

# *IBB Wohnungsmarktbarometer 2013*

**Der Berliner Wohnungsmarkt aus Expertensicht**

# *IBB Wohnungsmarktbarometer 2013*

Der Berliner Wohnungsmarkt aus Expertensicht



## Inhaltsverzeichnis

Vorwort	7
Methodisches Vorgehen und Hintergrund der Befragten	8
Angebotssituation am Wohnungsmarkt nach Marktsegmenten	10
Künftige Nachfrageentwicklung	15
Besondere Bedarfe im Detail	18
Anforderungen an das Wohnungsangebot	22
Aktuelle Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt	24
Einschätzung des Investitionsklimas	26
Berliner Wohnungsmarktexperten	29
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](http://www.ibb.de)



## Vorwort

Die Ergebnisse des aktuellen Wohnungsmarktbarometers zeigen nach Einschätzung der befragten Experten, dass sich das Wohnungsangebot weiterhin verknappen und die Wohnkosten in Berlin steigen werden.

Die Experten erwarten, dass der Mietwohnungsmarkt auch in den kommenden Jahren weiterhin angespannt sein wird. Bis auf das obere Preissegment ist mittlerweile in allen Preiskategorien das Angebot geringer als die Nachfrage. In allen anderen Segmenten wird sich die Lage nach Meinung der Experten verschärfen: Dazu gehören das preisgünstige unter 6,00 EUR/m<sup>2</sup> (netto kalt) und mittlere Segment zwischen 6,00 und 8,00 EUR/m<sup>2</sup> (netto kalt). Im Zusammenhang mit dem Wegfall der Anschlussförderung sowie dem Auslaufen der Förderung und der Belegungsbindungen werden auch die preisgebundenen Wohnungen des sozialen Wohnungsbaus immer knapper.

Ähnlich zeichnet sich das Bild im Segment Eigentum. Sowohl bei den Eigentumswohnungen als auch bei Eigenheimen ist die Nachfrage größer als das Angebot. Die befragten Experten erwarten hier allenfalls eine leichte Entspannung des Marktes, jedoch keine Trendwende.

Während die Entwicklung für Wohnungssuchende nicht befriedigend ist, steigen Anreize für Investoren, sich im Berliner Wohnungsmarkt zu engagieren. Wurde das Investitionsklima bis 2011 meist als schlecht bis maximal durchschnittlich beurteilt, stehen nun die Signale auf durchschnittlich bis gut. Auch in den kommenden Jahren erwarten unsere Experten ein anhaltend gutes Investitionsklima. Wichtig ist die Erkenntnis, dass sich in Berlin der Neubau von Mietwohnungen wieder lohnt.

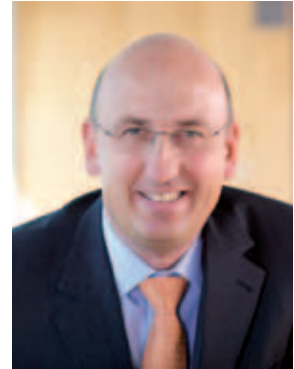
### Was leiten wir aus den Einschätzungen der Experten ab?

Die Dynamik am Berliner Wohnungsmarkt hält weiter an. Allerdings sehen wir, dass sich im oberen Preissegment eine gewisse Sättigung abzeichnet. Das ist normal nach Jahren des starken Anstiegs. Neubau ist das Gebot der Stunde. Das belegen die Einschätzungen der Experten, aber auch ein Blick auf

die Zahlen. Bei rund 1,9 Millionen Wohnungen in Berlin und einer angenommenen Nutzungsdauer von 100 Jahren pro Wohnung müssten wir jedes Jahr ca. 19.000 Wohnungen bauen und erneuern, um den Bestand zu halten. Da Berlin glücklicherweise wächst, benötigen die neuen Einwohner Wohnraum. Auch die Zunahme kleiner Haushalte erhöht den Wohnungsbedarf. Wir brauchen also mehr Neubau und zwar in allen Segmenten. Besonders nachgefragt sind Wohnungen im unteren Preissegment. Das geht nur mit einer Förderkomponente. Diese wird in den nächsten Monaten kommen und wir als Investitionsbank Berlin stehen bereit, falls politisch gewünscht, diese mit unserer langjährigen Erfahrung in der Neubauförderung tatkräftig zu begleiten und zu unterstützen.

Das Wohnungsmarktbarometer ist für uns ein wichtiges Instrument, um zu wissen, welche Trends es auf dem Berliner Wohnungsmarkt gibt. Es erhöht die Transparenz über Entwicklungen und hilft uns, die richtigen Entscheidungen im Fördergeschäft zu treffen. Unser Dank gilt daher den mehr als 280 Experten, die mit ihrem Wissen dazu beigetragen haben, die Broschüre erneut zu realisieren.

Den Lesern und Nutzern des IBB Wohnungsmarktbarometers wünschen wir bei ihren weiteren Aktivitäten viel Erfolg und einen Erkenntnisgewinn bei der Lektüre.



**Ulrich Kissing**

Vorsitzender des Vorstandes der Investitionsbank Berlin

## Methodisches Vorgehen und Hintergrund der Befragten

Das IBB Wohnungsmarktbarometer ist in Verbindung mit dem IBB 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 IBB Wohnungsmarktbarometer stellt die Ergebnisse einer jährlich stattfindenden Befragung von Expertinnen und Experten des Berliner Wohnungsmarktes zu ihren Erfahrungen und Einschätzungen dar. Die Inhalte des Barometers geben somit ausschließlich die Meinungen und Sichtweisen der Befragten wieder. 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 weitgehend an den Befragungen der Vergangenheit. Wie in der vorangegangenen Befragung wurden die Miet- und Kaufpreissegmente auf Grundlage der Mietspiegelwerte, der Angebotsmieten, Mikrozensusdaten und Daten des Gutachterausschusses definiert, um die Beantwortung der Fragen auf eine einheitliche Basis zu stellen:

### Mietpreissegmente (netto kalt)

Unteres Preissegment :	unter 6,00 EUR/m <sup>2</sup>
Mittleres Preissegment:	6,00 bis 8,00 EUR/m <sup>2</sup>
Oberes Preissegment:	über 8,00 EUR/m <sup>2</sup>

### Kaufpreissegmente:

Unteres Preissegment:	unter 200.000 EUR
Mittleres Preissegment:	200.000 bis unter 300.000 EUR
Oberes Preissegment:	über 300.000 EUR

### Die Berliner Bezirke



Die Befragung erfolgte mittels eines standardisierten Fragebogens online und postalisch. 2013 wurden insgesamt 2.518 Experten angeschrieben, von denen 286 geantwortet haben. Das entspricht einem Rücklauf von ca. 11 %. Einige der Teilnehmer nutzten die Möglichkeit, für mehrere Bezirke gesonderte Auskünfte zu geben. Insgesamt konnten somit 298 Fragebögen ausgewertet werden. Rund die Hälfte dieser Fragebögen bezieht sich auf Gesamt-Berlin, die übrigen verteilen sich auf die Berliner Bezirke.

Im IBB Wohnungsmarktbarometer setzen sich die Ergebnisse für die Gesamtstadt aus den Fragebögen, 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.

Wie in den vorangegangenen Befragungen, stellten die Vertreter der Wohnungsunternehmen mit rund 25 % die größte Gruppe der Teilnehmer, die Angaben zu ihrem Tätigkeitsfeld gemacht haben. Danach folgt mit rund 16 % die Gruppe der Immobilienmakler. Der Anteil der Wissenschaftler und Sachverständigen liegt in der aktuellen Befragung bei 14 %. Rund 12 % der Teilnehmer sind in Hausverwaltungen oder als Hauseigentümer (Vermieter) tätig. Die Kreditwirtschaft und Baufinanzierung stellen 9 % der Teilnehmer. 6 % der Antwortenden sind in den Senats- und Bezirksverwaltungen oder in anderen Institutionen der öffentlichen Hand tätig. Mitarbeiter von Projektentwicklern und Immobilienfonds repräsentieren rund 6 % der Teilnehmer, ähnlich hoch liegt der Anteil von Mitarbeitern sozialer Institutionen. 2 % der Antwortenden sind in der Bauwirtschaft tätig. Wohnungspolitikern, die auf Landes- oder Bezirksebene tätig sind, stellen 1 % der Antwortenden. Ebenso hoch liegt der Anteil von Mietervertretern. 6 % der Teilnehmer sind in sonstigen Tätigkeitsfeldern aktiv.

#### Tätigkeitsfelder der Antwortenden





## Angebotssituation am Wohnungsmarkt nach Marktsegmenten

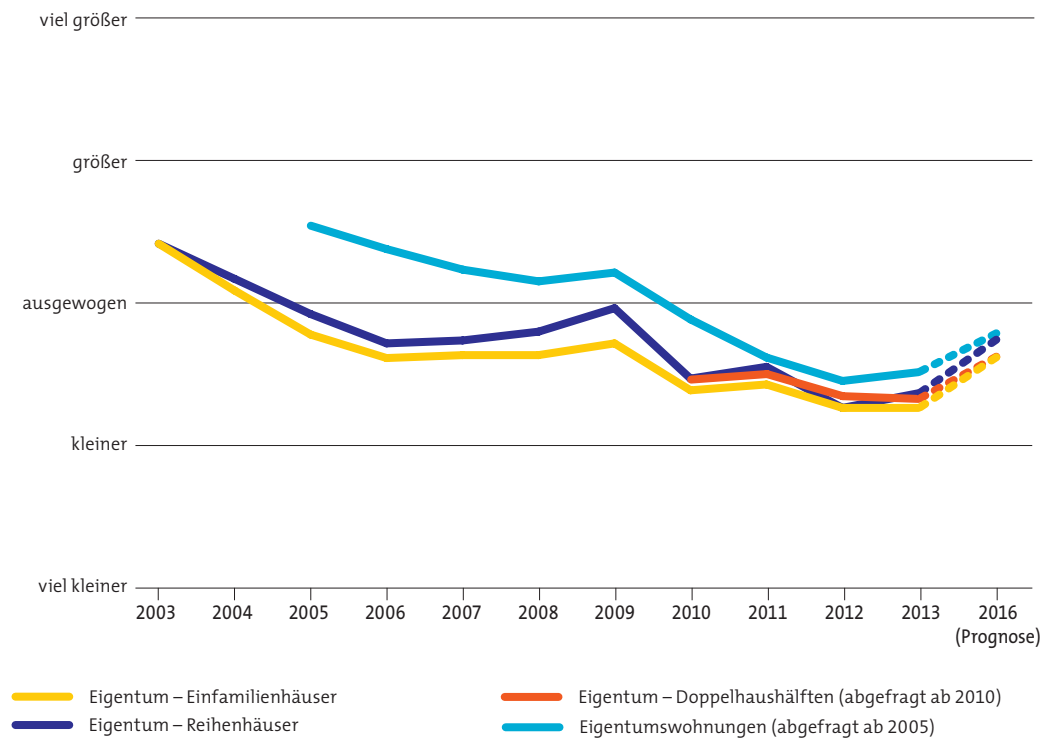
### Segment Eigentum

In Berlin besteht nach Expertensicht auch 2013 ein Nachfrageüberhang für Wohneigentum, der sich in den nächsten drei Jahren verringern wird. Im Gegensatz zum Vorjahr werden Aufwärtstrends beim Angebot nicht mehr nur für Eigentumswohnungen und Reihenhäuser erwartet, sondern auch für Einfamilien- und Doppelhäuser. In allen Segmenten zeigen sich große regionale Unterschiede in der Einschätzung der derzeitigen Angebotssituation. So wird zum Beispiel das Angebot an Eigentumswohnungen in den meisten Bezirken als kleiner oder viel kleiner als die Nachfrage bewertet. In Pankow, Tempelhof-Schöneberg und Spandau wird hingegen ein Angebotsüberhang gesehen und in Lichtenberg besteht nach Experteneinschätzung derzeit ein ausgeglichenes Verhältnis von Angebot und Nachfrage.

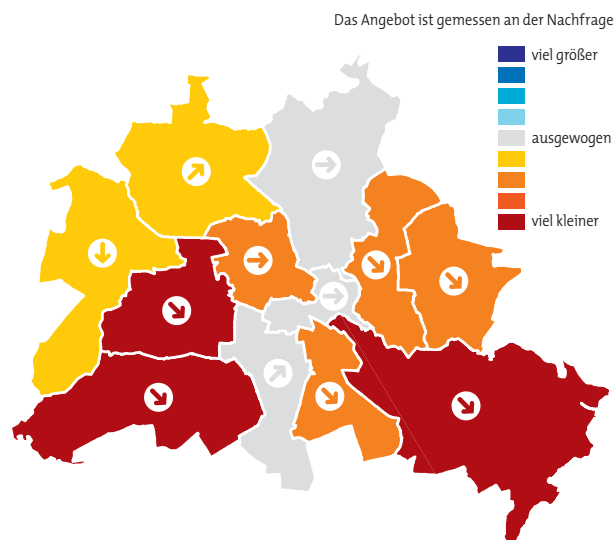
Die Befragten wurden um die Beurteilung der aktuellen und zukünftigen Angebotssituation im Marktsegment Wohneigentum im Verhältnis zur Nachfrage gebeten. Dabei wurde differenziert nach (frei stehenden) Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften, Reihenhäusern und Eigentumswohnungen. Nach Einschätzung der Experten ist das vorhandene Angebot im Eigentumssegment in Berlin auch 2013 weiterhin kleiner als die Nachfrage. Auch wenn erwartet wird, dass sich das Angebot in den nächsten Jahren in allen Segmenten positiv entwickelt, wird der Berliner Wohnungsmarkt insgesamt nach Ansicht der Experten auch in absehbarer Zeit von einem Angebotsdefizit im Eigentumssegment bestimmt sein.

### 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

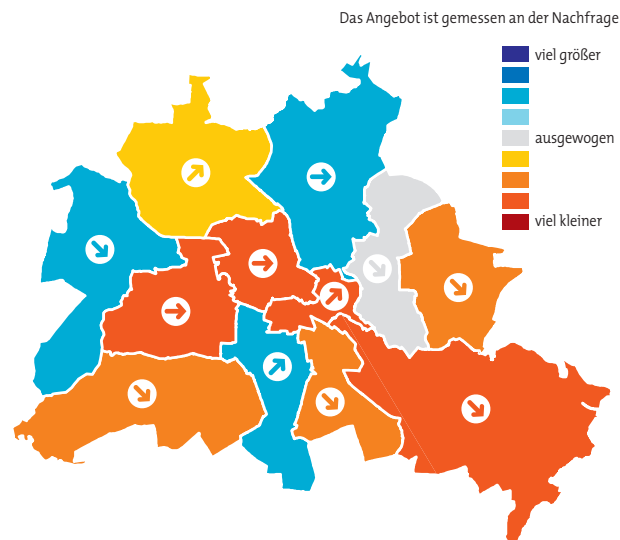
#### Situation in den Bezirken

Bei **frei stehenden Einfamilienhäusern** ist das Angebotsdefizit im Innenstadtdistrikt Charlottenburg-Wilmersdorf am größten, in dem es aufgrund der meist verdichteten Bebauung nur geringe Potenziale gibt, sowie in den Außenbezirken Steglitz-Zehlendorf und Treptow-Köpenick. Geringer als die Nachfrage ist das Angebot in Mitte, aber auch in den Bezirken, die größere Bereiche mit Einfamilienhausbebauung aufweisen wie Lichtenberg, Marzahn-Hellersdorf, Neukölln, Spandau und Reinickendorf. Ausgewogen sind Angebot und Nachfrage hingegen in Friedrichshain-Kreuzberg, Pankow und Tempelhof-Schöneberg.

Das Marktsegment der **Doppelhaushälften** spielt auf dem Berliner Immobilienmarkt insgesamt eine untergeordnete Rolle. Hier sehen die Experten in Pankow, Friedrichshain-Kreuzberg und in Tempelhof-Schöneberg noch ein ausgeglichenes Verhältnis von Angebot und Nachfrage. In allen anderen Bezirken übersteigt die Nachfrage das Angebot.

Das Verhältnis von Angebot und Nachfrage bei **Reihenhäusern** (u. a. Townhouses) ist nur in Friedrichshain-Kreuzberg, Pankow und Mitte ausgewogen. In den übrigen Bezirken werden Angebotsdefizite gesehen.

### Aktuelle Angebotssituation: Eigentumswohnungen



Ein differenzierteres Bild zeigt sich bei der Angebotssituation für **Eigentumswohnungen**. In Pankow, Spandau und Tempelhof-Schöneberg ist das Angebot nach Experteneinschätzung derzeit größer als die Nachfrage. In Lichtenberg herrscht ein ausgeglichenes Verhältnis. In den übrigen Bezirken werden mehr Eigentumswohnungen nachgefragt als angeboten.

Auch bei der Einschätzung der zukünftigen Entwicklung zeigen sich große Unterschiede zwischen den Bezirken. Das Gros der Experten geht davon aus, dass in den kommenden drei Jahren in Reinickendorf und Tempelhof-Schöneberg Angebotsüberhänge im Eigentumssegment entstehen und dass sich in Friedrichshain-Kreuzberg, Mitte, Neukölln und Pankow Angebot und Nachfrage in den meisten Segmenten die Waage halten werden. In Marzahn-Hellersdorf, Neukölln, Steglitz-Zehlendorf und Treptow-Köpenick wird nach Experteneinschätzung das Angebot an Eigentumswohnungen nicht mit der Nachfrage Schritt halten können. In den übrigen Bezirken werden Angebotsdefizite in fast allen Eigentumssegmenten erwartet.

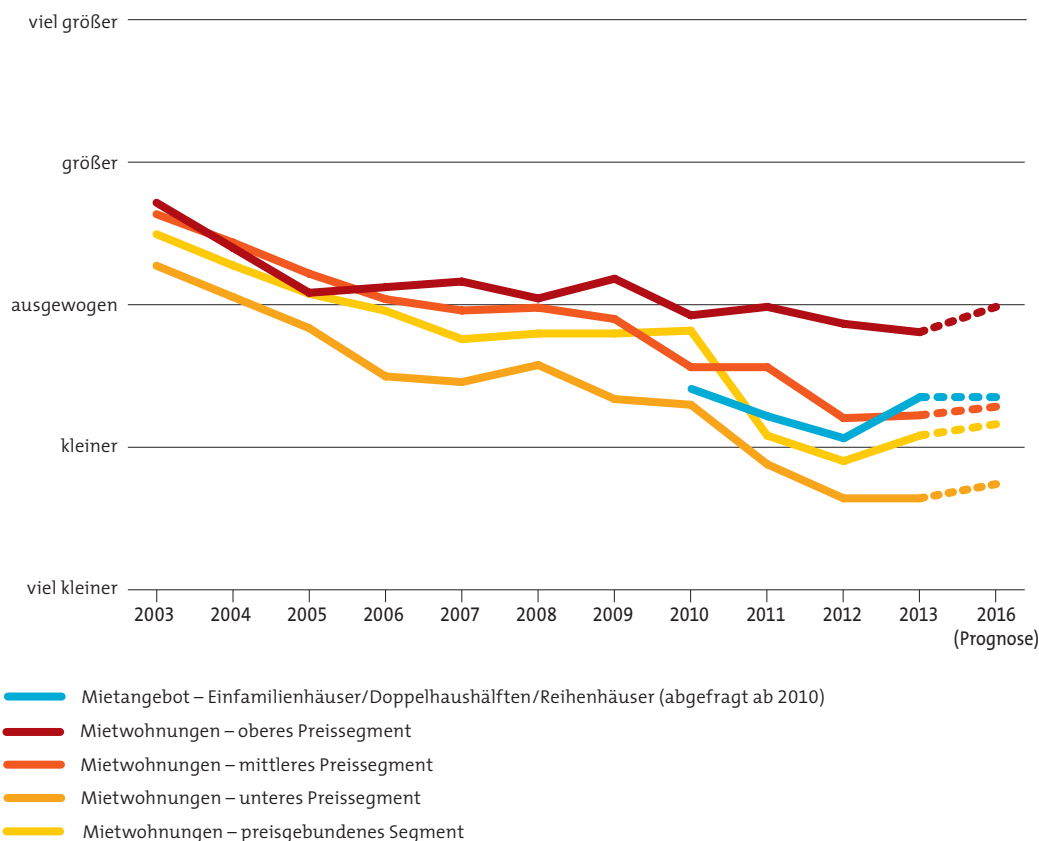
### Segment Miete

Nach Einschätzung der Experten ist das Mietwohnungsangebot weiterhin von Angebotsdefiziten gekennzeichnet, auch wenn die Bewertung etwas positiver als im Vorjahr ausfällt. Nur im oberen Preissegment besteht ein nahezu ausgewogenes Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage. In den anderen Segmenten übersteigt die Nachfrage das Angebot. Besonders stark ist das Defizit im unteren Preissegment. Innerhalb der nächsten drei Jahre wird keine Entspannung der Marktlage erwartet. Je nach Segment betrifft die Anspannung die Bezirke in unterschiedlicher Intensität.

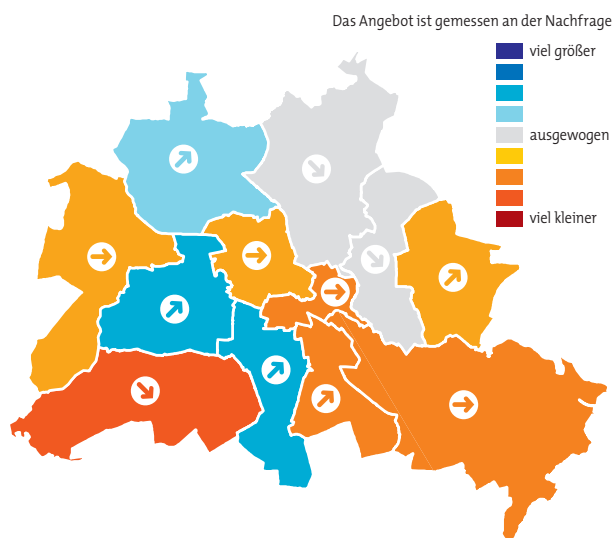
Nach Einschätzung der Experten ist die Angebots- und Nachfragesituation auf dem Berliner Mietwohnungsmarkt weiterhin angespannt. Das Angebot ist in allen Segmenten kleiner als die Nachfrage. Dies trifft in besonderem Maße für preisgünstigere Wohnungen mit Mieten unter 6,00 EUR/m<sup>2</sup> (netto kalt) zu. Entspannen wird sich die Situation allenfalls im oberen Preissegment (über 8,00 EUR/m<sup>2</sup> (netto kalt)). Hier wird bis 2016 ein ausgeglichenes Verhältnis von Angebot und Nachfrage erwartet.

### Beurteilung im Segment Miete

Das Angebot ist gemessen an der Nachfrage:



### Aktuelle Angebotssituation: Mietwohnungen – oberes 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

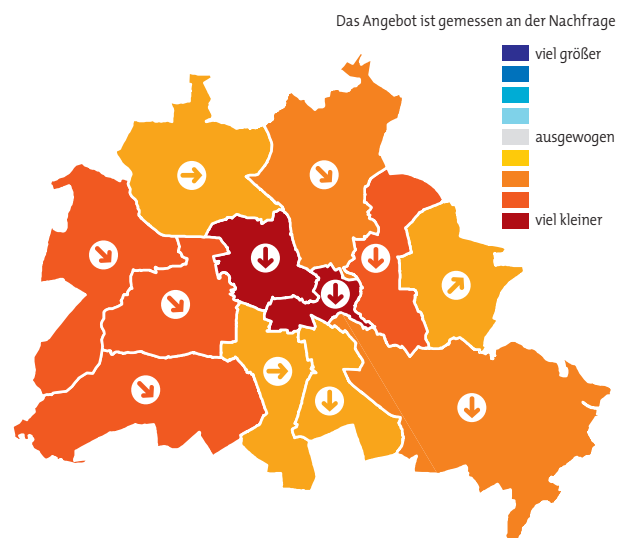
#### Situation in den Bezirken

Die derzeitige Angebotssituation für Mietwohnungen im **oberen Preissegment** wird je nach Bezirk sehr unterschiedlich beurteilt. Größer als die Nachfrage ist danach das Angebot in den Bezirken Charlottenburg-Wilmersdorf, Reinickendorf und Tempelhof-Schöneberg. Hier werden Angebotsüberhänge nach Expertenansicht auch in den nächsten drei Jahren vorhanden sein.

In Lichtenberg und Pankow sind Angebot und Nachfrage derzeit ausgewogen. Für die nähere Zukunft erwarten die Befragten jedoch, dass das Angebot kleiner sein wird als die Nachfrage.

In allen übrigen Bezirken herrschen derzeit Angebotsdefizite. In Friedrichshain-Kreuzberg, Mitte und Spandau wird sich die Marktlage im oberen Preissegment nach Einschätzung der Experten zukünftig entspannen und ein ausgeglichenes Verhältnis von Angebot und Nachfrage bestehen.

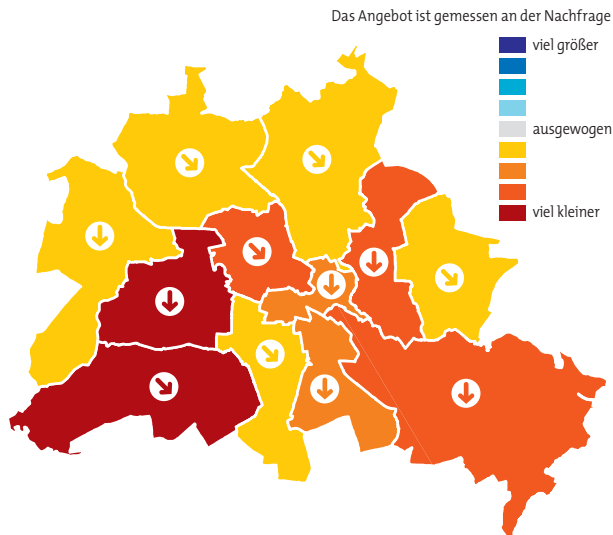
### Aktuelle Angebotssituation: Mietwohnungen – mittleres Preissegment



In Marzahn-Hellersdorf und Neukölln werden derzeit noch Angebotsdefizite im oberen Preissegment gesehen. In den nächsten drei Jahren werden die Defizite im Angebot ausgeglichen und es entstehen, nach Einschätzung der Befragten, sogar Angebotsüberhänge.

Im **mittleren Preissegment** übersteigt die Nachfrage das Angebot in allen Bezirken. Besonders groß ist das Angebotsdefizit derzeit in Friedrichshain-Kreuzberg und Mitte. Dort wird das Angebot auch in den nächsten drei Jahren viel kleiner sein als die Nachfrage. Für Tempelhof-Schöneberg und Reinickendorf erwarten die Experten, dass sich Angebot und Nachfrage in den nächsten Jahren die Waage halten werden. Angebotsüberhänge werden lediglich für den Bezirk Marzahn-Hellersdorf erwartet.

### 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 ...

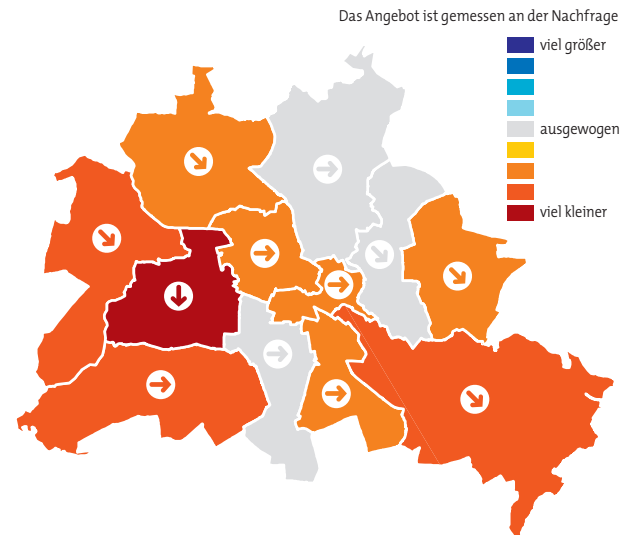
↑ viel größer → größer ⇌ ausgewogen ← kleiner ↓ viel kleiner

Noch angespannter ist die Marktlage im **unteren Preissegment**. In Charlottenburg-Wilmersdorf, Mitte, Lichtenberg, Treptow-Köpenick und Steglitz-Zehlendorf ist das Angebot viel kleiner als die Nachfrage. Defizite werden darüber hinaus auch in allen anderen Bezirken gesehen.

Im **preisgebundenen Segment** ist die Marktlage lediglich in Charlottenburg-Wilmersdorf, Lichtenberg, Spandau und Steglitz-Zehlendorf noch ausgewogen. In allen anderen Bezirken ist das Angebot kleiner oder viel kleiner als die Nachfrage.

**Ein- und Zweifamilienhäuser zur Miete** repräsentieren in Berlin nur ein kleines Marktsegment. Die Nachfrage übersteigt das Angebot in fast allen Bezirken deutlich. Eine ausgewogene Marktsituation wird derzeit in Lichtenberg, Pankow und Tempelhof-Schöneberg gesehen. Besonders stark ist

### Aktuelle Angebotssituation: Ein-/Zweifamilienhäuser – Miete



das Missverhältnis im attraktiven Innenstadtbezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, der in weiten Teilen von Geschosswohnungsbau geprägt ist und nur einen geringen Anteil an Einfamilienhäusern aufweist. Perspektivisch wird damit gerechnet, dass sich Angebot und Nachfrage in Friedrichshain-Kreuzberg, Mitte, Neukölln und Steglitz-Zehlendorf ausgleichen werden und dass sich in Pankow und Tempelhof-Schöneberg auch weiterhin Angebot und Nachfrage die Waage halten werden.

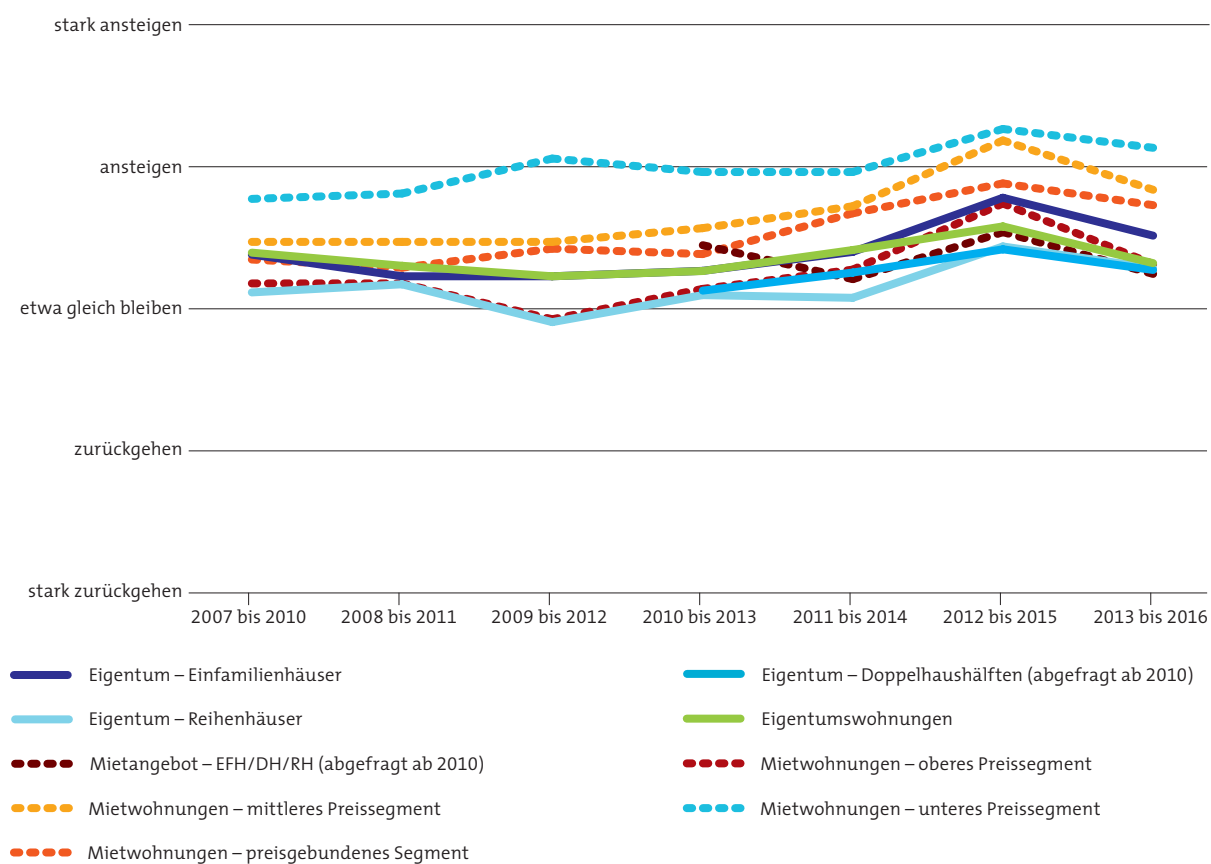
Nach Einschätzung der Experten wird die Marktlage in fast allen Segmenten in den nächsten drei Jahren angespannt bleiben. Eine Ausnahme bildet das obere Preissegment. Hier gehen die Experten davon aus, dass in einigen Bezirken leichte Angebotsüberhänge entstehen können.

## Künftige Nachfrageentwicklung

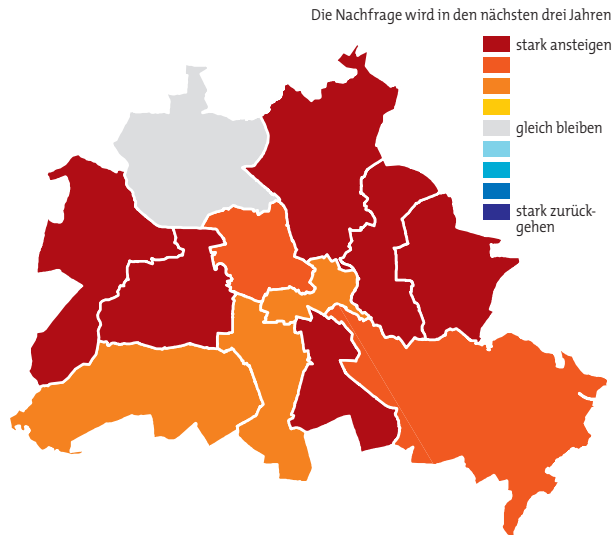
Nach Einschätzung der Experten wird die Nachfrage nach Wohnraum künftig in fast allen Segmenten in etwa gleich hoch bleiben. Im preiswerten Segment wird jedoch mit einem weiteren Anstieg der Nachfrage gerechnet.

Neben der aktuellen und erwarteten Angebotssituation bewerteten die Experten die zukünftige Nachfrageentwicklung in verschiedenen Marktsegmenten für die kommenden drei Jahre. Im Vergleich zur Befragung 2012 wird der zukünftige Nachfragedruck als etwas weniger dramatisch eingeschätzt. So wird die Nachfrage nach Mietwohnungen bis 2016 in allen bis auf das preisgünstige Segment in etwa gleich stark bleiben. Im **unteren Preissegment** wird mit einem weiteren Anstieg der Nachfrage gerechnet.

Wie wird sich die Nachfrage Ihrer Einschätzung nach in den nächsten drei Jahren in Ihrem Bezugsraum entwickeln?



### Künftige Nachfragesituation: Mietwohnungen – unteres Preissegment



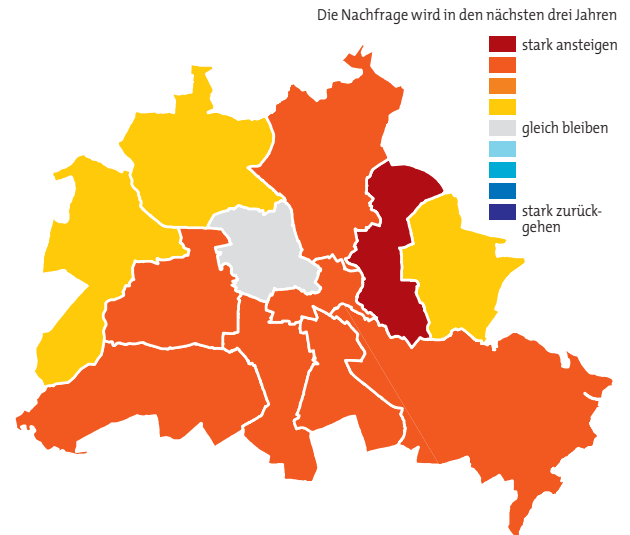
#### Künftige Nachfragesituation in den Bezirken

Für das **untere Mietpreissegment** gehen die Experten für die Gesamtstadt von einem stärkeren Anstieg der Nachfrage aus. In den Bezirken wird die Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen steigen, mit Ausnahme von Reinickendorf, wo sie weitgehend konstant bleibt. Eine stark steigende Nachfrage wird für die Bezirke Charlottenburg-Wilmersdorf, Lichtenberg, Marzahn-Hellersdorf, Neukölln, Pankow und Spandau erwartet.

Auch das **mittlere Mietpreissegment** wird nach Einschätzung der Befragten zukünftig stärker nachgefragt werden. Eine stärkere Nachfrage hat der Bezirk Lichtenberg zu erwarten, gefolgt von Charlottenburg-Wilmersdorf, Friedrichshain-Kreuzberg, Neukölln, Pankow, Tempelhof-Schöneberg, Treptow-Köpenick und Steglitz-Zehlendorf. In Mitte bleibt die Nachfrageentwicklung konstant. In den übrigen Bezirken steigt die Nachfrage nach Wohnungen im mittleren Preissegment moderat.

Im **oberen Mietpreissegment** gehen die Experten von einer sehr unterschiedlichen Entwicklung aus. Während in Charlottenburg-Wilmersdorf und Friedrichshain-Kreuzberg

### Künftige Nachfragesituation: Mietwohnungen – mittleres Preissegment

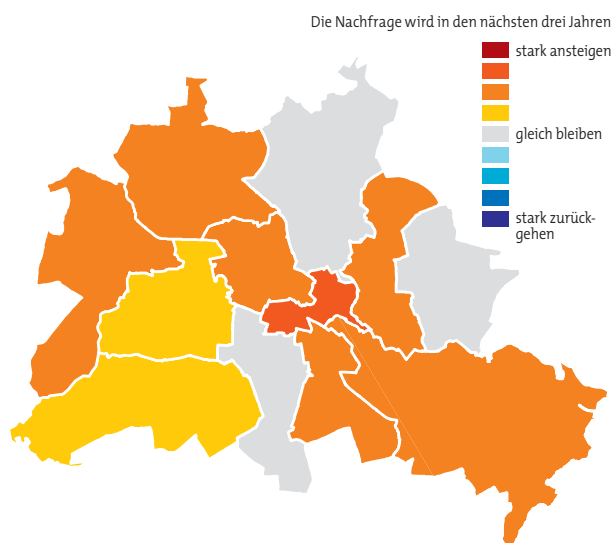


die Nachfrage nach teureren Wohnungen zurückgehen wird, bleibt sie in Neukölln, Tempelhof-Schöneberg, Steglitz-Zehlendorf in etwa gleich. In den übrigen Bezirken wird mit einem weiteren Anstieg gerechnet.

Die zukünftige Nachfrage nach **preisgebundenen Wohnungen** wird sich in Berlin insgesamt weiter erhöhen. Für keinen Bezirk wird ein Rückgang der Nachfrage erwartet. Für Charlottenburg-Wilmersdorf, Marzahn-Hellersdorf, Lichtenberg und Spandau gehen die Experten von einer konstanten Nachfrage aus, während für Friedrichshain-Kreuzberg, Mitte, Neukölln, Pankow, Steglitz-Zehlendorf und Lichtenberg mit einem moderaten Anstieg gerechnet wird. Deutlich steigen wird die Nachfrage nach gebundenen Wohnungen hingegen in Reinickendorf und Treptow-Köpenick.

Die Nachfrage nach (frei stehenden) **Einfamilienhäusern, Reihenhäusern und Doppelhaushälften** zur Miete wird nach Expertensicht in den Bezirken Friedrichshain-Kreuzberg, Lichtenberg, Marzahn-Hellersdorf, Pankow, Steglitz-Zehlendorf, Tempelhof-Schöneberg und Treptow-Köpenick weitgehend konstant bleiben, in den anderen Bezirken leicht steigen.

### Künftige Nachfragesituation: Eigentumswohnungen

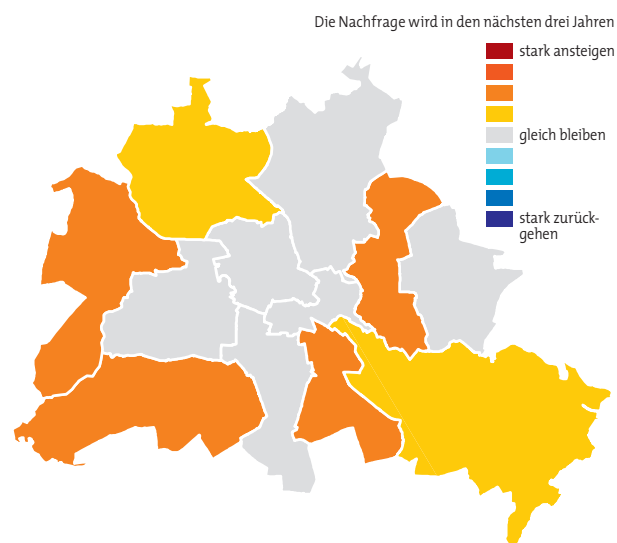


Bei der zukünftigen **Nachfrageentwicklung für Wohneigentum** gehen die Experten in allen Segmenten von einer konstanten oder leicht steigenden Nachfrage aus.

In Marzahn-Hellersdorf, Pankow und Tempelhof-Schöneberg wird mit einer konstanten Nachfrage nach **Eigentumswohnungen** in den nächsten drei Jahren gerechnet, während die Nachfrage in den übrigen Bezirken weiter leicht steigen wird. Eine stärkere Nachfrage wird für Friedrichshain-Kreuzberg erwartet.

Bei **Einfamilienhäusern** gehen die Befragten in der aktuellen Einschätzung je nach Bezirk von einer gleichbleibenden oder leicht steigenden Nachfrage aus. Eine leichte Zunahme der Nachfrage wird für Lichtenberg, Neukölln, Reinickendorf, Treptow-Köpenick, Spandau und Steglitz-Zehlendorf erwartet. Für die übrigen Bezirke geht die Mehrzahl der Experten von einer konstanten Nachfrage aus.

### Künftige Nachfragesituation: Einfamilienhäuser – Eigentum



Die Nachfrage nach **Reihenhäusern** wird nach Expertenansicht in Spandau deutlich steigen. Für Lichtenberg, Neukölln, Reinickendorf und Steglitz-Zehlendorf wird ein leichter Nachfragezuwachs prognostiziert. Für die übrigen Bezirke geht man von einer gleichbleibenden Nachfrage aus.

Auch für **Doppelhaushälften** im Eigentum ist die prognostizierte Nachfrage für die kommenden Jahre konstant bis leicht ansteigend. Für dieses Marktsegment schätzen die Experten ein, dass die Nachfrage in den Bezirken Charlottenburg-Wilmersdorf, Lichtenberg, Neukölln, Treptow-Köpenick, Reinickendorf, Spandau und Steglitz-Zehlendorf leicht zunimmt. Für die übrigen Bezirke erwartet man eine gleichbleibende Nachfrage.

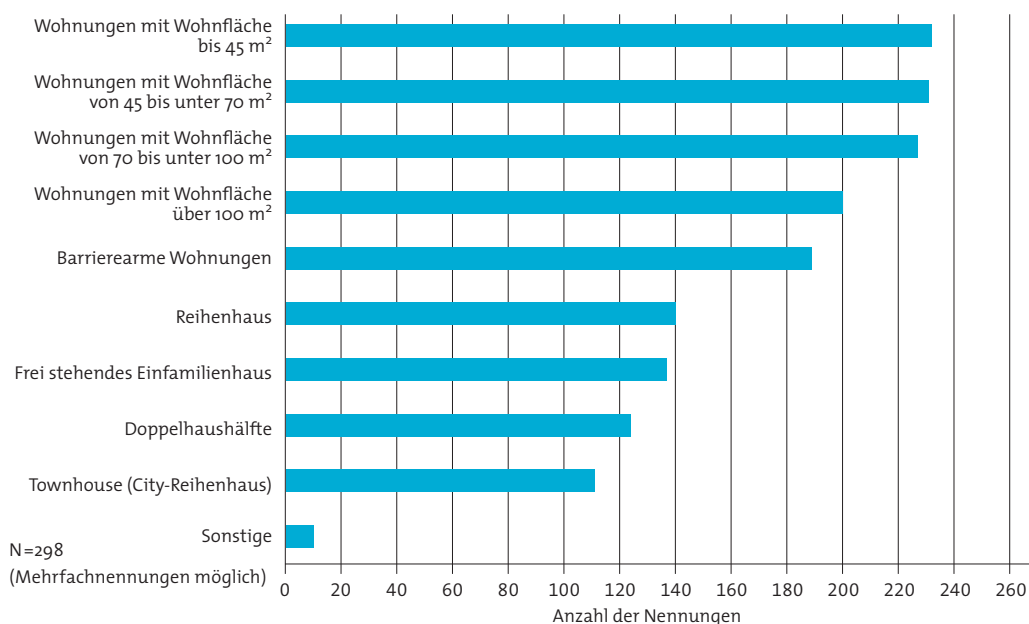


## Besondere Bedarfe im Detail

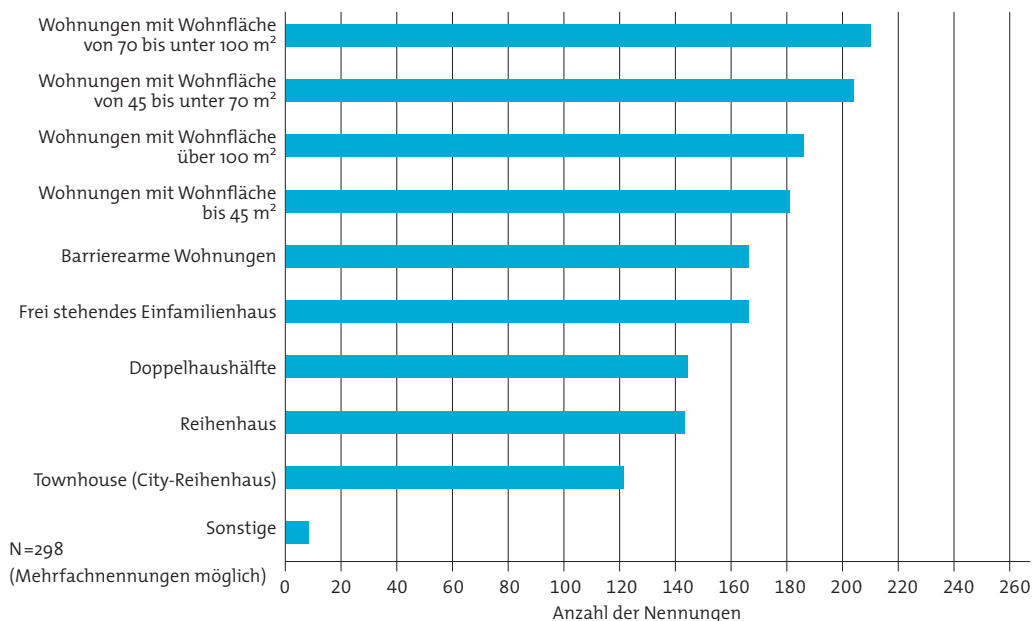
Im Mietwohnungssegment bestehen Bedarfe besonders an kleinen und mittelgroßen Wohnungen, hauptsächlich im unteren und mittleren Preissegment, sowohl im Neubau als auch im Bestand. Beim Wohneigentum werden nach Expertenmeinung etwas größere Wohnungen vorwiegend im mittleren Preissegment benötigt. Der Bedarf an Eigentumswohnungen ist in Berlin größer als an Eigenheimen.

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 gaben die Befragten ihre Einschätzung differenziert nach Neubau und Bestand sowie nach Preissegmenten und Wohnungsgrößenklassen wieder. Es wurden 298 Fragebögen ausgewertet, Mehrfachnennungen waren möglich. Zu den einzelnen Aspekten in der Reihenfolge ihrer Bedeutung:

### Wohnungsbedarf im Mietwohnungssegment



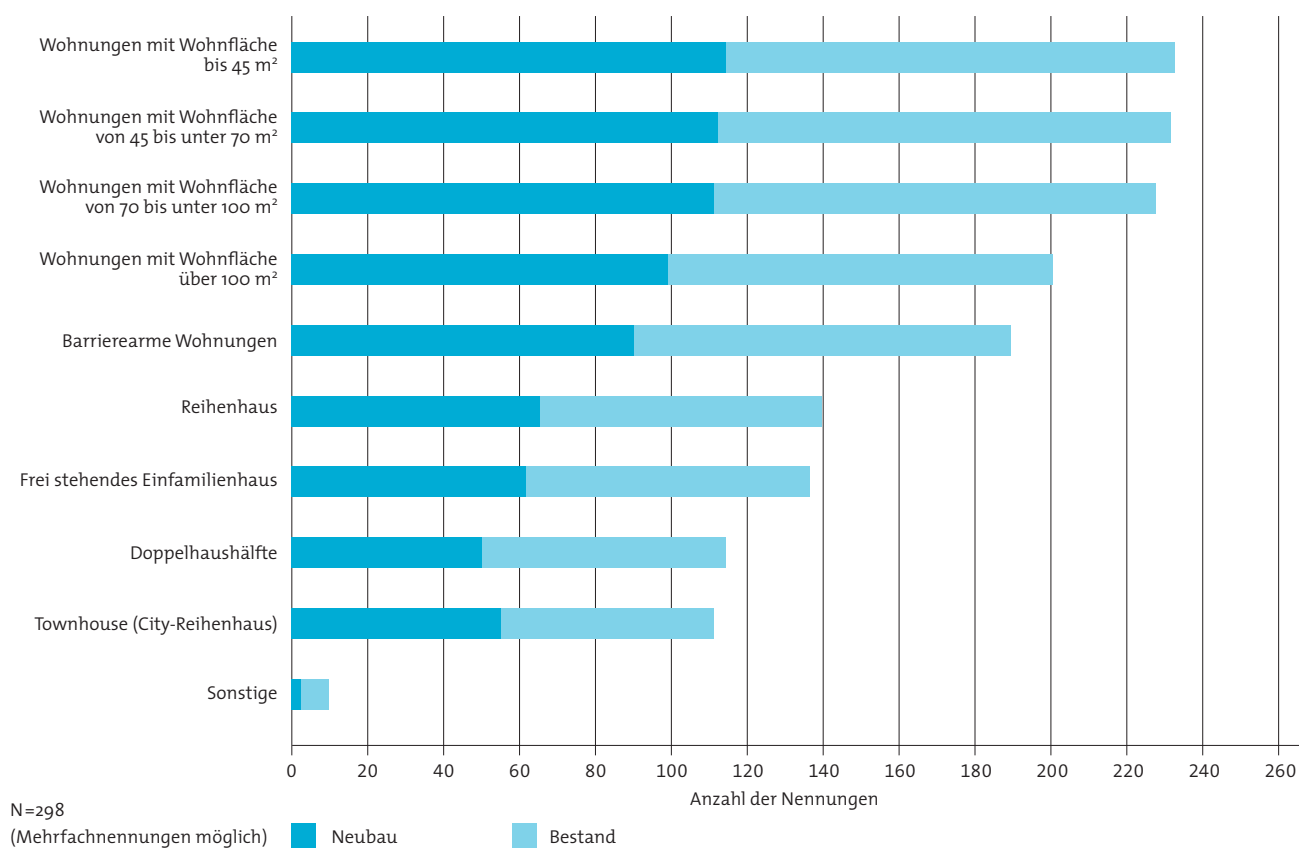
### Wohnungsbedarf im Eigentumssegment



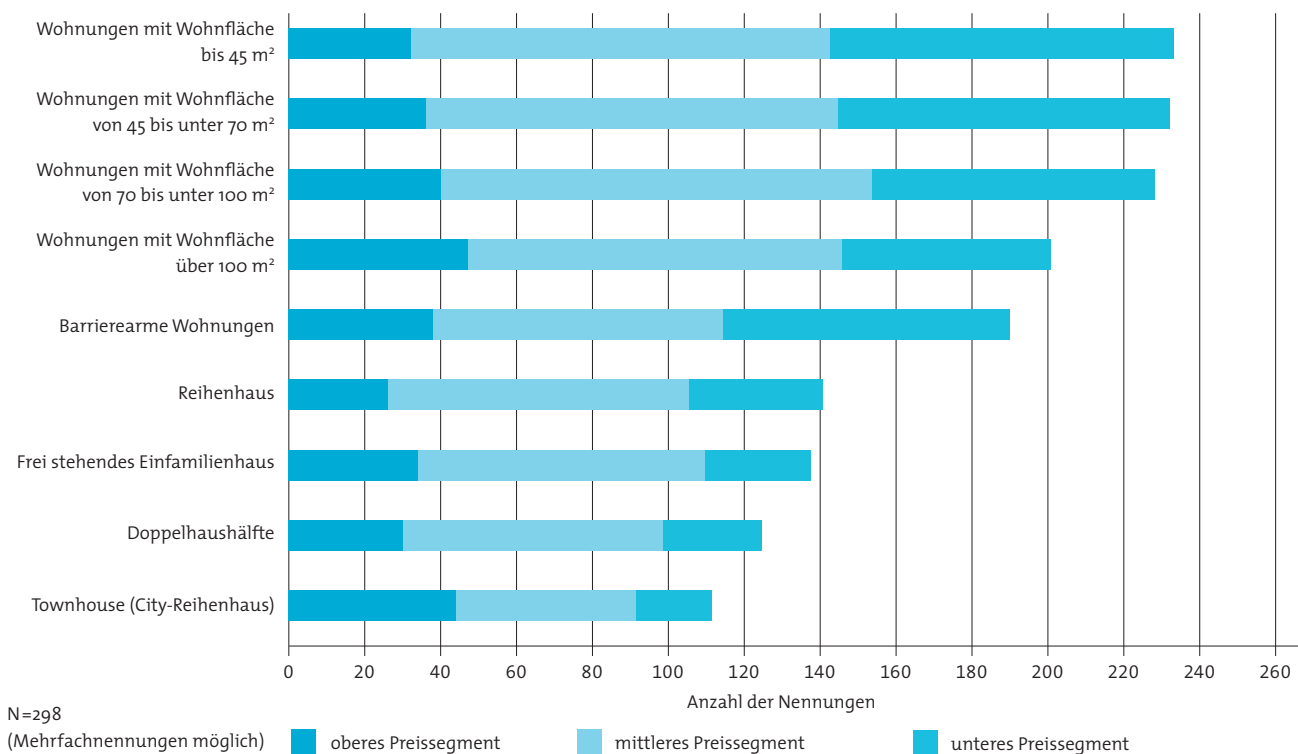
Die befragten Experten sehen den größten Bedarf im **Mietwohnungssegment**. Wie in der vorangegangenen Untersuchung wird deutlich, dass sich diese Bedarfe auf fast alle Wohnungsgrößen in ähnlichem Maße erstrecken. Etwas geringer wird der Bedarf an großen Mietwohnungen mit mehr als 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche eingeschätzt. Auch barrierearme Mietwohnungen werden nach Einschätzung der Experten in größerem Umfang benötigt. Einfamilienhäuser zur Miete folgen in deutlichem Abstand.

Im **Eigentumssegment** werden nach Expertensicht ebenfalls Wohnungen aller Größenklassen und barrierearme Wohnungen benötigt. Im Geschosswohnungsneubau ist die barrierearme Bauweise mittlerweile zum Standard geworden. Bei den Eigenheimen hat das frei stehende Einfamilienhaus wieder mehr an Bedeutung gewonnen. Es führt die Reihenfolge an, gefolgt von Doppelhaushälften und Reihenhäusern. Townhouses folgen in geringem Abstand.

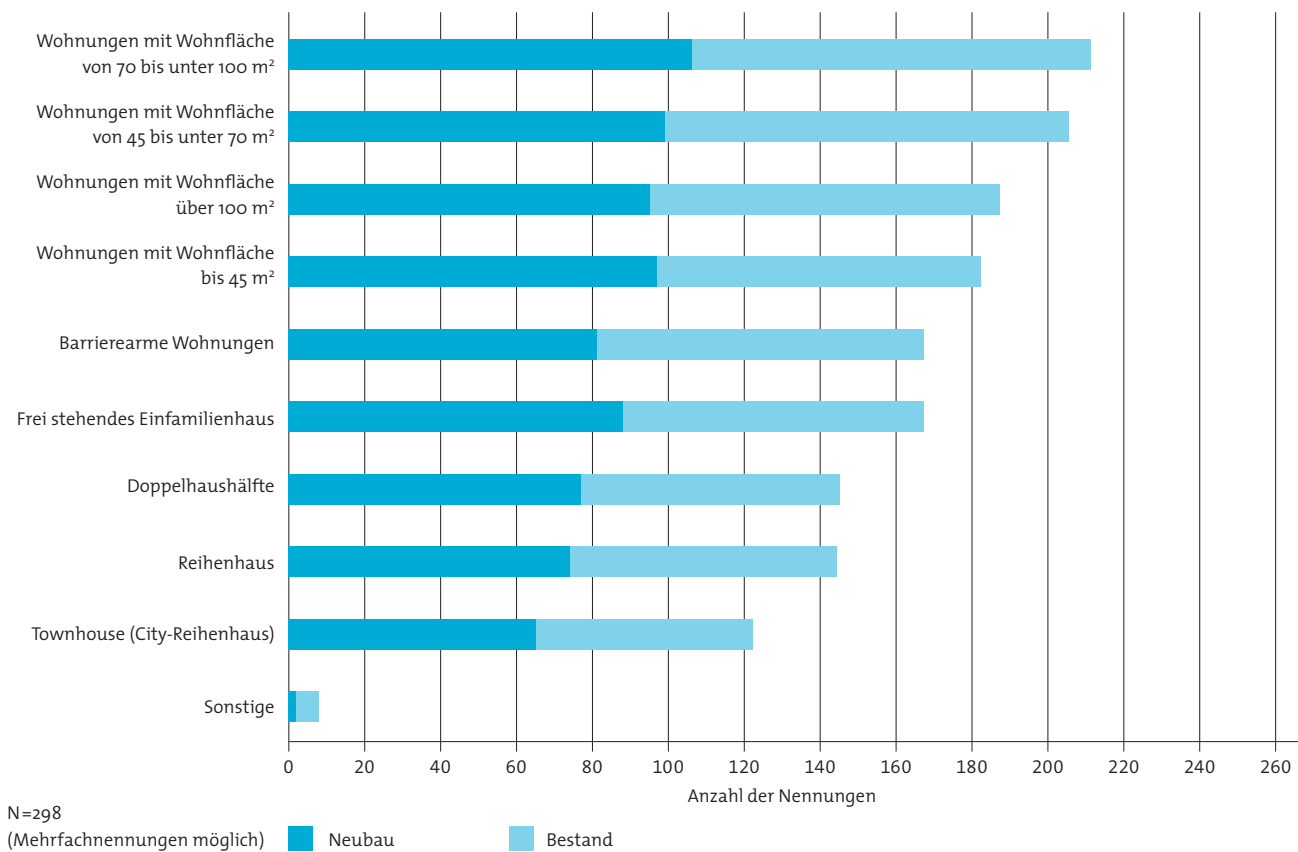
#### Bedarf Miete Neubau versus Bestand



### Mietwohnungsbedarfe nach Preissegmenten



### Bedarf Wohneigentum Neubau versus Bestand



Nach Expertensicht werden **Mietwohnungen** gleichermaßen im Neubau wie im Bestand benötigt und zwar überwiegend im unteren und mittleren Preissegment. Bei Einfamilienhäusern zur Miete dominiert das mittlere Preissegment. Eine Ausnahme bilden Townhouses. Sie werden nach Einschätzung der Experten eher im mittleren und oberen Preissegment benötigt.

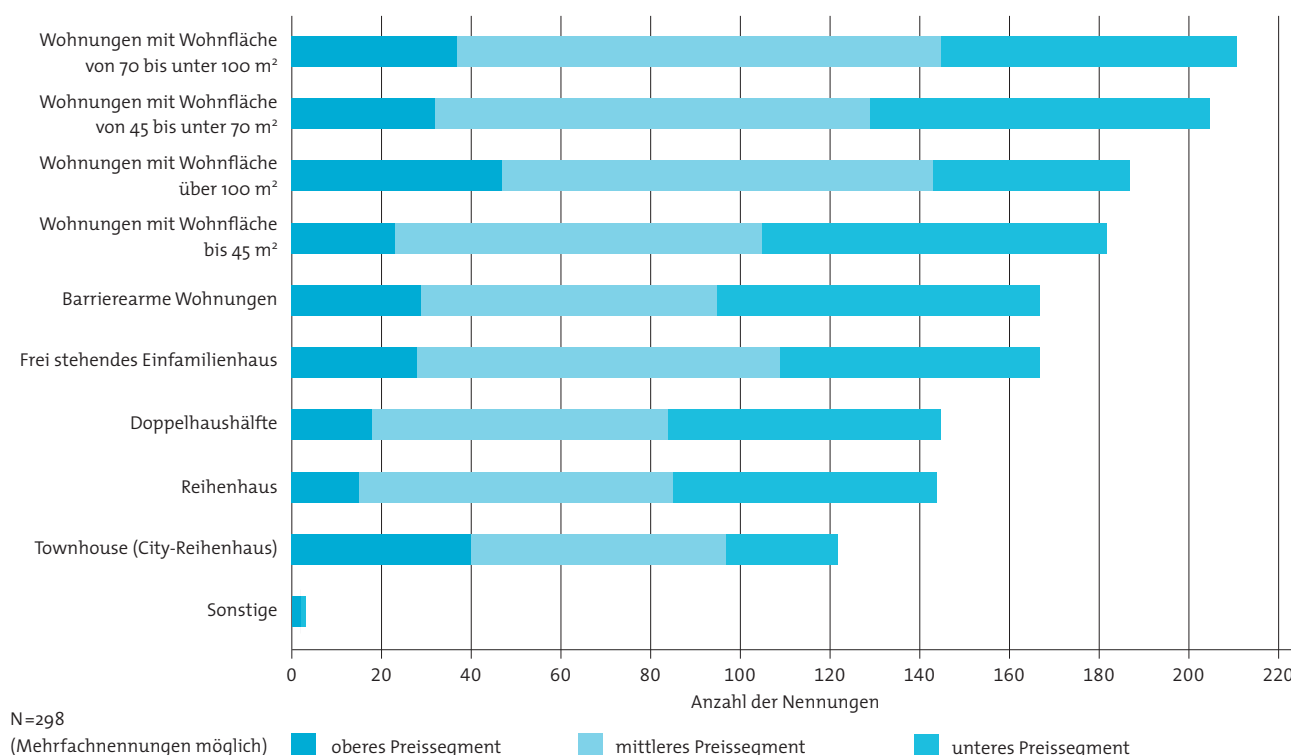
Auch im Segment für **Wohneigentum** werden Bedarfe gleichermaßen für Bestand und Neubau gesehen.

Im Marktsegment **Wohneigentum** werden primär Eigentumswohnungen im unteren und mittleren Preissegment sowie barrierearme Wohnungen benötigt. Der Bedarf erstreckt sich auf Wohnungen in allen Größenklassen. Der Bedarf an Eigenheimen ist ebenfalls nicht unerheblich, rangiert jedoch deutlich hinter den Eigentumswohnungen.

Im Bezirksvergleich ist der Bedarf an **Eigentumswohnungen** unverändert groß oder steigt weiter an. Eine steigende Nachfrage wird nun auch für Bezirke erwartet, die bislang weniger stark im Fokus standen, wie Lichtenberg, Neukölln, Spandau oder Reinickendorf. Ein Nachfrageanstieg wird darüber hinaus auch für die Bezirke Charlottenburg-Wilmersdorf, Friedrichshain-Kreuzberg, Treptow-Köpenick und Steglitz-Zehlendorf prognostiziert.

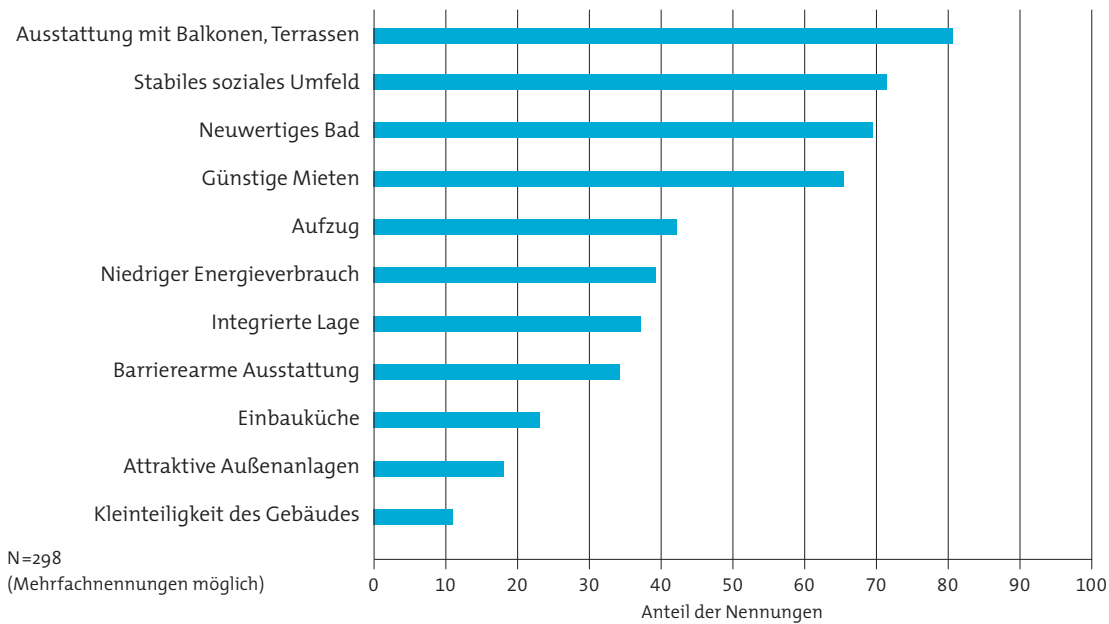
Bei **Eigenheimen** wird der größte Bedarf bei frei stehenden Einfamilienhäusern gesehen, gefolgt von Doppelhaushälften, Reihenhäusern und Townhouses. Bis auf Townhouses, bei denen auch ein nennenswerter Bedarf im oberen Preissegment gesehen wird, dominieren bei Eigenheimen die Bedarfe im unteren und mittleren Preissegment. Townhouses werden nach Experteneinschätzung vor allem im Bezirk Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg nachgefragt.

#### Bedarfe an Wohneigentum nach Preissegmenten



## Anforderungen an das Wohnungsangebot

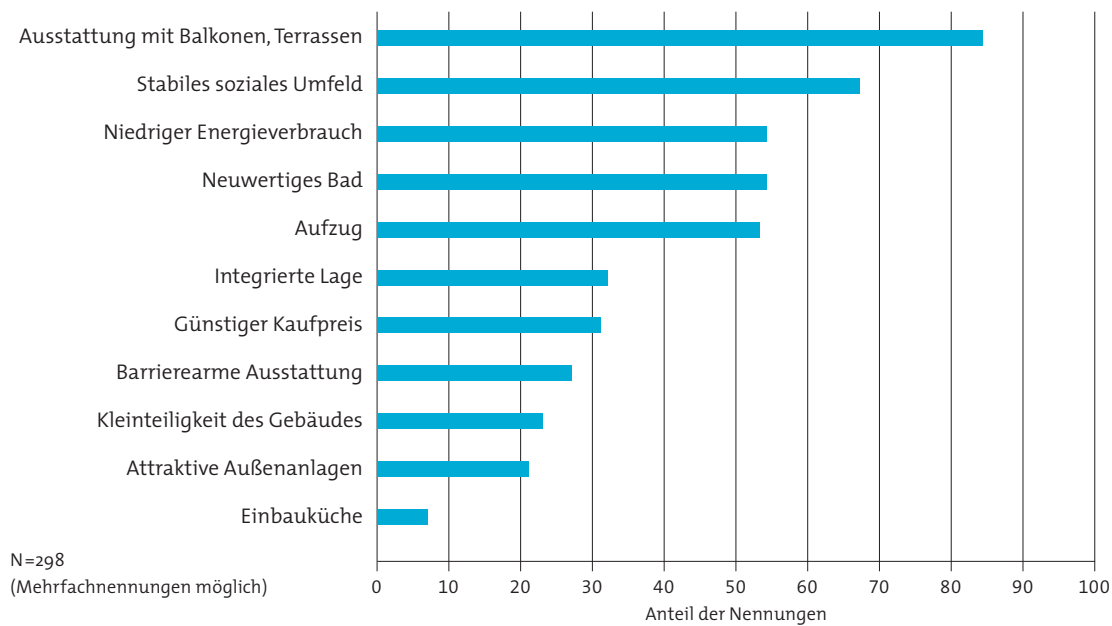
### Anforderungen an das Wohnungsangebot Miete



Nachdem in Berlin der Leerstand und die Vermietbarkeit von Wohnungen lange Zeit wichtige Themen waren, hat sich der Wohnungsmarkt gewandelt. Wie die Antworten der befragten Experten zeigen, stehen nun die Verknappung des Angebots und der erforderliche Wohnungsneubau im Fokus des Interesses. Daher wurden die Experten in der aktuellen Befragung gebeten, Eigenschaften zu benennen, die Wohnungsangebote im Mietwohnungs- und Eigentumssegment aufweisen müssen, um auch zukünftig nachfragegerecht zu sein.

Im **Mietwohnungssegment** werden Ausstattungsmerkmale wie Balkone, Terrassen, neue Bäder zusammen mit günstigen Mieten und einem stabilen sozialen Umfeld als wichtigste Faktoren für die nachhaltige Vermietbarkeit eingeschätzt. Die Erreichbarkeit der Wohnung mit einem Aufzug rangiert in der Wichtigkeit etwa gleichauf mit einem niedrigen Energieverbrauch. Offenkundig sind die Energiekosten bislang nicht bestimmend für die Vermietbarkeit von Wohnungen. Eine barrierearme Ausstattung ist nur für Teile der potenziellen Mieter wichtig, daher ist dieses Qualitätsmerkmal in der Beurteilung der Experten weniger wichtig als andere Ausstattungsmerkmale. Einbauküchen, attraktive Außenanlagen und die Kleinteiligkeit des Gebäudes spielen im Mietwohnungssegment eine untergeordnete Rolle.

### Anforderungen an das Wohnungsangebot Eigentum



Die erforderlichen Qualitätsmerkmale bei **Wohneigentum** unterscheiden sich nach Einschätzung der Experten von den Anforderungen im Mietwohnungssegment. Der günstige Kaufpreis rangiert im Unterschied zur Miete nur im Mittelfeld. Am wichtigsten ist die Ausstattung der Wohnung mit einem Balkon oder einer Terrasse, gefolgt von einem stabilen sozialen Umfeld.

Das neuwertige Bad ist im Eigentumssegment genauso wichtig wie die Ausstattung mit einem Aufzug und ein niedriger Energieverbrauch. Attraktive Außenanlagen, die Kleinteiligkeit des Gebäudes und die Ausstattung mit einer Einbauküche rangieren beim Wohneigentum an hinterer Stelle.

## Aktuelle Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt

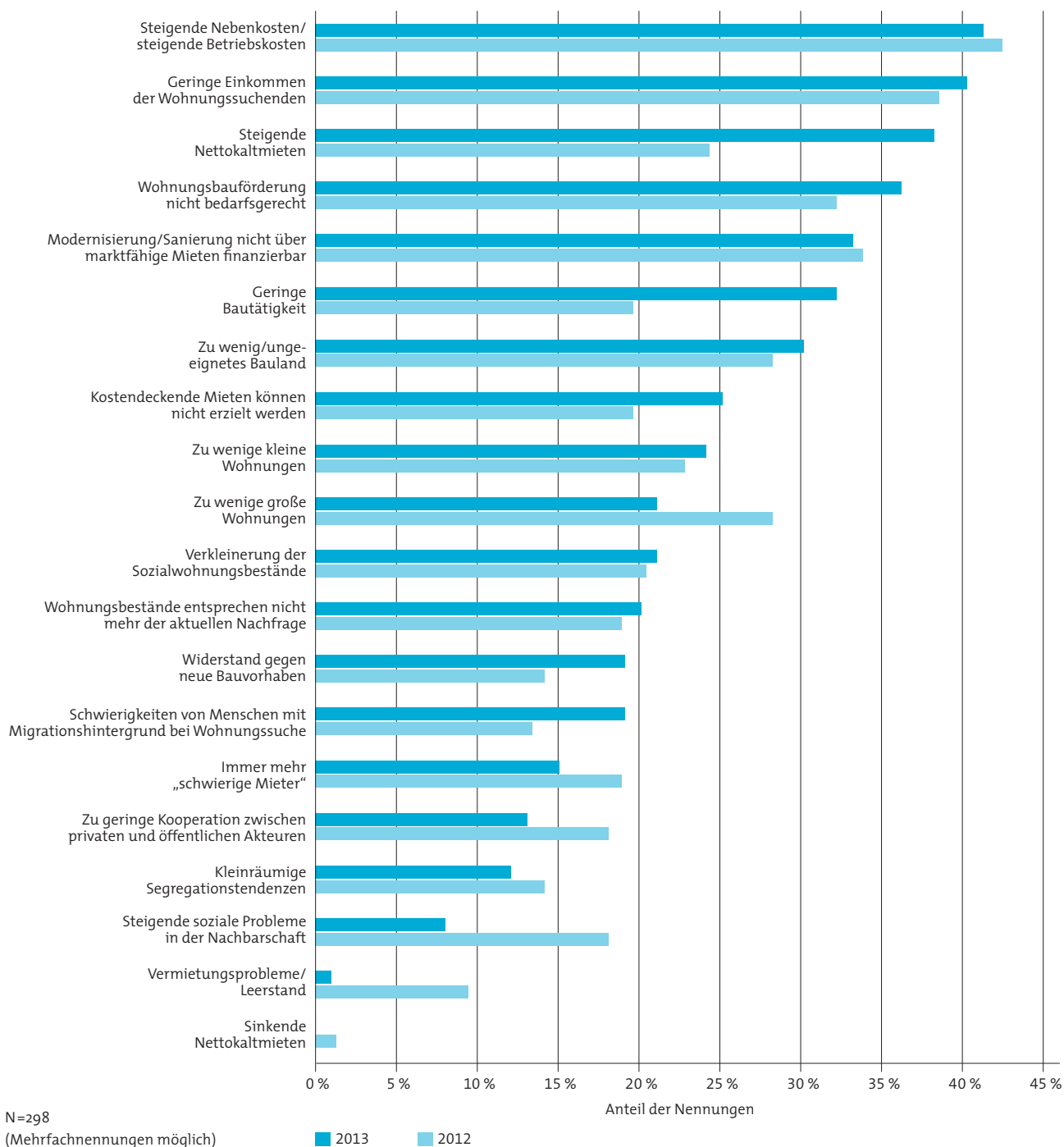
Im Vergleich zum letzten Jahr steht bei den wahrgenommenen Problemen derzeit die Finanzierbarkeit der Wohnkosten eindeutig im Vordergrund. Steigende Mieten und Nebenkosten sowie geringe Einkommen der Wohnungssuchenden werden derzeit als die größten Probleme genannt. Vor diesem Hintergrund überrascht auch nicht, dass die Schwierigkeit, Modernisierungen über die Miete zu finanzieren, weit oben in der Rangfolge rangiert und dass die Verkleinerung der Sozialwohnungsbestände häufig als problematisch gesehen wird. Deutliche Kritik wird wieder an der Wohnungsbauförderung geübt, die von vielen Akteuren als nicht bedarfsgerecht angesehen wird.

Weiterhin problematisch sind nach Ansicht der Befragten eine zu geringe Bautätigkeit und die Verfügbarkeit geeigneter Bauflächen.

Probleme werden ebenfalls in der Angebotszusammensetzung gesehen. Nach Experteneinschätzung werden auf dem Wohnungsmarkt sowohl zu wenig große als auch zu wenig kleine Wohnungen angeboten.

Soziale Probleme sind weiterhin ein wichtiges Themenfeld, treten aber im Vergleich zu anderen Problemen in den Hintergrund. Schwierige Mieter, Segregationstendenzen und Probleme von Migrant\*innen bei der Wohnungssuche wurden etwas weniger häufig genannt als 2012. Soziale Probleme in der Nachbarschaft wurden nicht mehr so häufig wahrgenommen. Hier halbierte sich der Anteil der Befragten, die dieses Problem nannten.

## Aktuelle Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt





## Einschätzung des Investitionsklimas

In der aktuellen Befragung wird das derzeitige Investitionsklima in Berlin nach Einschätzung der Experten als gut beurteilt. Dies betrifft alle Segmente des Immobilienmarktes. Für die kommenden drei Jahre wird damit gerechnet, dass die Bedingungen weiterhin investitionsfreundlich bleiben.

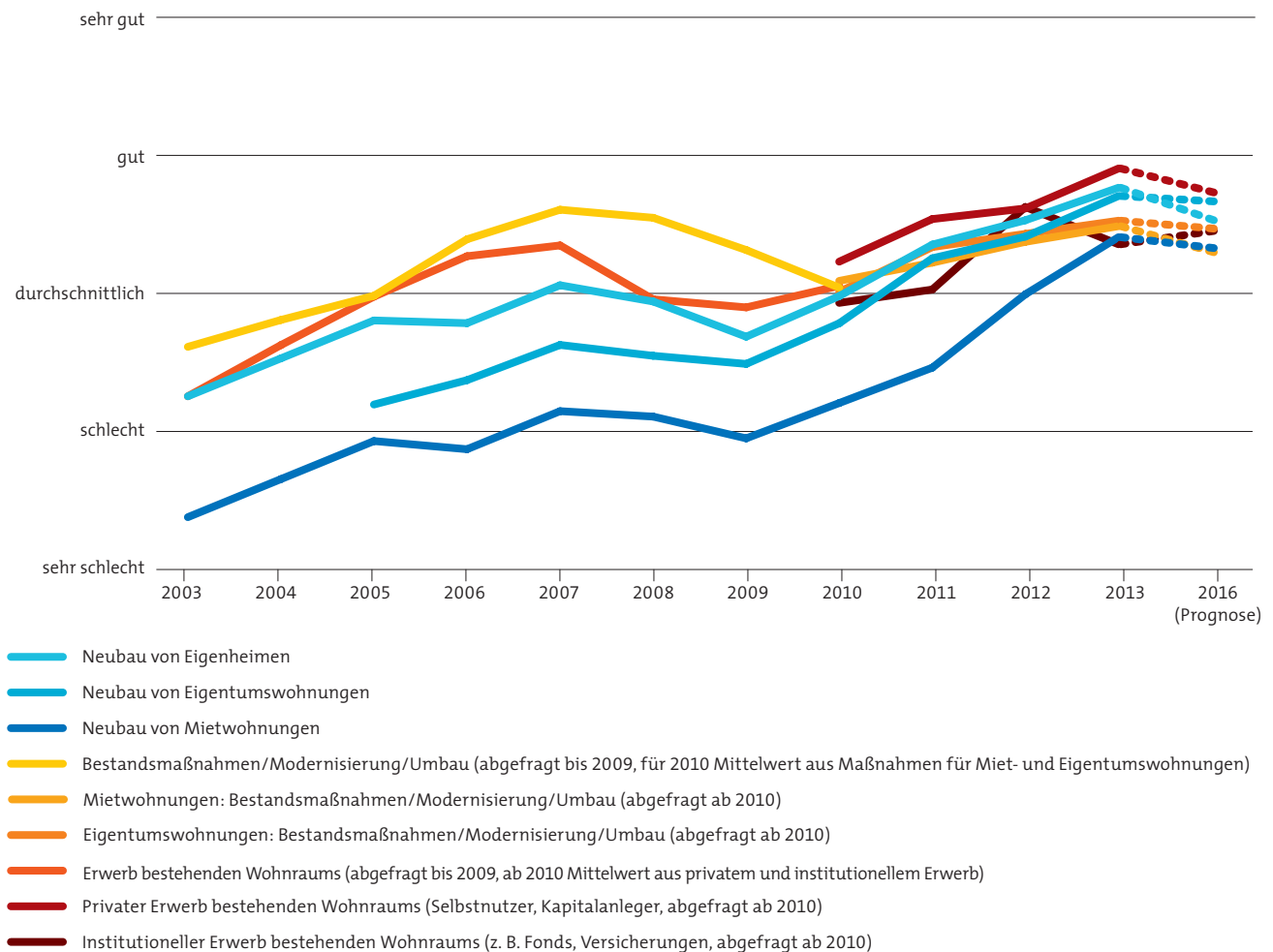
Der Neubau von Mietwohnungen in Berlin ist wieder profitabel. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich das Investitionsklima weiter verbessert. Damit setzt sich ein mehrjähriger positiver Trend fort. 2009 wurde das Investitionsklima für den Neubau von Mietwohnungen noch als schlecht bewertet. Aktuell beurteilt das Gros der Befragten das Klima für den Mietwohnungsneubau als durchschnittlich bis gut.

Das Investitionsklima für den Neubau von Eigentumswohnungen und Eigenheimen ist bereits gut und wird nach Expertenmeinung auch zukünftig positiv sein.

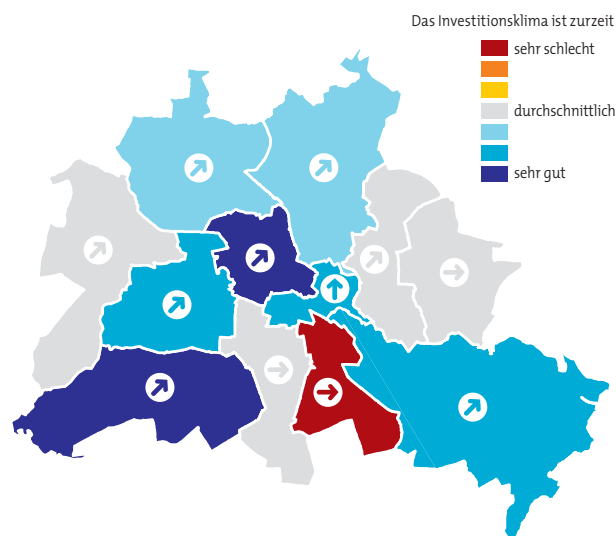
Auch für den privaten Erwerb bestehenden Wohnraums durch Selbstnutzer und Kapitalanleger bestehen gute Marktbedingungen, die auch in den kommenden Jahren erhalten bleiben. Hier sind die anhaltende Finanzkrise, vergleichsweise niedrige Kaufpreise und Finanzierungskosten Motive für den Erwerb von Wohneigentum.

Bei Modernisierungen im vermieteten Bestand und von Eigentumswohnungen verschlechtern sich die Perspektiven nach Meinung der Experten geringfügig, bleiben aber immer noch gut.

### Einschätzung des Investitionsklimas



### Investitionsklima: Neubau von Eigentumswohnungen



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

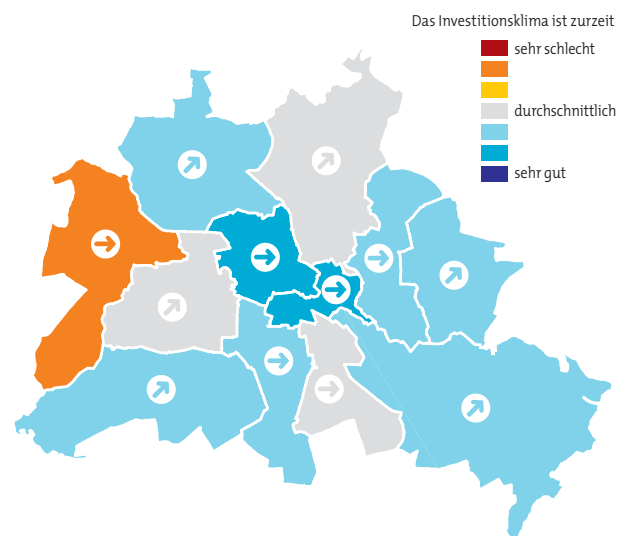
↑ gut    ↗ eher gut    ↔ durchschnittlich    ↘ eher schlecht    ↓ schlecht

#### Bezirksebene

Die insgesamt positive Entwicklung spiegelt sich auch auf Bezirksebene wider. Während das Investitionsklima bis 2011 in den Bezirken maximal als durchschnittlich eingeschätzt wurde, wird den meisten Bezirken aktuell ein eher gutes Klima bescheinigt.

Die Marktbedingungen für den **Neubau von Eigentumswohnungen** werden in vielen Bezirken als gut bis sehr gut beurteilt. Sehr gut ist das Investitionsklima derzeit in Charlottenburg-Wilmersdorf, Friedrichshain-Kreuzberg, Mitte, Treptow-Köpenick und Steglitz-Zehlendorf. Überdurchschnittlich schneiden Reinickendorf und Pankow ab. Die Bezirke Spandau, Lichtenberg und Marzahn-Hellersdorf, die besonders von Großwohnsiedlungen geprägt sind, sowie Tempelhof-Schöneberg weisen ein durchschnittliches Investitionsklima auf. In Neukölln werden die Investitionsbedingungen als ungünstig für den Bau von Eigentumswohnungen gesehen. Den meisten Bezirken wird eine gute bis sehr gute Perspektive für die weitere Entwicklung des Investitionsklimas bescheinigt. Eine konstante Entwicklung wird für Marzahn-Hellersdorf, Tempelhof-Schöneberg und Neukölln erwartet.

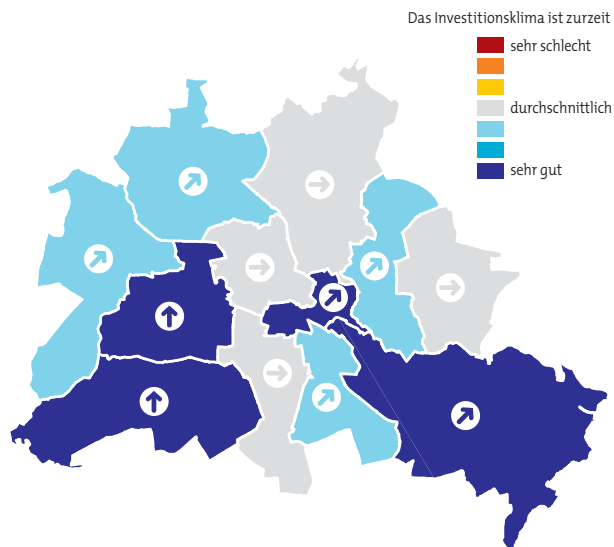
### Investitionsklima: Neubau von Mietwohnungen



Das Investitionsklima für den **Neubau von Mietwohnungen** hat sich in den meisten Bezirken verbessert. Gute bis sehr gute Marktbedingungen werden von den Befragten Friedrichshain-Kreuzberg und Mitte attestiert. Ein gutes Klima besteht nach Expertensicht nun auch im Bezirk Lichtenberg, der zuvor als eher durchschnittlich beurteilt wurde. Lediglich für Spandau werden die Marktbedingungen für den Mietwohnungsneubau noch als schlecht bewertet. In den nächsten drei Jahren konsolidiert sich die Entwicklung in vielen Bezirken. Für Charlottenburg-Wilmersdorf, Marzahn-Hellersdorf, Pankow und Reinickendorf, Treptow-Köpenick und Steglitz-Zehlendorf wird ein gutes Investitionsklima erwartet.

Der **Neubau von Eigenheimen** rentiert sich aktuell besonders in Lichtenberg, Reinickendorf und Steglitz-Zehlendorf. Hier herrscht nach Ansicht der Akteure derzeit ein sehr gutes Investitionsklima, das auch in Zukunft zumindest gut sein wird. Gute Marktbedingungen werden den Bezirken Neukölln, Spandau und Treptow-Köpenick bescheinigt. Ein durchschnittliches Investitionsklima besteht derzeit in den übrigen Bezirken.

### Investitionsklima: Privater Erwerb bestehenden Wohnraums



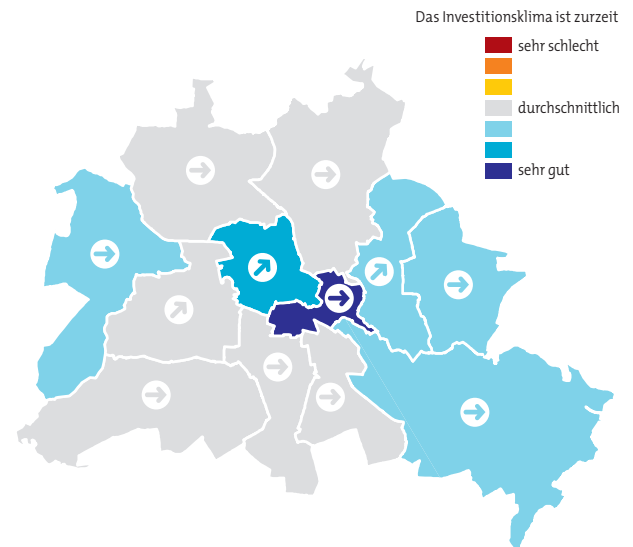
Der Pfeil gibt die erwartete Entwicklung in den nächsten drei Jahren an. Das Angebot ist in drei Jahren gemessen an der Nachfrage ...

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

Die Marktbedingungen für den **privaten Erwerb bestehenden Wohnraums** werden im Vergleich zum Vorjahr eher gut beurteilt. Sie sind sehr gut in Charlottenburg-Wilmersdorf, Friedrichshain-Kreuzberg, Treptow-Köpenick und Steglitz-Zehlendorf. Gute Investitionsbedingungen werden derzeit in Lichtenberg, Neukölln, Reinickendorf und Spandau gesehen. In Neukölln stehen besonders die Altbaubestände im Grenzbereich zu Kreuzberg und nahe dem Flughafen Tempelhof im Fokus des Interesses. Den übrigen Bezirken wird ein eher durchschnittliches Investitionsklima für den privaten Erwerb bestehenden Wohnraums bescheinigt.

Ein sehr gutes Investitionsklima für **institutionelle Erwerber bestehenden Wohnraums** wird derzeit in den Bezirken Friedrichshain-Kreuzberg und Mitte gesehen. Bezirke wie Lichtenberg oder Treptow-Köpenick, denen im Vorjahr noch ein schlechtes bis sehr schlechtes Investitionsklima bescheinigt wurde, werden in diesem Jahr deutlich positiver beurteilt. Hier sehen die Experten nun durchschnittliche bis gute Marktchancen in diesem Segment.

### Investitionsklima: Institutioneller Erwerb bestehenden Wohnraums



Das Investitionsklima für Bestandsmaßnahmen, Modernisierungen oder Umbauten wird auch in diesem Jahr als gut eingeschätzt. Differenziert in die Kategorien Miete und Eigentum bewerten die Experten die Marktbedingungen für **Bestandsmaßnahmen an Eigentumswohnungen** positiver als für Mietwohnungen. Sehr gute Marktbedingungen für Maßnahmen im Bereich Wohneigentum bestehen derzeit in Friedrichshain-Kreuzberg. Gute bis durchschnittliche Marktbedingungen sind in diesem Segment in allen anderen Bezirken zu finden.

Ein gemischtes Bild zeigt sich auch bei **Bestandsmaßnahmen an Mietwohnungen**. In den meisten Bezirken herrscht nach Einschätzung der Experten ein durchschnittliches bis gutes Investitionsklima. Eher schlecht ist die Beurteilung nur noch für Spandau. Sehr gute Marktbedingungen herrschen in Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg.

## *Berliner Wohnungsmarktexperten*

### **Wir danken den Teilnehmern der Befragung:**

Altunkaynak, Sükran, L.I.S.T. GmbH

Andreas, Joachim, GIW Geprüfte Immobilien GmbH

Arf, Anita, ARF IMMOBILIEN

Bahr, Axel, Axel Bahr Immobilien und Baufinanzierungen

Ballhausen, Dietmar, UniCredit Bank AG

Bargstedt, Peter, Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf, Amt für Soziales

Baumfelder, Henry, Berliner Mieterverein

Beccard, Annette, Haus & Grund Berlin-Neukölln

Becker, Peter, BBU e. V.

Bednarski, Edith, Berliner Mieterverein

Berg, Natascha, süd-bogen immobilien gmbh

Bergmann, Bernd, Privata Hausverwaltung GmbH

Bilic, Anita, BFW e. V.

Borgmann, Horst, Sachverständiger

Böttcher, Lutz M., HV Böttcher

Brand, Thomas, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

Braun, Michael, IVB M. Braun Immobilien & Hausverwaltung

Brombach, Rüdiger, GEWIWO Berlin

Brunßen, Antje, ADV gGmbH

Burucker, Sascha, GSW Immobilien AG

Deutenbach, Jochen, Thamm & Partner GmbH

Deutschländer, Mario, Commerzbank AG

Dratschke, René, Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH

Eberhardt, Andreas, Eberhardt-Immobilien

Egerer, Stephan, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

Esche, Volker, V. Esche Consulting für Immobilienunternehmen

Feuerschütte, Sven, Immobilien Scout GmbH

Fiedler, Gerfried, Baugenossenschaft-IDEAL

Gauglitz, Norbert, Mary Deiters Immobilien GmbH

Giehr, Raf., ImmoWert Gruppe

Glaubitz, Christian, degewo Köpenicker Wohnungsgesellschaft mbH

Grammel, Stephan, Berlin Hyp

Große, Marc-Aurel, Große Immobilien

Grotthaus, Dirk, HERMES HAUSVERWALTUNG AG

Gude Losada, Natalie, MKiB Online Finanzierungvermittlung GmbH

Haufe, Kerstin, WBM

Hecht, Tankred, Baywobau Baubetreuung GmbH

Heidrich, Manuel, Hausverwaltung

Heidrich, Roman, Jones Lang LaSalle GmbH

Heitmann, Ulf, Bremer Höhe eG

Dr., Held, Michael, Terragon Investment GmbH

Hentschel, Norbert E., Hausverwaltungen Optima GmbH

Hetzel, Holger, Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co. KG

Dr., Heyden, Fabian, GEWO BAG

Hofmann, Daniel, GEWOS Institut

Jaenichen, Hans, Dr. Upmeier Immobilienservice GmbH

Dr., Jakubzik, Martina, Neues Wohnen Hellersdorf eG

Jekel, Gregor, Deutsches Institut für Urbanistik

Dr. Poweleit, Joachim, AG SPAS e. V.

Jörke, Bettina, Engel & Völkers

Jursch, Ulrich, degewo AG

Karin, Danny, Beamten-Wohnungs-Verein zu Berlin eG

Keune, Michael, Bouwfonds REIM GmbH

Klotz, Sibyll, BA Tempelhof-Schöneberg

Knorr-Siedow, Thomas, BTU Cottbus

König, Knut, Landesbank Berlin AG

Koth, Sandra, Charlottenburger Baugenossenschaft eG

Krause, Stefan, Wohnungsbaugenossenschaft Neues Berlin

Kühne, Carsten, Sachverständigenbüro

Kunert, Ralf, Berliner Volksbank Immobilien GmbH

Kwiatkowski, Fabian, GEWOBAG Wohnungsbau-AG Berlin

Lanwehr, Andreas, Engel & Völkers

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

Lehnert, Stefan, GEWOS Institut

Lemke, Norbert, Lemke Immobilien

Leue, Gerald

Lopitz, Sebastian, Freier Stadtforscher und Berater

Lüdemann, Wera, LBS Immobilien

Lüdtke, Christian, GEWOBAG VB

Lüttke, Kerstin, FELIX WG eG

Mertens, Hartmut, IBB

Mouritz, Marita, audaxa GmbH

Mühlberg, Philipp, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

Müller, Heinz Helmut, Berliner Sparkasse

Niederhafner, Leo, Niederhafner Immobilien

Oehlert, Werner, ASUM GmbH

Paech, Joachim, Bauausführung

Paul, Ronald, BWV zu Köpenick eG

Puder, Nils

Reichelt, Annika, bbg

Riney, Anne, Engel & Völkers Berlin Mitte GmbH

Ritsche, Thomas, Berliner Immobilienring

Rudolph, Klaus-Peter, AVUS Fondsbesitz und Management GmbH

Rüther, Benjamin, Bouwfonds REIM

Sagitza, Eckhard, BA Friedrichshain-Kreuzberg

Scherbel, Monica, Tela Immobilienservice GmbH

Schlosser, Simon, Käptn Browser gGmbH

Schmucker, Andreas, Berliner Volksbank eG

Schnoor, Steffen, Schnoor Immobilien

Schott, Hans, WBG Wilhelmsruh eG

Schulgen, Wolf, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

Schulz, Dagmar, Wohnungsgenossenschaft „WEISSENSEE“ eG

Schulz, Karin, SHIA e. V.

Schumacher, Jörg, LBS Immobilien GmbH Berlin-Hannover

Dr., Semmer, Manfred, Architekt, Sachverständiger

Sokol, Andreas, DKB

Spiegel, Frank, Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG

Sprungala, Hiltrud, BFW Landesverband Berlin/Brandenburg

Dr., Stelter, Manfred, SV-Büro

Dipl.-Ing., Stenkewitz, Erwin, Sachverständigenbüro Stenkewitz

Stoehr, Eberhard, Sachverständiger

Tolle, Corvin, Rohrer Immobilien GmbH

Weber, Thomas, Weberbank Actiengesellschaft

Weege, Ronald, DW Stadtmitte e. V.

Wilhelm, Jürgen, Berliner Mieterverein

Dr., Will, Ludwig, Dr. Will & Partner Grundstücks GmbH

Wischner, Dagmar, Bürgerhilfe GmbH

**... und allen weiteren 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 auf der Folgeseite 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](http://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](http://www.runze-casper.de)  
 Druck: Druckerei Conrad, Berlin  
 Auflage: 1.750 Exemplare

Die Durchführung des IBB Wohnungsmarktbarometers erfolgt im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt des Landes Berlin.

Internet: [www.stadtentwicklung.berlin.de](http://www.stadtentwicklung.berlin.de)


Stand: September 2013

### Inhaltliche Konzeption und Bearbeitung

Investitionsbank Berlin  
 Bereich Immobilien- und Stadtentwicklung  
 Julia Schiffer  
 Telefon: +49 (0) 30 / 2125-3720  
 E-Mail: [julia.schiffer@ibb.de](mailto:julia.schiffer@ibb.de)

Unternehmenskommunikation  
 Kristin Berndt  
 Telefon: +49 (0) 30 / 2125-2929  
 E-Mail: [kristin.berndt@ibb.de](mailto:kristin.berndt@ibb.de)

GEWOS Institut für Stadt-, Regional-,  
 und Wohnforschung GmbH  
 Daniel Hofmann  
 Stefan Lehnert  
 Telefon: +49 (0) 30 / 27 87 49-0  
 Telefax: +49 (0) 30 / 27 87 49-20  
 E-Mail: [info@gewos.de](mailto:info@gewos.de)  
 Internet: [www.gewos.de](http://www.gewos.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](mailto:info@ibb.de)  
└ [www.ibb.de](http://www.ibb.de)