

IBB Wohnungsmarktbarometer 2010

Der Berliner Wohnungsmarkt aus Expertensicht

IBB Wohnungsmarktbarometer 2010

Der Berliner Wohnungsmarkt aus Expertensicht

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	5
Methodisches Vorgehen und Hintergrund der Befragten	6
Angebotssituation am Wohnungsmarkt nach Marktsegmenten	8
Künftige Nachfrageentwicklung	13
Besondere Bedarfe im Detail	16
Maßnahmen zur Verbesserung der Marktgängigkeit im Bestand	21
Aktuelle Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt	23
Einschätzung des Investitionsklimas	25
Finanzkrise und Flucht in Immobilien	28
Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt Berlin und in den Bezirken	30
Berliner Wohnungsmarktexperten	31
Impressum	34

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

Vorwort

Das aktuelle Barometer zeigt eine Fortsetzung der sich schon im vergangenen Jahr andeutenden Marktanspannung in den verschiedenen Segmenten und Bezirken. Das betrifft sowohl den Mietwohnungsmarkt als auch Eigenheime und Eigentumswohnungen. Wie in den vergangenen Jahren ist dabei das untere Preissegment bei Mietwohnungen durch Verknappung des Angebots bei gleichzeitigem Anstieg der Nachfrage besonders betroffen.

Gleichzeitig hellt sich das Investitionsklima wieder etwas auf. Dies gilt besonders für Investitionen in den Neubausegmenten, denen die Experten im Vergleich zu den Vorjahren etwas positiver gegenüberstehen. Den größten Bedarf sehen die Experten bei seniorengerechten (barrierefreien) Wohnungen, und zwar sowohl beim Neubau wie im Bestand. Der Bestand kann nach Meinung der Experten vor allem durch solche Maßnahmen verbessert werden, die den Qualitätsunterschied zum Neubau reduzieren. Energetische Maßnahmen und der seniorengerechte Umbau von Wohnungen stehen dabei ganz vorn.

Es ist der Unterschiedlichkeit unserer Experten geschuldet, dass sich in Hinblick auf die Auswirkungen der Finanzkrise ein sehr uneinheitliches Bild ergibt: So geben mehr als die Hälfte der Befragten an, dass das Handeln ihres Unternehmens durch die Finanzkrise nicht beeinflusst wurde. Bei 7 Prozent der Befragten – in erster Linie aus der Gruppe der Kreditwirtschaft und Baufinanzierung sowie der Immobilienmakler – hat sich das Verhalten indes stark geändert. Jeder zweite Befragte glaubt vor dem Hintergrund der Finanzmarktkrise eine „Flucht in die Immobilien“, also in die Sachwerte, wahrzunehmen.

Einmal mehr wird klar, dass der Berliner Wohnungsmarkt zum Teil sehr unterschiedlichen Dynamiken unterliegt. Durch das IBB Wohnungsmarktbarometer als zeitnahes Monitoring bringen die Experten ihr Wissen ein und tragen mit ihrem Stimmungsbild zu einer Verbesserung der Markttransparenz bei.



Unser ausdrücklicher Dank gilt daher den mehr als 240 Immobilienmarktexperten, die zum Teil schon seit mehreren Jahren an der Befragung teilnehmen und damit ihr Expertenwissen in das Wohnungsmarktbarometer einfließen lassen.

Den Lesern und Nutzern des IBB Wohnungsmarktbarometers wünschen wir bei ihren Aktivitäten auf dem Berliner Wohnungsmarkt viel Erfolg.

Ulrich Kissing

Vorsitzender des Vorstandes der Investitionsbank Berlin

Methodisches Vorgehen und Hintergrund der Befragten

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

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

Aus Gründen der Vergleichbarkeit orientiert sich die Befragung an den Befragungen der Vergangenheit. Sie erfolgte mittels eines standardisierten Fragebogens. 2010 wurden insgesamt 1.214 Experten angeschrieben, von denen 244 geantwortet

haben. Das entspricht einem Rücklauf von 20,1 %. Neben gesamtstädtischen Einschätzungen werden seit mehreren Jahren auch Bewertungen für die einzelnen Bezirke ermittelt. Da rund 4 % der Teilnehmer die Möglichkeit nutzten, für mehrere Bezirke gesonderte Auskünfte zu geben, konnten insgesamt 271 Fragebogen ausgewertet werden. Fast vier von zehn Fragebogen beziehen sich auf Berlin (gesamt), die übrigen verteilen sich auf die Berliner Bezirke (zwischen rund 4 bis knapp 8 %).

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

Die insgesamt 244 Personen geben ein typisches Abbild der Akteure des Wohnungsmarktes wieder. Mit knapp 27 % stellen die Vertreter der Wohnungsunternehmen die größte Gruppe unter den Antwortenden. Danach folgen Hausverwaltungen/ Hauseigentümer und Immobilienmakler. Rund 15 % sind in

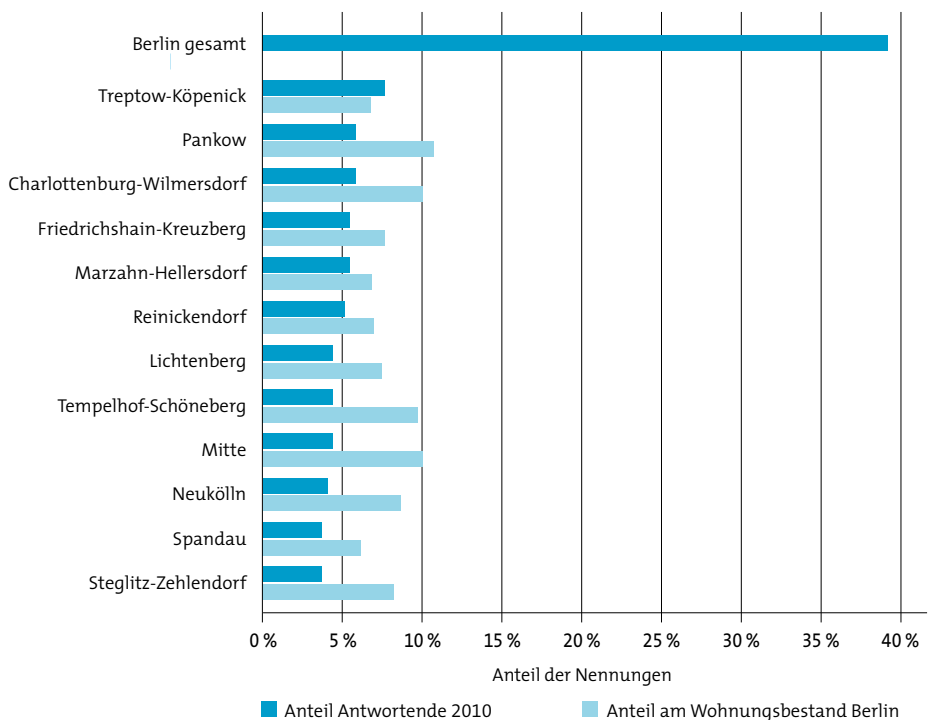
Die Berliner Bezirke



Hausverwaltungen tätig oder Hauseigentümer, weitere 12 % Immobilienmakler. Fast jeder zehnte Experte gehört der Akteursgruppe „Senats-, Bezirksverwaltungen, öffentliche Hand“ an. Hinzu kommen Experten z. B. aus Wissenschaft, sozialen

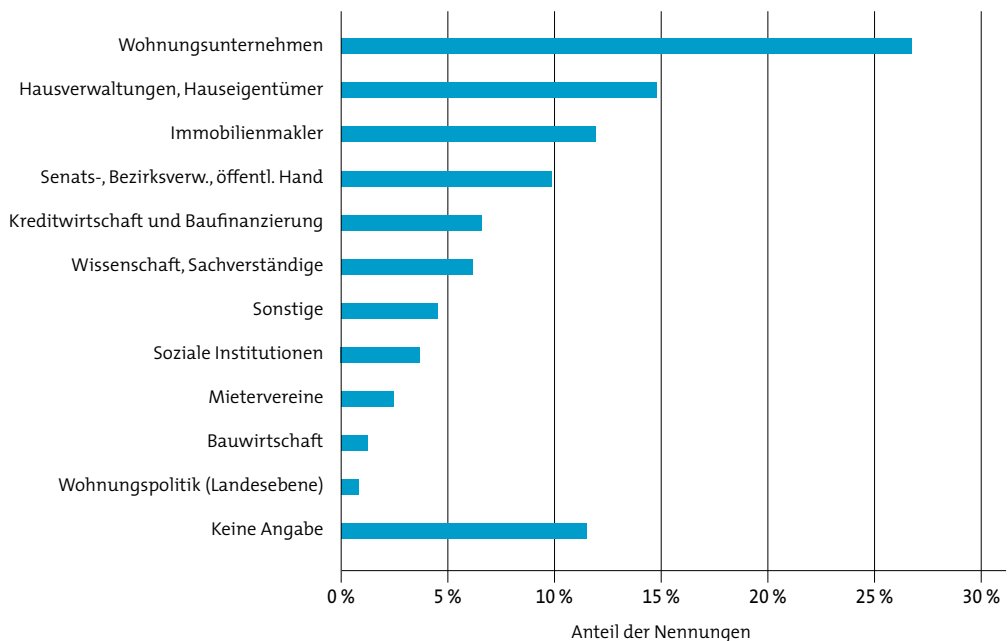
Institutionen, Mietervereinen, der Kreditwirtschaft oder der Bauwirtschaft. Zur Gruppe der sonstigen Teilnehmer, die knapp 5 % der Experten umfasst, gehören z. B. Vertreter von Projektentwicklern, Investoren und Immobilienfonds.

Die Antworten beziehen sich auf



n = 271

Tätigkeitsfelder der Antwortenden



n = 244

Angebotssituation am Wohnungsmarkt nach Marktsegmenten

Segment Eigentum

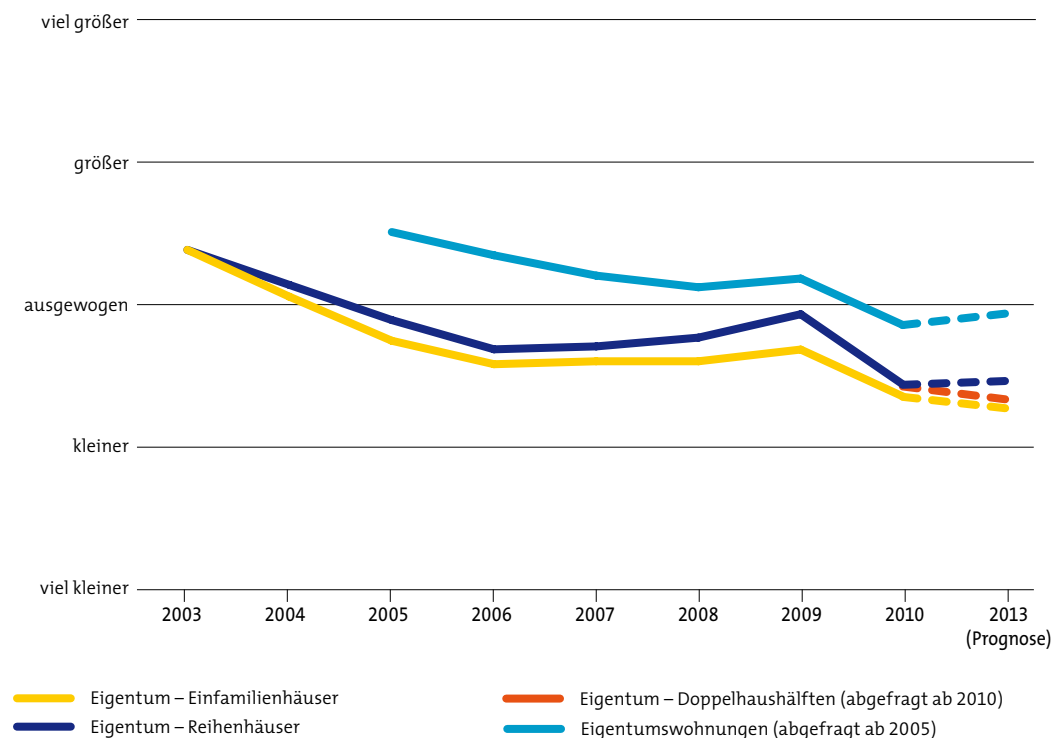
Nach Einschätzung der Experten übersteigt in Berlin derzeit im Eigentumssegment die Nachfrage das vorhandene Angebot. Das gilt vor allem für Eigenheime sowie in weitaus abgeschwächter Form auch für Eigentumswohnungen. Bei den Eigenheimen betrifft dies insbesondere zentrale bzw. traditionell beliebte Lagen sowie klassische Familienstandorte (z. B. Mitte, Charlottenburg-Wilmersdorf, Steglitz-Zehlendorf). Viele davon zählen auch bei den Eigentumswohnungen zu den attraktiven Lagen. Für die kommenden drei Jahre erwarten die Experten eine Fortsetzung des aktuellen Trends. Dort, wo bereits heute zu wenige Angebote vorhanden sind, wird dies so bleiben. Dies trifft jedoch nur auf ausgewählte Lagen und Marktsegmente zu. Bei den Eigentumswohnungen wird beispielsweise nach Erwartung der Experten der Angebotsüberschuss in Lichtenberg und Spandau nicht abgebaut.

pelhaushälften und Eigentumswohnungen gemessen an der Nachfrage zu bewerten. Insgesamt zeigen die Einschätzungen eine geringfügig angespannte Marktsituation, in der die Nachfrage nach Objekten das Angebot in allen Kategorien übersteigt. Die Experten bewerten die Angebotsituation damit entgegengesetzt zum Trend des Vorjahres, als sie eine leichte Entspannung auf dem Markt wahrnahmen.

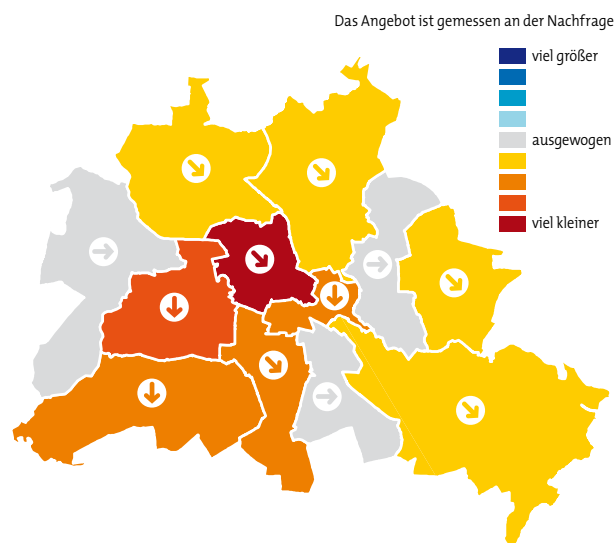
Während in den vergangenen Jahren insgesamt genügend Eigentumswohnungen im Angebot waren, sehen die Experten nun erstmals ein gewisses Angebotsdefizit. Auch Einfamilien-, Reihenhäuser und Doppelhaushälften, die in diesem Jahr erstmals differenziert abgefragt wurden, werden nach ihrer Einschätzung aktuell stärker gesucht. Zukünftig gehen die Experten allerdings für Eigentumswohnungen wieder von einer etwas ausgewogeneren Situation aus. Demgegenüber erwarten sie für Reihenhäuser eine gleichbleibende Entwicklung, in der rein quantitativ das Angebot nicht ausreichen wird. Für Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften wird sich die Lage nach Expertenmeinung weiter verschärfen.

Zur Beurteilung der aktuellen und künftigen Angebotsituation im Segment Eigentum wurden die Befragten gebeten, das Angebot an Einfamilienhäusern, Reihenhäusern, Dop-

Beurteilung im Segment Eigentum – Das Angebot ist gemessen an der Nachfrage ...



Aktuelle Angebotssituation: Eigentum – Einfamilienhäuser



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

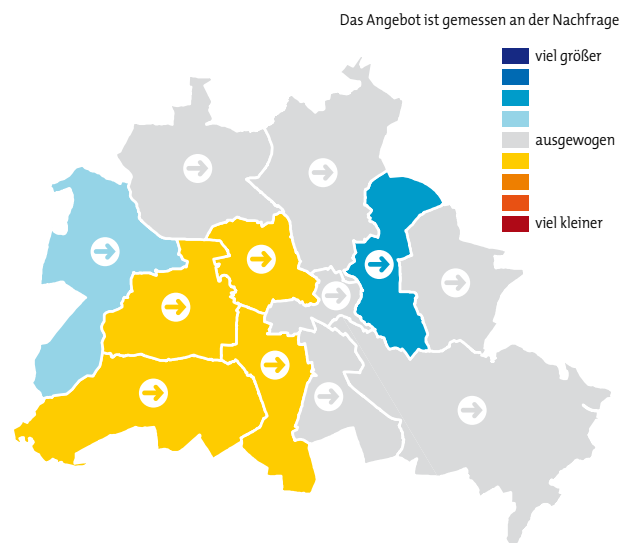
↑ viel größer ↗ größer → ausgewogen ↘ kleiner ↓ viel kleiner

Situation in den Bezirken

Das Angebot an **Einfamilienhäusern** variiert in den Augen der Experten in den einzelnen Bezirken sehr. Erwartungsgemäß übersteigt die Nachfrage in den zentralen Bereichen das vorhandene Angebot. So ist in Mitte die Lage mit Abstand am angespanntesten und auch in Charlottenburg-Wilmersdorf, Friedrichshain-Kreuzberg, Tempelhof-Schöneberg und Steglitz-Zehlendorf besteht für Einfamilienhäuser ein ausgesprochenes Angebotsdefizit. Dieses wird sich nach Erwartung der Experten in den nächsten drei Jahren auch unverändert fortsetzen, in Friedrichshain-Kreuzberg und Tempelhof-Schöneberg sogar noch weiter verschärfen. Demgegenüber sehen sie in Mitte eine deutliche Verbesserung der Angebotssituation, die sich in Richtung eines ausgewogenen Marktes bewegt. Eine solch ausgewogene Lage besteht schon heute in Spandau, Neukölln und Lichtenberg – eine Situation, die nach Auffassung der Befragten auch die nächsten drei Jahre anhält.

Im Segment der **Doppelhaushälften** und **Reihenhäuser** nennen die Experten in den Bezirken, in denen auch die Angebotssituation für **Einfamilienhäuser** sehr angespannt ist, ein deutlich zu geringes Angebot. Eine leichte Marktentspannung erwarten sie dabei in den kommenden drei Jahren in Charlottenburg-Wilmersdorf und Mitte, wohingegen sich die ohnehin enge Marktsituation in Friedrichshain-Kreuzberg noch ver-

Aktuelle Angebotssituation: Eigentumswohnungen



schärfen wird. In Bezirken mit einem hohen Anteil Stadtrandlagen übersteigt das Angebot an Doppelhaushälften die Nachfrage jedoch leicht (Spandau und Neukölln) bzw. ist der Markt nach Expertenmeinung eher ausgeglichen (Pankow und Trep-tow-Köpenick). Die Marktlage für Reihenhäuser schätzen die Experten aus Anbietersicht im Vergleich etwas kritischer ein, dennoch ist nur ein geringes Angebotsdefizit vorhanden.

Trotz der Entwicklung von einem leicht entspannten zu einem leicht angespannten Markt betrachten die Befragten das Angebot an **Eigentumswohnungen** noch als ausreichend. Das gilt für alle Bezirke. Für Lichtenberg und Spandau sehen sie sogar einen Angebotsüberhang.

Perspektivisch sehen die Befragten für die zentralen Bezirke Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg sowie für Steglitz-Zehlendorf und Neukölln eher eine Entspannung des Marktes als in den anderen Bezirken. Allerdings fällt diese gering aus, so dass auch hier zukünftig eine eher ausgewogene denn entspannte Angebotssituation erwartet wird. Insgesamt – wenn auch nur in schwachen Nuancen – wird die zukünftige Angebotssituation in den westlichen Bezirken positiver bewertet als in den östlichen.

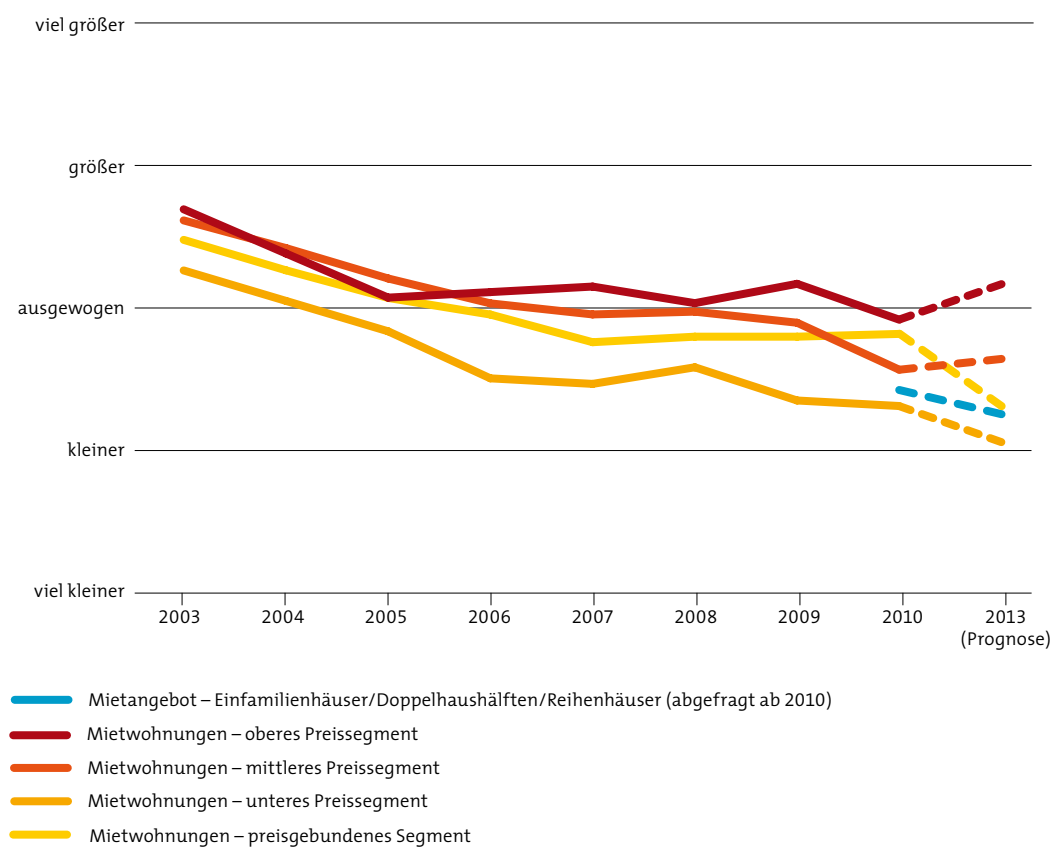
Segment Miete

Insgesamt übersteigt im Mietwohnungsmarkt nach Einschätzung der Experten die Nachfrage das vorhandene Angebot. Das gilt für alle Preissegmente, mit Ausnahme des höherpreisigen. Im Vergleich zum Vorjahr sehen die Experten sogar eine leichte Anspannung – hier sind nur preisgebundene Mietwohnungsangebote ausgenommen. Zwar betrifft diese Anspannung die Bezirke in unterschiedlicher Intensität, aber insgesamt betrachtet stellt sich die Lage lediglich in Reinickendorf, Marzahn-Hellersdorf und Spandau als ausgewogen dar. Zukünftig rechnen die Akteure vor allem in den attraktiven Lagen sowie im unteren Preissegment und bei den erstmals abgefragten Ein-/Zweifamilienhäusern zur Miete mit einer Verknappung des Angebotes.

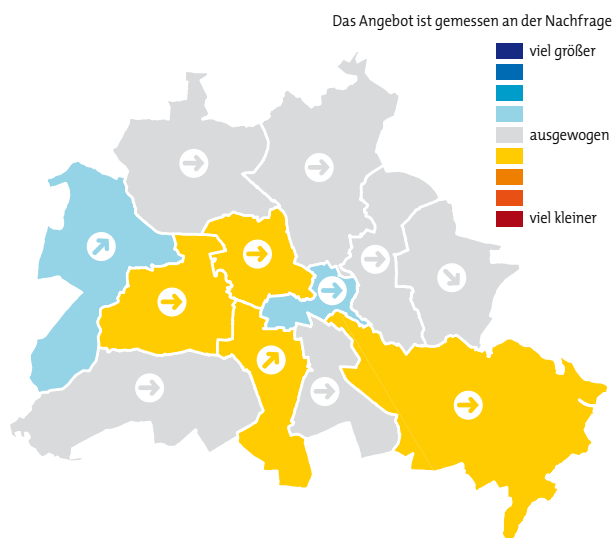
Analog zur Angebotssituation im Segment Eigentum beobachten die Experten eine angespanntere Situation auf dem Mietwohnungsmarkt als noch in den vergangenen Jahren. Hierbei gibt es jedoch Unterschiede je nach Preissegment. Bei

den Wohnungen im oberen Preissegment schwankten Angebot und Nachfrage in den vergangenen Jahren zwischen ausgeglichen und einem zu geringen Angebot. Im Vergleich zur oberen Preiskategorie bewegt sich das mittlere Preissegment eher in Richtung eines angespannten Marktes, da die Nachfrage seit 2007 leicht und 2010 deutlich über dem vorhandenen Angebot liegt. Die aktuelle Bewertung korrespondiert damit mit den Einschätzungen der Experten in den vergangenen Jahren, die eine zunehmende Anspannung erwarteten. Im unteren Preissegment ist laut den Befragten die Marktsituation seit Jahren angespannter, ähnlich verhält es sich im preisgebundenen Segment. Seit 2006 wird das Angebot an öffentlich gefördertem Wohnraum als nicht ausreichend bewertet. Neben den verschiedenen Preissegmenten auf dem Mietwohnungsmarkt wurde im Wohnungsmarktbarometer 2010 erstmals eine Einschätzung des Verhältnisses von Angebot und Nachfrage im Segment der Einfamilien- und Reihenhäusern sowie Doppelhaushälften zur Miete erfasst, wobei auch hier ein Angebotsdefizit besteht, das sich nach Expertenmeinung in den nächsten Jahren fortsetzen wird.

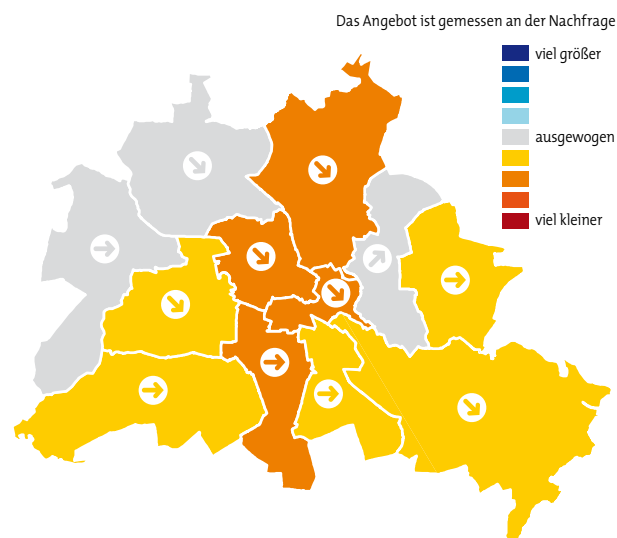
Beurteilung im Segment Miete – Das Angebot ist gemessen an der Nachfrage ...



Aktuelle Angebotssituation: Mietwohnungen – oberes Preissegment



Aktuelle Angebotssituation: Mietwohnungen – mittleres Preissegment



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

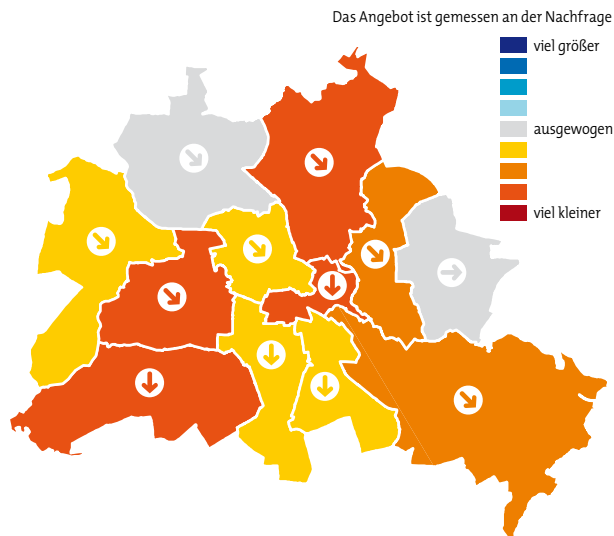
↑ viel größer ↗ größer ↔ ausgewogen ↘ kleiner ↓ viel kleiner

Situation in den Bezirken

Für Wohnungen im **oberen Preissegment** übersteigt das Angebot in Friedrichshain-Kreuzberg und Spandau die vorhandene Nachfrage, während in Charlottenburg-Wilmersdorf, Treptow-Köpenick, Mitte und Tempelhof-Schöneberg die Lage leicht angespannt ist. Insgesamt ist die Angebotssituation für Wohnungen im oberen Preisbereich im Vergleich zu den preiswerteren Segmenten deutlich ausgeglichener und auch perspektivisch rechnen die Experten fast überall mit einer Entspannung des Marktes.

Im **mittleren Preissegment** reicht das Angebot an Wohnungen vor allem in Friedrichshain-Kreuzberg, Pankow, Mitte und Tempelhof-Schöneberg derzeit nicht aus, während in Reinickendorf, Spandau und Lichtenberg die Marktverhältnisse ausgewogen sind. Im Gegensatz zu den vergangenen Jahren gehen die Befragten in den kommenden drei Jahren von einer leichten Verbesserung aus, auch wenn das Angebot an Wohnungen im mittleren Preissegment für die vorhandene Nachfrage in fast allen Bezirken nicht ausreichend ist.

Aktuelle Angebotssituation: Mietwohnungen – unteres Preissegment



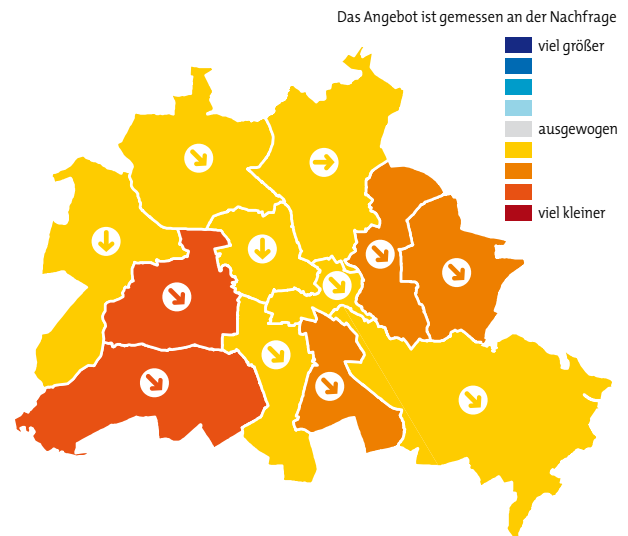
Der Pfeil gibt die erwartete Entwicklung in den nächsten drei Jahren an. Das Angebot ist in drei Jahren gemessen an der Nachfrage ...

↑ viel größer ↗ größer ↔ ausgewogen ↘ kleiner ↓ viel kleiner

Die angespannte Lage im **unteren Preissegment** gilt insbesondere für Friedrichshain-Kreuzberg, Pankow, Charlottenburg-Wilmersdorf und Steglitz-Zehlendorf. Aber auch im übrigen Stadtgebiet ist die Lage eher angespannt. Einzige Ausnahmen bilden Marzahn-Hellersdorf und Reinickendorf, wo Angebot und Nachfrage ausgeglichen sind. Tendenziell setzt sich die angespannte Situation im unteren Preissegment nach Experteneinschätzung auch in den nächsten Jahren fort, dabei rechnen sie besonders in Friedrichshain-Kreuzberg, Steglitz-Zehlendorf, Tempelhof-Schöneberg und Neukölln mit einer signifikanten Verknappung.

Für das **preisgebundene Segment** erwarten die Befragten zukünftig in allen Bezirken eine deutliche Veränderung des Marktes. Aktuell driften in Friedrichshain-Kreuzberg, Spandau und Treptow-Köpenick Angebot und Nachfrage für preisgebundene Wohnungen zum Teil deutlich auseinander, während die Experten für Neukölln und Reinickendorf einen Angebotsüberhang sehen. Allerdings verschärft sich die Lage

Aktuelle Angebotssituation: Ein-/Zweifamilienhäuser – Miete



in den kommenden Jahren auch in diesen Bezirken. Auffällig ist, dass die Experten das preisgebundene Wohnungssegment in Steglitz-Zehlendorf und Tempelhof-Schöneberg aktuell als relativ ausgewogen bewerten, zukünftig aber ein deutlich zu geringes Angebot erwarten.

Neben den verschiedenen Preissegmenten auf dem Mietwohnungsmarkt wurde im Wohnungsmarktbarometer 2010 erstmals eine Einschätzung des Verhältnisses von Angebot und Nachfrage im Segment der **Einfamilien- und Reihenhäuser sowie Doppelhaushälften zur Miete** erfasst. In allen Bezirken sehen die Experten ein Angebotsdefizit, mit steigender Tendenz in den nächsten Jahren. Vor allem in Steglitz-Zehlendorf und Charlottenburg-Wilmersdorf halten sie dieses für zu gering, was auch in den kommenden Jahren anhält – verglichen zum Jahr 2010 allerdings auf leicht niedrigerem Niveau. Eine zukünftig sehr angespannte Marktlage prognostizieren die Befragten auch in Mitte und Spandau.

Künftige Nachfrageentwicklung

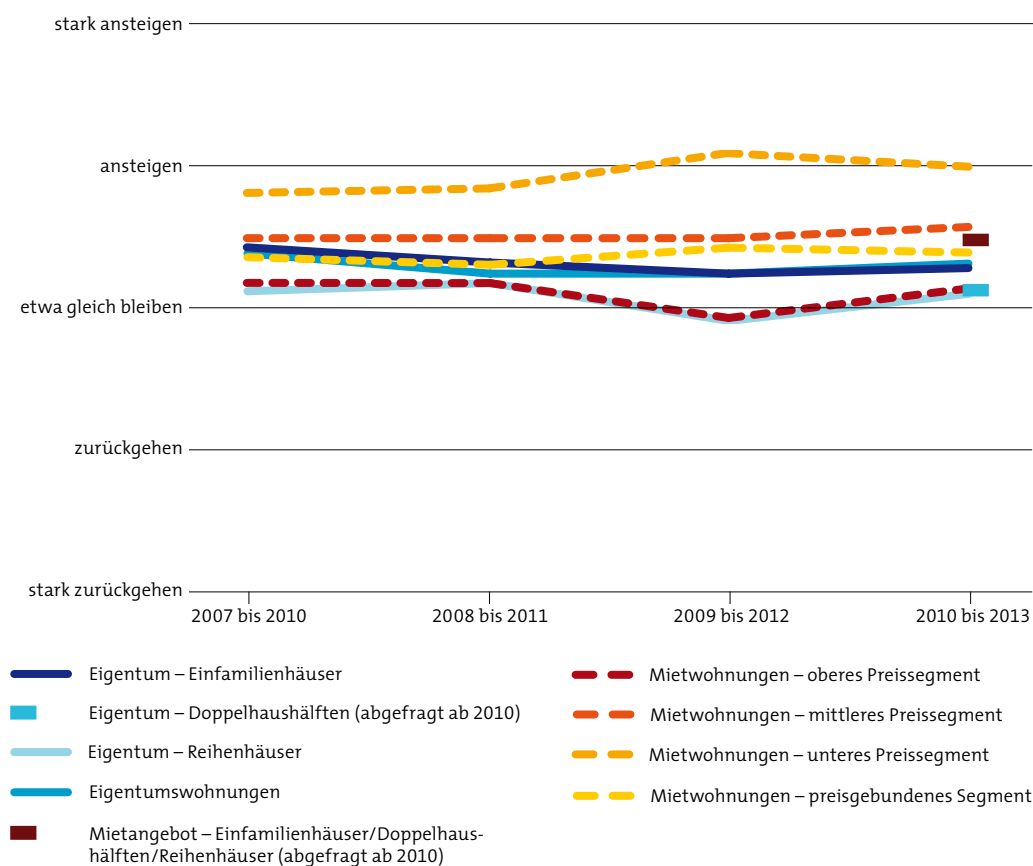
Die Experten gehen davon aus, dass die Nachfrage nach Wohnraum künftig insgesamt geringfügig ansteigen wird. Damit bleibt die Einschätzung ähnlich der in den vergangenen Jahren. Ausgenommen ist das untere Preissegment, für das sie bereits in den Vorjahren stets eine ansteigende Nachfrage erwartet haben. Dies gilt für alle Bezirke gleichermaßen.

Neben der aktuellen und erwarteten Angebotssituation bewerteten die Experten die zukünftige Nachfrageentwicklung in den genannten Segmenten für die kommenden drei Jahre. Auch hier wurde die Kategorie des Mietangebotes für Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser erstmals in

die Befragung aufgenommen. Die Experten erwarten in allen Segmenten insgesamt eine geringfügig ansteigende Nachfrage. Mit Ausnahme der Mietwohnungen im oberen Preissegment liegt die Nachfrage dabei für Mietobjekte für alle Kategorien über der nach Objekten im Eigentum.

In Bezug auf die Nachfrageentwicklung für Mietwohnungen im **oberen Preissegment** und für **Reihenhäuser im Eigentum** sind die Erwartungen konstant ausgewogen. Hier bleibt die Nachfrage nach Expertenmeinung stabil. Nur in Charlottenburg-Wilmersdorf und Tempelhof-Schöneberg gehen sie von einem spürbaren Nachfrageanstieg im oberen Preissegment aus. In Spandau und Marzahn-Hellersdorf vermuten sie eine schrumpfende Nachfrage. Für Reihenhäuser erwarten sie in

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



Marzahn-Hellersdorf, aber auch in Treptow-Köpenick und Lichtenberg einen leichten Nachfragerückgang. Zuwächse werden dagegen in Charlottenburg-Wilmersdorf, Mitte und Neukölln erwartet.

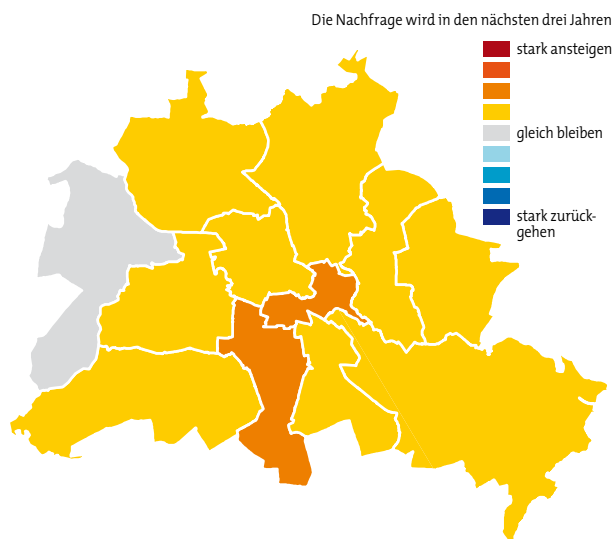
Im **mittleren Preissegment** schätzen die Experten die Nachfrageentwicklung für Mietwohnungen seit mehreren Jahren relativ gleichbleibend ein. Insgesamt wächst die Nachfrage. In Tempelhof-Schöneberg und Friedrichshain-Kreuzberg gehen die Befragten am häufigsten von einer steigenden Nachfrage aus. Einzig für Spandau ist die Erwartung gedämpft.

Wie schon in den vergangenen Jahren rechnen die Befragten mit den stärksten Nachfragezuwächsen bei Mietwohnungen im **unteren Preissegment**, gleichwohl liegt ihre Einschätzung für die Jahre 2010 bis 2013 leicht unter denen der Vorjahre. Ei-

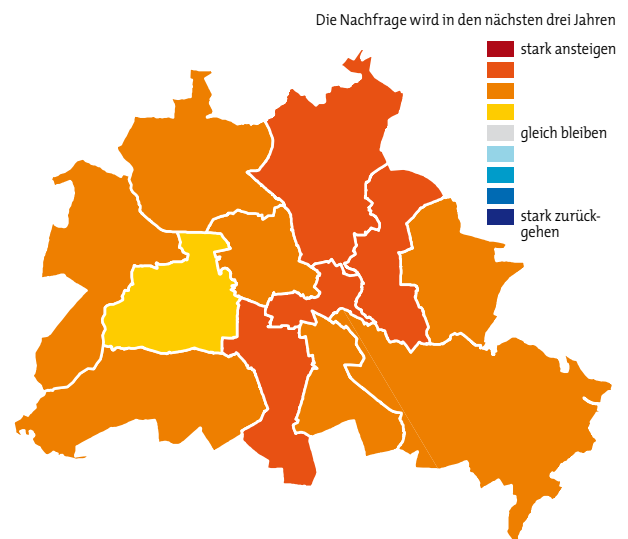
nen Anstieg erwarten sie in allen Bezirken, wobei sie besonders in Lichtenberg, Tempelhof-Schöneberg, Friedrichshain-Kreuzberg und Pankow mit hohen Zuwächsen rechnen, während die Entwicklung in Charlottenburg-Wilmersdorf etwas moderater eingeschätzt wird.

Das **Mietangebot für Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser**, das in diesem Jahr erstmals in die Auswertung der zukünftigen Nachfrage einfließt, wird nach Einschätzung der Befragten künftig etwas stärker nachgefragt. Das gilt auch im Vergleich zum Eigentumssegment. Besonders in den benachbarten Bezirken Friedrichshain-Kreuzberg, Lichtenberg und Neukölln nimmt die Nachfrage in diesem Marktsegment in den kommenden Jahren auffällig zu. Insgesamt erwarten die Experten in allen Bezirken eine (leicht) steigende Nachfrage nach Häusern zur Miete.

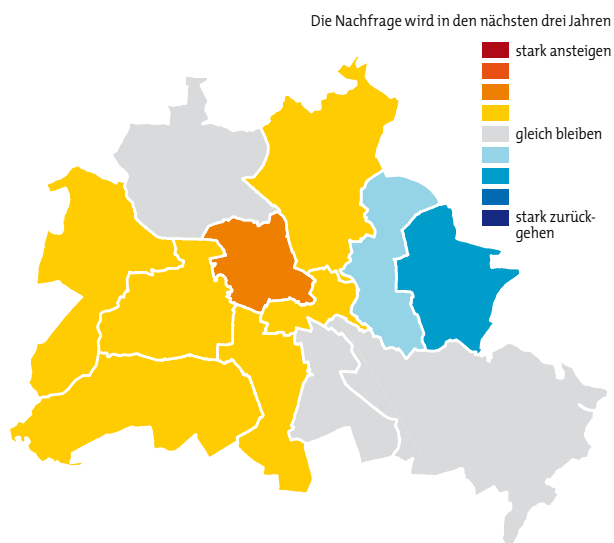
Künftige Nachfragesituation: Mietwohnungen – mittleres Preissegment



Künftige Nachfragesituation: Mietwohnungen – unteres Preissegment



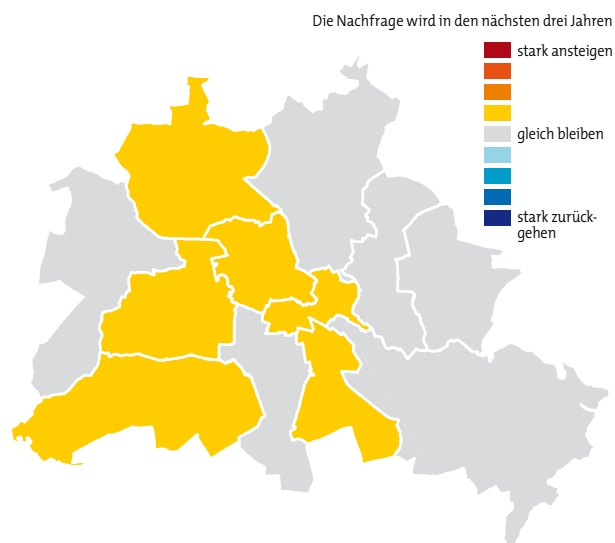
Künftige Nachfragesituation: Eigentumswohnungen



Die prognostizierte Nachfrage nach **Eigentumswohnungen** sowie **Einfamilienhäusern im Eigentum** verlief in den vergangenen Jahren nahezu parallel. In der Vergangenheit bewerteten die Befragten die zukünftige Nachfrage immer zurückhaltender, die aktuelle Einschätzung geht jedoch wieder von einem leichten Anstieg aus. Die Situation für Einfamilienhäuser variiert zwischen den Bezirken: Für Mitte, Charlottenburg-Wilmersdorf und Steglitz-Zehlendorf vermuten sie am häufigsten eine wachsende Nachfrage. In Marzahn-Hellersdorf, Treptow-Köpenick, Pankow, Tempelhof-Schöneberg, Lichtenberg und Spandau soll sie unterdessen nahezu identisch bleiben. Für die übrigen Bezirke gehen die Erwartungen in Richtung einer geringfügigen Anspannung.

Im Hinblick auf Eigentumswohnungen sind die Experten ähnlicher Einschätzung: In Marzahn-Hellersdorf wird die Nachfrage nach Wohnungen im Eigentum spürbar zurückgehen,

Künftige Nachfragesituation: Einfamilienhäuser – Eigentum



Gleiches gilt abgeschwächt auch für Lichtenberg. In Mitte, Charlottenburg-Wilmersdorf und Spandau steigt sie hingegen stärker als in den anderen Bezirken, die nichtsdestotrotz einen leichten Nachfrageanstieg erwarten lassen.

Für **Doppelhaushälften im Eigentum** ist die prognostizierte Nachfrage für die kommenden Jahre etwa gleichbleibend. Insgesamt erreichen mit Mitte, Steglitz-Zehlendorf und Charlottenburg-Wilmersdorf dieselben Bezirke die höchsten Werte, für die die Befragten auch eine steigende Nachfrage nach Einfamilienhäusern insgesamt erwarten. Hingegen erwarten sie für Spandau, Treptow-Köpenick und Marzahn-Hellersdorf in den nächsten Jahren einen Nachfragerückgang.

Besondere Bedarfe im Detail

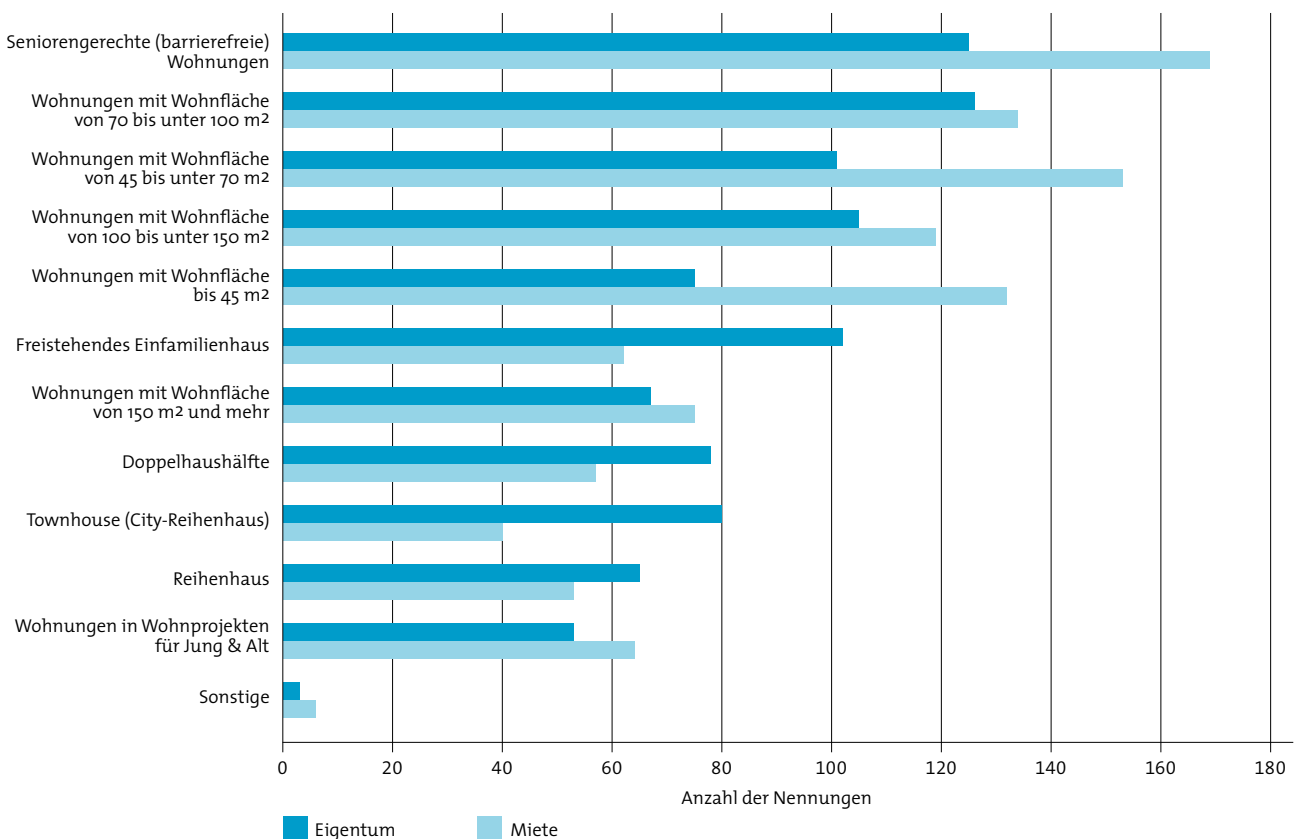
Den größten Bedarf sehen die Experten im Bereich der seniorengerechten (barrierefreien) Wohnungen. Das gilt für alle Bezirke gleichermaßen. Damit spiegelt die Expertenmeinung eine Reaktion auf die Diskussion um die demografische Entwicklung wider. Darüber hinaus konzentriert sich der Bedarf nach Ansicht der Befragten auf Wohnungen in „Standardgrößen“, d. h. 45 bis 150 m² Wohnfläche. Bei kleineren Wohnungen betrifft dies überwiegend solche zur Miete. Dabei richtet sich der Bedarf insgesamt vor allem auf Bestandswohnungen. Bei den Eigentumsformen rangiert das Townhouse mittlerweile hinter dem freistehenden Einfamilienhaus an zweiter Stelle. Da es diese Wohnform im Bestand nur selten gibt, ist dies auch die einzige Eigentumswohnform, für die die Experten den Bedarf vor allem im Neubau sehen. In allen anderen Ein-/Zweifamilienhäusern richtet sich der Bedarf gleichermaßen auch auf den Bestand.

Um eine präzisere Auswertung der aktuellen Anforderungen in den verschiedenen Marktsegmenten vornehmen zu können, wurden die Experten zusätzlich zur Bewertung der Angebots- und Nachfragesituation gebeten, besondere Bedarfe in

ihrem Bezugsraum anzugeben. Untergliedert in die Segmente Eigentum und Miete, beschreiben die Befragten ihre Einschätzung differenziert nach Neubau und Bestand sowie nach Preissegment.

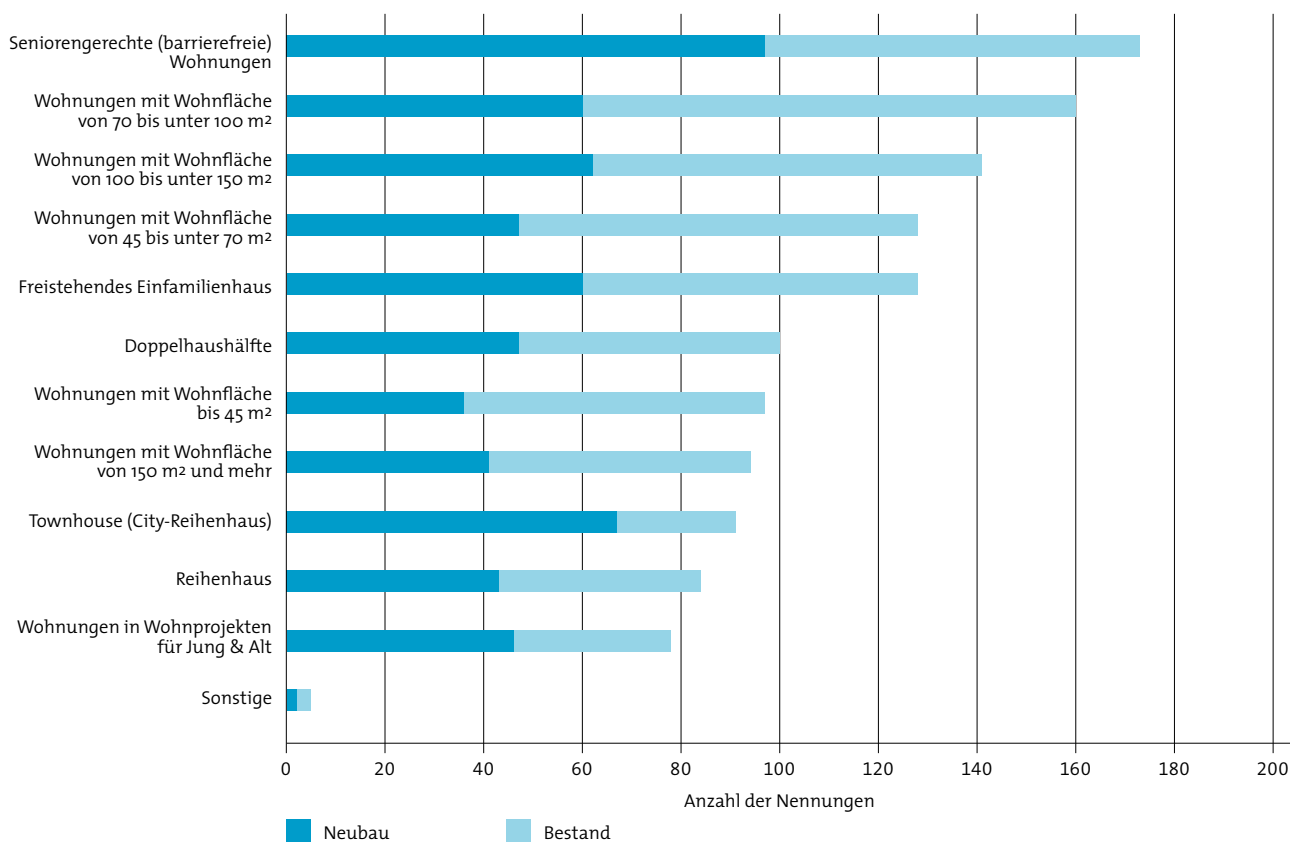
Zu den einzelnen Aspekten in der Reihenfolge ihrer Bedeutung: Analog zu den vergangenen Jahren identifizieren die Experten einen großen Bedarf an **seniorengerechten (barrierefreien) Wohnungen**. Im Segment Miete rangiert dieser sogar auf Platz eins und auch im Eigentumssegment nimmt er nur knapp Platz zwei ein. Der Bedarf besteht vor allem im mittleren und unteren Preissegment. Dabei bezieht sich die Nachfrage nach barrierefreien Eigentumswohnungen häufiger auf Neubau- als auf Bestandswohnungen, während es sich bei den barrierefreien Mietwohnungen genau umgekehrt verhält. Differenziert nach Bezirken, stellen die Experten mit Ausnahme von Steglitz-Zehlendorf überall einen Bedarf an seniorengerechtem Wohnraum im Bereich Eigentum fest, vor allem in Lichtenberg, Reinickendorf, Tempelhof-Schöneberg und Spandau. In der Kategorie Miete erreichen Lichtenberg, Tempelhof-Schöneberg und Friedrichshain-Kreuzberg die meisten Nennungen.

Aktuelle Bedarfe, differenziert nach Eigentum und Miete



n = 271, Mehrfachnennungen möglich

Aktuelle Bedarfe in der Kategorie Eigentum nach Neubau und Bestand



n = 271, Mehrfachnennungen möglich

Im Bezirksvergleich ist besonders in Charlottenburg-Wilmersdorf, Pankow, Friedrichshain-Kreuzberg und Reinickendorf der Bedarf an Eigentumswohnungen mit Flächen zwischen **70 und 100 m²** groß. Für Mietwohnungen mit entsprechenden Wohnflächen nennen die Experten mit Ausnahme von Marzahn-Hellersdorf in allen Bezirken einen ausgeprägten Bedarf, wobei besonders Friedrichshain-Kreuzberg und Reinickendorf überdurchschnittlich häufig genannt werden.

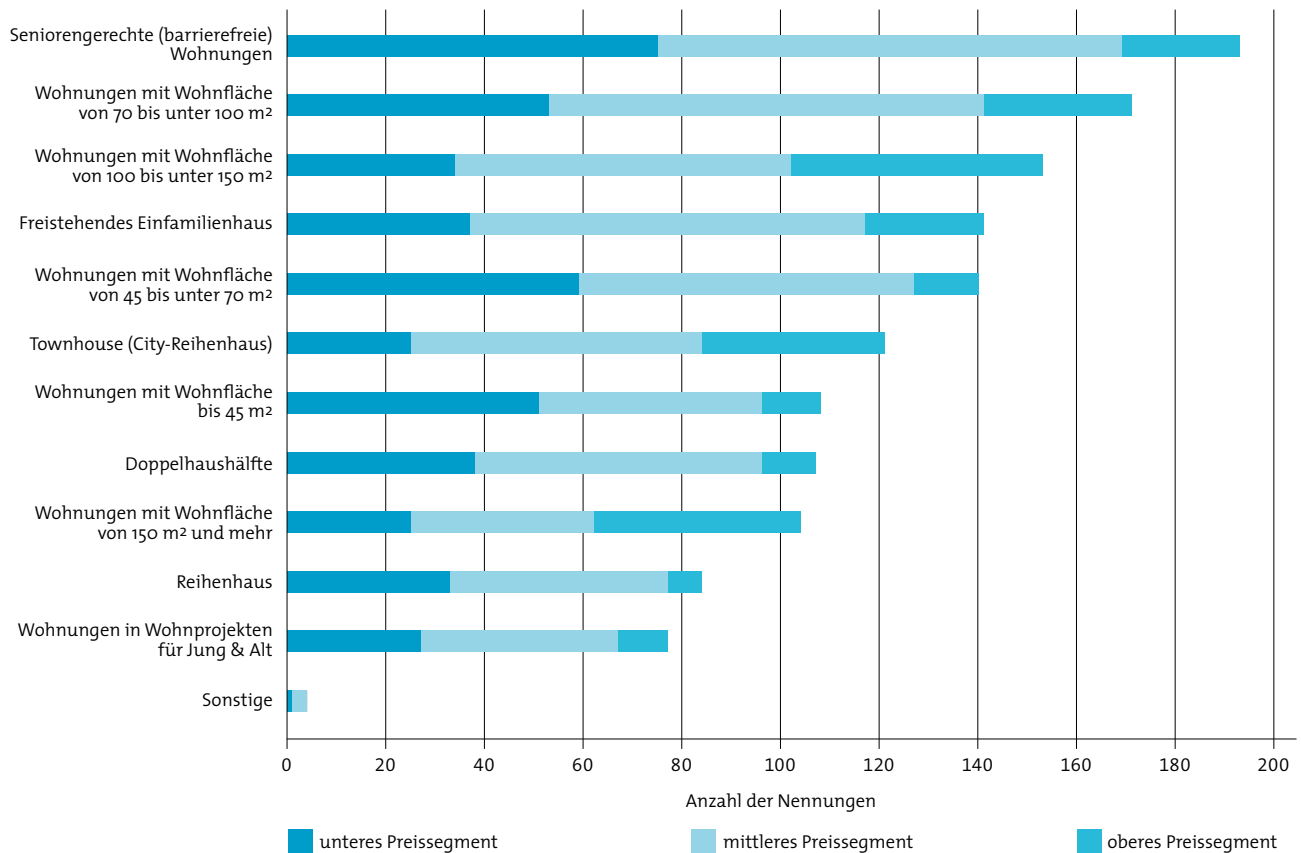
Für kleinere Wohnungen mit **Wohnflächen von 45 bis unter 70 m²** sehen die Experten nahezu überall einen besonderen Bedarf an Mietwohnungen. Analog zu den größeren Wohnungen bezieht sich die Nachfrage aber vor allem auf Friedrichshain-Kreuzberg und Reinickendorf sowie Neukölln. Im Eigentumssegment wird der Bedarf an Wohnungen dieser Größenordnung insgesamt häufig – aber seltener als im Mietwohnungsmarkt – genannt. Auch hier besteht nach Auffassung der Experten in Friedrichshain-Kreuzberg, Reinickendorf und Lichtenberg ein besonderer Bedarf, in Marzahn-Hellersdorf und Tempelhof-Schöneberg nur ein geringerer. Insgesamt

richtet sich die Nachfrage stärker auf Bestands- als auf Neubauwohnungen. Bezüglich des Preisniveaus bezieht sich der Bedarf in beiden Kategorien vorrangig auf das mittlere und untere Preissegment.

Auch bei größeren Wohnungen mit einer **Wohnfläche von 100 bis unter 150 m²** konzentriert sich der Bedarf etwas häufiger auf das Miet- als das Eigentumssegment. Dabei übertrifft die Nachfrage nach Bestandswohnungen die für neu gebaute Wohnungen. In beiden Kategorien bezieht sich der Bedarf auf alle Preissegmente.

Differenziert nach Bezirken sind die Einschätzungen der Experten in diesem Segment sehr unterschiedlich. Mit Abstand am häufigsten sehen die Befragten einen Bedarf an größeren Eigentumswohnungen in Charlottenburg-Wilmersdorf und Pankow sowie für Mietwohnungen entsprechender Größe vor allem in Friedrichshain-Kreuzberg, Mitte, Pankow und Charlottenburg-Wilmersdorf.

Aktuelle Bedarfe in der Kategorie Eigentum nach Preissegmenten



n = 271, Mehrfachnennungen möglich

Ein Bedarf an sehr kleinen Wohnungen mit einer **Wohnfläche von unter 45 m²** besteht nach Experteneinschätzung häufiger im Miet- als im Eigentumssegment und bezieht sich vor allem auf Bestandswohnungen. Für Mietwohnungen konstatieren die Befragten hauptsächlich im unteren, aber auch im mittleren Preissegment eine besondere Nachfrage. Für Eigentumswohnungen werden beide Preiskategorien gleich häufig genannt. Unter den Bezirken verteilt sich der Bedarf relativ gleichmäßig, wobei die Akteure in Steglitz-Zehlendorf und in Spandau einen im Vergleich geringeren und in den zentraleren Bezirken Charlottenburg-Wilmersdorf, Friedrichshain-Kreuzberg und Tempelhof-Schöneberg sowie in Lichtenberg einen im Vergleich höheren Bedarf feststellen. Für kleine Mietwohnungen identifizieren die Experten eine Nachfrage besonders häufig in Lichtenberg, Friedrichshain-Kreuzberg und Marzahn-Hellersdorf.

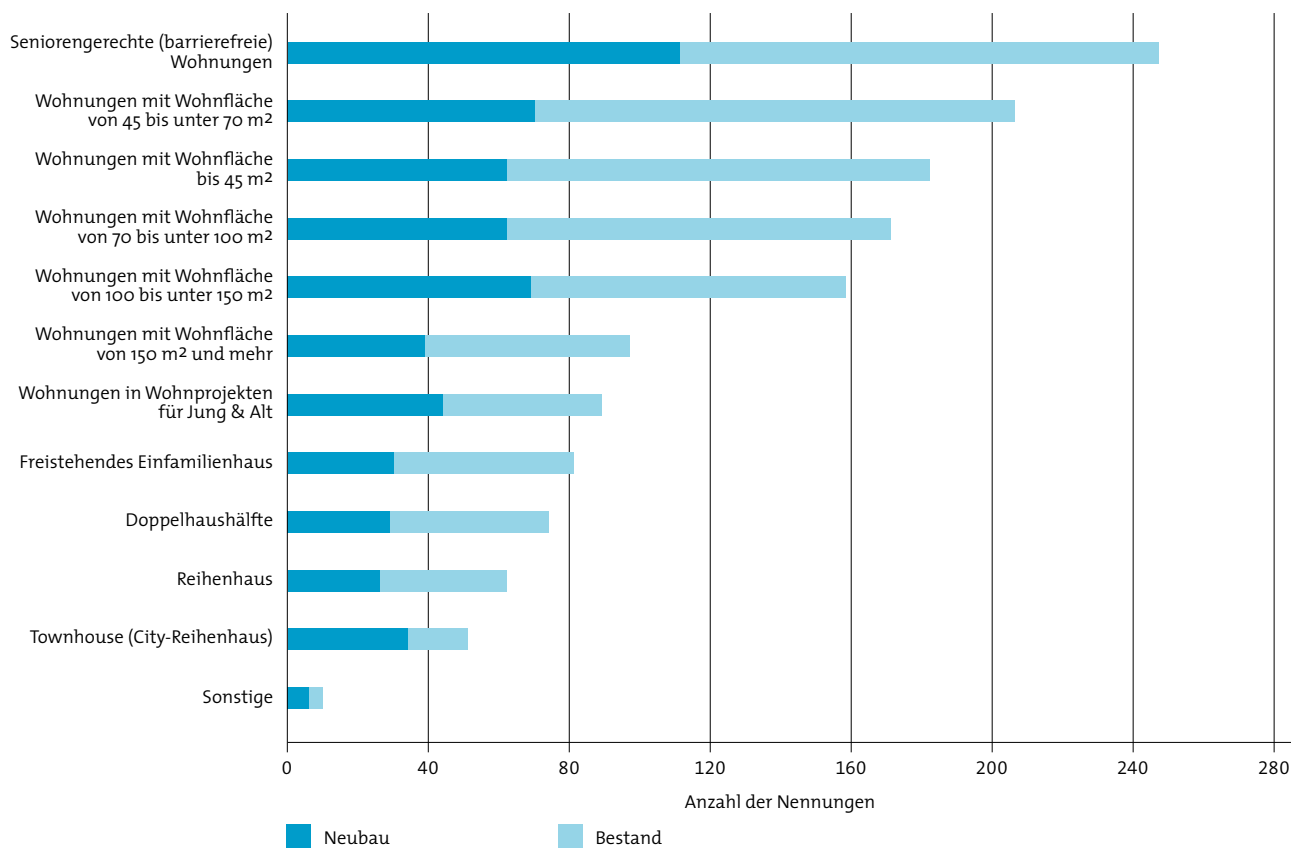
Bei den Ein- und Zweifamilienhäusern sehen die Experten den größten Bedarf bei **freistehenden Einfamilienhäusern**. Insgesamt bezieht sich die Nachfrage erwartungsgemäß stärker auf das Eigentums- als das Mietsegment, sowohl im Neubau als auch im Bestand. Vor allem in Reinickendorf und Neukölln beobachten sie eine erhöhte Nachfrage nach freistehenden Eigenheimen. Das Interesse an Einfamilienhäusern zur Miete sehen die Experten am häufigsten in Reinickendorf, Lichtenberg und Spandau. Insgesamt besteht die Nachfrage nach zum Kauf angebotenen freistehenden Einfamilienhäusern hauptsächlich im mittleren Preissegment.

Auch die Nachfrage nach **Doppelhaushälften** bezieht sich nach Einschätzung der Experten stärker auf das Eigentums- als auf das Mietsegment, wobei die Käufer Neubau- und Bestandsobjekte gleichermaßen suchen. Generell konzentriert sich der Bedarf auf das mittlere Preissegment. Im Bezirksvergleich stehen Reinickendorf und Neukölln oben. Die höchste Nachfrage nach Doppelhaushälften zur Miete stellen die Akteure mit Abstand in Reinickendorf fest.

Für sehr große Wohnungen mit einer **Wohnfläche von 150 m² und mehr** sehen die Experten einen geringeren Bedarf als

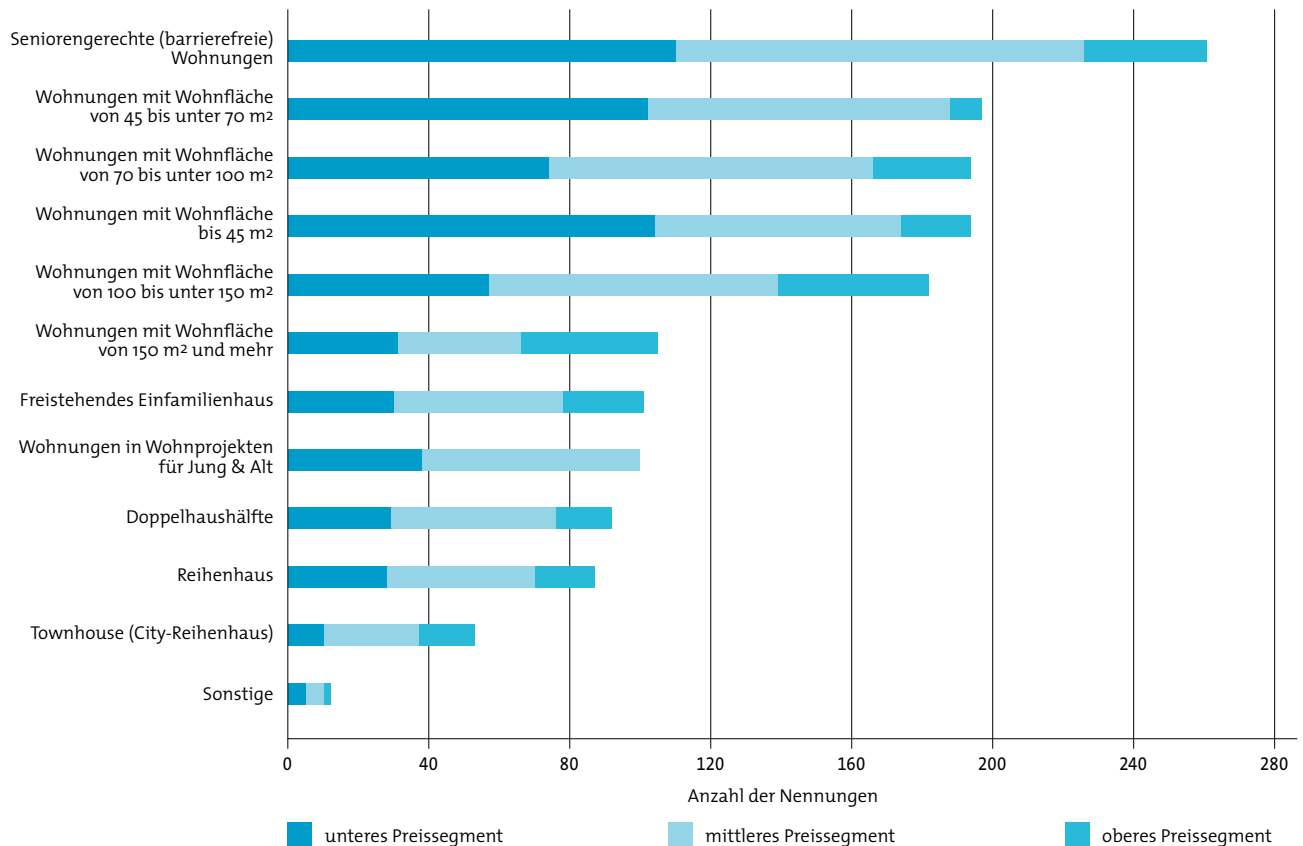
für die kleineren Wohnungsgrößen. Die Nachfrage konzentriert sich dabei etwas stärker auf das Miet- als auf das Eigentumssegment und wird im Bestand häufiger genannt als im Neubau. Besonders das obere und das mittlere Preissegment spielen für Eigentumswohnungen mit Wohnflächen ab 150 m² eine große Rolle. Insgesamt ist der Bedarf an großen Wohnungen in den Bezirken sehr unterschiedlich. In Charlottenburg-Wilmersdorf stellen die Experten den mit Abstand größten Bedarf an großen Miet- und Eigentumswohnungen fest. In Reinickendorf, Mitte und Neukölln gibt es hingegen nur einen geringen Bedarf an großen Eigentumswohnungen.

Aktuelle Bedarfe in der Kategorie Miete nach Neubau und Bestand



n = 271, Mehrfachnennungen möglich

Aktuelle Bedarfe in der Kategorie Miete nach Preissegmenten



n = 271, Mehrfachnennungen möglich

Bei sogenannten **Townhouses (City-Reihenhäuser)** richtet sich der Bedarf nach Experteneinschätzung vor allem auf neu gebaute Objekte im Eigentum. Bei den nachgefragten Preiskategorien überwiegt die mittlere. Einen großen Bedarf an Townhouses sehen die Akteure in Charlottenburg-Wilmersdorf und Pankow. Im Mietsegment kristallisieren sich lediglich Mitte und Pankow als nennenswerte potenzielle Standorte heraus.

Die Nachfrage nach **Reihenhäusern** verteilt sich nach Auffassung der Experten dabei relativ gleichmäßig auf das Eigentums- und Miet- sowie das Neubau- und Bestandssegment, und vor allem auf das mittlere und untere Preissegment. Wie auch bei freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften identifizieren sie für Reinickendorf und Neukölln

einen höheren Bedarf für Reihenhäuser zum Kauf als in anderen Bezirken, wobei für Mitte, Marzahn-Hellersdorf, Friedrichshain-Kreuzberg und Lichtenberg keine oder nur eine geringe Nachfrage unterstellt wird. Die meisten Nennungen für Mietobjekte werden – wie beim Kauf auch – in Reinickendorf und Neukölln erzielt, aber auch in Steglitz-Zehlendorf spielt, im Gegensatz zu Reihenhäusern zum Kauf, nach Ansicht der Experten das Reihenhaussegment in der Kategorie Miete eine größere Rolle. Genau umgekehrt verhält es sich nach Ansicht der Befragten in Pankow, wo ebenso wie in Marzahn-Hellersdorf, Friedrichshain-Kreuzberg und Mitte kaum ein Bedarf für Reihenhäuser besteht.

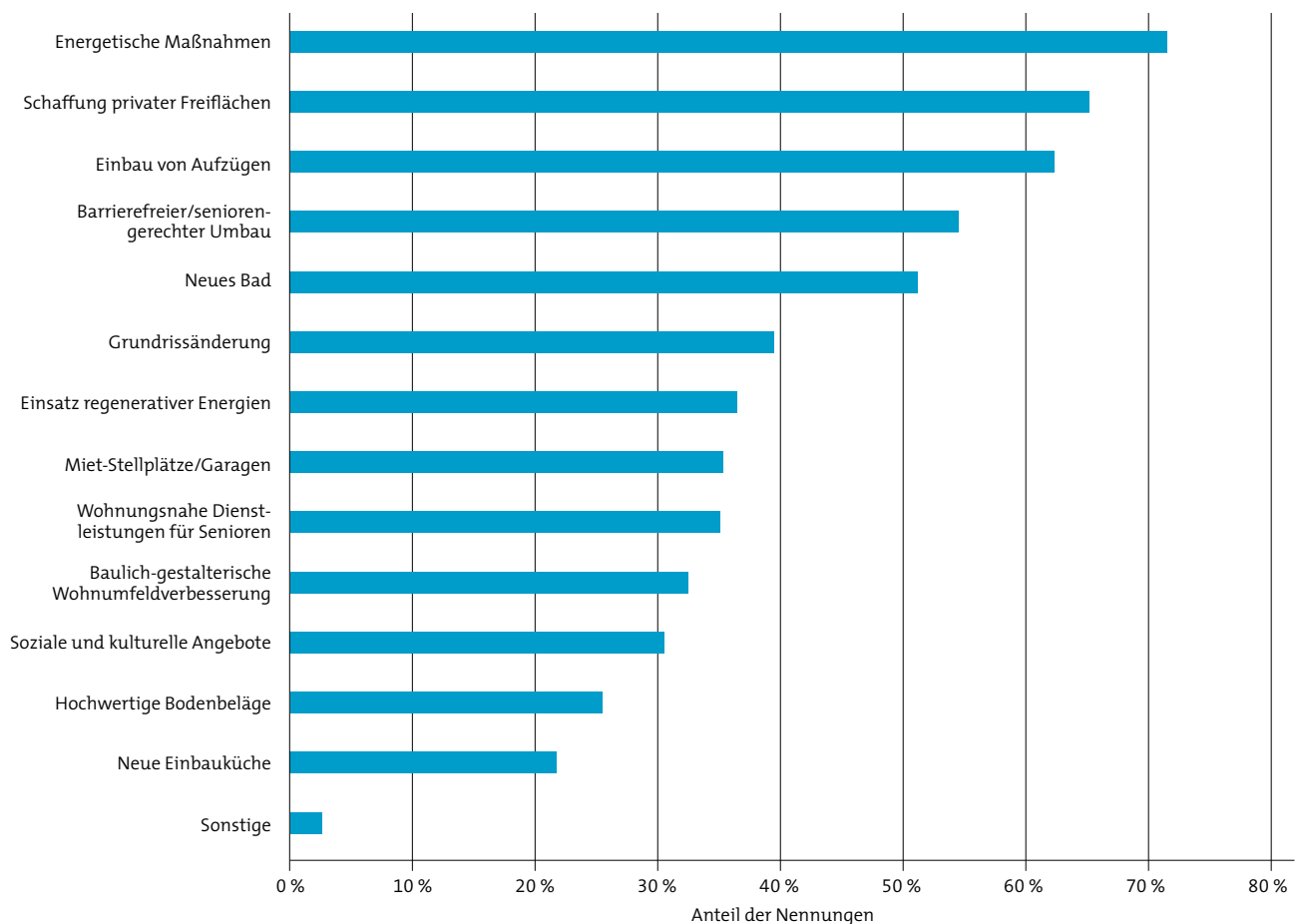
Maßnahmen zur Verbesserung der Marktgängigkeit im Bestand

Der Bestand kann nach Meinung der Experten vor allem durch solche Maßnahmen verbessert werden, die den Qualitätsunterschied zum Neubau reduzieren. Dies gilt sowohl für Komfortfragen aus Sicht des Nutzers – wie energetische Maßnahmen – als auch für eine spürbare Erhöhung der Nutzungsqualität. Letzteres betrifft z. B. die Schaffung privater Freiflächen, den Einbau von Aufzügen oder Grundrissänderungen. Entsprechend dem Spitzenreiter der aktuellen Bedarfe, den seniorengerechten (barrierefreien) Wohnungen, liegt in entsprechenden Umbaumaßnahmen nach Expertenmeinung ebenfalls ein zentraler Handlungsschwerpunkt. Dies gilt vor allem für den Mietwohnungsbestand. Immerhin jeder dritte Befragte sieht analog dazu auch in wohnortnahen Dienstleistungen Marktchancen.

Im Wohnungsmarktbarometer wurden die Experten um eine Einschätzung von Maßnahmen zur Verbesserung der Marktgängigkeit von Bestandswohnungen (Miete oder Eigentum) gebeten. Die Maßnahmen beziehen sich auf Ausstattung, Umfeld und Service.

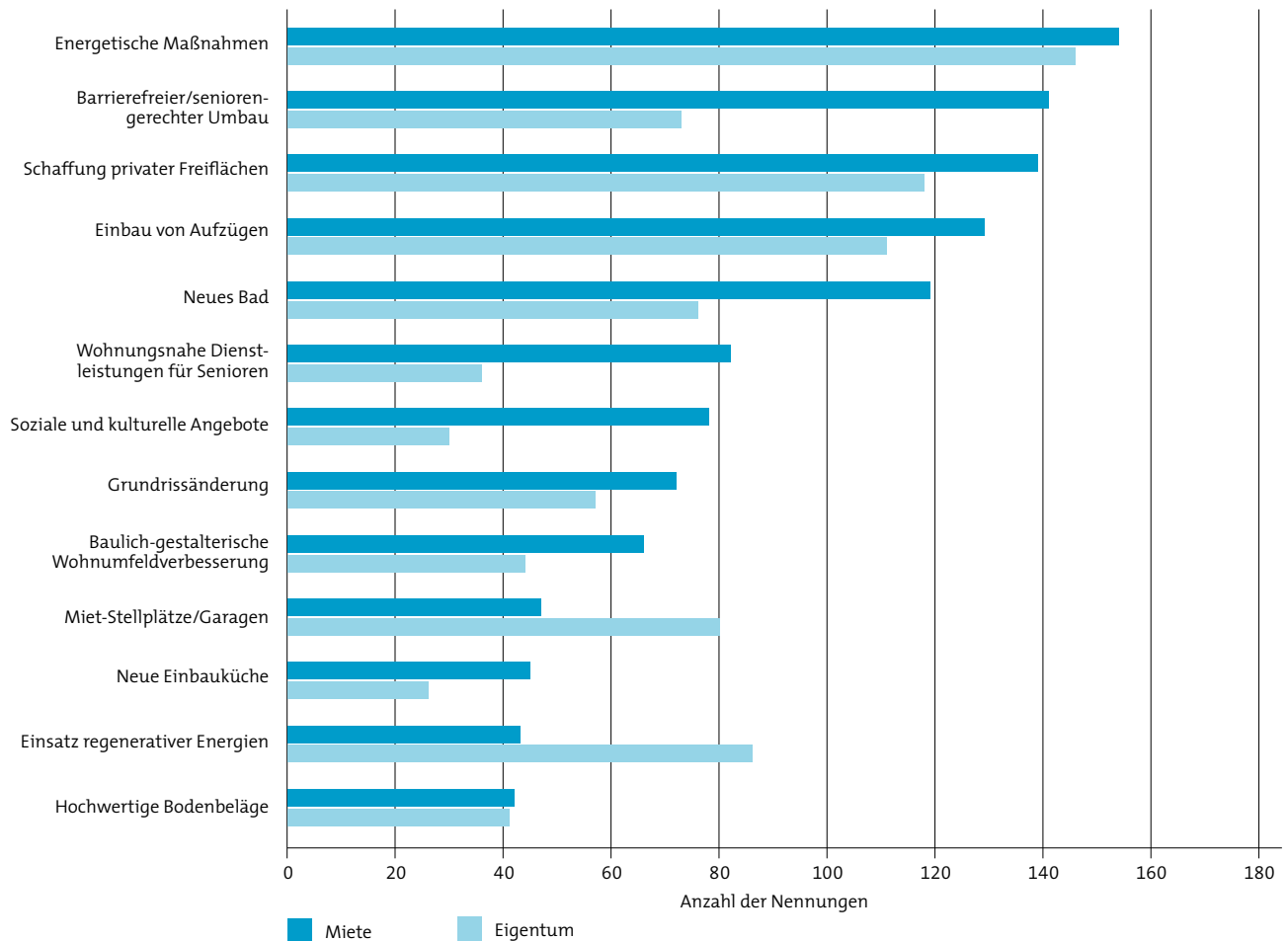
Stellt man alle Nennungen der Befragten unabhängig von ihrem Bezugsraum nebeneinander, erwarten die Experten vor allem durch energetische Maßnahmen, wie z. B. Wärmedämmungen und Erneuerungen der Fenster und Heizungen, eine Verbesserung der Marktgängigkeit. Dahinter folgen wohnwertsteigernde Maßnahmen, wie die Schaffung privater Freiflächen (Anbau von Balkonen, Ausbau von Dachterrassen oder die Schaffung privater Gärten im Erdgeschoss) oder der Ein-

Maßnahmen zur Verbesserung der Marktgängigkeit



n = 271, Mehrfachnennungen möglich

Maßnahmen zur Verbesserung der Marktgängigkeit, differenziert nach Eigentum und Miete



n = 271, Mehrfachnennungen möglich

bau von Aufzügen. Mehr als die Hälfte der Nennungen bezieht sich des Weiteren auf Maßnahmen zum barrierefreien oder seniorengerechten Umbau sowie der Einrichtung eines neuen Bades.

Differenziert nach Miete und Eigentum, bewerten die Experten die Maßnahmen zur Verbesserung der Marktgängigkeit zum Teil sehr unterschiedlich. Eine altengerechte Gestal-

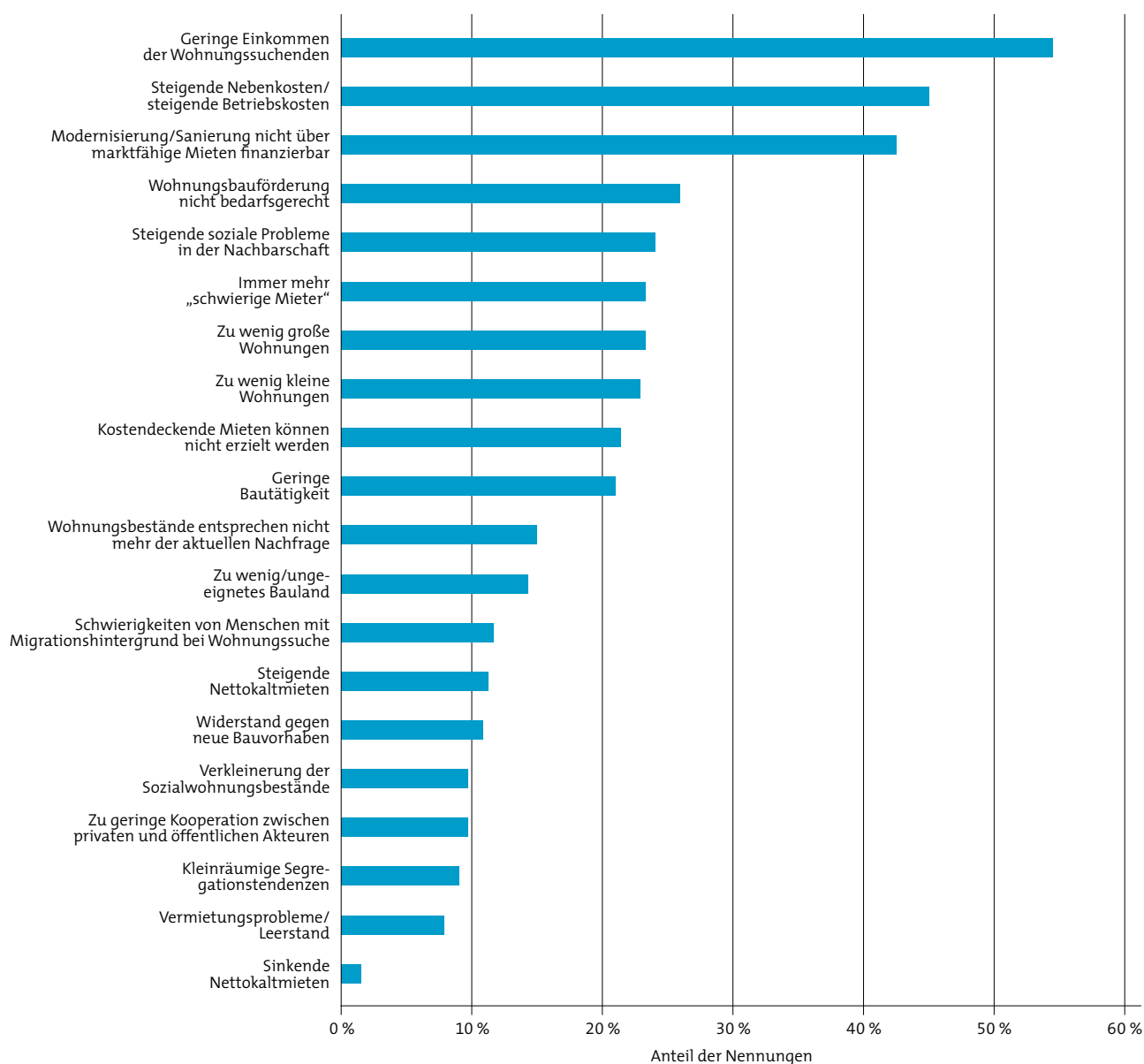
tung, angefangen bei einem barrierefreien Umbau bis hin zu wohnungsnahen Dienstleistungen (z. B. Einkaufshilfen und Wohnungsreinigung), sozialen und kulturellen Angeboten (z. B. Nachbarschaftstreff), erachten sie vor allem im Mietwohnungsbau als relevant. Demgegenüber sind Maßnahmen, die sich erst nach längerer Zeit amortisieren (z. B. der Einsatz regenerativer Energien), eher im Eigentumssegment von Bedeutung.

Aktuelle Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt

Die größten Schwierigkeiten auf dem Wohnungsmarkt stellen nach Meinung der Experten aktuell Aspekte rund um Fragen der Wirtschaftlichkeit und Zahlungsfähigkeit/-bereitschaft der Mieter dar. Spitzenreiter sind geringe Einkommen der Wohnungssuchenden. Für den Bestand ist zudem die Einschätzung, dass Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen nicht über marktfähige Mieten refinanzierbar sind, ein Warnhinweis. Dies bedeutet, dass insbesondere in Altbaugebieten mit niedrigerem Mietniveau Hemmnisse bestehen. Auch die Einschätzung, dass Probleme in der Nachbarschaft und im Haus vergleichsweise stark ins Gewicht fallen und sich vor allem verstärken, ist bedenklich. Innerhalb Berlins gelten die Bereiche Steglitz-Zehlendorf, Charlottenburg-Wilmersdorf und Spandau insgesamt als wenig problematisch.

Analog zu den vergangenen Jahren zählen die Experten auch in der aktuellen Befragung geringe Einkommen der Wohnungssuchenden und steigende Nebenkosten zu den am stärksten ins Gewicht fallenden Problemen auf dem Berliner Wohnungsmarkt. Auch die Schwierigkeit, Modernisierungen und Sanierungen nicht über marktfähige Mieten refinanzieren zu können, führen sie sehr häufig auf. Jeder vierte Befragte schätzt eine nicht bedarfsgerechte Wohnungsbauförderung als problematisch ein. Ebenfalls fast jeder Vierte sieht soziale Herausforderungen in Form von steigenden sozialen Problemen in der Nachbarschaft und der Zunahme „schwieriger Mieter“. Auffällig ist des Weiteren, dass die Experten sowohl einen Mangel an großen als auch an kleinen Wohnungen als relevantes Problem bezeichnen. Auf die Schwierigkeit, keine kostendeckenden Mieten erzielen zu können und die geringe Bautätigkeit bezieht sich noch rund ein Fünftel.

Aktuelle Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt



n = 270, Mehrfachnennungen möglich

Situation in den Bezirken

In den einzelnen Bezirken fallen die Bewertungen der aktuellen Probleme auf dem Wohnungsmarkt erwartungsgemäß differenziert aus. Übereinstimmend betrachten die Experten geringe Einkommen der Wohnungssuchenden fast überall am häufigsten als problematisch, wobei besonders Lichtenberg und Friedrichshain-Kreuzberg ins Gewicht fallen.

Steigende Nebenkosten bewerten die Befragten ebenfalls in allen Bezirken kritisch, wobei vor allem Marzahn-Hellersdorf, Treptow-Köpenick und Spandau überdurchschnittlich häufig genannt werden. Auch die Schwierigkeit, Sanierungen nicht über marktfähige Mieten finanzieren zu können, stufen die Experten mit Ausnahme von Lichtenberg, Marzahn-Hellersdorf und Treptow-Köpenick in allen Bezirken in die „Top Drei“ der relevantesten Probleme für die Arbeit auf dem Wohnungsmarkt ein. Besonders betroffen sind hierbei Spandau, Charlottenburg-Wilmersdorf und Pankow. Eine nicht bedarfsgerechte oder ausgelaufene Wohnungsbauförderung kritisieren die Befragten vor allem in Friedrichshain-Kreuzberg, Lichtenberg und Mitte.

Einen Mangel an großen Wohnungen nennen die Befragten in den geburtenstarken Bezirken Friedrichshain-Kreuzberg und Pankow, aber auch in Steglitz-Zehlendorf häufiger als in anderen Bereichen. Hingegen fehlt es aus ihrer Sicht besonders in den östlichen Randbezirken Marzahn-Hellersdorf und Treptow-Köpenick an kleinen Wohnungen.

Steigende soziale Probleme in der Nachbarschaft stellen in Marzahn-Hellersdorf, Reinickendorf und Tempelhof-Schöneberg größere Herausforderungen dar als in anderen Bezirken. In den beiden letztgenannten Bezirken sowie in Lichtenberg geben die Befragten außerdem häufiger als andernorts an, immer öfter mit schwierigen Mietern („Störmietler/Problemmieter“) umgehen zu müssen. Während eine Verkleinerung der Sozialwohnungsbestände fast überall eine geringe bzw. in Steglitz-Zehlendorf und Lichtenberg überhaupt keine Herausforderung darstellt, schätzen die Akteure in Friedrichshain-Kreuzberg eine Verknappung in diesem Segment überdurchschnittlich häufig als problematisch ein. Auch Schwierigkeiten bei der Wohnungssuche von Menschen mit Migrationshintergrund nennen sie dort häufiger, ebenso in Mitte und Tempelhof-Schöneberg.

Einschätzung des Investitionsklimas

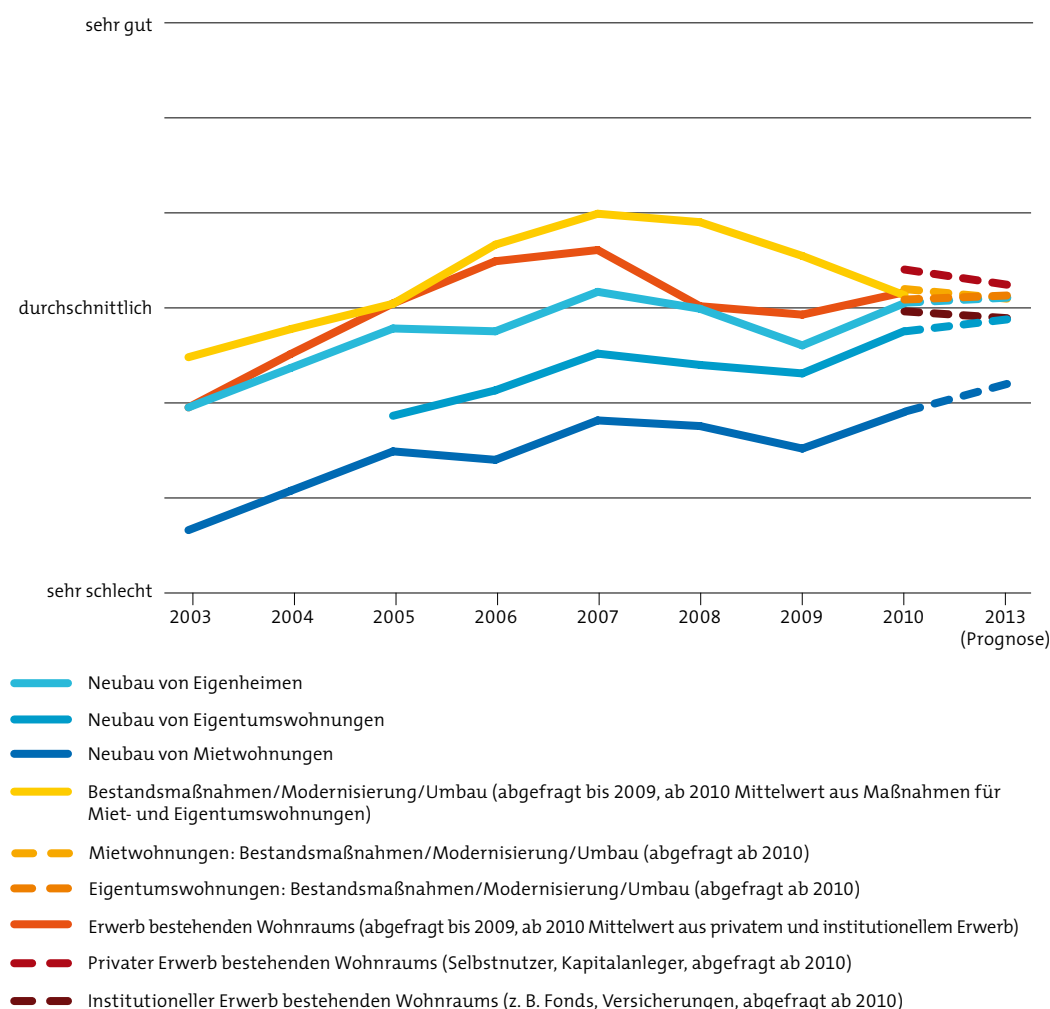
Im Vergleich zum Vorjahr hat sich das Investitionsklima nach Einschätzung der Experten insgesamt etwas verbessert. Lediglich für Bestandsmaßnahmen sind die Aussichten weniger gut als im Vorjahr. Mittlerweile haben damit mit Ausnahme von Neubaumaßnahmen zur Miete alle Investitionsformen (vgl. Abbildung „Beurteilung des Investitionsklimas“) etwa durchschnittliche Aussichten. Vor allem der Berliner Südwesten ist nach Expertenmeinung ein interessanter Investitionsstandort. Dies gilt sowohl für private als auch für institutionelle Investitionen. Demgegenüber sind z. B. Randlagen für institutionelle Anleger wenig attraktiv, bieten aber mehr Anreize als klassischer Wohnstandort für Familien.

In diesem Jahr konnten die Befragten das Investitionsklima für Bestandsmaßnahmen/Modernisierungen/Umbau dabei erstmals differenziert in den Kategorien Mietwohnungen und Eigentumswohnungen beurteilen. Analog dazu war für den Erwerb bestehenden Wohnraums eine Unterscheidung nach privatem und institutionellem Erwerb möglich.

Im Gegensatz zum Trend der vorherigen zwei Jahre beurteilen die Experten das Investitionsklima im Neubau wieder positiver. Sie schätzen das Klima für den **Neubau von Eigenheimen und Eigentumswohnungen** weiterhin überwiegend durchschnittlich ein. Ausnahme ist der Neubau von Mietwohnungen, für den die Experten ein eher schlechtes Investitionsklima sehen. Insgesamt ist aber im Vergleich zu den Vorjahreswerten in diesem Jahr eine positivere Tendenz erkennbar.

Wie auch in den vergangenen Jahren bewerteten die Experten im aktuellen Wohnungsmarktbarometer das aktuelle und zukünftige Investitionsklima in verschiedenen Marktsegmenten.

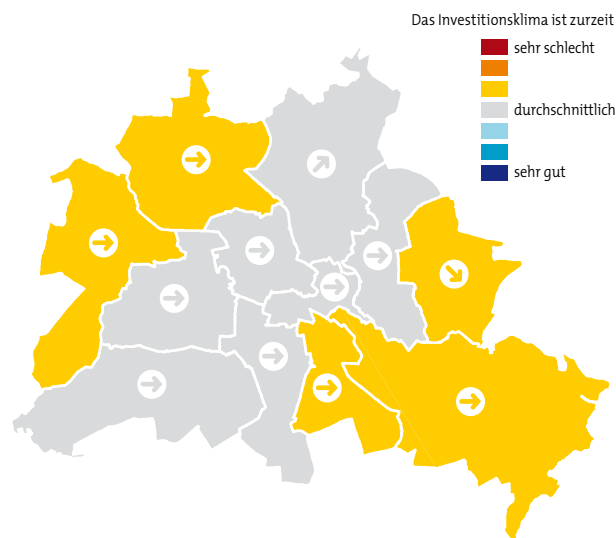
Beurteilung des Investitionsklimas



Im Neubausegment schneidet das Investitionsklima für den **Neubau von Eigenheimen** am besten ab und pendelt sich auf durchschnittlichem Niveau ein, das die Experten auch weiterhin erwarten. Im Bezirksvergleich erzielen Steglitz-Zehlendorf, Spandau und Pankow die besten Werte, wobei in den beiden Letztgenannten auch zukünftig eine leicht ansteigende Tendenz vermutet wird. In allen anderen Bezirken schätzen die Befragten das Investitionsklima relativ durchschnittlich ein mit leicht pessimistischeren Werten in Tempelhof-Schöneberg und Friedrichshain-Kreuzberg.

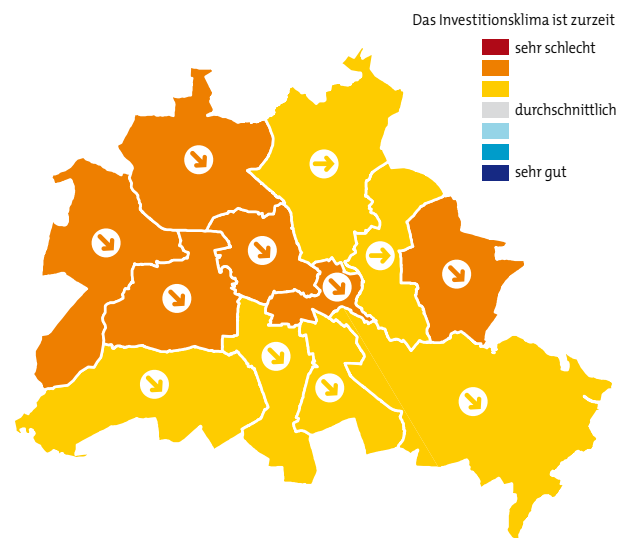
Für den **Neubau von Eigentumswohnungen** beurteilen die Experten das Investitionsklima fast durchweg durchschnittlich bis eher negativ. Im Vergleich besonders kritisch sind die Einschätzungen für Spandau und Marzahn, wobei die Experten für Marzahn von einer weiteren Verschlechterung des Investitionsklimas ausgehen.

Investitionsklima: Neubau von Eigentumswohnungen



Im Vergleich der Neubausegmente schneidet der **Bau von Mietwohnungen** weiterhin am schlechtesten ab. Allerdings zeichnet sich hier eine leichte Trendwende ab, indem sich die Einschätzung des Investitionsklimas von annähernd „sehr schlecht“ in Richtung „eher schlecht“ verlagerte. Insgesamt bescheinigen die Experten aber noch keinem Bezirk ein durchschnittliches oder sogar eher gutes Investitionsklima. Für Spandau, Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg fallen die Bewertungen sehr pessimistisch aus. Auch zukünftig erwarten die Experten keine Verbesserung in den Bezirken – einzig Lichtenberg und Pankow nähern sich einem durchschnittlichen Niveau an. In allen übrigen Bezirken prognostizieren die Akteure sogar eine weitere Verschlechterung.

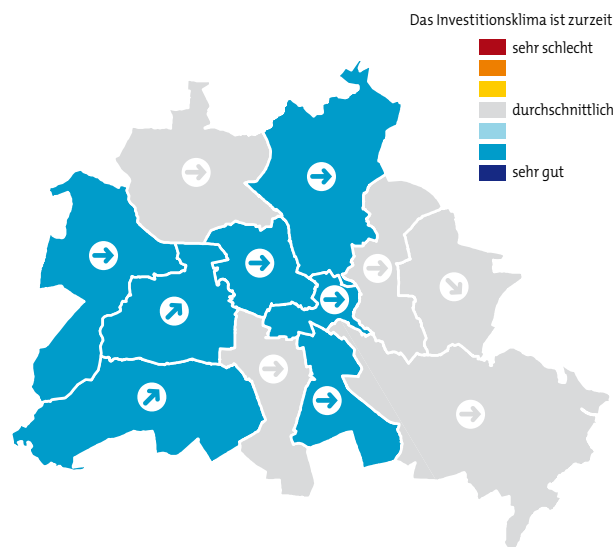
Investitionsklima: Neubau von Mietwohnungen



Der Pfeil gibt die erwartete Entwicklung in den nächsten drei Jahren an. Das Investitionsklima ist in drei Jahren ...

gut eher gut durchschnittlich eher schlecht schlecht

Investitionsklima: Privater Erwerb bestehenden Wohnraums



Der Pfeil gibt die erwartete Entwicklung in den nächsten drei Jahren an. Das Investitionsklima ist in drei Jahren ...

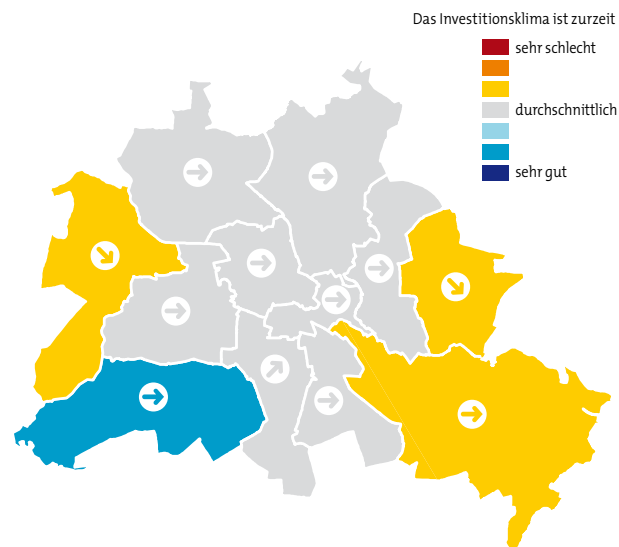
↑ gut ↗ eher gut → durchschnittlich ↘ eher schlecht ↓ schlecht

Die Experteneinschätzungen bezüglich des Investitionsklimas für den **Erwerb bestehenden Wohnraums** waren in den vergangenen Jahren durchweg positiver als die Bewertungen für den Neubau. Allerdings verschlechterten sich die Beurteilungen seit 2007 kontinuierlich und näherten sich letztendlich einem durchschnittlichen Niveau an. In der aktuellen Befragung wurde das Segment in die Kategorien „privater Erwerb bestehenden Wohnraums“ (Selbstnutzer, Kapitalanleger) und „institutioneller Erwerb bestehenden Wohnraums“ (z. B. Fonds oder Versicherungen) differenziert. Der Mittelwert beider Kategorien zeigt, dass sich der Abwärtstrend der vergangenen Jahre in der Beurteilung der Experten nicht fortsetzt, allerdings auch keine signifikante Verbesserung des Investitionsklimas angegeben wird.

Die Einschätzungen für den **privaten Erwerb bestehenden Wohnraums** fallen dabei auf etwa durchschnittlichem Niveau positiver als für den institutionellen Erwerb aus. Als „eher gut“ mit Tendenz zu „gut“ bewerten die Experten das Investitionsklima für den privaten Erwerb von Bestandswohnungen im aufstrebenden Neukölln, in Steglitz-Zehlendorf und Charlottenburg-Wilmersdorf. In allen anderen Bezirken bewegen sich die Bewertungen zwischen „durchschnittlich“ und „eher gut“. Die Einschätzungen zur zukünftigen Entwicklung des Investitionsklimas entsprechen insgesamt dem derzeitigen Niveau, einzig für Marzahn-Hellersdorf vermuten die Experten zukünftig ein eher negatives Investitionsklima.

Das Investitionsklima für den **institutionellen Erwerb bestehenden Wohnraums** bewerten die Akteure für die einzelnen

Investitionsklima: Institutioneller Erwerb bestehenden Wohnraums



Bezirke sehr unterschiedlich. Während mehr als die Hälfte der Bezirke ein rund durchschnittliches Niveau erreicht, schätzen die Experten die Situation für Marzahn-Hellersdorf, Spandau und Treptow-Köpenick eher negativ ein. Die positivsten Einschätzungen erzielt wieder Steglitz-Zehlendorf. Tendenziell gehen die Befragten in ihrer Prognose für die kommenden Jahre nicht von einer generellen Verbesserung des Investitionsklimas aus und rechnen nur noch in Tempelhof-Schöneberg mit einem eher guten denn durchschnittlichen Investitionsklima.

In den vergangenen Jahren stuften die Experten das Investitionsklima für **Bestandsmaßnahmen, Modernisierungen oder Umbauten** im Vergleich der Bewertungen für die einzelnen Kategorien stets am besten ein. Allerdings ist seit 2007 der Trend rückläufig.

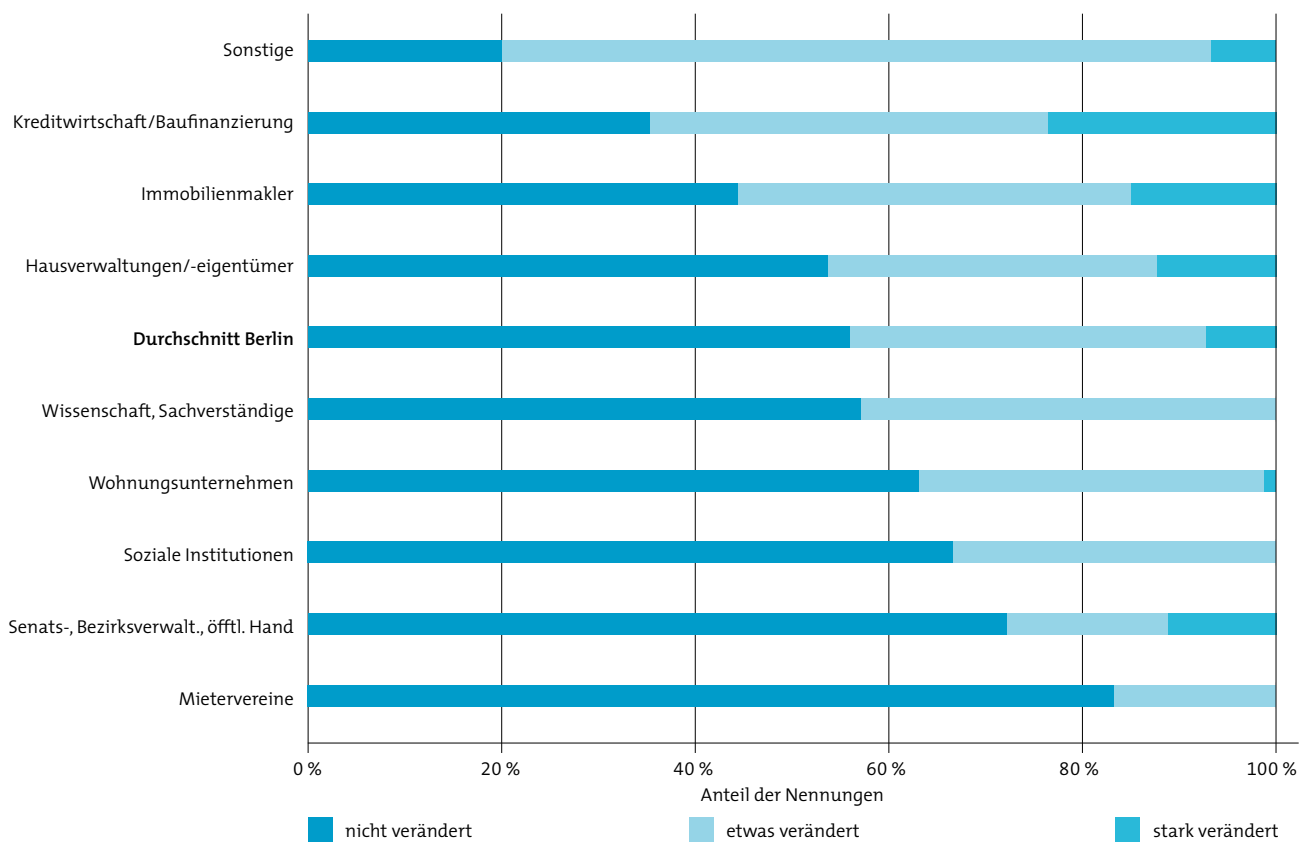
Differenziert in die Kategorien Miete und Eigentum, bewerten die Experten **Bestandsmaßnahmen für Mietwohnungen** etwas positiver als für Eigentumswohnungen, allerdings nähern sich beide Kategorien in der Prognose einander an. In Tempelhof-Schöneberg und Pankow beurteilen die Experten das Klima aktuell eher positiv. Alle anderen Bezirke schneiden durchschnittlich ab. Das Investitionsklima für **Bestandsmaßnahmen für Eigentumswohnungen** schätzen die Experten insgesamt eher durchschnittlich ein. Tempelhof-Schöneberg und Charlottenburg-Wilmersdorf erreichen dabei in Relation aller Bezirke die besten, Treptow-Köpenick und Neukölln die negativsten Bewertungen.

Finanzkrise und Flucht in Immobilien

Veränderungen infolge der Finanzkrise betreffen vor allem Experten, auf die die Finanzkrise einen unmittelbaren Einfluss hatte. Dies sind z. B. Investoren, Projektentwickler oder die Kreditwirtschaft. Demgegenüber sind Akteure wie Mietervereine, Wohnungsunternehmen oder soziale Einrichtungen naturgemäß deutlich weniger Veränderungen unterworfen.

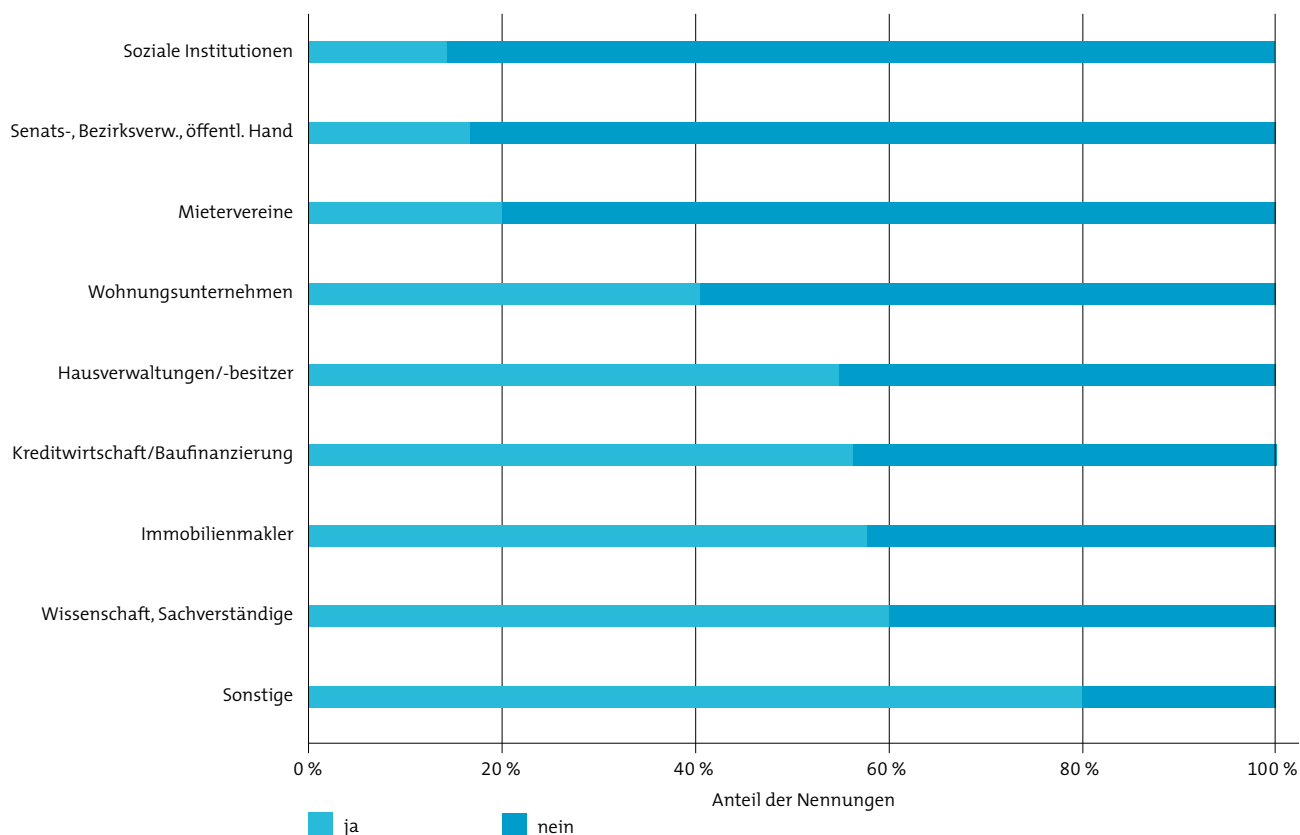
Die Auswirkungen der Finanzkrise sind auch auf den Immobilienmärkten spürbar. Im aktuellen Wohnungsmarktbarometer wurden die Experten daher gefragt, ob sich das Handeln ihres Unternehmens oder ihrer Institution auf dem Wohnungsmarkt durch die Finanzkrise verändert hat.

Veränderung des Handelns durch die Finanzkrise



n = 234

Gibt es in Bezug auf Investitionen eine „Flucht“ in Immobilien?



n = 223, Gruppe „Sonstige“ inklusive Wohnungspolitik und Bauwirtschaft

Mehr als die Hälfte der Experten geben an, dass das Handeln ihres Unternehmens durch die Finanzkrise nicht beeinflusst wurde. Bei knapp 37 % hat sich das Verhalten etwas, bei rund 7 % sogar stark verändert. Vor allem Akteure der Kreditwirtschaft und Baufinanzierung sowie die Gruppe der Immobilienmakler und der Hausverwaltungen und -eigentümer agieren durch die Finanzkrise anders als vorher. Die konkreten Veränderungen umfassen vorrangig eine zurückhaltendere Investitionstätigkeit und veränderte Schwerpunkte bzw. Erweiterungen der Geschäftsfelder.

Verstärkte Investitionen in Immobilien, also eine sogenannte „Flucht“ in Immobilien, stellt etwa jeder zweite Befragte fest. Dabei unterscheiden sich die Einschätzungen in den einzelnen Akteursgruppen deutlich. Vor allem die Gruppe der sonstigen Akteure, die Vertreter von Projektentwicklern, Investoren und Immobilienfonds umfasst, sehen mehrheitlich eine solche Entwicklung. Demgegenüber teilen aufgrund der abweichenden Tätigkeitsfelder soziale Institutionen, Senats- und Bezirksverwaltungen sowie Mietervereine diese Beobachtung nicht.

Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt Berlin und in den Bezirken

Zusätzlich zu den geschlossenen Fragestellungen konnten die Experten in offenen Fragen angeben, mit welchen Veränderungen sie auf dem Berliner Wohnungsmarkt und in den Bezirken in den nächsten drei Jahren rechnen.

Insgesamt machten 145 Akteure entsprechende Angaben, insgesamt jeder dritte Befragte äußerte sich auch zu seinen Erwartungen in seinem konkreten Bezugsraum. Sie zeichnen ein recht einheitliches Bild. Insgesamt sehen die Experten eine Anspannung am Wohnungsmarkt. Sie erwarten eine steigende Nachfrage, steigende Preise und eine Verknappung

des Angebotes. Damit verbunden ist auch ein Rückgang des Leerstands. Dies führt ihrer Einschätzung nach auch zu zunehmender Segregation, hier vor allem zu einem Rückzug von einkommensschwachen Mietern und Haushalten aus den zentraleren Bereichen Berlins (v. a. Friedrichshain-Kreuzberg) in Stadtrandlagen. Besondere Engpässe sehen sie bei kleinen und preiswerten Mietwohnungen. Preissteigerungen erwarten sie somit vor allem im Mietwohnungsmarkt. Ausnahmen hiervon sind Marzahn-Hellersdorf und Spandau, wo nur einzelne Marktsegmente knapp werden könnten.

Berliner Wohnungsmarktexperten

Wir danken den Teilnehmern der Befragung:

Altunkaynak, Sükran (Dipl.-Ing. Architektur)
Andreas, Joachim (Betriebsleiter, GIW Geprüfte Immobilien GmbH)
Arf, Anita (Inhaberin, ARF Immobilien)
AWO Friedrichshain-Kreuzberg e. V., Schuldner- und Insolvenzberatung
Aydinli, Gökhan (Head of Research, Bouwfonds REIM)
Bachmann, Uwe G. (Geschäftsführer, Bachmann Immobilien GmbH)
Bahr, Axel (Inhaber, AxelBahr – Immobilien)
Baldow, Andreas (Fachbereich Planen, Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin)
Beck, Christoph (Vorstand, DEGEWO AG)
Bergmann, Bernd B. (Geschäftsführer, Privata Hausverwaltung GmbH)
Binnyus, Katja (GSW Immobilien AG)
Born, Helmut (Geschäftsführender Gesellschafter, CMB City Makler Berlin GmbH)
Böttcher, Lutz M. (Eigentümer, Hausverwaltung Böttcher)
Brand, Thomas (Referatsleiter Wohnungspolitik, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung)
Brinktriene, Thomas (Abteilungsleiter Marketing, allod GmbH & Co. KG)
Brombach, Rüdiger (Vorstand, GEWIWO Berlin)
Burucker, Sascha (Nachhaltige Wohnungspolitik, GSW Immobilien AG)
Bürgerhilfe Kultur des Helfens GmbH, Betreutes Einzelwohnen/Wohnungserhalt
Cremer, Ralph (Büroleiter, Engel & Völkers Charlottenburg)
Deutschländer, Mario (Leitung ImmoZentrum, Commerzbank)
Drigalski, Boris (Prokurist, Becker & Kries Immobilienmanagement GmbH & Co. KG)
Dudek, Marc (Vertriebsleiter Marc Dudek Immobilien, BHW Immobilien GmbH)
Eckel, Torsten (Abteilungsleiter, Beamten-Wohnungs-Verein zu Köpenick eG)
Engel & Völkers Frohnau-Köpenick-GmbH, Büro Frohnau
Fechner, Christa (Geschäftsführerin, Christa Fechner Immobilien GmbH)
Fenderl, Michael (Teamleiter, Aengevelt)
Feuerschütte, Sven (Geschäftsleitung Immobilienbewertung, Immobilien Scout GmbH)
Fiedler, Helmut (Schriftführer, Eigenheim und Grund Wittenau Süd)
Finger, Walter (Sachverständiger, Industrie- und Handelskammer zu Berlin)
Freybote, Dr. Kurt (Prokurist, Wilhelm Droste + Co. KG)
Gartzke, Melanie (Medienfachberaterin Immobilien, Verlag der Tagesspiegel GmbH)
Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft Postheimstätte eG
Genth, Patricia (Bereichsleitung, Investitionsbank Berlin)
Gimber, Martin (Leiter Immobilienzentrum Berlin, Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG)
Glaubitz, Christian (Leiter Kundenzentrum, DEGEWO Köpenicker Wohnungsgesellschaft mbH)
Gora, Hannelore (Sekretariat Vorstand, WBG Amtsfeld eG)
Grammel, Stephan (Berlin-Hannoversche Hypothekenbank AG)
Grimmer, Joachim (Geschäftsführender Gesellschafter, Grimmer & Partner GmbH Immobilien-/Handelsgesellschaft)
Groß, Thomas (GEWIWO Berlin eG)
Gülle, Frank (Geschäftsführung, Trios Hausverwaltungs-GmbH)
Haase, Philipp (Prokurist, WGV Haase Wohnbau GmbH)

Hafen, Joachim (Gesamtsteuerung von Stadterneuerungsmaßnahmen, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Referat IV C)

Haußdörfer, Ellen (Stadtentwicklungspolitische Sprecherin, Abgeordnetenhaus)

Heidemann, Stefan (Geschäftsführung, Bodenkonto Liegenschaften GmbH)

Heidrich, Roman (Teamleader Residential Valuation, Jones Lang LaSalle)

Hennig, Dirk (Partner Valuation & Strategy, PricewaterhouseCoopers AG WPG)

Hensel, Carsten (Geschäftsführer, HCS GmbH)

Herter, Peer (Bereichsleiter, DKB Wohnungsgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH)

Hetzel, Holger (Teamleiter Portfoliomanagement, Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co. KG)

Hochschild, Jürgen (Vorstandsmitglied, Gem. Baugenossenschaft „Freie Scholle“ z. Bln. eG)

Hofmann, Daniel (Prokurist, GEWOS GmbH)

Huck, Klaus (1. Vorsitzender, Haus- und Grundbesitzerverein Konradshöhe)

Jekel, Gregor (Wissenschaftlicher Mitarbeiter, Deutsches Institut für Urbanistik)

Keune, Michael (Investment Manager/Prokurist, BOUWFONDS REAL GmbH)

Keunecke, Dr. Klaus (Sachverständiger, Dr. Ing. Keunecke + Partner)

Kinze, Antonia (Geschäftsführerin, Groth Development GmbH & Co. KG)

Kirchwitz, Michael (Geschäftsführer, Haus + Grund Berlin)

Knoblauch, Thomas (Teamleiter Wohnen, Deutsche Kreditbank AG)

Knorr-Siedow, Thomas (Lehrender, Urban Plus/BTU-Cottbus)

König, Stephanie (Vorstandsassistentin, Baugenossenschaft IDEAL)

Konitzki, Marko (Stellvertretender Leiter Kundenzentrum Süd, DEGEWO AG)

Kordes, Tim (Schwarzer & Kordes)

Kosboth, Lutz (Geschäftsleitung, P & M Lutz Kosboth Immobilien- und Handels GmbH)

Krause, Jörn-Peter

Kühne, Detlef (Sachverständigenbüro)

Lagoni, Hannelore (Immobilienfachfrau, LBS Immobilien GmbH Berlin-Hannover)

Lahrman, Florian (Rechtsanwalt, Rechtsanwälte Irgang und Partner)

Lammersen, Jörg (Niederlassungsleiter, TLG Immobilien GmbH Niederlassung Berlin/Brandenburg)

Lanwehr, Andreas (Büroleitung, Engel & Völkers Grunewald-Zehlendorf GmbH)

Laumann, Wilhelm (L-S-H Bauprojekte für Mensch und Umwelt GmbH)

Laurer, Stefan (Sozialarbeiter, Berliner Stadtmission)

Lehmann, Dr. Jörg (Vorstand, Wohnungsgenossenschaft MERKUR eG)

Lössl, Wolfgang (Vorstandsmitglied, Baugenossenschaft Reinickes Hof eG)

Lüttke, Kerstin (Kaufmännischer Vorstand, FELIX Wohnungsgenossenschaft eG)

Maack, Kai-Marten (Geschäftsführer, Gewobe GmbH)

Mahlitz, Michael (Bezirksleiter Bestandsmanagement, Wohnungsgenossenschaft Lichtenberg eG)

Marx, Jürgen (Geschäftsführer, Stadt und Land Wohnbauten Gesellschaft mbH)

Matthes, Alexander (Sanierungsbeauftragter, Brandenburgische Stadterneuerungsgesellschaft mbH)

Merckens, Manfred (Fachbereichsleiter Soziale Wohnhilfe, Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin)

Mertens, Hartmut (Chefvolkswirt, IBB)

Mühlberg, Philipp (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung)

Müller, Heinz Helmut (Direktor Immobilien, LBB/Berliner Sparkasse)

Muschiol, Dr. Frank (Geschäftsführer, BIG.B Bau und Instandsetzung GmbH)

Nehls, Peter-Jörg (Inhaber, Peter Jörg Nehls Immobilien)

Neumann, Johannes (Vorsitzender, Charlottenburger Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverein e. V.)
Niederhafner, Leo (Makler, Niederhafner Immobilien)
Oehlert, Werner (Geschäftsführer, ASUM GmbH)
Otto, Andreas (Wohnungspolitischer Sprecher Bündnis 90/Die Grünen, Abgeordnetenhaus)
Pätzold, Ricarda (ISR, TU Berlin)
Paul, Ulrich (Redakteur, Berliner Zeitung)
Philipp, Edeltraud (Inhaberin, terrapan Immobilien)
Prüfer, Andreas (Bezirksstadtrat für Wirtschaft und Immobilien, Bezirksamt Lichtenberg von Berlin)
Rainoff, Alexander M. (Immobilienmakler, Rainoff Immobilien)
Richters, Jörn (Leiter Kundenzentrum, DEGEWO AG)
Sagitza, Eckhard (Gruppenleiter WBS sozialer Wohnungsbau, Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin, Wohnungsamt)
Schinagl, Susanne (Leiterin Controlling, Stadt und Land Wohnbauten Gesellschaft mbH)
Schmitz, Richard (Vorstand, WBG Am Ostseepplatz eG)
Schott, Hans (Vorstand, Wohnungsbaugenossenschaft Wilhelmsruh eG)
Schulgen, Wolf (Abteilungsleiter, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung)
Schwedt, Annamaria (Projektleitung, empirica)
Semmer, Dr. Manfred (Architekt + Sachverständiger)
Sokol, Andreas (Fachbereichsleiter Infrastruktur, DKB Niederlassung Berlin)
Sonderfeld, Klaus (Vorstand, Bewohnergenossenschaft FriedrichsHeim eG)
Speckmann, Frank (Regionaldirektor, LBS Nord Berlin-Hannover)
Sprungala, Hiltrud (Geschäftsführerin, BFW Landesverband Berlin/Brandenburg)
Stasche, Ingo (Geschäftsführer, W. Stasche Immobilien GmbH)
Stoehr, Eberhard (Sachverständiger für Bewertungen und Mieten, Gutachterausschuss für Grundstückswerte)
Strehlow, Dr. Bernd (Stellvertretender Geschäftsführer, BFW Berlin/Brandenburg)
Strehlow, Stefan (Leiter Wohnungsverwaltung, petruswerk Katholische Wohnungsbau- und Siedlungsgesellschaft mbH)
Tolle, Corvin (Geschäftsführer, Rohrer Immobilien GmbH)
Uyguner, Remzi (Quartiersmanager, AG SPAS e. V. / Quartiersmanagement Schöneberger Norden)
Verband Privater Bauherren
Wagner, Andreas (Makler, Fa. A.W.I.S.)
Wagner, Michael (Prokurist, HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH)
Weingart, Thomas (Vertriebsleiter, BHW Immobilien)
Westland, Cornelia (Geschäftsführerin, Haus- und Grundstücksverwaltung C. Westland GmbH)
Wild, Reiner (Geschäftsführer, Berliner Mieterverein e. V.)
Wilfert-Demirov, Petra (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Wohnungsmarkt [IV A 41])
Wilhelm, Jürgen (Bezirksleiter, Berliner Mieterverein)
Will, Dr. Ludwig (Geschäftsführung, Dr. Will + Partner GmbH)
Wittner, Pablo (Vertriebsdirektor, Hypo Vereinsbank)
Wohnungsbaugenossenschaft „Bremer Höhe“ eG
Wohnungsbaugenossenschaft GWG „Berliner Bär“ eG

... und allen weiteren 121 Experten, die auf eine Veröffentlichung ihres Namens verzichtet haben.

Sehr geehrte Leserin, sehr geehrter Leser,

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

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

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

Wir danken für Ihre Unterstützung!

Impressum

Herausgeber

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

Gestaltung und Herstellung

Runze & Casper Werbeagentur GmbH
 Telefon: +49 (0) 30 / 280 18-110
 Telefax: +49 (0) 30 / 280 18-300
 Internet: www.runze-casper.de
 Druck: Druckerei Conrad, Berlin
 Auflage: 1.500 Exemplare


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

Stand: September 2010

Inhaltliche Konzeption und Bearbeitung

Investitionsbank Berlin
 Betreuung Immobilienkunden
 Mathias Kämmer
 Telefon: +49 (0) 30 / 2125-3510
 E-Mail: mathias.kaemmer@ibb.de
 Unternehmenskommunikation
 Kristin Berndt
 Telefon: +49 (0) 30 / 2125-2929
 E-Mail: kristin.berndt@ibb.de

empirica Forschung und Beratung AG
 Annamaria Schwedt
 Kristina Kröger
 Unter Mitarbeit von Jan Grade
 Telefon: +49 (0) 30 / 88 47 95-0
 Telefax: +49 (0) 30 / 88 47 95-17
 E-Mail: berlin@empirica-institut.de
 Internet: www.empirica-institut.de



└ Investitionsbank Berlin
Bundesallee 210
10719 Berlin

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

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

└ info@ibb.de
└ www.ibb.de