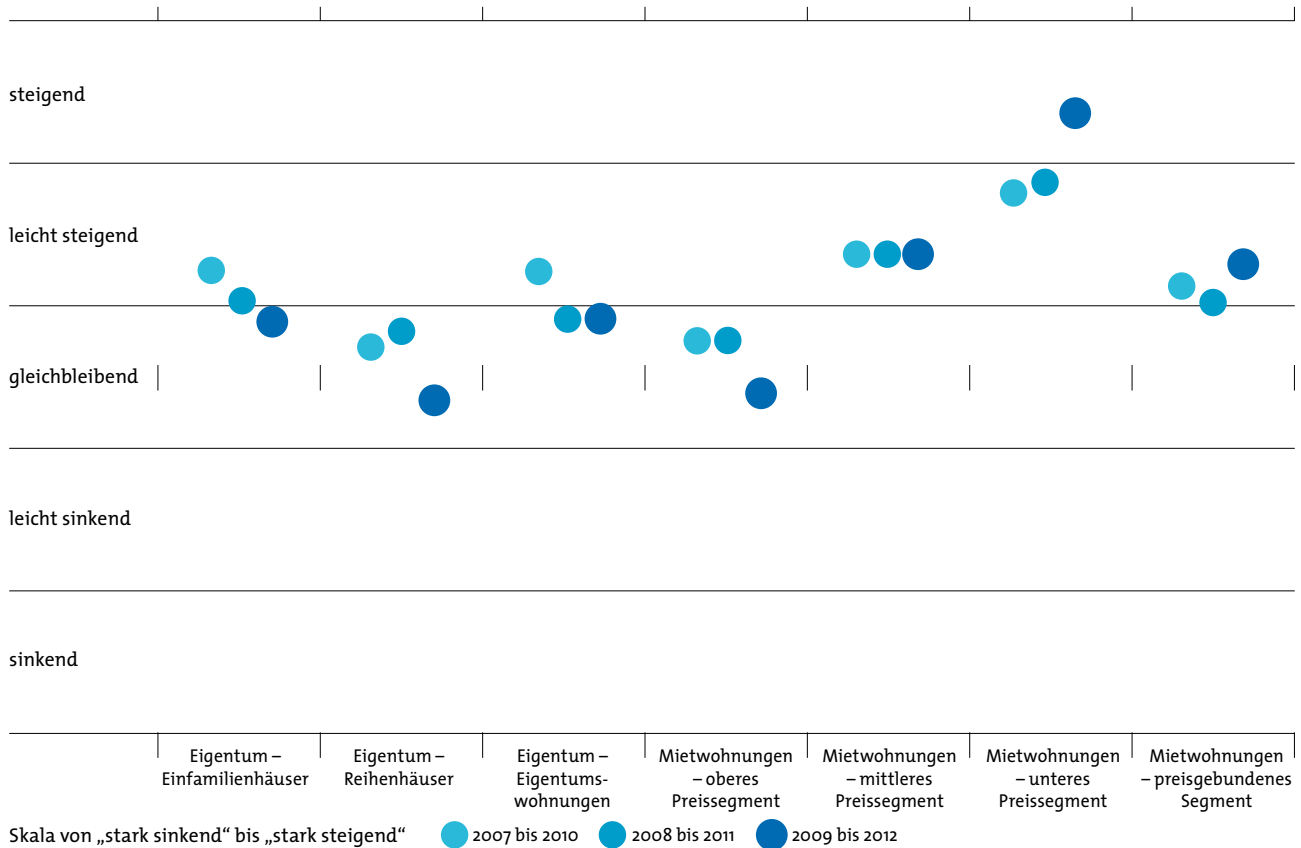
Wie in den Vorjahren zeigen Eigentums- und Mietwohnungsmärkte sehr unterschiedliche Entwicklungen. Gleichwohl werden bei beiden die Folgen der Finanz- und Wirtschaftskrise bereits erkennbar.

Die Eigentumsmärkte scheinen sich zu konsolidieren, ausgewogene Werte bedeuten letztlich quantitativ ausgewogene Verhältnisse. Ohne eine Aussage über das Preisniveau treffen zu können, findet hier die aktuelle Nachfrage offenbar jeweils auch ein Angebot und umgekehrt. Auffällig sind die Rückgänge bei Eigentumswohnungen und Reihenhäusern. Hier scheint die kaufkräftige Nachfrage gesunken zu sein, mithin entspannen sich vor allem die Eigentumsmärkte. Potenzielle Nachfrager, die in wirtschaftlich besseren Zeiten eher auf Eigentum orientiert wären, wenden sich möglicherweise in Teilen dem Mietwohnungsmarkt zu. Daher passt ins Bild, dass die Werte im mittleren Mietpreissegment spürbar anziehen.

Über mehrere Befragungsjahre betrachtet zeigen die Mietwohnungsmärkte generell eine zunehmende Anspannung. Augenscheinlich wirken hier eine wachsende Nachfrage und ein faktisch stagnierendes Angebot zusammen. Im Gegensatz zum Wohneigentum offenbart sich bei den Teilssegmenten am Mietwohnungsmarkt zudem eine stärkere Ausdifferenzierung: Die Bewertungen reichen in den einzelnen Bezirken von ausgewogenen bis leicht entspannten Bewertungen im oberen Preissegment bis hin zu den vergleichsweise hohen Anspannungswerten des unteren Preissegments – dort zudem mit Tendenz zu weiterer Marktanspannung. Besonders für umzugswillige einkommensschwache Haushalte werden augenscheinlich zunehmend Probleme gesehen, dass diese geeigneten Wohnraum finden können. Diese Einschätzung ist offenbar mit der Erwartung verbunden, dass sich auch die Einkommenssituation bei dieser Gruppe absehbar nicht verbessern wird – mit den entsprechenden Implikationen für die Nachfrage nach günstigem Wohnraum.

Prognose der Nachfrageentwicklung

Wie wird sich die Nachfrage in den nächsten drei Jahren entwickeln?



Bei den Prognosen der mittelfristigen Nachfrageentwicklung („Wie wird sich die Nachfrage in den nächsten drei Jahren entwickeln?“) reicht die Bandbreite der möglichen Antworten von „stark ansteigen“ bis „stark zurückgehen“. Hier entwickeln sich 2009 die Bewertungen erkennbar auseinander: In den Eigentumskategorien kann allenfalls von konsolidierten Werten gesprochen werden, und auch im gehobenen Mietsegment sinken die Einschätzungen, während in den übrigen Mietkategorien eine stabile bis weiter wachsende Nachfrage erwartet wird.

Insbesondere bei den **Reihenhäusern** zeigt sich eine Trendumkehr: Nach einem stetigen, wenn auch nur leichten Anstieg in den letzten Jahren fällt der Wert unter die Neutralitätslinie. Demnach rechnen die Befragten in diesem Segment nicht nur mit Stagnation, sondern sogar mit einem realen leichten Rückgang. Positive Erwartungen gibt es für die Nachfrage nach Reihenhäusern derzeit nur für Charlottenburg-Wilmersdorf, Reinickendorf und Steglitz. Besonders starke Rückgänge werden für Marzahn-Hellersdorf und Neukölln erwartet.

Die erwartete Nachfrage nach **Eigentumswohnungen** erweist sich als stabil. Blickt man auf die einzelnen Bezirke, zeigt sich ein stark divergierendes Bild: Überdurchschnittliche Wachstumserwartungen werden für Tempelhof-Schöneberg, Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg gesehen, gegen den Gesamttrend wird für Marzahn-Hellersdorf, Neukölln, Spandau und Treptow-Köpenick eine sinkende Nachfrage erwartet.

Beim Segment der **Einfamilienhäuser** fällt die Einschätzung der künftigen Nachfrageentwicklung ähnlich aus wie in den Vorjahren. Unter den Bezirken sticht für dieses Segment vor allem Pankow mit überdurchschnittlichen Wachstumserwartungen heraus, und auch für Reinickendorf liegen die Einschätzungen deutlich höher als im Berliner Durchschnitt. Gegen den Gesamttrend werden Nachfragerückgänge vor allem in Neukölln, Marzahn-Hellersdorf und Spandau erwartet.

Wie in den Vorjahren werden auch 2009 die stärksten Nachfragezuwächse für Mietwohnungen prognostiziert. Hier sticht vor allem das **untere Preissegment** hervor, das gegenüber dem Vorjahr noch einmal deutlich zulegt. Das zeigt, dass die Befragten bezogen auf diese Nachfragegruppe, die durch niedrige Einkommen gekennzeichnet ist, mittelfristig keine Entspannung erwarten – im Gegenteil: Hier wird eine Steigerung erwartet wie in keinem Segment jemals zuvor seit Beginn der Befragungen zum IBB Wohnungsmarktbarmeter. Dieses Ergebnis zieht sich durch alle Bezirke. Besonders hohe Werte erreichen Pankow, Neukölln, Charlottenburg-Wilmersdorf und Friedrichshain-Kreuzberg, vergleichsweise niedrige Zuwächse werden dagegen in Steglitz-Zehlendorf und Tempelhof-Schöneberg erwartet.

Das **mittlere Preissegment** bei Mietwohnungen erweist sich stabil auf einem leicht wachsenden Niveau. Die Erwartungen der Vorjahre bestätigen sich auch 2009. Bei diesem Segment weisen alle Bezirke Zuwächse auf. Über dem Berliner Durchschnitt liegt die erwartete Zunahme in Charlottenburg-Wilmersdorf, Friedrichshain-Kreuzberg und Pankow, niedrigere Zuwächse erwarten die Befragten dagegen in Tempelhof-Schöneberg und Spandau.

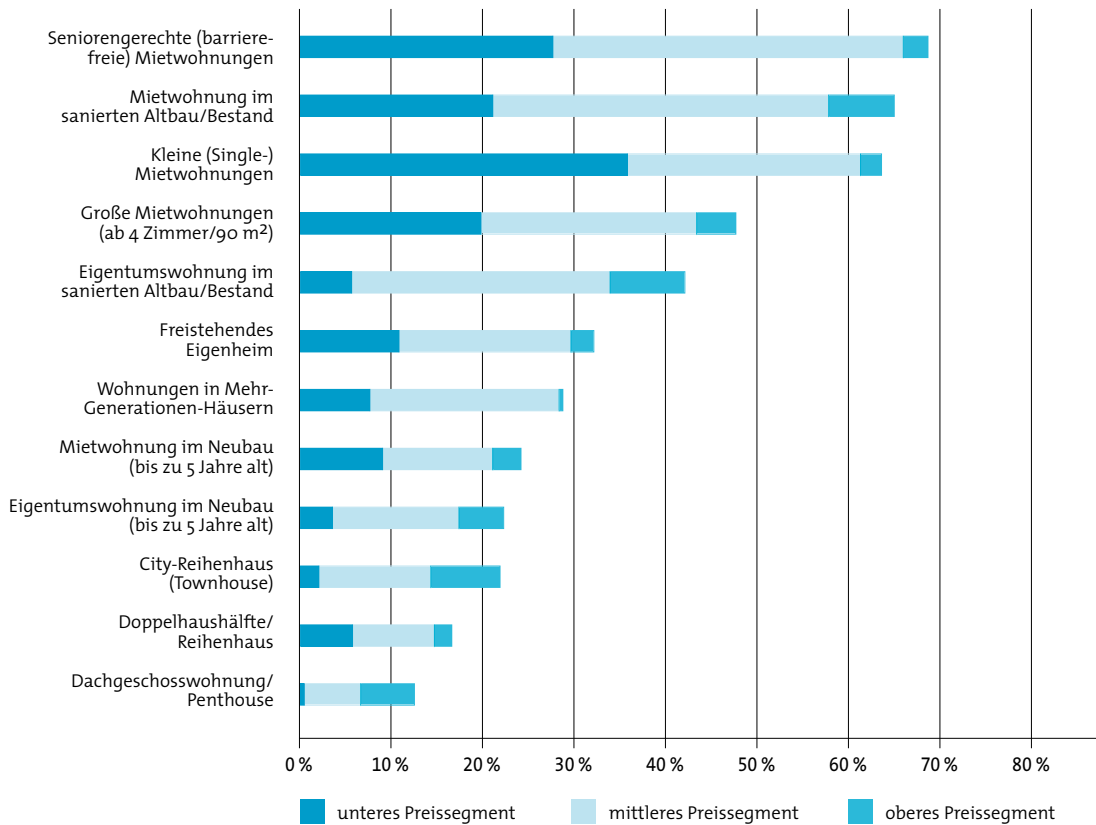
Über mehrere Jahre betrachtet, weist das **preisgebundene Segment** einen stabilen Trend auf leicht wachsendem Niveau aus. In keinem Bezirk sehen die Befragten perspektivisch eine Abnahme der Nachfrage. Überdurchschnittliche Werte finden sich in Neukölln und auch in Pankow, einem Bezirk mit ohnehin sehr geringen Sozialwohnungsbeständen. Höhere Nachfragezuwächse werden in diesem Segment auch für Friedrichshain-Kreuzberg erwartet. Unterhalb des Berliner Durchschnitts liegen die Erwartungen für Tempelhof-Schöneberg und Treptow-Köpenick.

Einzig das **obere Preissegment** für Mietwohnungen schert aus dem allgemeinen Trend der erwarteten Nachfrageentwicklung nach Mietwohnraum aus. Wie schon in den Vorjahren folgt es eher den Entwicklungen in den Eigentumskategorien. Besonders starke Rückgänge erwarten die Befragten in Neukölln und Spandau. Gegen den Trend wird vor allem in Charlottenburg-Wilmersdorf, Pankow und Friedrichshain-Kreuzberg eine leicht wachsende Zunahme der Nachfrage nach Mietwohnungen im oberen Preissegment erwartet.

Die Entwicklung der erwarteten Nachfrage bestätigt das Bild von der aktuellen Lage am Wohnungsmarkt. Beim Wohneigentum geht die künftige Nachfrage nach Reihenhäusern stark zurück. Hier scheint es eine Klientel zu geben, die in wirtschaftlich guten Zeiten den Sprung ins (Reihen-)Eigenheim wagt, in schlechten Zeiten vor diesem Schritt aber eher zurückschreckt und Mieter bleibt. Eine Rolle könnte auch spielen, dass gerade diese Zielgruppe unter den aktuellen Rahmenbedingungen Schwierigkeiten hat, eine geschlossene Finanzierung zu realisieren. Vor allem bei der Nachfrage nach Mietwohnungen spiegelt sich die problematische Einkommenssituation in Berlin wider, wobei die Befragten keine Besserung zu sehen scheinen – im Gegenteil: Seit Jahren erwarten die Befragten eine zunehmende Nachfrage im mittleren und vor allem im unteren Preissegment. Für Letzteres sehen die Befragungsteilnehmer mittelfristig einen noch stärkeren Nachfragezuwachs als in den vorhergehenden Befragungen.

Besondere Bedarfe

Besondere Bedarfe



Ein funktionierender Wohnungsmarkt muss sich daran messen lassen, ob es gelingt, auch speziellen Bedarfen auf der Nachfrageseite ein adäquates Angebot zu bieten. Um jeweils aktuell besondere Bedarfe zu ermitteln und entsprechende Veränderungen und Trends frühzeitig zu erkennen, wird eine nach drei Preissegmenten differenzierte Auswahl von zwölf Wohnungstypen abgefragt. Die Auswertung zeigt, dass wie im Vorjahr ein besonderer Bedarf in erster Linie bei seniorenrechtlichen Wohnungen, Mietwohnungen im sanierten Altbau, bei kleinen Single-Mietwohnungen sowie bei großen Mietwohnungen gesehen wird. Unverändert an fünfter Stelle werden 2009 Eigentumswohnungen im sanierten Altbau genannt.

Mit knapp 70 % am häufigsten wird von den Befragten auch in diesem Jahr wieder ein besonderer Bedarf bei seniorenrechtlichen Wohnungen gesehen – und zwar überwiegend im mittleren und unteren Preissegment. Bei den am zweithäufigsten genannten Mietwohnungen im sanierten Altbaubestand wird im Verhältnis noch etwas mehr ein Bedarf im mittleren Preissegment erwartet als im unteren. Bei kleinen Single-Mietwohnungen wird der größte Bedarf hingegen im unteren und mit einigem Abstand im mittleren Preissegment gesehen, während das obere Preissegment bei diesem Wohnungstyp kaum eine Rolle spielt. Auch bei den großen Mietwohnungen (Rang 4) wird vor allem im mittleren und unteren Preissegment ein besonderer Bedarf gesehen. Bei den an fünfter Stelle genannten Eigentumswohnungen im sanierten Altbau besteht ein besonderer Bedarf hingegen vor allem im mittleren sowie im oberen Preissegment.

Auf den hinteren Rängen gibt es in diesem Jahr einige bemerkenswerte Veränderungen: Das City-Reihenhaus (Townhouse), welches im vorigen Jahr noch an sechster Stelle genannt wurde, erreicht nun deutlich weniger Relevanz. Hingegen wird bei Mietwohnungen im Neubau, vor einem Jahr noch auf dem zwölften und damit letzten Rang, nun mit doppelt so vielen Nennungen ein erkennbar größerer Bedarf gesehen (Rang 8). Auch Eigentumswohnungen im Neubau erreichen mit Rang 9 eine etwas höhere Bedeutung als im Vorjahr (Rang 11). Analog zu den Einschätzungen der aktuellen Marktlage sehen die befragten Experten in diesem Jahr kaum einen besonderen Bedarf bei Doppelhaushälften und Reihenhäusern sowie für Dachgeschosswohnungen und Penthouses.

In den einzelnen Berliner Bezirken wird der besondere Bedarf nach bestimmten Wohnungstypen recht unterschiedlich eingeschätzt: Ein Bedarf an seniorengerechten oder barrierefreien Wohnungen wird überdurchschnittlich häufig in Lichtenberg, Marzahn-Hellersdorf, Spandau und Tempelhof-Schöneberg genannt. Mietwohnungen im sanierten Altbau sind vor allem ein Thema in Friedrichshain-Kreuzberg, Lichtenberg, Mitte und Steglitz-Zehlendorf.

Ein besonderer Bedarf an kleinen (Single-)Mietwohnungen wird überdurchschnittlich häufig in Friedrichshain-Kreuzberg, Marzahn-Hellersdorf, Tempelhof-Schöneberg und Neukölln gesehen. Für große Mietwohnungen besteht offenbar insbesondere in Friedrichshain-Kreuzberg ein großer Bedarf – aber auch in Neukölln und Pankow wird dieser Wohnungstyp überdurchschnittlich häufig genannt. Eigentumswohnungen im sanierten Altbau oder im Bestand sind vor allem in Mitte, Charlottenburg-Wilmersdorf und Friedrichshain-Kreuzberg relevant.

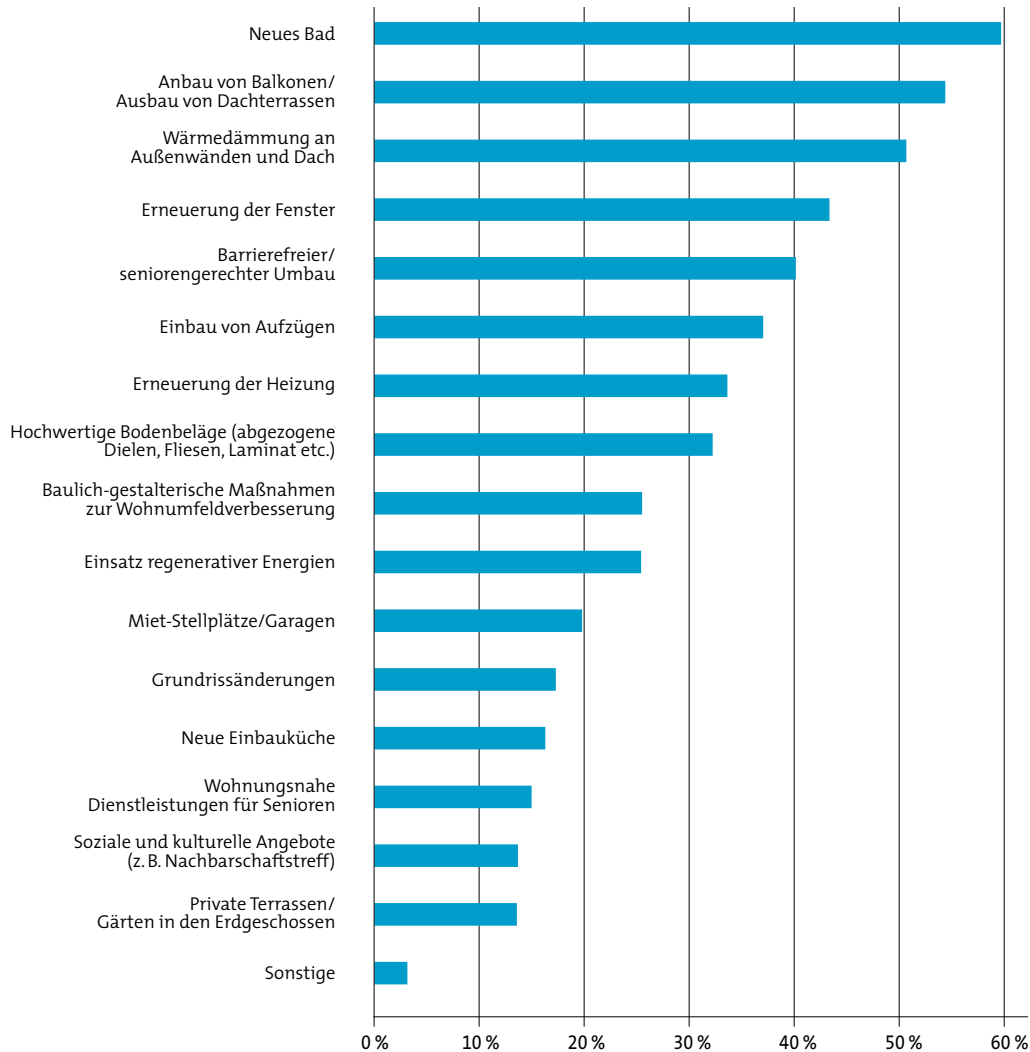
Freistehende Eigenheime sind naturgemäß vor allem in denjenigen Bezirken ein Thema, die sich bis an den Stadtrand erstrecken; somit gibt es hierfür in Reinickendorf, Steglitz-Zehlendorf, Treptow-Köpenick sowie auch in Marzahn-Hellersdorf überdurchschnittlich viele Nennungen. Für Wohnungen in Mehr-Generationen-Häusern wird vor allem in Lichtenberg und Spandau ein Bedarf gesehen, für Mietwohnungen im Neubau in Lichtenberg und Tempelhof-Schöneberg. Einen größeren Bedarf für neue Eigentumswohnungen verorten die Befragten dagegen insbesondere in Mitte, aber auch in Reinickendorf und Steglitz-Zehlendorf.

City-Reihenhäuser (Townhouses) spielen nur in den Bezirken Mitte, Charlottenburg-Wilmersdorf und Friedrichshain-Kreuzberg eine nennenswerte Rolle. Für gewöhnliche Doppelhaushälften und Reihenhäuser wird in Reinickendorf, Steglitz-Zehlendorf und Charlottenburg-Wilmersdorf ein größerer Bedarf angenommen, während für Dachgeschosswohnungen und Penthouses vor allem in Spandau, Marzahn-Hellersdorf, Friedrichshain-Kreuzberg und Tempelhof-Schöneberg ein über dem Bezirksdurchschnitt liegender Bedarf gesehen wird.

Ein besonderer Bedarf besteht weiterhin nach Wohnungen, die den spezifischen Erfordernissen des demografischen Wandels entsprechen: Gefragt sind seniorengerechte und barrierefreie Wohnungen, und zwar vor allem im mittleren und unteren Preissegment. Anders gesagt: Wohnungsbestände, die auf diese Erfordernisse angepasst sind, dürften schon heute auf nennenswerte Nachfrage stoßen – sofern der entsprechende Umbau zu nachfragegerechten Mietpreisen für die Anbieter wirtschaftlich darstellbar ist. Ähnliches gilt für Mietwohnungen im sanierten Altbau, für die weiterhin ein besonderer Bedarf gegeben ist – hier auch zu erwähnenswerten Anteilen im oberen Preissegment, das ansonsten bei den Nennungen besonderer Bedarfe nur eine geringe Rolle spielt. Daneben erweisen sich bestimmte Wohnungsgrößen als ein wichtiger Aspekt: Schon seit mehreren Jahren benennen die Befragten hierbei kleine Singlewohnungen und große Mietwohnungen. Deutlich zurückgefallen sind dagegen spezielle gehobene Kategorien wie City-Reihenhäuser (Townhouses) sowie Penthouses und Dachgeschosse – unter den Rahmenbedingungen der globalen Finanz- und Wirtschaftskrise sicherlich nicht ganz unerwartet.

Maßnahmen zur Verbesserung der Marktgängigkeit

Maßnahmen zur Verbesserung der Marktgängigkeit



Da Wohnungsneubau in Berlin seit einigen Jahren nur auf geringem Niveau erfolgt, ist vor allem die Entwicklung der Bestände ein zunehmend wichtiger Faktor für das Wohnungsangebot. Aus diesem Grund wurde bei der Befragung für das jährliche Wohnungsmarktbarometer in diesem Jahr erneut abgefragt, welche Maßnahmen bezüglich Wohnungsausstattung, Wohnumfeld und Service besonders geeignet sind, die Marktgängigkeit von Bestandswohnungen nachhaltig zu verbessern.

Die beiden am häufigsten genannten Maßnahmen sind wie im Vorjahr die Erneuerung des Bades sowie der Anbau von Balkonen und Dachterrassen. Dabei wird das neue Bad mit knapp 60 % nicht mehr ganz so häufig genannt wie noch im letzten Jahr (74 %). Der Anteil der Nennungen für den Anbau von Balkonen erzielt indessen mit 54 % in etwa den Vorjahreswert. Mit rund 50 % der Nennungen liegen Maßnahmen zur Wärmedämmung an Außenwänden und Dach nun auf dem dritten Platz, während die Erneuerung der Fenster mit 43 % vom dritten auf den vierten Rang rutscht. Maßnahmen zum barrierefreien bzw. seniorengerechten Umbau halten knapp

40 % der Befragten für geeignet, um die Marktgängigkeit zu verbessern, den Einbau von Aufzügen sehen knapp 37 % als eine sinnvolle Maßnahme. Rund ein Drittel der befragten Experten sieht in der Erneuerung der Heizung einen geeigneten Beitrag, und fast ebenso viele sehen in der Ausstattung der Wohnungen mit hochwertigen Bodenbelägen eine gute Möglichkeit. Von rund 25 % der Befragten werden baulich-gestalterische Schritte zur Wohnumfeldverbesserung sowie der Einsatz regenerativer Energien genannt. Etwa jeder fünfte Befragte führt die Maßnahmen „Miet-Stellplätze/Garagen“, „Neue Einbauküche“ oder „Grundrissänderungen“ an. Wohnungsnahe Dienstleistungen für Senioren, soziale und kulturelle Angebote (wie Nachbarschaftstreffs) oder auch die Schaffung privater Terrassen oder Gärten in den Erdgeschossen werden nur von etwa jedem siebten Teilnehmer als geeignet eingeschätzt, um die Marktgängigkeit der Wohnungsbestände zu verbessern.

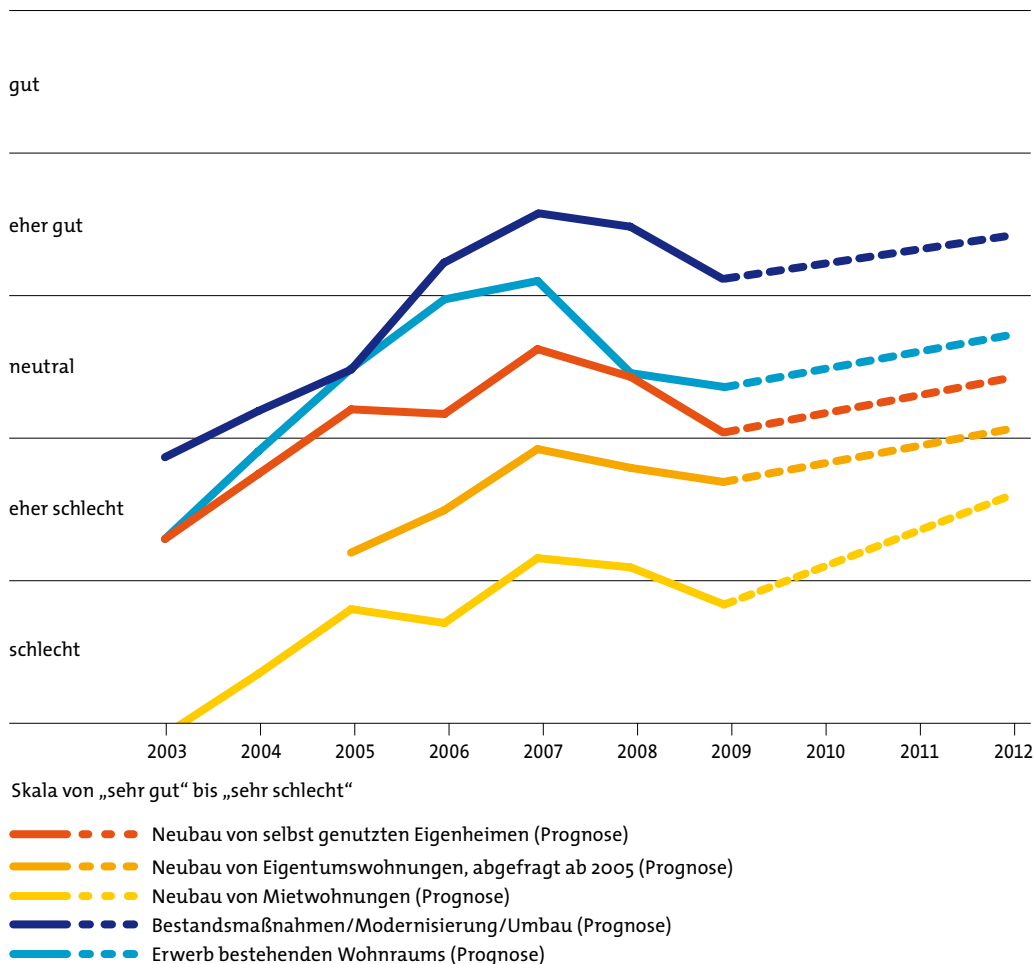
Für die einzelnen Bezirke antworten die befragten Experten recht unterschiedlich: Der Einbau eines neuen Badezimmers wird vor allem in Charlottenburg-Wilmersdorf, Steglitz-Zehlendorf und Reinickendorf als besonders gut geeignete Maßnahme gesehen, um die Marktgängigkeit von Wohnungen zu verbessern. Der insgesamt ebenfalls häufig genannte Anbau von Balkonen/Dachterrassen wird insbesondere in Lichtenberg, Marzahn-Hellersdorf und Mitte überdurchschnittlich häufig genannt. Wärmedämmung an Außenwänden oder Dach halten die befragten Experten besonders in Tempelhof-Schöneberg und in Pankow für entsprechend geeignete Maßnahmen. Bei der Erneuerung der Fenster stechen Reinickendorf, Pankow und Neukölln hervor, aber auch in Spandau und Mitte wird diese Maßnahme häufiger genannt als in den anderen Bezirken. Der barrierefreie oder seniorengerechte Umbau von Wohnungen ist speziell in Tempelhof-Schöneberg ein Thema

und wird daneben auch in Treptow-Köpenick, Spandau, Marzahn-Hellersdorf und Charlottenburg-Wilmersdorf häufiger genannt. Den Einbau von Aufzügen halten die Befragten vor allem in Lichtenberg für eine sinnvolle Maßnahme – und darüber hinaus aber auch in den Bezirken Charlottenburg-Wilmersdorf, Friedrichshain-Kreuzberg und Marzahn-Hellersdorf.

Die Befragten sehen vor allem in baulichen Maßnahmen zur Aufwertung der Wohnungen im Hinblick auf Ausstattung und Wohnkomfort gute Möglichkeiten, um die Marktgängigkeit der Bestände zu verbessern. Entsprechend sind die beiden am häufigsten genannten Maßnahmen – wie im Vorjahr – die Erneuerung des Bades und der Anbau von Balkonen bzw. Ausbau von Dachterrassen. An zweiter und dritter Stelle stehen mit Wärmedämmung und Fenstererneuerung aber auch Maßnahmen, die neben Komfortverbesserungen vor allem auf energetische Optimierung abzielen. Hinzu kommt der barrierefreie oder seniorengerechte Umbau der Wohnungen, für den am Mietwohnungsmarkt ohnehin ein besonderer Bedarf gesehen wird. Auch unter dem eher wirtschaftlichen Aspekt der verbesserten Marktgängigkeit hat das Thema somit nennenswerte Relevanz.

Investitionsklima

Beurteilung des Investitionsklimas

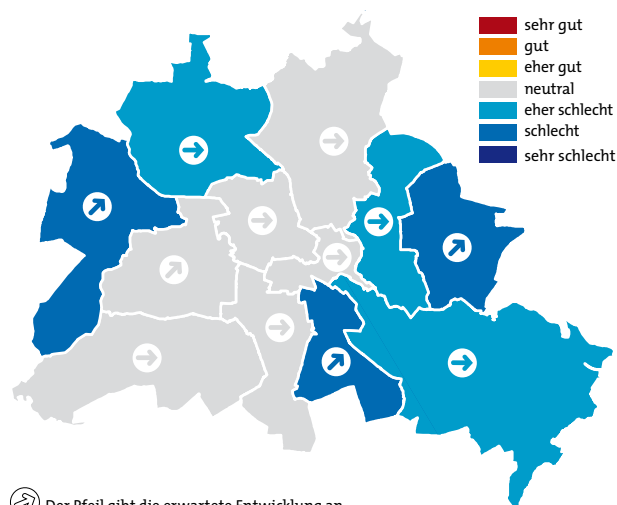


Bei der Beurteilung des aktuellen Investitionsklimas, mit Antwortmöglichkeiten von „sehr schlecht“ bis „sehr gut“, unterscheiden sich die Ergebnisse der Neubau- und Bestandskategorien erkennbar:

Nachdem sich das Investitionsklima beim **Neubau von selbst genutzten Eigenheimen** über mehrere Jahre hinweg spürbar verbessert hatte, fällt die Einschätzung 2009 zum zweiten Mal rückläufig aus und damit so niedrig wie seit fünf Jahren nicht mehr. Gleichwohl erreicht dieses Marktsegment unter den Eigentumskategorien mit neutralen Werten die vergleichsweise besten Beurteilungen. Der Ausblick fällt leicht positiver als die aktuelle Einschätzung aus, womit in etwa das Niveau von 2008 wieder erreicht wäre.

Die Beurteilungen zum Investitionsklima beim **Neubau von Eigentumswohnungen** fallen eher schlecht aus, zeigen allerdings insgesamt weniger starke Ausschläge als die anderen Kategorien. Der Rückgang 2009 ist gering, und auch der Ausblick für die nächsten drei Jahre geht in Richtung des Niveaus der Vorjahresbefragung. In keinem Bezirk erreicht diese Kategorie nennenswerte positive Beurteilungen. Auch für den Bezirk Mitte, 2008 noch eher gut beurteilt, erfolgt wie auch in fünf weiteren Bezirken eine neutrale Einschätzung. Eine eher positive Perspektive sehen die Befragten lediglich in Charlottenburg-Wilmersdorf. Ein schlechtes Investitionsklima, jedoch grundsätzlich mit einer Verbesserungsperspektive, wird für Spandau, Marzahn-Hellersdorf und Neukölln konstatiert.

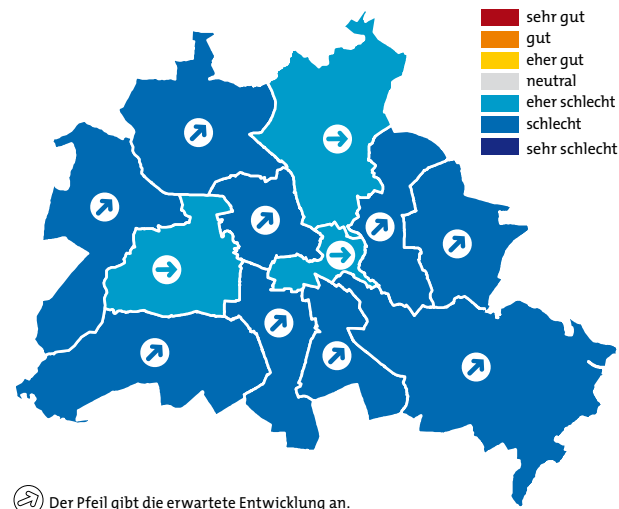
Investitionsklima Neubau von Eigentumswohnungen



Beim **Neubau von Mietwohnungen** sehen die Befragten ähnlich wie in den Vorjahren ein durchweg schlechtes Investitionsklima. Zum zweiten Mal in Folge verschlechtern sich die Einschätzungen – inzwischen auf ein Niveau wie zuletzt 2005/2006, allerdings noch fernab des sehr niedrigen Anfangswerts im Jahr 2003. Ein positiver Trend zeigt sich bei der erwarteten Entwicklung, die eine Verbesserung auf ein dann nur noch eher schlechtes Niveau in Aussicht stellt. Keiner der Bezirke erreicht in diesem Marktsegment eine gute oder zumindest neutrale Bewertung. Einzig in Charlottenburg-Wilmersdorf ist eine leichte Verbesserung auf ein nur mehr eher schlechtes Niveau zu verzeichnen. Eine ähnliche Bewertung erhalten Friedrichshain-Kreuzberg und Pankow. In allen anderen Bezirken herrscht für Investitionen in den Mietwohnungsbau aus Sicht der Befragten ein schlechtes Klima, allerdings durchgehend mit einer sich leicht verbessernden Perspektive.

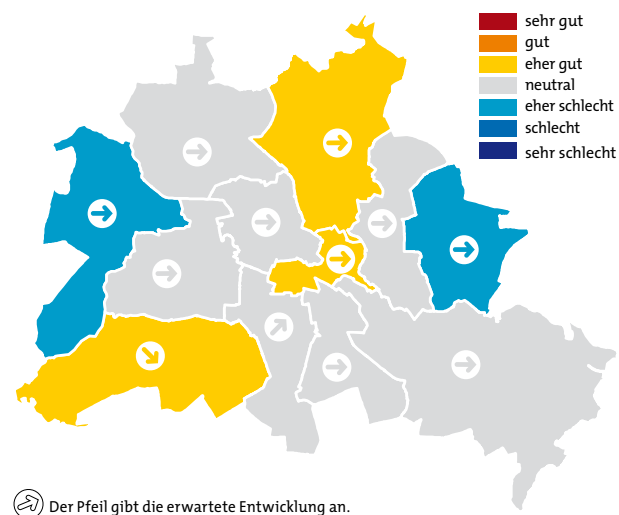
Wie in den Vorjahren finden aus Sicht der Befragten **Bestandsmaßnahmen, Modernisierungen und Umbau** in Berlin das verhältnismäßig beste Investitionsklima vor. Aktuell wird etwa das Niveau von 2006 erreicht, doch trotz der rückläufigen Werte in den letzten beiden Jahren wird das Investitionsklima aktuell als eher gut eingeschätzt und erhält damit als einzige Kategorie eine positive Einschätzung. Die Beurteilungen fallen über fast alle Bezirke einheitlich leicht positiv aus. Lediglich Mitte, im Vorjahr noch mit einer leicht positiven Bewertung, und Spandau erreichen nur neutrale Einschätzungen. Auffällig ist überdies, dass die Perspektive in allen Bezirken weitgehend einheitlich als stabil eingeschätzt wird.

Investitionsklima Neubau von Mietwohnungen

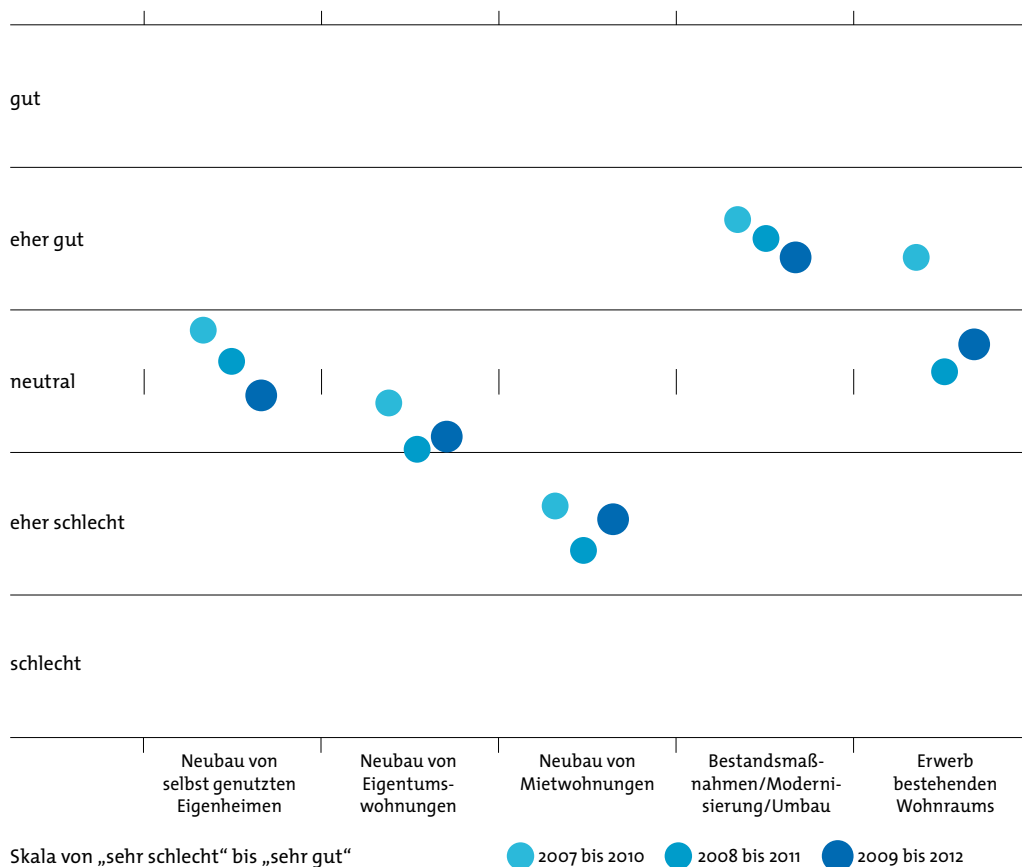


2008 ging die zuvor positivere Bewertung des Investitionsklimas für den **Erwerb bestehenden Wohnraums** stark zurück. Dieser Trend stoppte mit der diesjährigen Befragung weitgehend, der aktuelle Rückgang fällt marginal aus. Faktisch verharrt das Segment auf der Neutralitätslinie. Anders als in den übrigen Kategorien fällt hier der Ausblick deutlich positiver aus als im IBB Wohnungsmarktbarometer 2008. In den bürgerlichen Bezirken Pankow und Steglitz-Zehlendorf, aber auch im derzeit gefragten Friedrichshain-Kreuzberg stellt sich das aktuelle Investitionsklima für den Erwerb bestehenden Wohnraums eher gut dar. Dagegen fallen die Bewertungen der Außenbezirke Spandau und Marzahn-Hellersdorf eher schlecht aus. Insgesamt ist die erwartete Entwicklung in den einzelnen Bezirken weitgehend stabil. Eine perspektivische Verbesserung wird nur in Tempelhof-Schöneberg erwartet, während sich die Aussichten für Steglitz-Zehlendorf in diesem Segment eher verschlechtern.

Investitionsklima Erwerb bestehenden Wohnraums



Einschätzung des zukünftigen Investitionsklimas

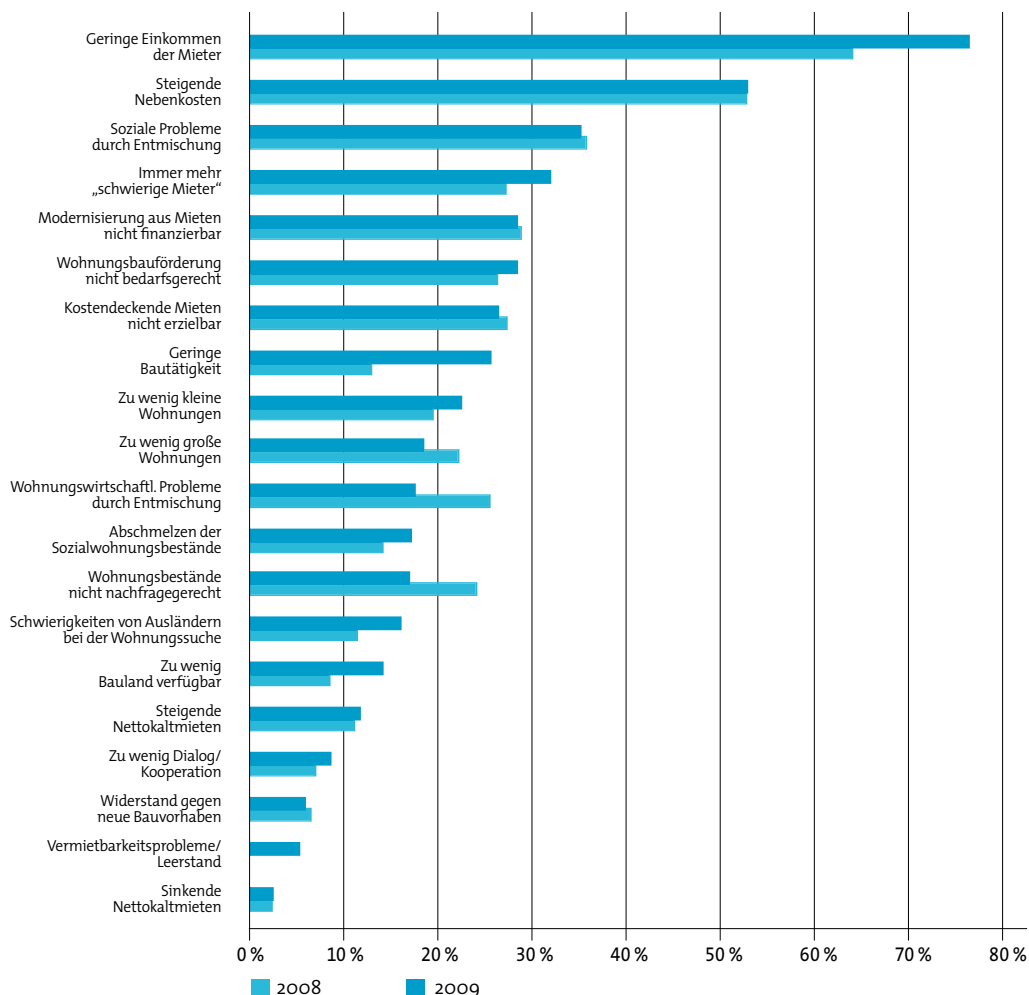


Vergleicht man die Prognosen zum Investitionsklima in den einzelnen Befragungsjahren, zeigen sich zwei Grundmuster: In den Kategorien „Bestandsmaßnahmen/Modernisierung/Umbau“ und „Neubau von selbst genutzten Eigenheimen“ ist ein leichter, aber stetiger Rückgang zu verzeichnen. Bei letzterer Kategorie haben sich die Erwartungen über die Jahre immer mehr der Neutralitätslinie angenähert. Die anderen Themenfelder weisen eine sprunghafte Entwicklung auf, jeweils mit einem Tiefpunkt bei der Befragung des Jahres 2008. Damit fallen die Zukunftseinschätzungen für drei Segmente, wenn auch nur leicht, so doch besser aus als im Vorjahr. Die Experten erwarten offenbar, dass die Krise dann durchgestanden ist, die Bautätigkeit im Geschosswohnungsbau zart aufkeimt und sich der Erwerb von Bestandswohnraum positiv entwickelt.

Die Einschätzungen zum Investitionsklima erreichten 2007 ihren jeweiligen Höchstwert, seither sanken die Bewertungen teilweise deutlich ab. Es fällt ins Auge, dass diese dem Anschein nach in relativ starkem Zusammenhang mit dem allgemeinen ökonomischen Umfeld erfolgen. In der aktuellen Befragung erreicht mit dem Themenfeld „Bestandsmaßnahmen/Modernisierung/Umbau“ überhaupt nur eines der abgefragten Investitionsfelder eine Einschätzung mit positivem Vorzeichen. Seit Jahren erhält es die vergleichsweise besten Bewertungen. Für den Erwerb bestehenden Wohnraums fallen die Einschätzungen immerhin neutral aus und bleiben damit in etwa auf dem Vorjahresniveau, wobei das Bild zwischen den Bezirken sehr stark variiert. Die Prognosen weisen für alle Investitionsfelder mehr oder weniger stark nach oben. Besonders auffällig ist die erwartete relative Verbesserung beim Neubau von Mietwohnungen. Diese Kategorie erhält zwar die schlechtesten Beurteilungen, es scheinen sich jedoch die Knappheiten, die sich aus der Bewertung der Marktlage und der erwarteten Nachfragezunahme ergeben, auszuwirken. Zumindest in Teilen des Mietwohnungsmarktes scheint für Neubau in den kommenden Jahren eine gewisse Perspektive gegeben.

Aktuelle Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt

Aktuelle Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt



Die größte Belastung für den Berliner Mietwohnungsmarkt wird von den Befragungsteilnehmern nach wie vor bei den geringen Einkommen gesehen. Im Vergleich zu den vorherigen Befragungen 2007 und 2008 hat der Anteil der Befragten, die hier das Hauptproblem sehen, noch einmal deutlich zugenommen und liegt nun bei 76 %. Am zweithäufigsten werden die steigenden Nebenkosten genannt – ähnlich wie auch in den beiden Vorjahren von gut jedem zweiten Befragungsteilnehmer (53 %). 35 % der befragten Experten benennen wie auch schon 2008 soziale Probleme in der Nachbarschaft infolge von Entmischung. Auch die Zunahme „schwieriger Mieter“ wird in diesem Jahr wieder häufig genannt – mit 32 % immerhin von fast jedem dritten Befragungsteilnehmer. Ähnlich wie im Vorjahr sind rund 28 % der Befragten der Ansicht, dass Modernisierungsmaßnahmen aus den Mieten nicht finanzierbar sind. Ebenso viele Befragte (28 %) sehen in der ausgelaufenen Wohnungsbauförderung ein nennenswertes Problem für den Berliner Mietwohnungsmarkt. Der Vergleich mit den Befragungsergebnissen der letzten Jahre zeigt zudem, dass die Wahrnehmung dieses Problems kontinuierlich zunimmt. Mit ca. 26 % auf relativ stabilem Niveau bleiben dagegen die Werte für den Aspekt, dass kosten-

deckende Mieten nicht erzielt werden können. Jeder vierte Befragungsteilnehmer sieht in der geringen Bautätigkeit ein größeres Problem – womit der Anteil im Vergleich zu den Vorjahren deutlich zugenommen hat (2007: 17 %/2008: 13 %).

Der Mangel an kleinen Wohnungen wird in diesem Jahr mit rund 22 % etwas häufiger genannt als ein zu geringes Angebot an großen Wohnungen, das von ca. 18 % beklagt wird. In wohnungswirtschaftlichen Problemen durch zurückgehende soziale Mischung sehen rund 17 % eine grundsätzliche Schwierigkeit auf dem Berliner Wohnungsmarkt. Damit liegt die Wahrnehmung für dieses Problem in diesem Jahr im Bereich der beiden Vorjahre. Eine leichte Zunahme ist mit 17 % bei den Nennungen der abschmelzenden Sozialwohnungsbestände zu verzeichnen. Indessen sehen die Befragten mit knapp 16 % Nennungen zunehmend ein Problem, dass Ausländer Schwierigkeiten bei der Wohnungssuche haben (Vorjahreswert: 11 %). Dass der Mangel an geeignetem Bauland in Berlin eine größere Marktbelastung ist, meinen etwa 14 % der Befragungsteilnehmer, steigende Nettokaltmieten beklagen ca. 12 % der Befragten.

Weniger als jeder zehnte Befragte sieht bei den Aspekten „Zu wenig Dialog/Kooperation zwischen Wohnungswirtschaft und öffentlicher Hand“, „Widerstand gegen neue Bauvorhaben“, „Vermietbarkeitsprobleme/Leerstand“ oder „sinkende Nettokaltmieten“ ein nennenswertes Problem. Es ist allerdings anzumerken, dass die niedrigen Befragungsergebnisse für Leerstand nicht mit den Vorjahren vergleichbar sind, da an dieser Stelle der Fragebogen modifiziert wurde. Sinkende Nettokaltmieten spielen wie in den Vorjahren praktisch keine Rolle.

Die Einschätzungen der größten Probleme am Wohnungsmarkt fallen in den einzelnen Bezirken unterschiedlich aus: Das Problem der geringen Einkommen wird in fast allen Bezirken am häufigsten genannt, mit Werten über 80 % besonders häufig in Tempelhof-Schöneberg, Marzahn-Hellersdorf, Neukölln, Mitte und Spandau. Das insgesamt am zweithäufigsten genannte Problem der steigenden Nebenkosten liegt auch in der Mehrzahl der Bezirke an zweiter Stelle. Mit Werten über dem Durchschnitt fallen dabei Tempelhof-Schöneberg, Friedrichshain-Kreuzberg, Pankow und Steglitz-Zehlendorf ins Auge.

Recht unterschiedlich ist in den einzelnen Bezirken auch die Wahrnehmung von sozialen Problemen in der Nachbarschaft durch zurückgehende soziale Mischung. Überdurchschnittlich hohe Werte erreichen hierbei die Bezirke Tempelhof-Schöneberg, Neukölln, Lichtenberg sowie Marzahn-Hellersdorf. In denselben Bezirken wird zudem auch besonders häufig die Zunahme an „schwierigen Mietern“ beklagt. Das Problem, dass Maßnahmen zur Modernisierung aus den Mieten nicht finanziert werden können, wird insbesondere in Lichtenberg und Spandau gesehen. Eine nicht bedarfsgerechte Wohnungsbauförderung wird indessen vor allem in Tempelhof-Schöneberg, Neukölln und Spandau benannt. Die Schwierigkeit, kostendeckende Mieten zu erzielen, spielt insbesondere in Tempelhof-Schöneberg, Marzahn-Hellersdorf, Reinickendorf und Spandau eine Rolle. Eine unzureichende Bautätigkeit sehen die Befragungsteilnehmer vor allem in Reinickendorf und Treptow-Köpenick.

Der Mangel an kleinen Wohnungen ist wie schon seit Jahren besonders in Marzahn-Hellersdorf außergewöhnlich hoch, aber auch in Treptow-Köpenick wird dieses Problem deutlich mehr gesehen als in den anderen Bezirken. Zu wenig große Wohnungen sehen die Befragten indes vor allem in Friedrichshain-Kreuzberg sowie auch in Pankow. Nennenswerte wohnungswirtschaftliche Probleme (Vermietbarkeit, Instandhaltung) durch zurückgehende soziale Mischung werden insbesondere von den Befragten in Neukölln und Lichtenberg wahrgenommen. Das Abschmelzen der Sozialwohnungsbestände erweist sich vor allem in Reinickendorf, Lichtenberg und Treptow-Köpenick als Problem.

Nicht nachfragegerechte Wohnungsbestände sehen die Befragungsteilnehmer insbesondere in den Bezirken Charlottenburg-Wilmersdorf, Friedrichshain-Kreuzberg, Pankow und Marzahn-Hellersdorf. Besondere Schwierigkeiten von Ausländern und Aussiedlern bei der Wohnungssuche werden deutlich überdurchschnittlich häufig in Tempelhof-Schöneberg, Neukölln und Lichtenberg genannt. Ein Mangel an geeignetem Bauland wird besonders in Charlottenburg-Wilmersdorf beklagt.

Steigende Nettokaltmieten werden vor allem in Steglitz-Zehlendorf und Friedrichshain-Kreuzberg als Problem wahrgenommen. Zu wenig Dialog/Kooperation zwischen Wohnungswirtschaft und öffentlicher Hand wird insbesondere in Charlottenburg-Wilmersdorf und Spandau angemahnt, und Widerstand gegen neue Bauvorhaben sehen die Befragten vor allem in Friedrichshain-Kreuzberg und Pankow als nennenswertes Problem.

Als dominantes Problem belasten die geringen Einkommen den Berliner Wohnungsmarkt – dies offenbar mehr als je zuvor. Die finanziellen Spielräume auf der Nachfrageseite werden nach Ansicht der Experten durch steigende Nebenkosten zusätzlich eingeeengt. Beide Probleme liegen seit Jahren in dieser Konstellation auf den ersten beiden Plätzen.

Noch vor regelrecht wohnungswirtschaftlichen Aspekten werden 2009 in verstärktem Maße Probleme in der Mieterstruktur genannt, vor allem eine soziale Entmischung und die zunehmende Zahl schwieriger Mieter.

Über mehrere Jahre betrachtet hat zudem die Bedeutung von Finanzierungsschwierigkeiten von Modernisierungen zugenommen. Neben Ursachen wie mangelnder Wirtschaftlichkeit oder auch der aktuellen Bankenkrise deutet dies auch darauf hin, dass das Bewusstsein für die Erforderlichkeit insbesondere energetischer Modernisierungsmaßnahmen zugenommen hat und daher die Frage der Finanzierbarkeit zunehmend in den Fokus rückt.

Schließlich scheint die seit Jahren niedrige Bautätigkeit als Thema im Markt anzukommen: Dieser Aspekt wird 2009 doppelt so häufig genannt wie im Vorjahr. Angesichts dessen überrascht es nicht, dass auch eine nicht bedarfsgerechte Wohnungsbauförderung beklagt wird.

Sehr geehrte Leserin, sehr geehrter Leser,

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

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

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

Wir danken für Ihre Unterstützung!

Impressum

Herausgeber

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

Gestaltung und Herstellung

Runze & Casper Werbeagentur GmbH
Telefon: +49 (0) 30 / 2 80 18-110
Telefax: +49 (0) 30 / 2 80 18-3 00
Internet: www.runze-casper.de/gmbh
Druck: Druckerei Conrad, Berlin
Auflage: 1.000 Exemplare

Die Durchführung des IBB Wohnungsmarktbarometers erfolgt im Auftrage der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung des Landes Berlin.


Internet: www.stadtentwicklung.berlin.de

Inhaltliche Konzeption und Bearbeitung

Investitionsbank Berlin
Betreuung Immobilienkunden
Mathias Kämmer
Telefon: +49 (0) 30 / 2125-3510
E-Mail: mathias.kaemmer@ibb.de
Unternehmenskommunikation
Christian Hartwich
Telefon: +49 (0) 30 / 2125-2954
E-Mail: christian.hartwich@ibb.de

RegioKontext | Bodelschwingh Wirtschaftsberatung
Arnt von Bodelschwingh
Olaf Keßler
Telefon: +49 (0) 30 / 50 34 84-44
Telefax: +49 (0) 30 / 50 34 84-42
E-Mail: buero@regiokontext.de
Internet: www.regiokontext.de

Stand: September 2009



└ Investitionsbank Berlin
Bundesallee 210
10719 Berlin

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

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

└ info@ibb.de
└ www.ibb.de

Stand: September 2009