

IBB Wohnungsmarktbarometer 2006

Der Berliner Wohnungsmarkt aus Expertensicht

Ergebnisse für die einzelnen Bezirke

Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkungen	3
Bezirksauswertung für Charlottenburg-Wilmersdorf	4
Bezirksauswertung für Friedrichshain-Kreuzberg	9
Bezirksauswertung für Lichtenberg	14
Bezirksauswertung für Marzahn-Hellersdorf	19
Bezirksauswertung für Mitte	24
Bezirksauswertung für Neukölln	29
Bezirksauswertung für Pankow	34
Bezirksauswertung für Reinickendorf	39
Bezirksauswertung für Spandau	44
Bezirksauswertung für Steglitz-Zehlendorf	49
Bezirksauswertung für Tempelhof-Schöneberg	54
Bezirksauswertung für Treptow-Köpenick	59

Vorbemerkungen

Seit vielen Jahren führt die Investitionsbank Berlin in enger Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung eine systematische Beobachtung des Berliner Wohnungsmarktes durch. Dabei bezieht sie sich nicht allein auf statistisches Material, sondern stützt ihre Untersuchungen auch auf eine regelmäßig durchgeführte Befragung von Experten im Rahmen des so genannten IBB Wohnungsmarktbarometers. Dies dient der Ergänzung durch qualitative Informationen und Überprüfung der quantitativ ermittelten Trends.

Um die Ergebnisse der Expertenbefragung möglichst zeitnah zu veröffentlichen, erschien das IBB Wohnungsmarktbarometer im Oktober 2006 erstmals als eigenständige Publikation. In Ergänzung hierzu wird hiermit eine detaillierte Auswertung der Ergebnisse für die einzelnen Berliner Bezirke vorgelegt.

Der eigentliche Wohnungsmarktbericht, in den auch die Ergebnisse des Wohnungsmarktbarometers einfließen, wird Anfang 2007 veröffentlicht.

Bezirksauswertung für Charlottenburg-Wilmersdorf

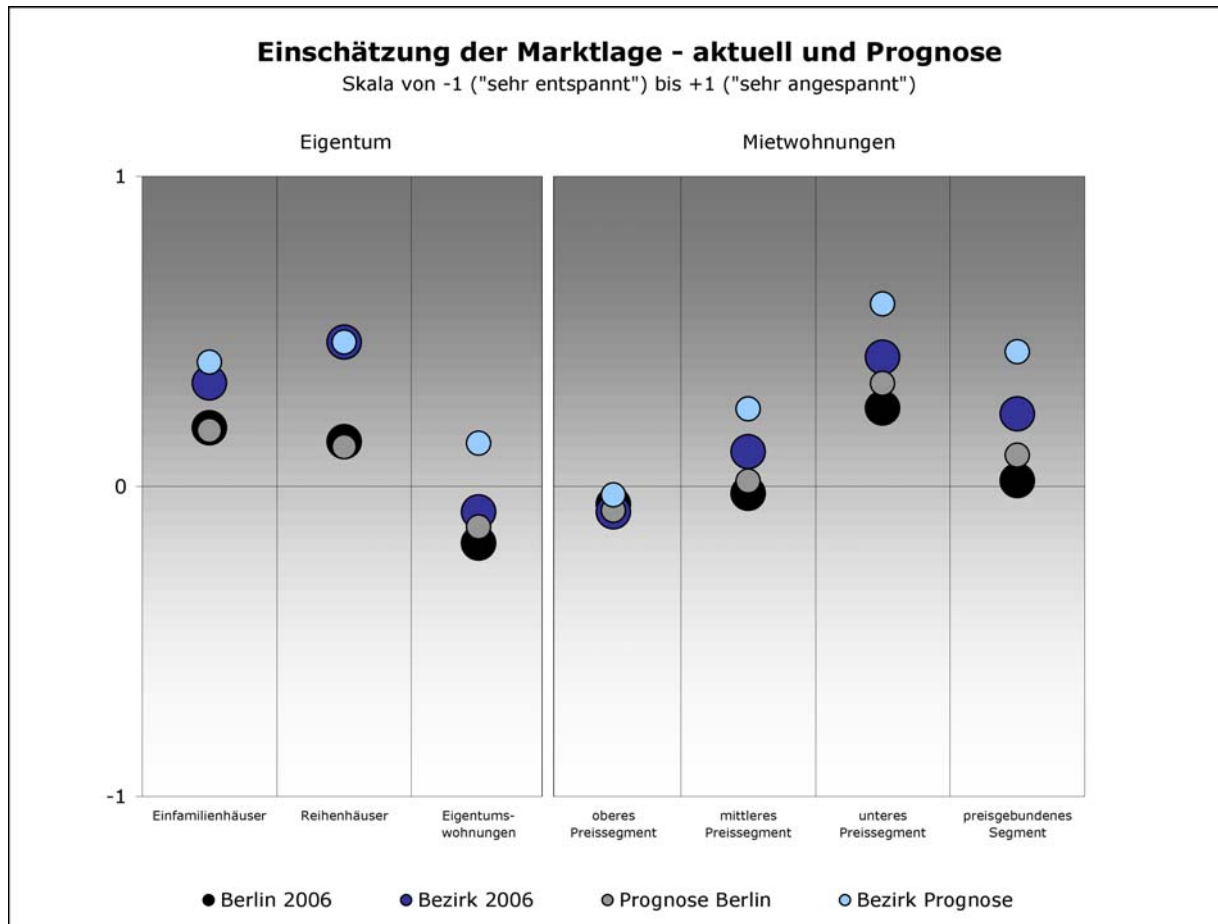
Zusammenfassung

Die Marktlage in Charlottenburg-Wilmersdorf ist in fast allen Segmenten angespannter als in der gesamten Stadt – nur bei Mietwohnungen im oberen Preissegment wird die Lage hier ebenso wie in ganz Berlin im Durchschnitt als nahezu ausgewogen eingeschätzt.

Das Investitionsklima wird in Charlottenburg-Wilmersdorf im Durchschnitt etwas positiver bewertet als in ganz Berlin, und für die nächsten Jahre wird hier in allen Segmenten ein besseres Investitionsklima erwartet.

Der größte besondere Bedarf wird hier bei großen Wohnungen gesehen, gefolgt von Single-Wohnungen und barrierefreien Wohnungen.

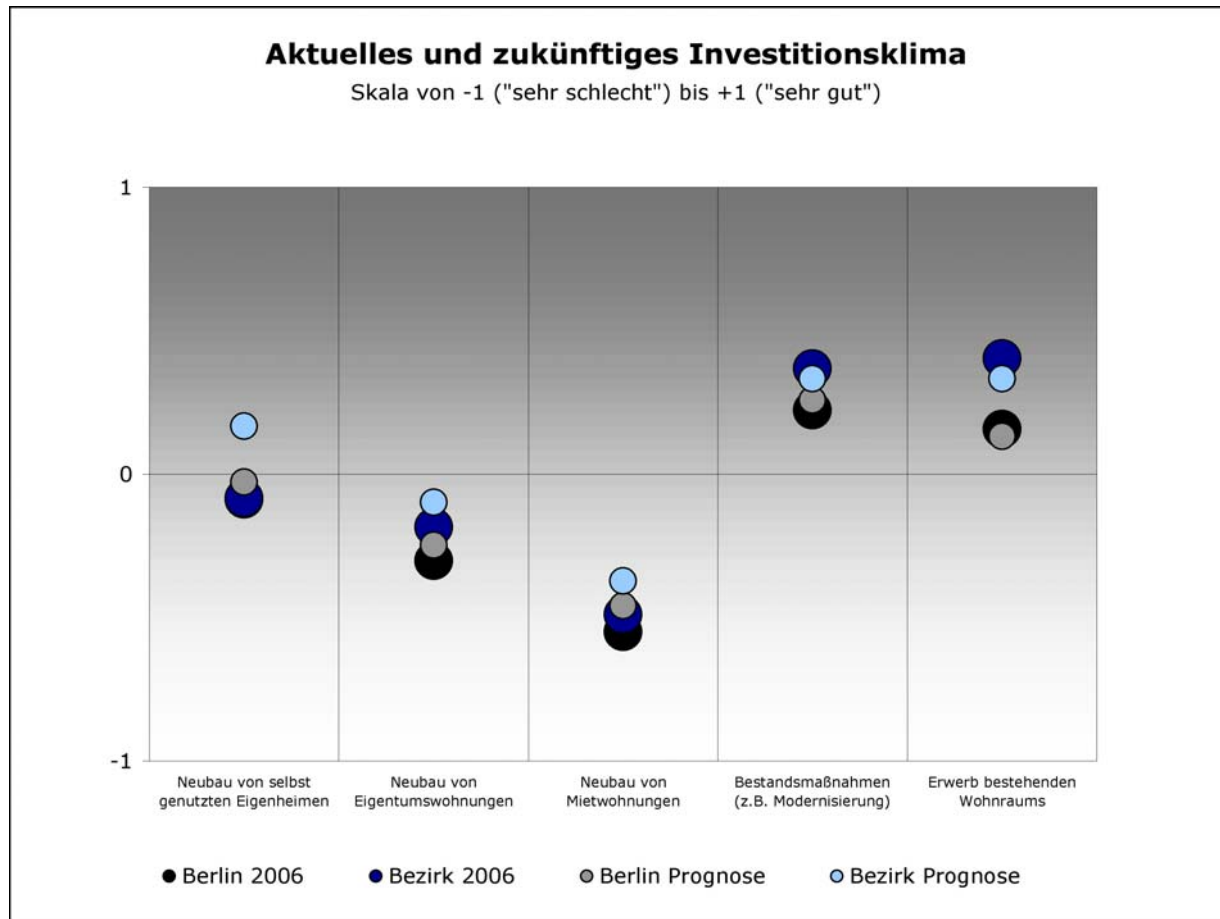
Meistgenannte besondere Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt in Charlottenburg-Wilmersdorf sind die geringen Einkommen der Mieter sowie die Zunahme an „schwierigen Mietern“. Auch der Mangel an großen Wohnungen wird hier häufiger genannt als im gesamt-Berliner Durchschnitt.



Marktlage

Die Marktlage für Einfamilienhäuser ist aus Sicht der Befragten in Charlottenburg-Wilmersdorf etwas angespannter als in ganz Berlin, für Reihenhäuser deutlich angespannter. Bei Eigentumswohnungen wird die Lage hier derzeit weniger entspannt gesehen als in der ganzen Stadt – mit einer Tendenz zu einer leicht angespannten Marktlage in den kommenden drei Jahren.

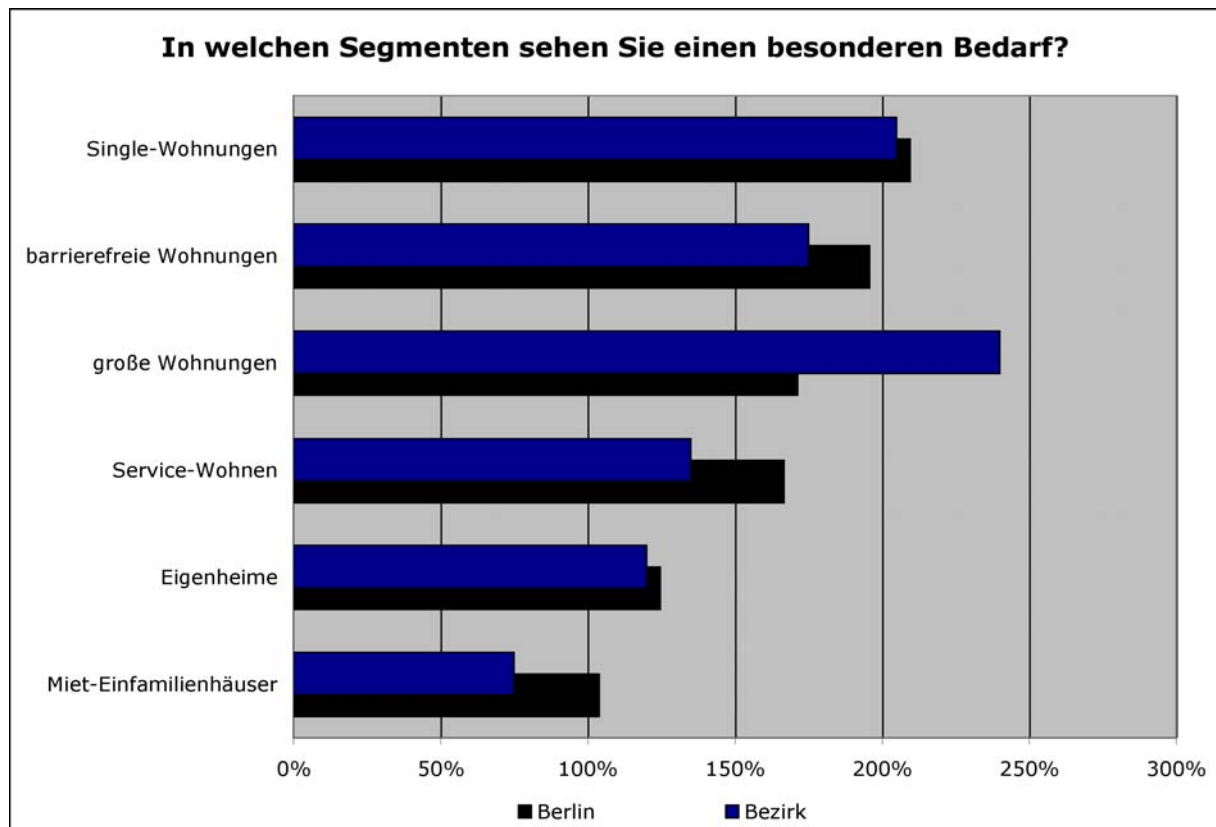
Am Mietwohnungsmarkt in Charlottenburg-Wilmersdorf wird die Lage nur im oberen Preissegment so wie in der ganzen Stadt als nahezu ausgewogen und stabil beurteilt. Im mittleren, unteren und preisgebundenen Segment ist die Marktlage in Charlottenburg-Wilmersdorf aus Sicht der Befragten angespannter als in ganz Berlin. Darüber hinaus wird hier in diesen Segmenten in den nächsten drei Jahren mit einer stärkeren Marktanspannung gerechnet als im gesamt-Berliner Trend.



Investitionsklima

Das Investitionsklima für den Neubau von selbst genutzten Eigenheimen wird in Charlottenburg-Wilmersdorf derzeit ebenso wie in ganz Berlin nahezu ausgewogen beurteilt, wobei hier im Bezirk in den nächsten Jahren ein besseres Investitionsklima erwartet wird. Für den Neubau von Eigentumswohnungen und Mietwohnungen wird das Investitionsklima in Charlottenburg-Wilmersdorf im Durchschnitt nicht ganz so negativ bewertet wie in ganz Berlin.

Noch besser als in der gesamten Stadt wird in Charlottenburg-Wilmersdorf das Investitionsklima für Bestandsmaßnahmen und für den Erwerb bestehenden Wohnraums eingeschätzt.



Prozentzahlen über 100%, da die einzelnen Kategorien mehrfach ausgewählt werden konnten (jeweils in verschiedenen Lagen und Preissegmenten), die für diese Übersichtsgrafik summiert wurden.

Besonderer Bedarf

Mit überdurchschnittlich vielen Nennungen wird der größte besondere Bedarf in Charlottenburg-Wilmersdorf bei großen Wohnungen gesehen und am zweithäufigsten werden hier Single-Wohnungen genannt. Barrierefreie Wohnungen (auf Rang 3) und Service-Wohnen (auf Rang 4) werden hier im Durchschnitt etwas weniger häufig genannt als in ganz Berlin. Eigenheime werden auch in Charlottenburg-Wilmersdorf erst an fünfter Stelle genannt und Miet-Einfamilienhäuser an letzter Stelle.

Besondere Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt

Bezirk - Rang	Berlin - Rang	Charlottenburg-Wilmersdorf
1	1	Geringe Einkommen der Wohnungssuchenden / Mieter (Geringverdiener, Erwerbslose etc.)
2	4	Immer mehr „schwierige Mieter“ (wegen ihres Verhaltens als Mieter oder Mitbewohner)
3	4	Wohnungsbauförderung nicht bedarfsgerecht bzw. ausgelaufen
4	2	Steigende Nebenkosten
4	10	Zu wenig große Wohnungen (für Familien, Wohngemeinschaften etc.)
6	7	Wohnungsbestände entsprechen nicht der aktuellen Nachfrage

Am häufigsten werden auch in Charlottenburg-Wilmersdorf die geringen Einkommen der Mieter als besonderes Problem auf dem Mietwohnungsmarkt benannt – allerdings mit weniger Nennungen als im Durchschnitt von ganz Berlin. Dafür folgt in diesem Bezirk mit fast ebenso vielen Nennungen an zweiter Stelle das Problem der Zunahme an „schwierigen Mietern“, das in ganz Berlin erst an fünfter Stelle genannt wird. Auch die nicht bedarfsgerechte Wohnungsbauförderung (Rang 3) wird in Charlottenburg-Wilmersdorf häufiger als Problem benannt als in ganz Berlin. Auf dem nächsten Rang (jeweils gleich oft genannt) werden in diesem Bezirk die steigenden Nebenkosten und der Mangel an großen Wohnungen, welcher im gesamt-Berliner Durchschnitt erst an 11. Stelle genannt wird. Den sechsten Rang erreichen in Charlottenburg-Wilmersdorf die nicht nachfragegerechten Wohnungsbestände.

Bezirksauswertung für Friedrichshain-Kreuzberg

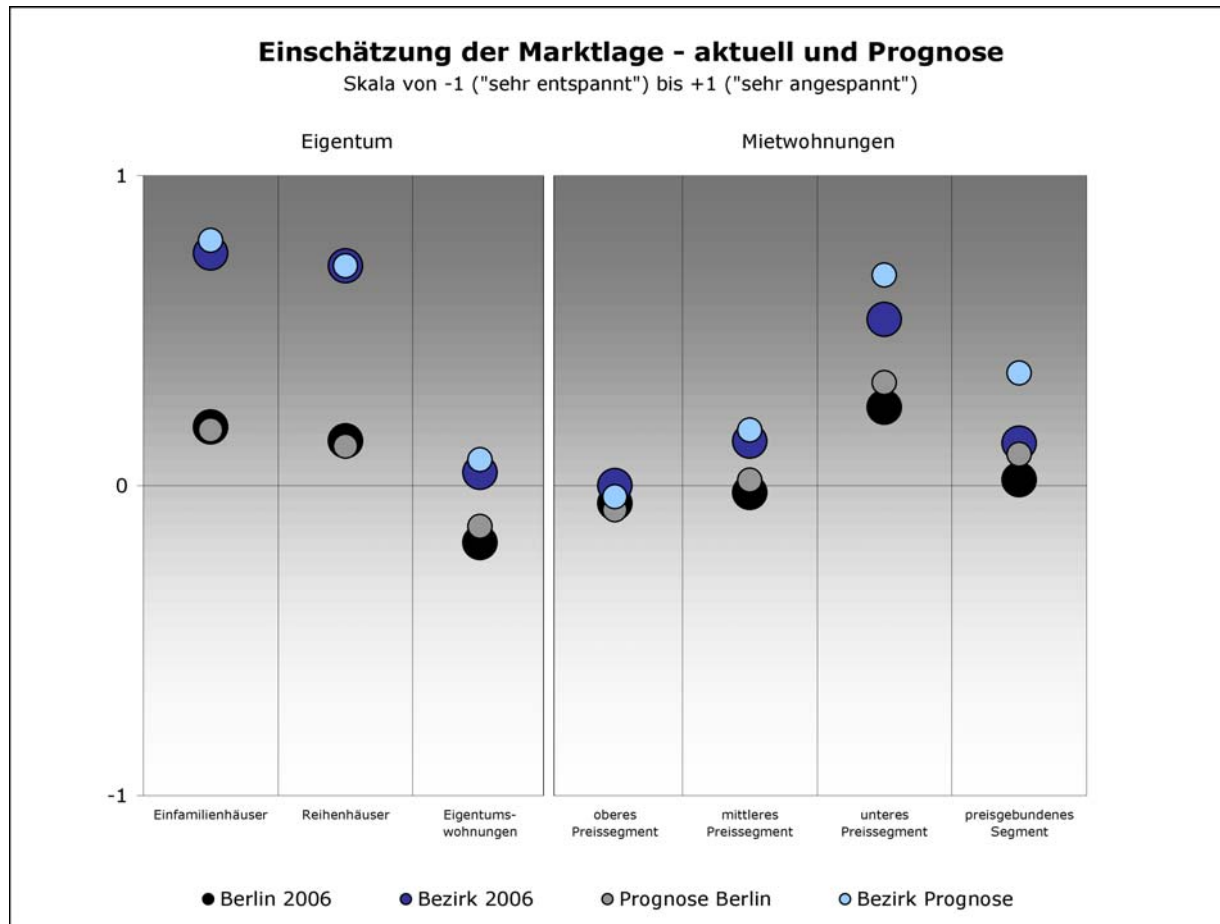
Zusammenfassung

Insgesamt wird die Marktlage in Friedrichshain-Kreuzberg als angespannter bewertet als in ganz Berlin – nur bei Mietwohnungen im oberen Preissegment wird die Lage ähnlich ausgewogen beurteilt wie in der ganzen Stadt.

Das Investitionsklima wird in Friedrichshain-Kreuzberg im Wesentlichen ähnlich eingeschätzt wie in ganz Berlin: Am besten für Investitionen im Bestand und deutlich schlechter im Neubaubereich.

Der größte besondere Bedarf wird hier bei barrierefreien Wohnungen gesehen, gefolgt von Service-Wohnen, Single-Wohnungen und großen Wohnungen.

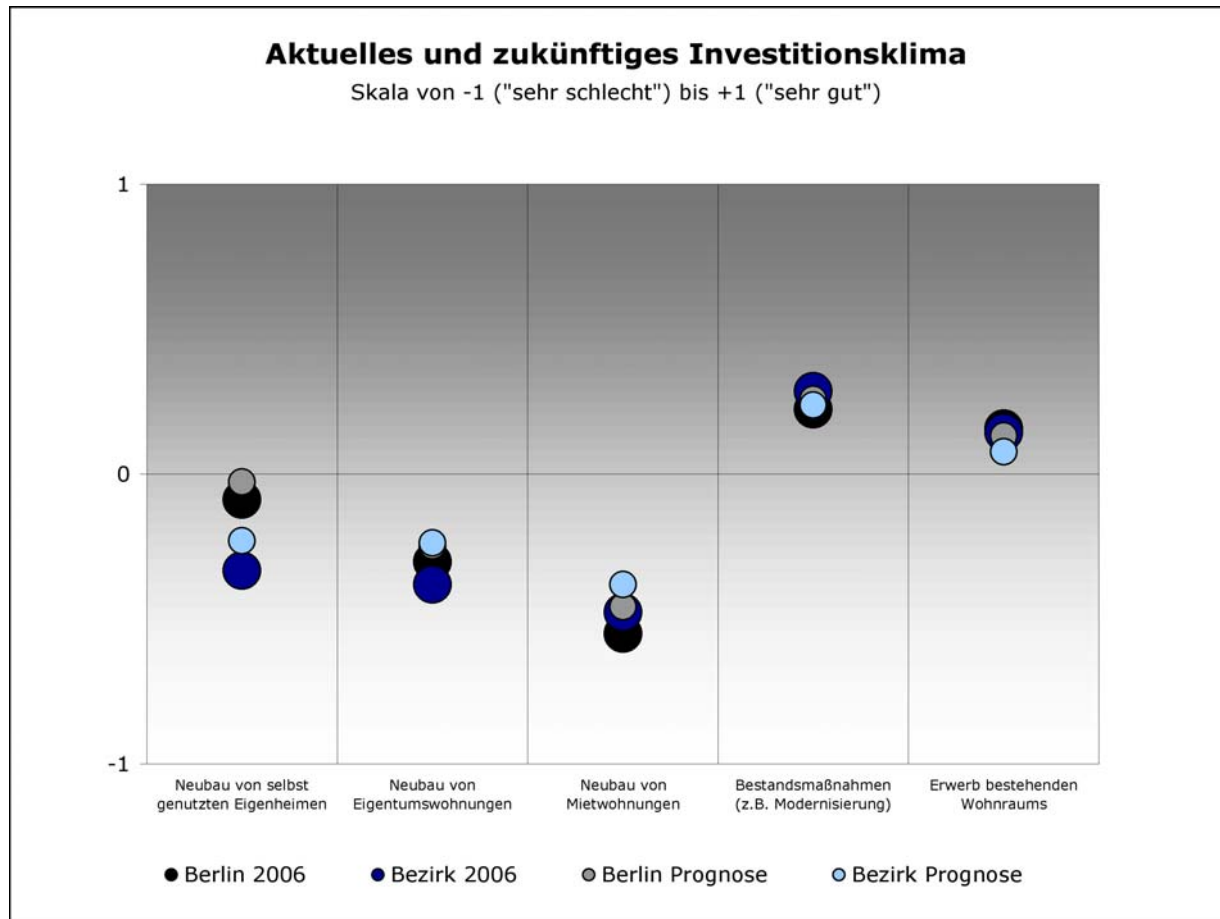
Mit noch mehr Nennungen als im Berliner Durchschnitt werden auch in Friedrichshain-Kreuzberg die geringen Einkommen und die steigenden Nebenkosten als wichtigste Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt genannt. Soziale Probleme durch zurückgehende soziale Mischung bestehen hier allerdings kaum häufiger als im Berliner Durchschnitt.



Marktlage

Beim Eigentum ist die Marktlage in Friedrichshain-Kreuzberg insgesamt angespannter als in ganz Berlin, wobei allerdings zu berücksichtigen ist, dass es in diesem Bezirk auf Grund seiner Innenstadtlage so gut wie keine Angebote für Einfamilienhäuser und Reihenhäuser gibt. Demzufolge konzentriert sich der Eigentumsmarkt hier auf Eigentumswohnungen, wo die Marktlage tendenziell als leicht angespannt bewertet wird – im Gegensatz zu ganz Berlin, wo dieses Segment als eher entspannt gilt.

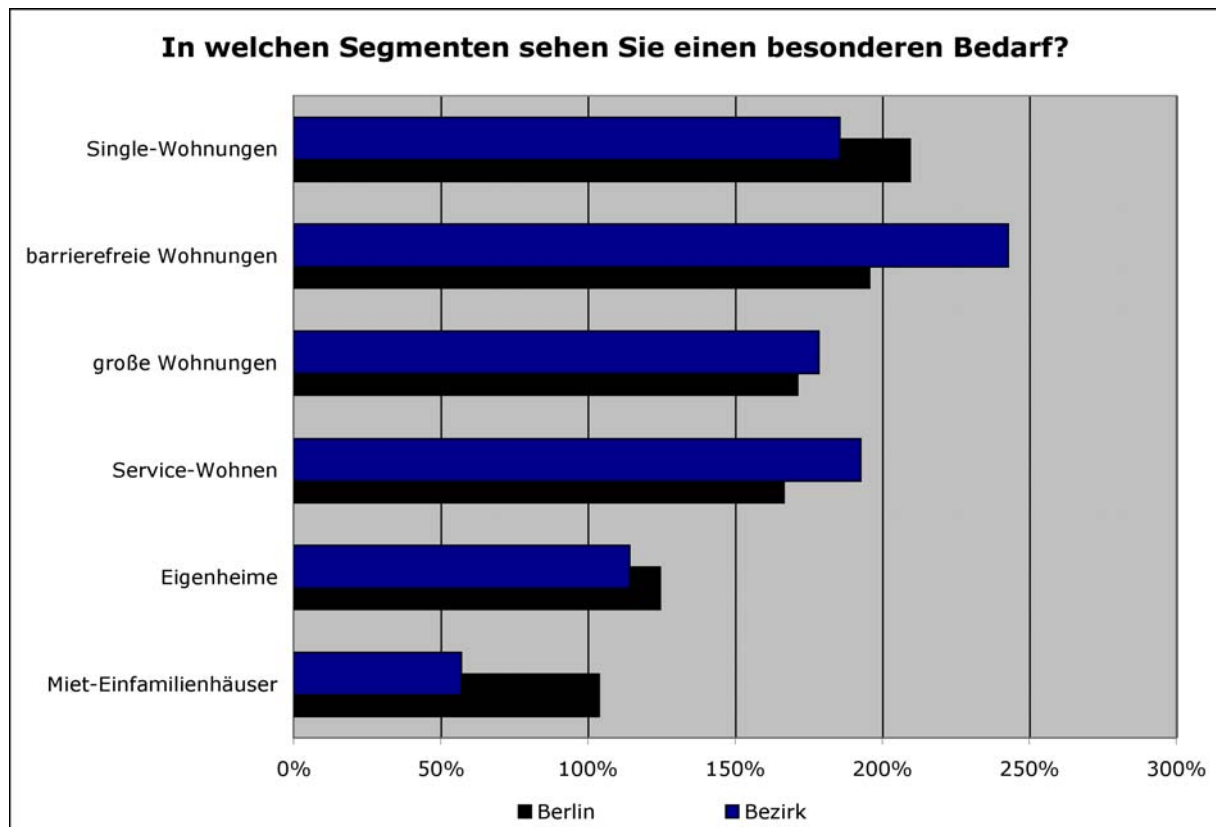
Bei Mietwohnungen im oberen Preissegment wird die Marktlage in Friedrichshain-Kreuzberg genauso wie in der gesamten Stadt als ausgewogen betrachtet, während die Lage im mittleren Preissegment in diesem Bezirk angespannter ausfällt. Deutlich angespannter als im Berliner Durchschnitt wird hier die Marktlage im unteren Preissegment gesehen. Im preisgebundenen Segment wird die Lage hier aktuell als geringfügig angespannter bewertet als in ganz Berlin, jedoch wird in den nächsten drei Jahren in Friedrichshain-Kreuzberg eine wesentlich stärkere Marktanspannung erwartet.



Investitionsklima

Das Investitionsklima für den Neubau von selbst genutzten Eigenheimen wird im Innenstadtbezirk Friedrichshain-Kreuzberg entsprechend schlecht beurteilt, während es in ganz Berlin nahezu ausgewogen bewertet wird. Ähnlich ungünstig wie in der gesamten Stadt wird in diesem Bezirk das Investitionsklima für den Neubau von Eigentumswohnungen und Mietwohnungen eingeschätzt.

Deutlich positiver hingegen sehen die Befragten auch in Friedrichshain-Kreuzberg das Investitionsklima für Bestandsmaßnahmen und den Erwerb bestehenden Wohnraums.



Prozentzahlen über 100%, da die einzelnen Kategorien mehrfach ausgewählt werden konnten (jeweils in verschiedenen Lagen und Preissegmenten), die für diese Übersichtsgrafik summiert wurden.

Besonderer Bedarf

Der größte besondere Bedarf wird in Friedrichshain-Kreuzberg mit überdurchschnittlich vielen Nennungen bei barrierefreien Wohnungen gesehen. An zweiter und dritter Stelle werden hier die Segmente Service-Wohnen und Single-Wohnungen genannt, relativ dicht gefolgt von großen Wohnungen auf dem vierten Rang. Interessant ist, dass auch Eigenheime (Rang 5) relativ häufig genannt werden, obwohl es hierfür in diesem Innenstadtbezirk kaum Realisierungsmöglichkeiten gibt. Deutlich seltener als im gesamt-Berliner Durchschnitt werden hier aber Miet-Einfamilienhäuser genannt (Rang 6).

Besondere Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt

Bezirk - Rang	Berlin - Rang	Friedrichshain-Kreuzberg
1	1	Geringe Einkommen der Wohnungssuchenden / Mieter (Geringverdiener, Erwerbslose etc.)
2	2	Steigende Nebenkosten
3	4	Wohnungsbauförderung nicht bedarfsgerecht bzw. ausgelaufen
4	3	Soziale Probleme in der Nachbarschaft durch zurückgehende soziale Mischung
4	16	Sonstige Probleme
4	19	Steigende Nettokaltmieten

Mit noch deutlich mehr Nennungen als im Berliner Durchschnitt wird auch in Friedrichshain-Kreuzberg am häufigsten das Problem der geringen Einkommen der Wohnungssuchenden bzw. Mieter genannt. Auch die Probleme auf den Rängen 2 und 3 – steigende Nebenkosten und nicht bedarfsgerechte Wohnungsbauförderung – werden hier im Durchschnitt von mehr Befragten genannt als in ganz Berlin. Auf dem nächsten Rang finden sich in Friedrichshain-Kreuzberg neben sonstigen Problemen u.a. „soziale Probleme in der Nachbarschaft durch zurückgehende soziale Mischung“, die hier allerdings nur unwesentlich häufiger genannt werden als im gesamt-Berliner Durchschnitt.

Bezirksauswertung für Lichtenberg

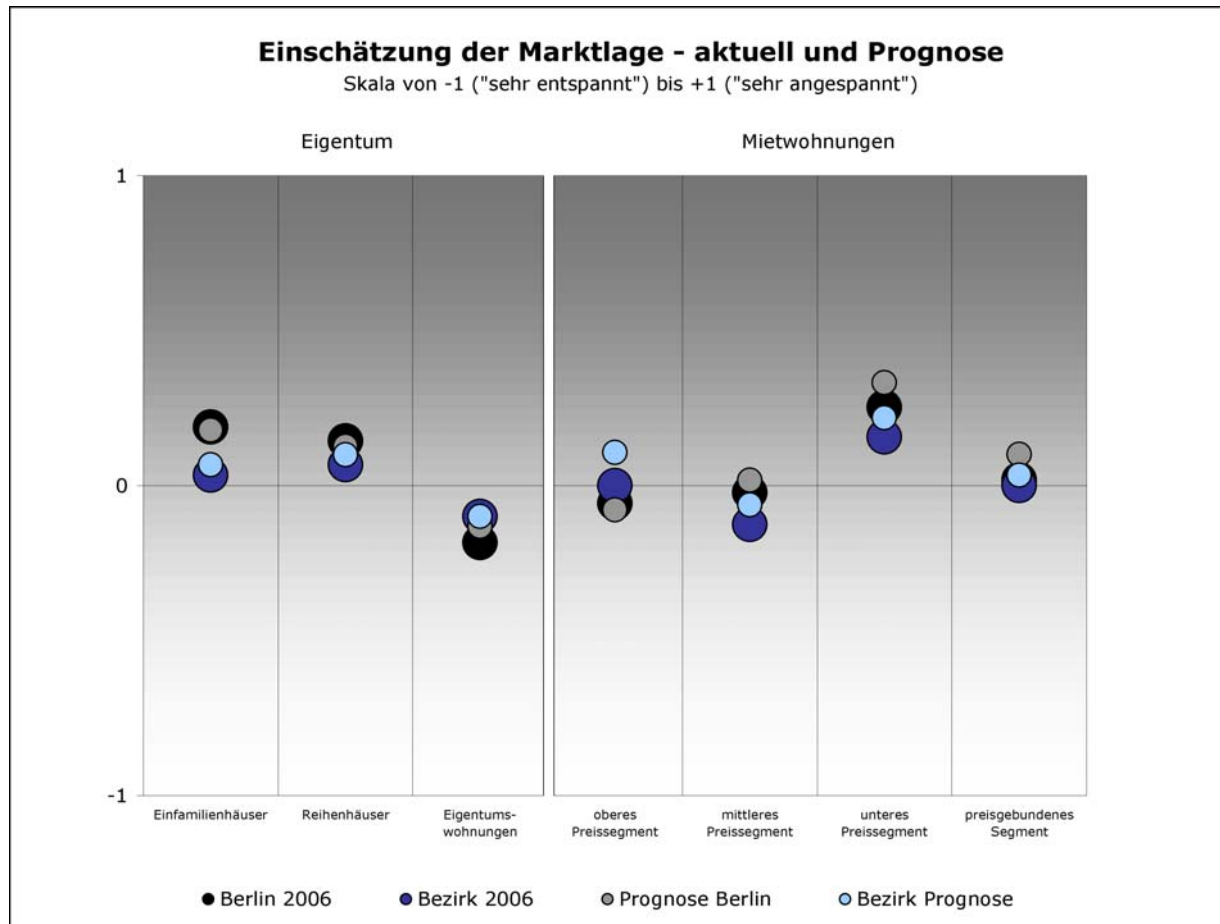
Zusammenfassung

Im Allgemeinen wird die Marktlage in Lichtenberg ähnlich eingeschätzt wie in ganz Berlin – bei Eigentumswohnungen und höherpreisigen Mietwohnungen geringfügig angespannter, in allen anderen Segmenten eher etwas entspannter.

Auch in Lichtenberg wird das Investitionsklima am günstigsten für Bestandsmaßnahmen eingeschätzt, für den Erwerb bestehenden Wohnraums allerdings nur als ausgewogen. Für Neubauvorhaben wird das Investitionsklima hier ähnlich bewertet wie in ganz Berlin.

Der größte besondere Bedarf wird in Lichtenberg insbesondere bei Single-Wohnungen gesehen, gefolgt von barrierefreien Wohnungen. Große Wohnungen werden hier dagegen weniger häufig genannt als im Durchschnitt von ganz Berlin.

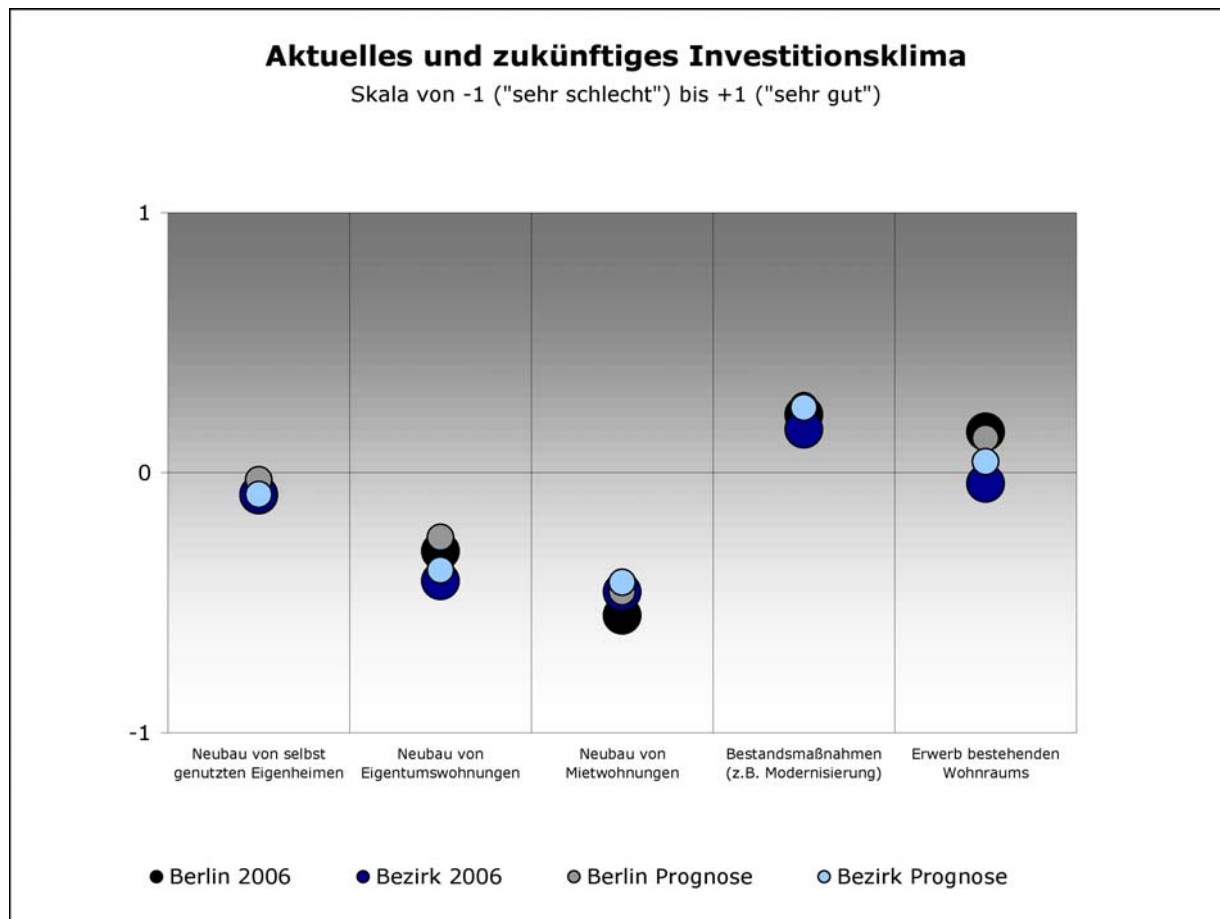
Meistgenannte besondere Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt sind in Lichtenberg wie in ganz Berlin die geringen Einkommen, steigende Nebenkosten und soziale Probleme durch zurückgehende soziale Mischung.



Marktlage

Die Marktlage für Einfamilienhäuser wird in Lichtenberg als ausgewogen bewertet, während sie in ganz Berlin als etwas angespannter eingeschätzt wird. Bei Reihenhäusern liegen die Einschätzungen für den Bezirk und für ganz Berlin dicht beieinander – praktisch als ausgewogen. Für Eigentumswohnungen wird die Marktlage in Lichtenberg wie auch in ganz Berlin eher als leicht entspannt eingeschätzt.

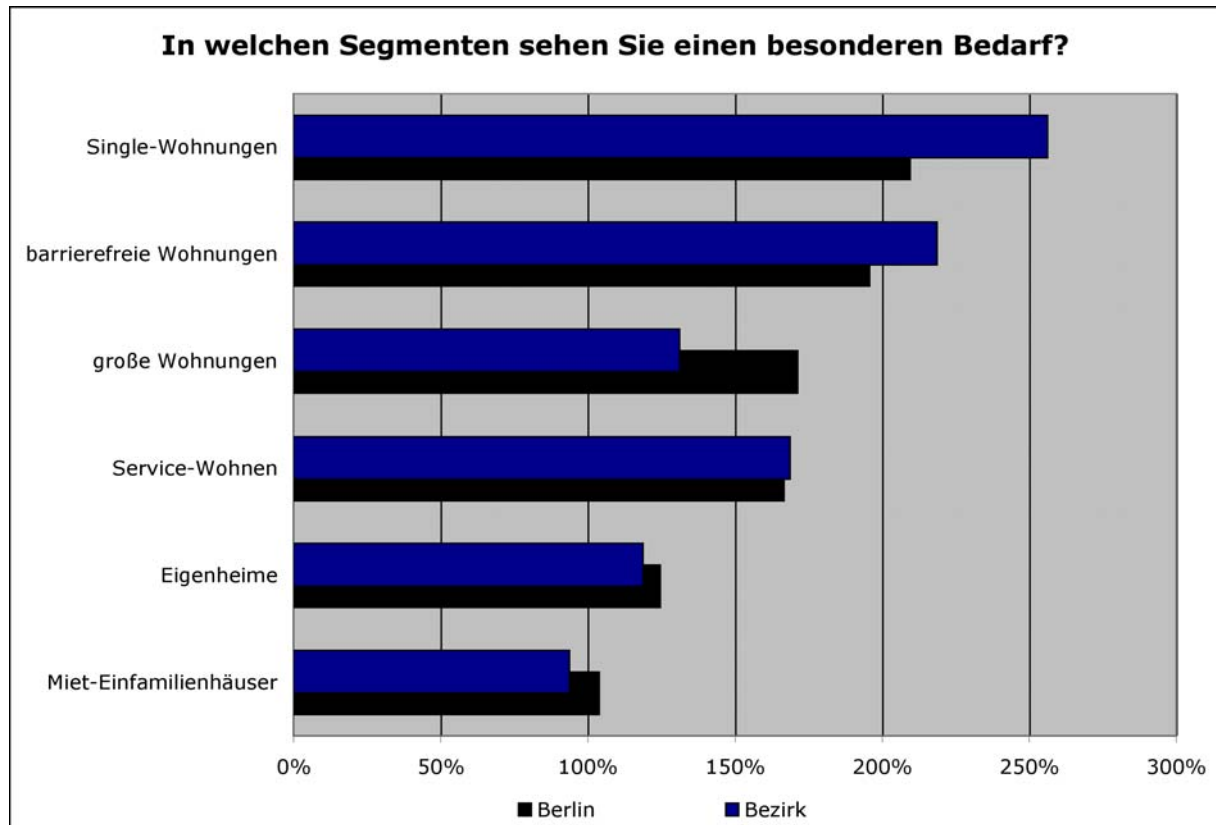
Für Mietwohnungen im oberen Preissegment wird die Marktlage wie in der ganzen Stadt als ausgewogen betrachtet, mit einer leichten Tendenz in Richtung Anspannung, im mittleren Preissegment wird die Lage im Bezirk minimal entspannter gesehen. Die Marktlage im unteren Preissegment wird in Lichtenberg nicht ganz so angespannt eingeschätzt wie in ganz Berlin. Für preisgebundene Mietwohnungen wird die Lage hier – wie in der ganzen Stadt – als ausgewogen bewertet.



Investitionsklima

Für den Neubau von selbstgenutzten Eigenheimen wird das Investitionsklima in Lichtenberg ebenso wie in ganz Berlin als praktisch ausgewogen bewertet (geringfügig schlechter). Noch etwas ungünstiger als in der gesamten Stadt wird hier das Investitionsklima für den Neubau von Eigentumswohnungen gesehen. Ebenso negativ, aber damit sogar minimal besser als in ganz Berlin wird in Lichtenberg das Investitionsklima für den Neubau von Mietwohnungen beurteilt.

Das Investitionsklima für Bestandsmaßnahmen wird aber auch in Lichtenberg wie in der ganzen Stadt eher positiv eingeschätzt, während es für den Erwerb bestehenden Wohnraums im Durchschnitt nur als ausgewogen bewertet wird (in ganz Berlin als eher gut).



Prozentzahlen über 100%, da die einzelnen Kategorien mehrfach ausgewählt werden konnten (jeweils in verschiedenen Lagen und Preissegmenten), die für diese Übersichtsgrafik summiert wurden.

Besonderer Bedarf

In Lichtenberg wird der größte besondere Bedarf mit überdurchschnittlich vielen Nennungen bei Single-Wohnungen gesehen und am zweithäufigsten werden hier barrierefreie Wohnungen genannt. Service-Wohnen liegt in Lichtenberg auf Platz drei und mit einem gewissen Abstand folgen große Wohnungen, die in diesem Bezirk damit weniger oft genannt werden als im Durchschnitt von ganz Berlin. Auf den beiden hinteren Rängen liegen hier wie auch in ganz Berlin die Eigenheime und Miet-Einfamilienhäuser.

Besondere Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt

Bezirk - Rang	Berlin - Rang	Lichtenberg
1	1	Geringe Einkommen der Wohnungssuchenden / Mieter (Geringverdiener, Erwerbslose etc.)
2	2	Steigende Nebenkosten
3	3	Soziale Probleme in der Nachbarschaft durch zurückgehende soziale Mischung
4	7	Wohnungsbestände entsprechen nicht der aktuellen Nachfrage
5	4	Wohnungsbauförderung nicht bedarfsgerecht bzw. ausgelaufen
5	4	Kostendeckende Mieten können nicht erzielt werden

In Lichtenberg werden wie in ganz Berlin am häufigsten als besondere Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt die geringen Einkommen der Wohnungssuchenden bzw. Mieter genannt und am zweithäufigsten die steigenden Nebenkosten. An dritter Stelle werden auch hier „soziale Probleme in der Nachbarschaft durch zurückgehende soziale Mischung“ genannt. Auf dem vierten Rang findet sich in Lichtenberg das Problem der nicht nachfragegerechten Wohnungsbestände, das in ganz Berlin erst an siebter Stelle genannt wird. Auf dem nächsten Rang (jeweils gleich häufig genannt) werden in Lichtenberg die nicht bedarfsrechte Wohnungsbauförderung und das Problem der nicht erzielbaren kostendeckenden Mieten genannt.

Bezirksauswertung für Marzahn-Hellersdorf

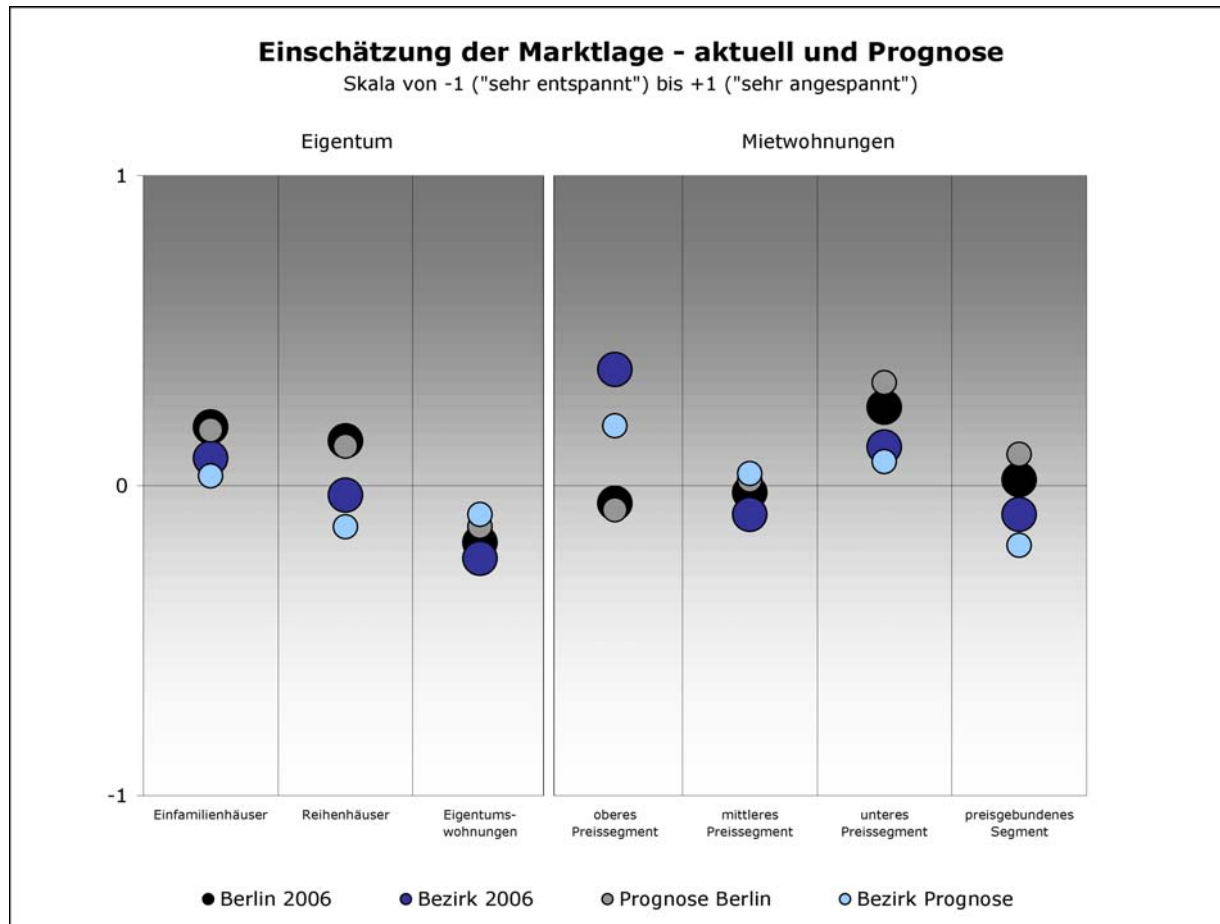
Zusammenfassung

Die Marktlage ist in Marzahn-Hellersdorf in fast allen Segmenten etwas entspannter als im Durchschnitt von ganz Berlin. Nur bei Mietwohnungen im oberen Preissegment wird hier die Marktlage als überdurchschnittlich angespannt bewertet.

Das Investitionsklima wird in diesem Bezirk nur für den Neubau von selbst genutzten Eigenheimen etwas besser beurteilt als in ganz Berlin, in allen anderen Segmenten eher schlechter.

Der größte besondere Bedarf wird in Marzahn-Hellersdorf für Single-Wohnungen gesehen, gefolgt von barrierefreien Wohnungen. Indessen wird hier für große Wohnungen nur von sehr wenigen Befragten ein besonderer Bedarf gesehen.

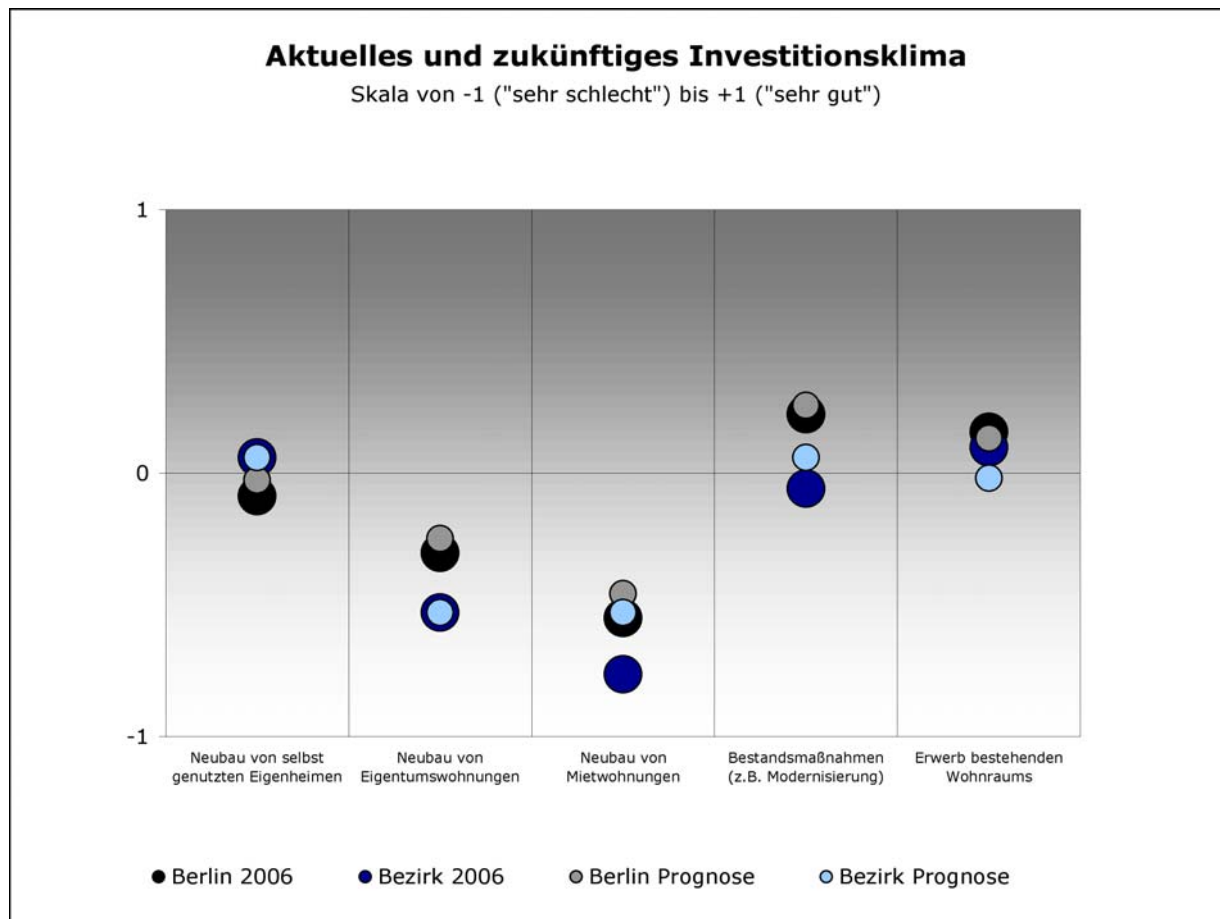
Als besonderes Problem auf dem Mietwohnungsmarkt wird in Marzahn-Hellersdorf neben den geringen Einkommen insbesondere der Mangel an kleinen Wohnungen genannt, neben sozialen Problemen wird hier auch das Thema Leerstand häufiger als Problem wahrgenommen.



Marktlage

Die Marktlage für Einfamilienhäuser wird in Marzahn-Hellersdorf noch etwas weniger angespannt eingeschätzt als in ganz Berlin, mit einer Tendenz zur absolut ausgewogenen Marktlage in den nächsten Jahren. Für Reihenhäuser wird hier sogar eine leichte Tendenz zur Marktentspannung gesehen und die Marktlage für Eigentumswohnungen wird in Marzahn-Hellersdorf ähnlich entspannt eingeschätzt wie in ganz Berlin.

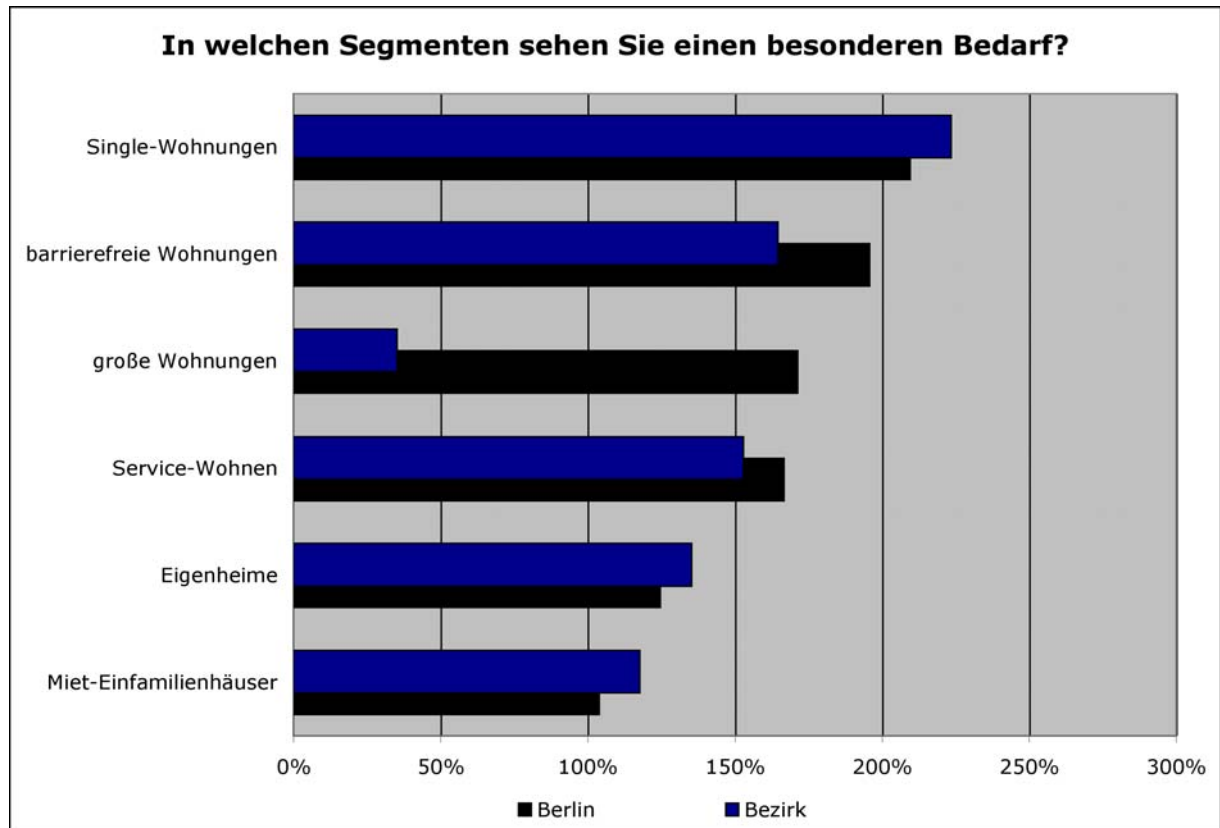
Im oberen Preissegment des Mietwohnungsmarktes wird die Marktlage in Marzahn-Hellersdorf als überdurchschnittlich angespannt eingestuft. Dabei ist allerdings die Frage, ob das geringe Angebot in diesem Segment in diesem Bezirk tatsächlich auf eine überdurchschnittlich große Nachfrage trifft. Im mittleren Preissegment wird die Lage ähnlich wie in ganz Berlin als relativ ausgewogen bewertet, im unteren Preissegment als etwas weniger angespannt und im preisgebundenen Segment tendenziell eher als entspannt.



Investitionsklima

Das Investitionsklima für den Neubau von selbst genutzten Eigenheimen wird in Marzahn-Hellersdorf geringfügig besser als ausgewogen bewertet (in ganz Berlin im Durchschnitt etwas schlechter), während das Investitionsklima für den Neubau von Eigentumswohnungen hier eindeutig schlechter bewertet wird als in ganz Berlin. Noch ungünstiger wird zur Zeit die Lage für den Neubau von Mietwohnungen in Marzahn-Hellersdorf beurteilt. Hier wird in den nächsten Jahren eine Aufhellung auf niedrigem Niveau erwartet, was möglicherweise auf Bestandsverringerungen in den letzten Jahren zurückzuführen ist.

Das Investitionsklima für Bestandsmaßnahmen und den Erwerb bestehenden Wohnraums wird in diesem Bezirk nur als ausgewogen eingestuft, während die Lage für diese Segmente in ganz Berlin eher positiv bewertet werden.



Prozentzahlen über 100%, da die einzelnen Kategorien mehrfach ausgewählt werden konnten (jeweils in verschiedenen Lagen und Preissegmenten), die für diese Übersichtsgrafik summiert wurden.

Besonderer Bedarf

Der größte besondere Bedarf wird in Marzahn-Hellersdorf für Single-Wohnungen gesehen und auf den Rängen 2 und 3 folgen mit einem gewissen Abstand barrierefreie Wohnungen und Service-Wohnen. An vierter Stelle werden in diesem Bezirk Eigenheime genannt und an fünfter Stelle Miet-Einfamilienhäuser. Weit abgeschlagen auf dem sechsten Platz liegen die großen Wohnungen, für die in ganz Berlin am dritthäufigsten ein besonderer Bedarf gesehen wird.

Besondere Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt

Bezirk - Rang	Berlin - Rang	Marzahn-Hellersdorf
1	1	Geringe Einkommen der Wohnungssuchenden / Mieter (Geringverdiener, Erwerbslose etc.)
2	13	Zu wenig kleine Wohnungen / Appartements
3	2	Steigende Nebenkosten
3	3	Soziale Probleme in der Nachbarschaft durch zurückgehende soziale Mischung
5	4	Immer mehr „schwierige Mieter“ (wegen ihres Verhaltens als Mieter oder Mitbewohner)
6	10	Leerstand

Auch in Marzahn-Hellersdorf werden – wie in ganz Berlin – am häufigsten die geringen Einkommen der Mieter als besonderes Problem auf dem Mietwohnungsmarkt genannt. Allerdings wird hier fast ebenso häufig das geringe Angebot an kleinen Wohnungen genannt, ein Problem, das im gesamt-Berliner Durchschnitt kaum eine Rolle spielt. Auf dem nächsten Rang finden sich in Marzahn-Hellersdorf die steigenden Nebenkosten und „soziale Probleme in der Nachbarschaft durch zurückgehende soziale Mischung“ (jeweils gleich oft genannt und im Durchschnitt häufiger als in ganz Berlin), gefolgt von der Zunahme an „schwierigen Mietern“ auf Rang 5. Das Thema Leerstand (Rang 6) wird in diesem stark von Großsiedlungen geprägten Bezirk überdurchschnittlich häufig als Problem wahrgenommen.

Bezirksauswertung für Mitte

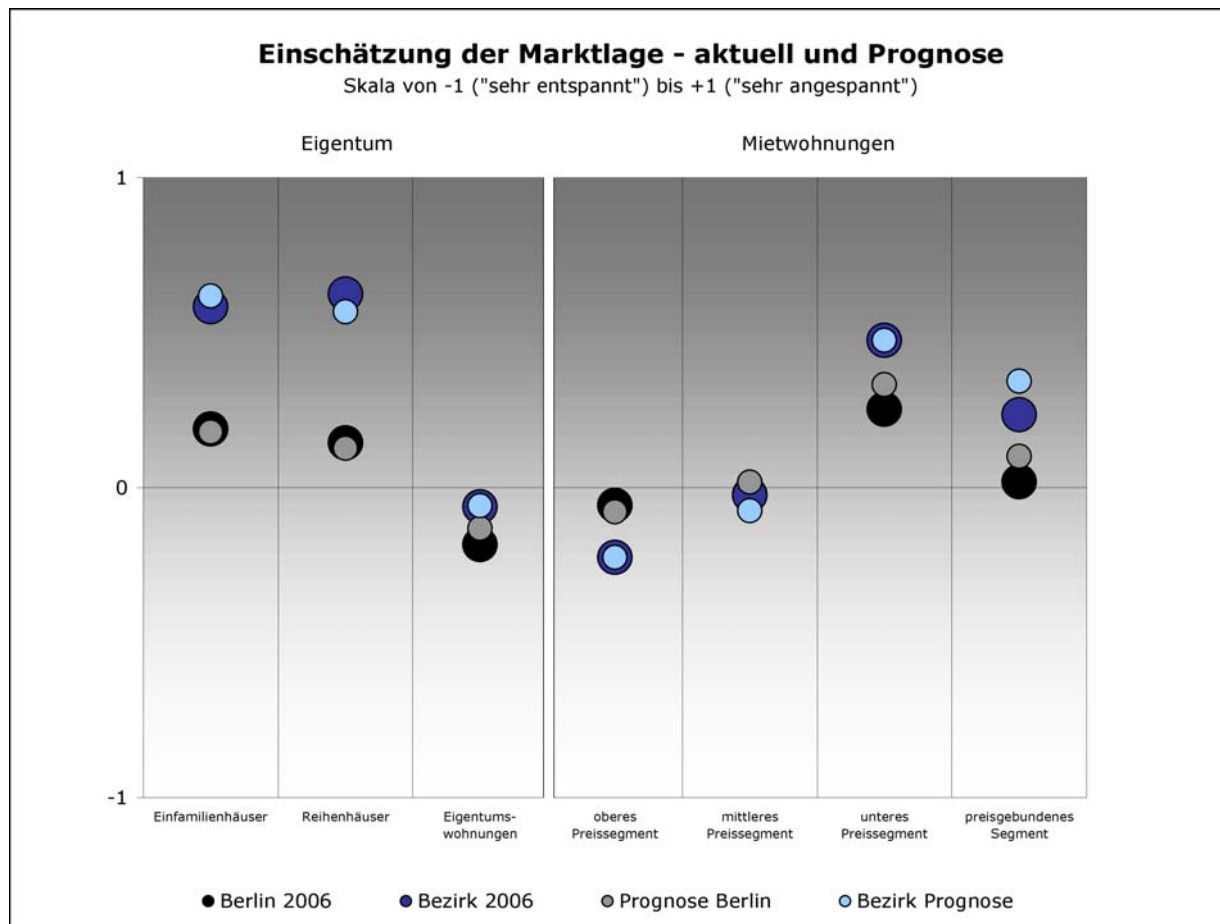
Zusammenfassung

Der durch die Bezirksreform neu entstandene Bezirk Mitte, der sich aus den alten Bezirken Mitte, Tiergarten und Wedding zusammensetzt, ist sehr heterogen. Beim Eigentum und bei Mietwohnungen im unteren und preisgebundenen Segment ist die Marktlage im Bezirk Mitte insgesamt angespannter als in ganz Berlin, bei Mietwohnungen im oberen Preissegment jedoch entspannter.

Das Investitionsklima für den Neubau von Eigentumswohnungen wird hier wesentlich positiver gesehen (fast ausgewogen) als in ganz Berlin, in den anderen Segmenten ähnlich wie in der gesamten Stadt.

Ein besonderer Bedarf wird in diesem Bezirk in erster Linie für barrierefreie Wohnungen gesehen, gefolgt von Single-Wohnungen und großen Wohnungen.

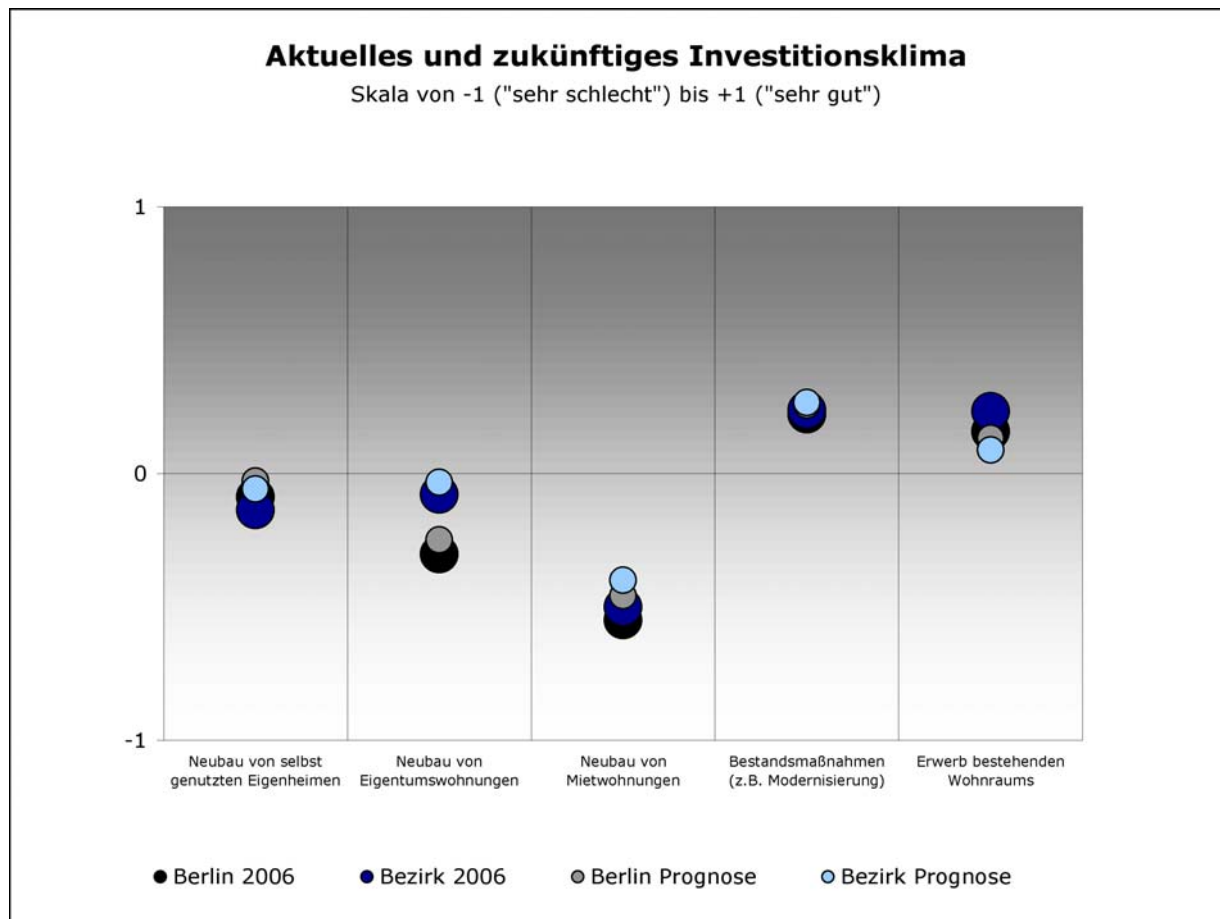
Als deutlich am häufigsten genanntes besonderes Problem auf dem Mietwohnungsmarkt werden auch in Mitte die geringen Einkommen genannt und am zweithäufigsten „soziale Probleme in der Nachbarschaft durch zurückgehende soziale Mischung“.



Marktlage

Beim Eigentum wird die Marktlage im Bezirk Mitte insgesamt als angespannter bewertet als in ganz Berlin, wobei man aber berücksichtigen muss, dass es auf Grund der Innenstadtlage in diesem Bezirk so gut wie keine Angebote für Einfamilienhäuser und Reihenhäuser gibt. Insofern konzentriert sich der Eigentumsmarkt hier auf Eigentumswohnungen, bei denen die Marktlage allerdings ebenfalls als weniger entspannt eingeschätzt wird als in ganz Berlin. Dieses Segment erreicht nahezu einen ausgewogenen Wert.

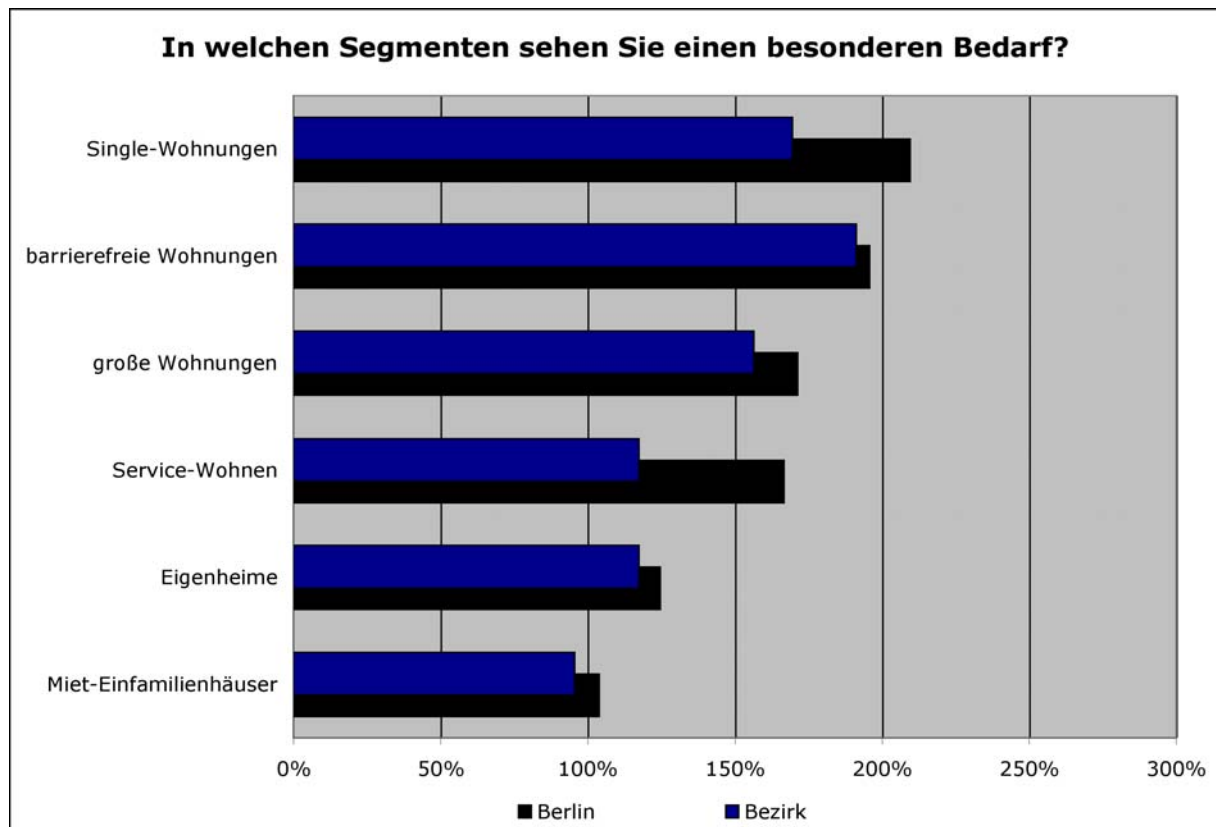
Als eher entspannt wird in Mitte indessen der Markt für Mietwohnungen im oberen Preissegment beurteilt. Im mittleren Preissegment wird die Lage ebenso wie in ganz Berlin als ausgewogen eingeschätzt, bei Mietwohnungen im unteren Preissegment als deutlich angespannter. Auch im preisgebundenen Segment wird hier die Lage als eher angespannt eingeschätzt, während dieses Segment im Durchschnitt von ganz Berlin eher ausgewogen beurteilt wird.



Investitionsklima

Auch wenn der Neubau von selbstgenutzten Eigenheimen in diesem Innenstadtbezirk kaum eine Rolle spielt, wird das Investitionsklima für dieses Segment dennoch ähnlich ausgewogen beurteilt wie in ganz Berlin. Ebenfalls nahezu ausgewogen wird in Mitte die Lage für den Neubau von Eigentumswohnungen eingeschätzt und damit besser als im Berliner Durchschnitt. In etwa gleich negativ wie in ganz Berlin wird auch in Mitte das Investitionsklima für den Neubau von Mietwohnungen gesehen.

Eher positiv wird hier dagegen das Investitionsklima für Bestandsmaßnahmen und für den Erwerb bestehenden Wohneigentums beurteilt – wie auch im gesamt Berliner Durchschnitt.



Prozentzahlen über 100%, da die einzelnen Kategorien mehrfach ausgewählt werden konnten (jeweils in verschiedenen Lagen und Preissegmenten), die für diese Übersichtsgrafik summiert wurden.

Besonderer Bedarf

Insgesamt wird in Mitte etwas weniger häufig ein besonderer Bedarf für spezielle Segmente gesehen als im Durchschnitt von ganz Berlin. Am häufigsten werden in diesem Bezirk barrierefreie Wohnungen genannt, gefolgt von Single-Wohnungen und großen Wohnungen. Auf dem nächsten Rang folgt Service-Wohnen, interessanterweise gleichauf mit Eigenheimen, für die es in diesem Innenstadtbezirk allerdings kaum Realisierungsmöglichkeiten gibt. Das gleiche gilt auch für die nicht unerhebliche Zahl von Nennungen für Miet-Einfamilienhäuser auf dem sechsten Rang.

Besondere Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt

Bezirk - Rang	Berlin - Rang	Mitte
1	1	Geringe Einkommen der Wohnungssuchenden / Mieter (Geringverdiener, Erwerbslose etc.)
2	3	Soziale Probleme in der Nachbarschaft durch zurückgehende soziale Mischung
3	4	Kostendeckende Mieten können nicht erzielt werden
4	2	Steigende Nebenkosten
5	4	Wohnungsbauförderung nicht bedarfsgerecht bzw. ausgelaufen
5	4	Immer mehr „schwierige Mieter“ (wegen ihres Verhaltens als Mieter oder Mitbewohner)

Am häufigsten als besonderes Problem auf dem Mietwohnungsmarkt werden auch in Mitte die geringen Einkommen der Mieterschaft genannt. Mit deutlichem Abstand auf Rang 2 folgen „soziale Probleme in der Nachbarschaft durch zurückgehende soziale Mischung“. Am dritthäufigsten werden in diesem Bezirk die nicht erzielbaren kostendeckenden Mieten genannt (in ganz Berlin auf Rang 6) und nur am vierthäufigsten das Problem der steigenden Nebenkosten (in ganz Berlin auf Rang 2). Auf dem nächsten Rang (jeweils gleich viele Nennungen) wird in Mitte die nicht bedarfsgerechte Wohnungsbauförderung und die Zunahme an „schwierigen Mietern“ genannt.

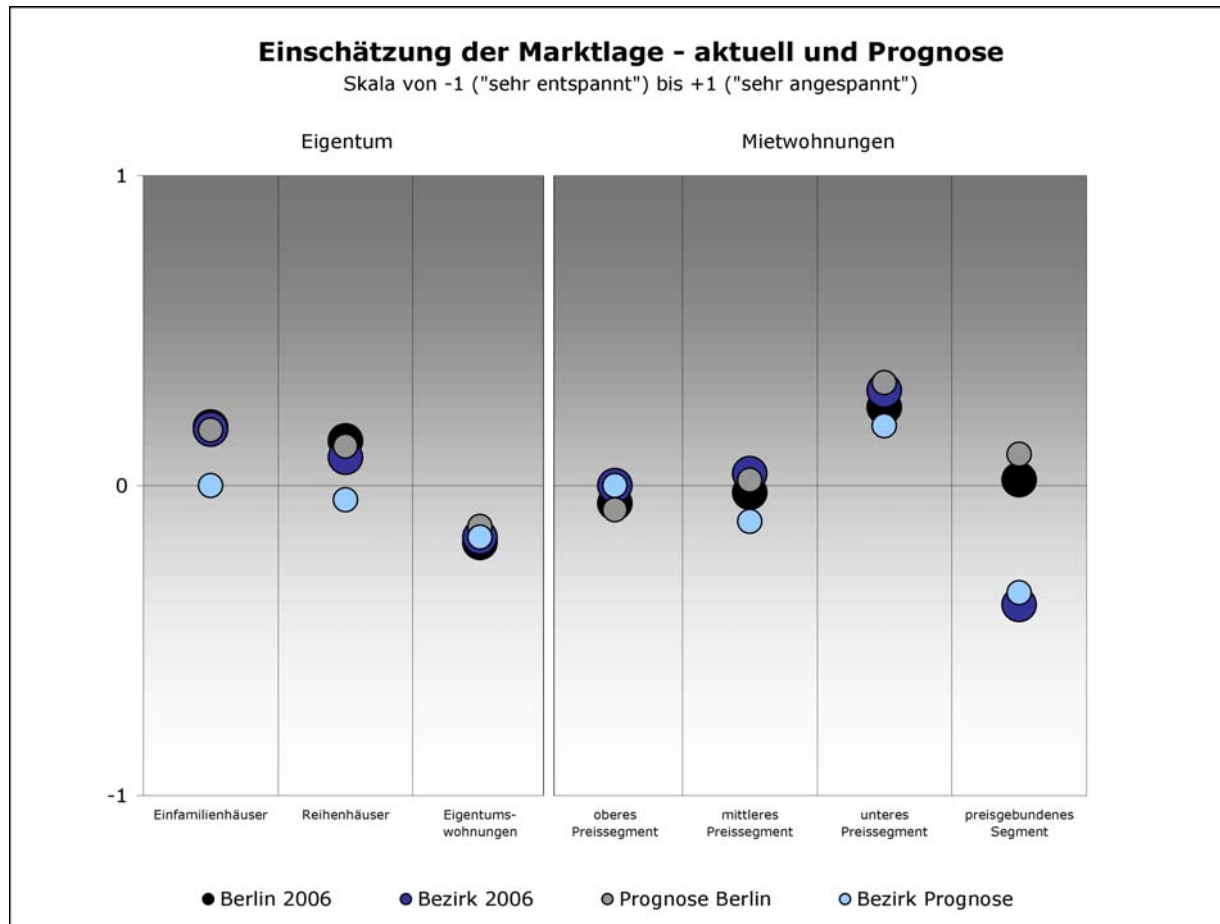
Bezirksauswertung für Neukölln**Zusammenfassung**

Die Marktlage wird in Neukölln größtenteils ähnlich wie in ganz Berlin eingeschätzt, wobei für die nächsten Jahre bei Einfamilien- und Reihenhäusern eher mit einer ausgewogenen Lage gerechnet wird. Bei preisgebundenen Mietwohnungen hingegen wird die Lage aktuell und in Zukunft deutlich entspannter eingeschätzt als in der gesamten Stadt.

Das Investitionsklima wird in Neukölln insgesamt im Durchschnitt etwas schlechter beurteilt als in ganz Berlin.

Ein besonderer Bedarf besteht in diesem Bezirk insbesondere für Single-Wohnungen, während barrierefreie Wohnungen hier erst mit großem Abstand auf Rang 4 folgen.

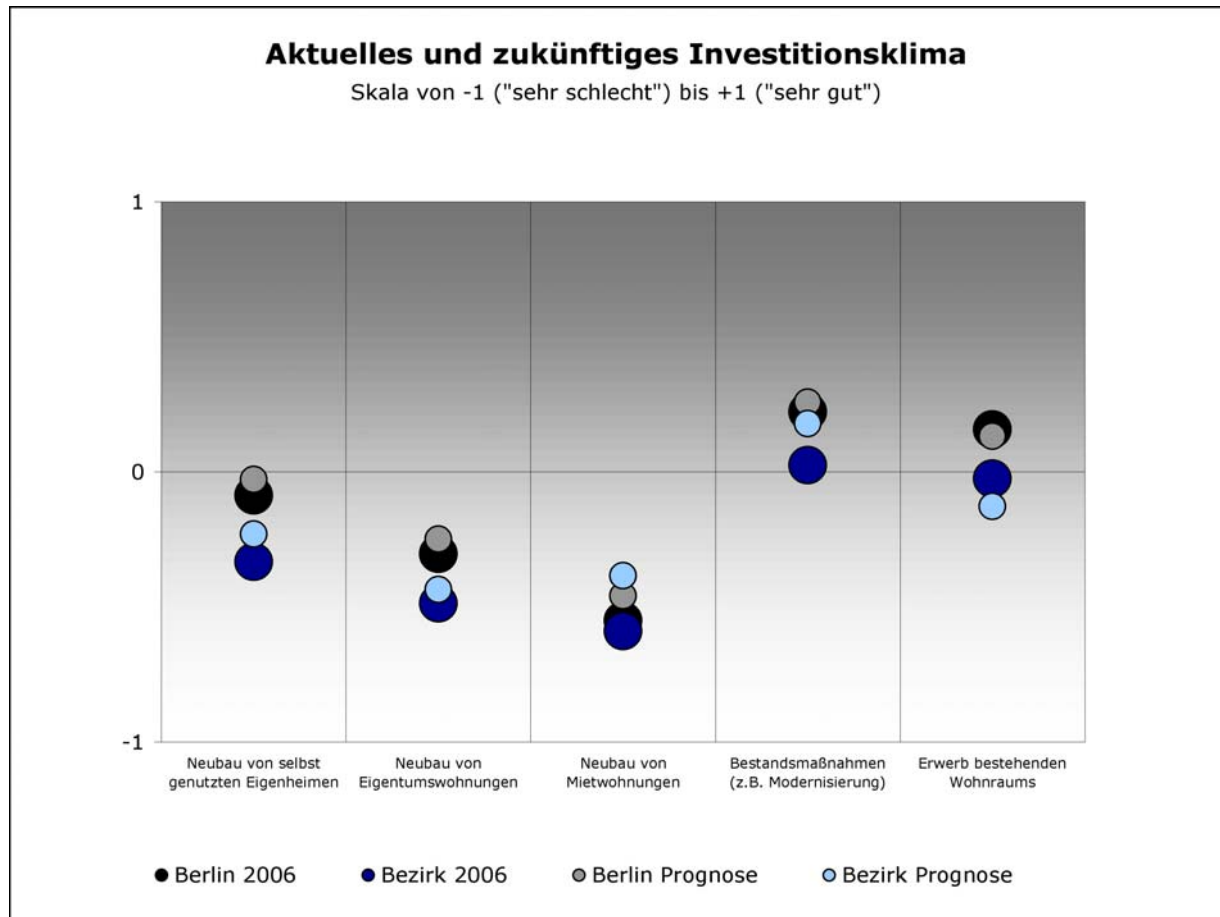
Als besondere Belastung für den Mietwohnungsmarkt werden in Neukölln neben den geringen Einkommen gleich oft und damit deutlich überdurchschnittlich häufig „soziale Probleme durch zurückgehende soziale Mischung“ genannt.



Marktlage

Die Marktlage für Einfamilienhäuser und Reihenhäuser wird in Neukölln derzeit ähnlich wie in ganz Berlin als leicht angespannt beurteilt, allerdings wird hier im Gegensatz zur gesamten Stadt in den nächsten Jahren mit einer Marktentspannung gerechnet. Bei Eigentumswohnungen wird die Lage wie auch in ganz Berlin als eher entspannt bewertet.

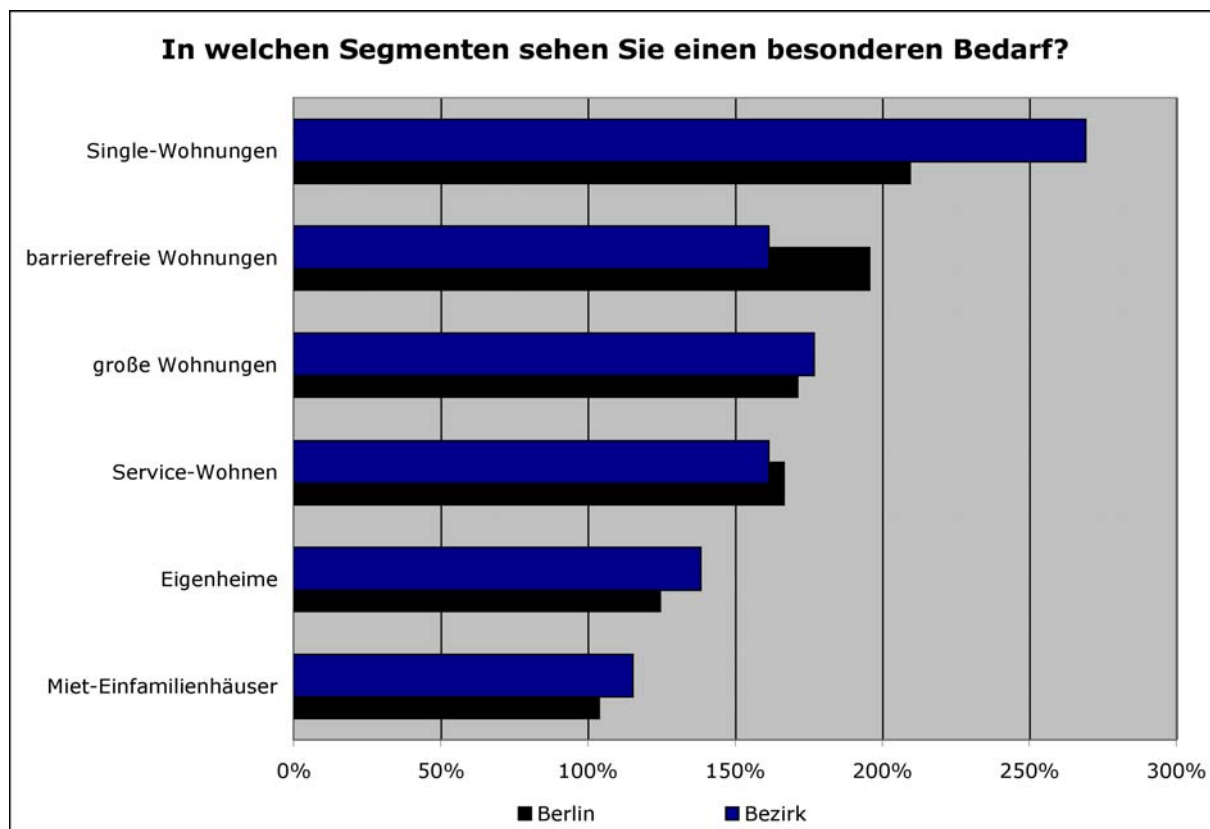
Im oberen und mittleren Preissegment des Mietwohnungsmarktes wird die Lage in Neukölln ähnlich wie in der gesamten Stadt als ausgewogen eingeschätzt, wobei sich in Neukölln im mittleren Preissegment ein Trend zu einer leichten Marktentspannung abzeichnet. Die Marktlage bei Mietwohnungen im unteren Preissegment wird auch in Neukölln als eher angespannt bewertet, während die Lage im preisgebundenen Segment hier als entspannt eingeschätzt wird. Letzteres steht im deutlichen Gegensatz zu ganz Berlin, wo die Lage im preisgebundenen Segment im Durchschnitt ausgewogen beurteilt wird.



Investitionsklima

Das Investitionsklima für den Neubau von Einfamilienhäusern wird in Neukölln negativer beurteilt als in ganz Berlin, wo die Lage in diesem Segment fast ausgewogen ist. Auch für den Neubau von Eigentumswohnungen wird das Klima hier schlechter bewertet als in der gesamten Stadt. Für den Neubau von Mietwohnungen wird die Lage im Bezirk aktuell ähnlich negativ gesehen wie in ganz Berlin – auch hier wird in den nächsten Jahren mit einem geringfügig besseren Investitionsklima gerechnet.

Auch das Klima für Investitionen in den Bestand wird in Neukölln derzeit nur ausgewogen beurteilt, während die Lage in diesem Bereich in ganz Berlin eher positiv gesehen wird. Für Bestandsmaßnahmen (z.B. Modernisierung) wird aber in den nächsten Jahren auch im Bezirk ein besseres Investitionsklima erwartet. Für den Erwerb bestehenden Wohnraums zeigt sich in Neukölln dagegen ein eher negativer Trend.



Prozentzahlen über 100%, da die einzelnen Kategorien mehrfach ausgewählt werden konnten (jeweils in verschiedenen Lagen und Preissegmenten), die für diese Übersichtsgrafik summiert wurden.

Besonderer Bedarf

In Neukölln wird ein besonderer Bedarf überdurchschnittlich häufig vor allem für Single-Wohnungen gesehen. Große Wohnungen folgen hier mit größerem Abstand auf dem zweiten Rang. Auf Rang 3 und 4 (etwa gleich oft genannt) folgen in diesem Bezirk Service-Wohnen und barrierefreie Wohnungen. Für barrierefreie Wohnungen wird hier also weniger häufig ein besonderer Bedarf gesehen als im Durchschnitt von ganz Berlin. Auf den hinteren Rängen 5 und 6 liegen auch in Neukölln die Eigenheime und Miet-Einfamilienhäuser.

Besondere Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt

Bezirk - Rang	Berlin - Rang	Neukölln
1	1	Geringe Einkommen der Wohnungssuchenden / Mieter (Geringverdiener, Erwerbslose etc.)
1	3	Soziale Probleme in der Nachbarschaft durch zurückgehende soziale Mischung
3	2	Steigende Nebenkosten
3	4	Kostendeckende Mieten können nicht erzielt werden
5	4	Immer mehr „schwierige Mieter“ (wegen ihres Verhaltens als Mieter oder Mitbewohner)
6	7	Wohnungswirtschaftliche Probleme (Vermietbarkeit, Instandhaltung) durch zurückgehende soziale Mischung

Auffällig ist, dass in Neukölln als besondere Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt neben den geringen Einkommen der Mieter gleich häufig auch „soziale Probleme durch zurückgehende soziale Mischung“ genannt werden. Zwar belegt dieses Problem auch in ganz Berlin den dritten Platz, wird dort aber im Durchschnitt nur von etwa halb so vielen Befragten genannt. Auch die als nächstes genannten Probleme der steigenden Nebenkosten und nicht erzielbaren kostendeckenden Mieten werden in Neukölln durchschnittlich von mehr Befragten genannt als in ganz Berlin. An fünfter Stelle wird in diesem Bezirk die Zunahme an „schwierigen Mietern“ genannt und an sechster Stelle „wohnungswirtschaftliche Probleme durch zurückgehende soziale Mischung“. Letzteres belegt in ganz Berlin den achten Rang.

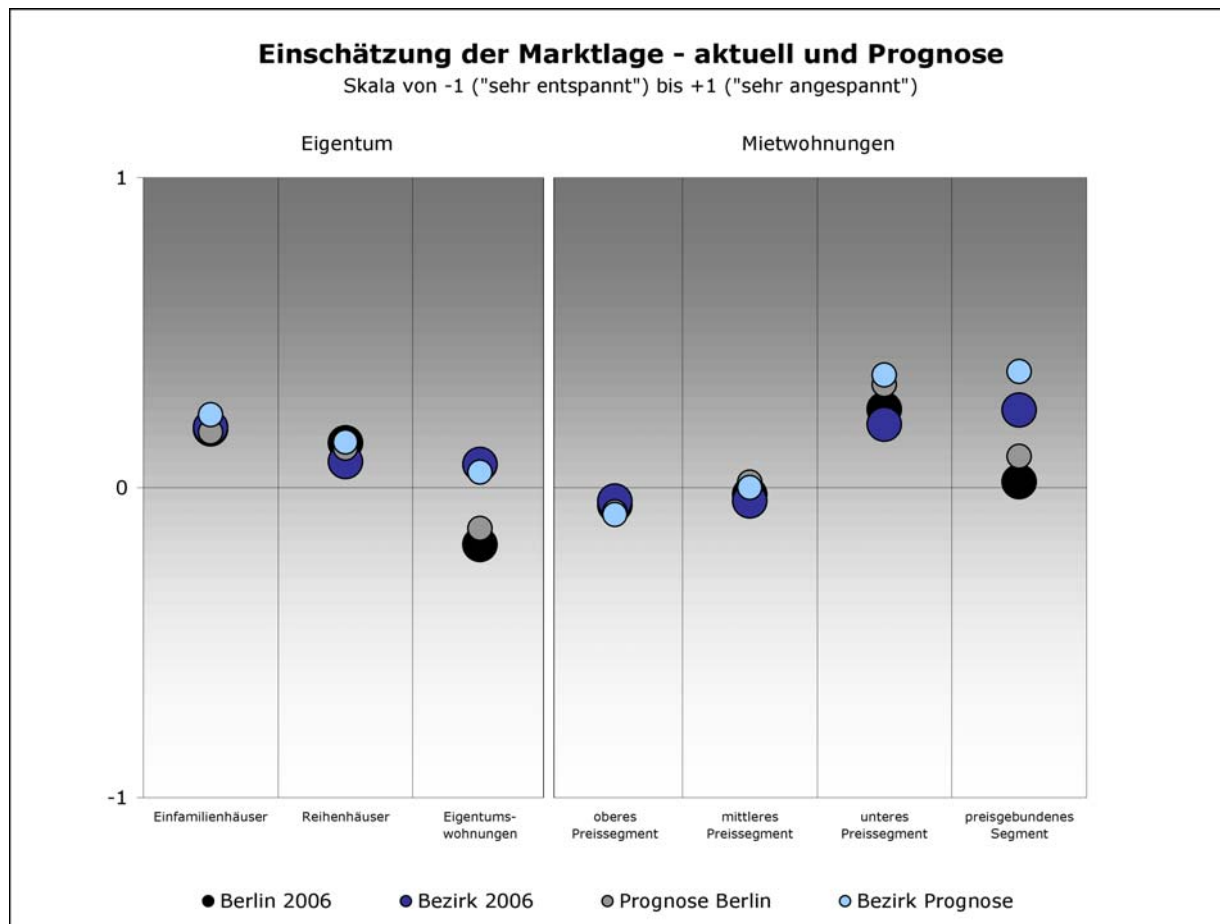
Bezirksauswertung für Pankow**Zusammenfassung**

Die Marktlage wird in Pankow in den meisten Segmenten ähnlich eingeschätzt wie in ganz Berlin, mit Ausnahme der Eigentumswohnungen und der preisgebundenen Mietwohnungen, für die hier die Lage als angespannter bewertet wird.

Für Neubauvorhaben und den Erwerb bestehenden Wohnraums wird das Investitionsklima in Pankow im Durchschnitt negativer eingeschätzt als in ganz Berlin, für Bestandsmaßnahmen aber ebenso gut wie in der gesamten Stadt.

Ein besonderer Bedarf wird in Pankow vor allem für Single-Wohnungen und für große Wohnungen gesehen – barrierefreie Wohnungen und Service-Wohnen werden hingegen erheblich seltener genannt als im Durchschnitt von ganz Berlin.

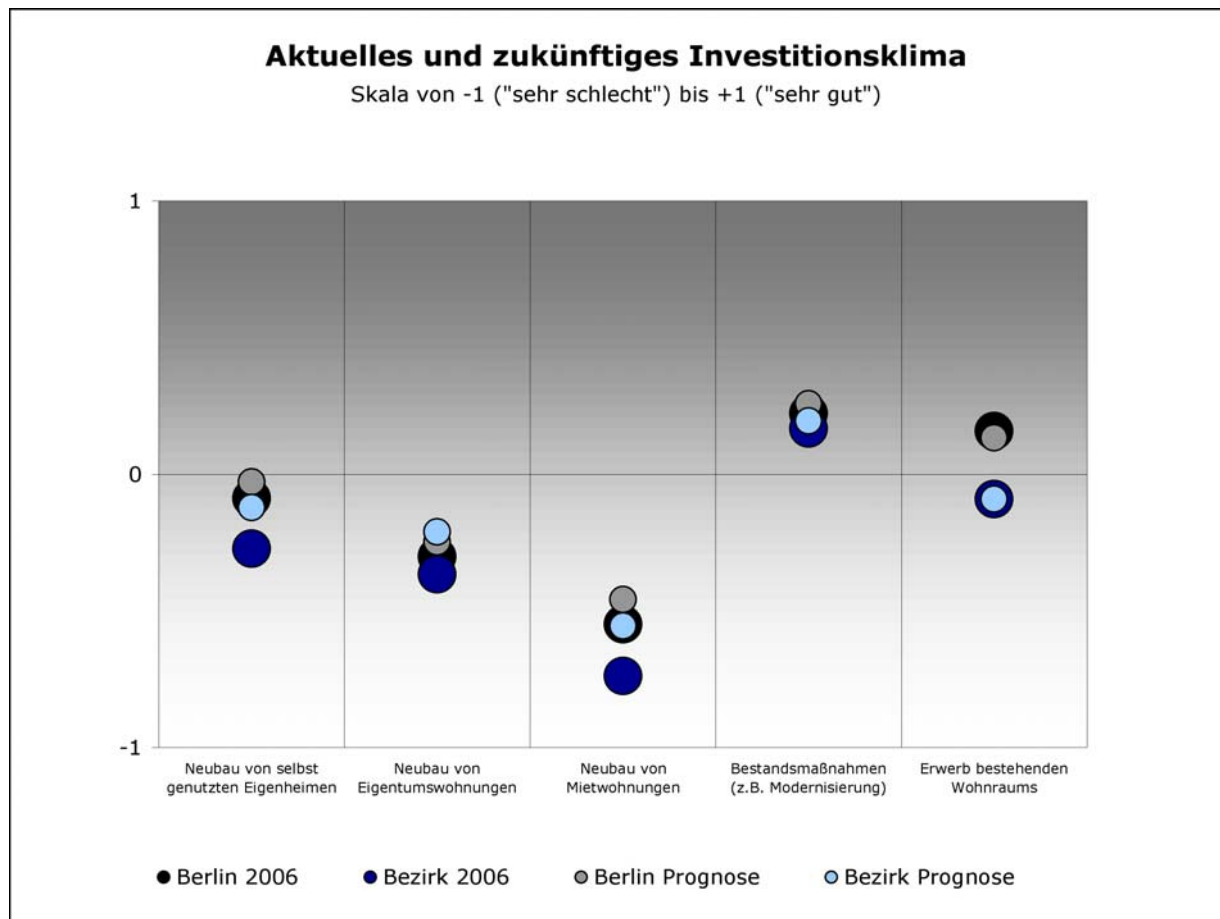
Als meistgenanntes Problem auf dem Mietwohnungsmarkt werden auch in Pankow die geringen Einkommen genannt, gefolgt von der Zunahme „schwieriger Mieter“ und steigenden Nebenkosten.



Marktlage

In Pankow wird die Marktlage bei Einfamilienhäusern ebenso wie in ganz Berlin als leicht angespannt beurteilt. Bei Reihenhäusern wird die Lage im Bezirk zur Zeit noch etwas weniger angespannt gesehen. Als fast ausgewogen wird hier auch die Marktlage bei Eigentumswohnungen betrachtet, im Gegensatz zu ganz Berlin, wo die Lage in diesem Marktsegment als eher entspannt bewertet wird.

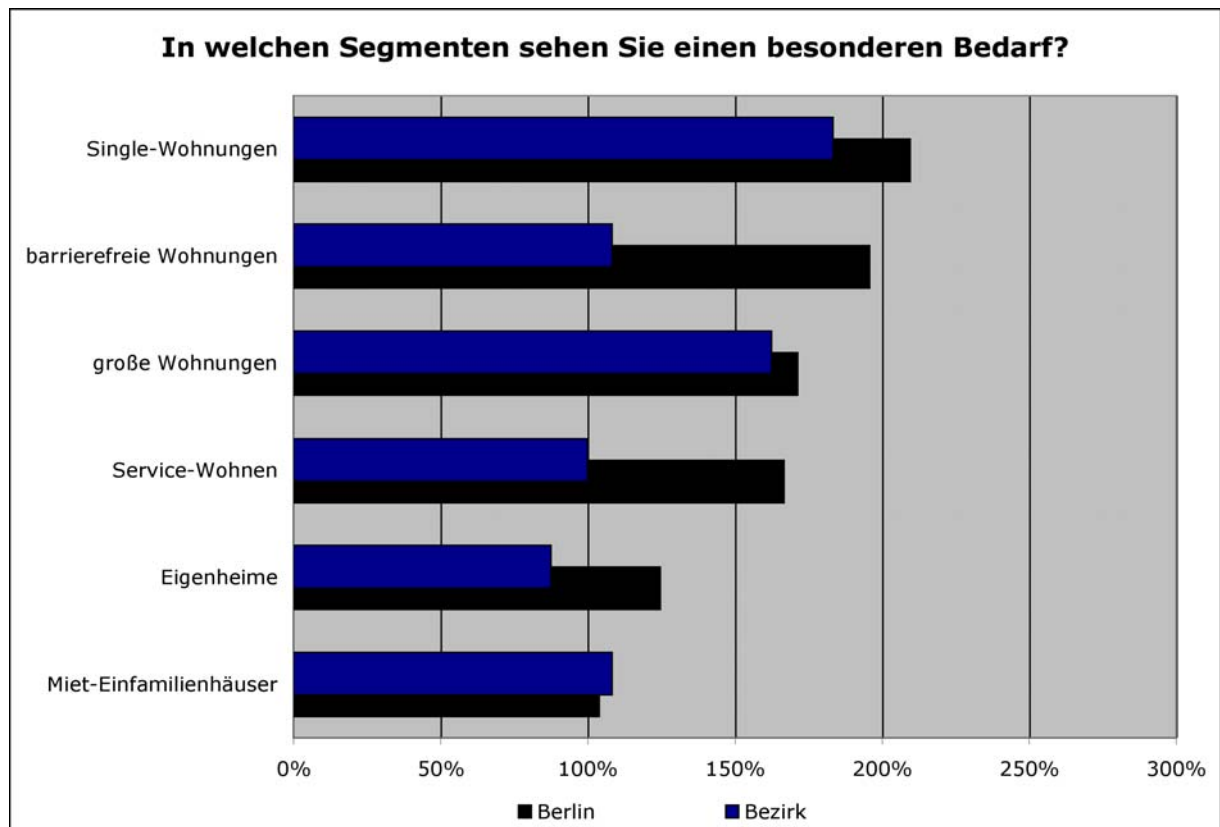
Die Marktlage im oberen und mittleren Preissegment des Mietwohnungsmarktes wird in Pankow genauso wie in der gesamten Stadt als ausgewogen und stabil bewertet. Ebenfalls übereinstimmend mit der Einschätzung für ganz Berlin wird die Lage im unteren Preissegment als angespannt beurteilt, mit zunehmender Tendenz. Diese Einschätzung trifft in Pankow auch für das preisgebundene Segment zu, das in ganz Berlin noch eher als ausgewogen betrachtet wird.



Investitionsklima

Das Investitionsklima für den Neubau von selbstgenutzten Eigenheimen wird in Pankow im Durchschnitt schlechter beurteilt als in ganz Berlin, wo es fast ausgewogen eingestuft wird. In etwa ebenso schlecht wie auch in ganz Berlin wird in Pankow das Investitionsklima für den Neubau von Eigentumswohnungen gesehen, und noch deutlich negativer für den Neubau von Mietwohnungen.

Für Bestandsmaßnahmen wird das Investitionsklima in Pankow ebenso positiv gesehen wie in der ganzen Stadt, hingegen wird hier das Investitionsklima für den Erwerb bestehenden Wohnraums eher negativ eingeschätzt.



Prozentzahlen über 100%, da die einzelnen Kategorien mehrfach ausgewählt werden konnten (jeweils in verschiedenen Lagen und Preissegmenten), die für diese Übersichtsgrafik summiert wurden.

Besonderer Bedarf

Am häufigsten wird auch in Pankow ein besonderer Bedarf für Single-Wohnungen gesehen, am zweithäufigsten werden in diesem Bezirk große Wohnungen genannt. Auf dem nächsten Rang folgen die barrierefreien Wohnungen, die damit in Pankow sehr viel seltener genannt werden als im Durchschnitt von ganz Berlin. Etwa gleich häufig wird in Pankow ein besonderer Bedarf für Miet-Einfamilienhäuser gesehen. Service-Wohnen liegt hier nur auf Rang 5, und Eigenheime belegen in Pankow Rang 6.

Besondere Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt

Bezirk - Rang	Berlin - Rang	Pankow
1	1	Geringe Einkommen der Wohnungssuchenden / Mieter (Geringverdiener, Erwerbslose etc.)
2	4	Immer mehr „schwierige Mieter“ (wegen ihres Verhaltens als Mieter oder Mitbewohner)
3	2	Steigende Nebenkosten
4	4	Wohnungsbauförderung nicht bedarfsgerecht bzw. ausgelaufen
5	4	Kostendeckende Mieten können nicht erzielt werden
6	3	Soziale Probleme in der Nachbarschaft durch zurückgehende soziale Mischung

Wie auch in den meisten anderen Bezirken werden in Pankow die geringen Einkommen der Mieterschaft am häufigsten als besonderes Problem auf dem Mietwohnungsmarkt benannt. Mit großem Abstand auf dem zweiten Rang wird hier das Problem der Zunahme an „schwierigen Mietern“ genannt, das in ganz Berlin nur den fünften Rang erreicht. Weiterhin werden in Pankow die steigenden Nebenkosten und die nicht bedarfsgerechte Wohnungsbauförderung genannt. Auf Rang 5 liegt hier das Problem der nicht erzielbaren kostendeckenden Mieten. An sechster Stelle werden soziale Probleme durch zurückgehende soziale Mischung genannt.

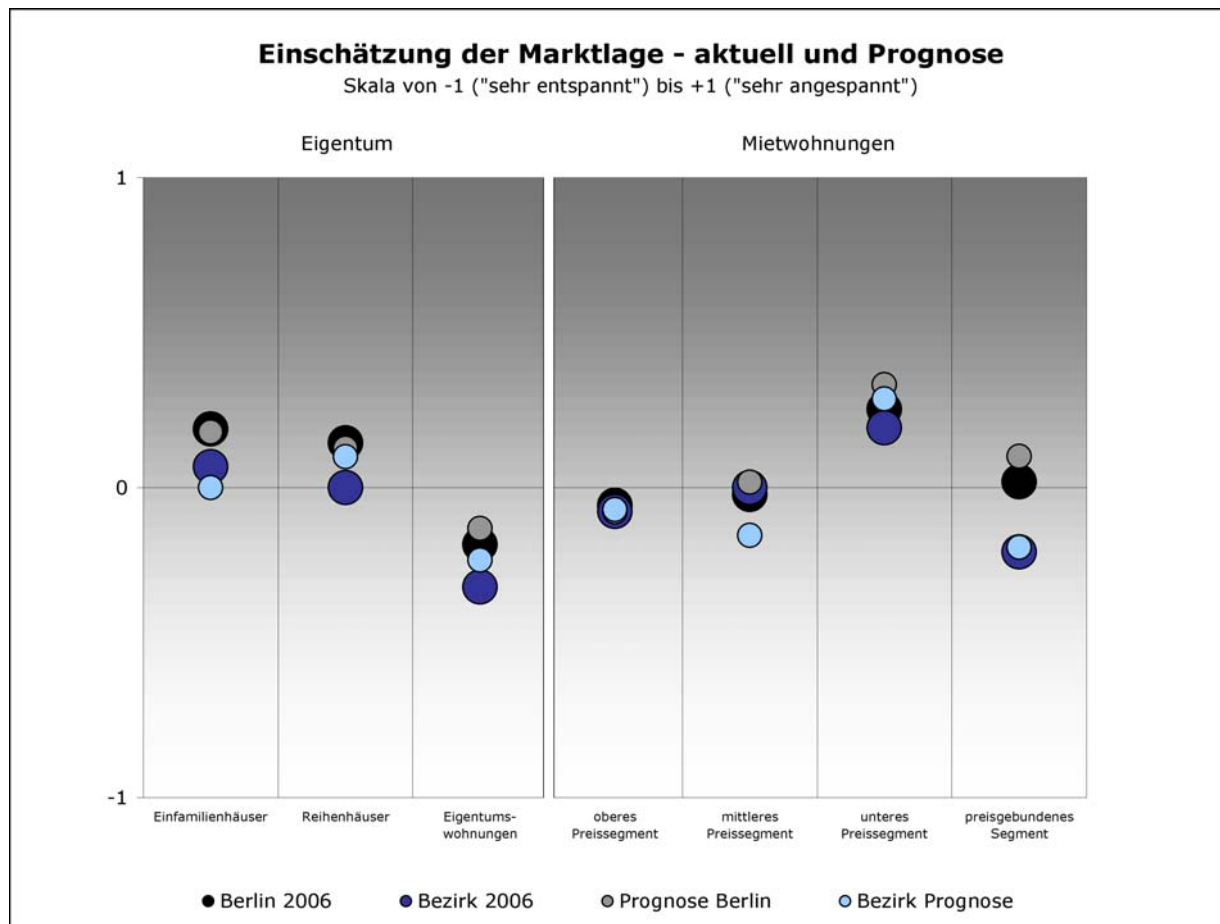
Bezirksauswertung für Reinickendorf**Zusammenfassung**

Für die verschiedenen Wohneigentums-Segmente wird die Marktlage in Reinickendorf im Durchschnitt etwas entspannter bewertet als in ganz Berlin. Dies trifft auch auf die Einschätzung für Mietwohnungen im unteren Preissegment und besonders für preisgebundene Mietwohnungen zu.

Das Investitionsklima für Neubauvorhaben wird in Reinickendorf eher schlechter beurteilt als in ganz Berlin, für Investitionen in den Wohnungsbestand wird hier die Lage hingegen etwas besser eingeschätzt.

Ein besonderer Bedarf wird in Reinickendorf neben Single-Wohnungen insbesondere für Service-Wohnen gesehen.

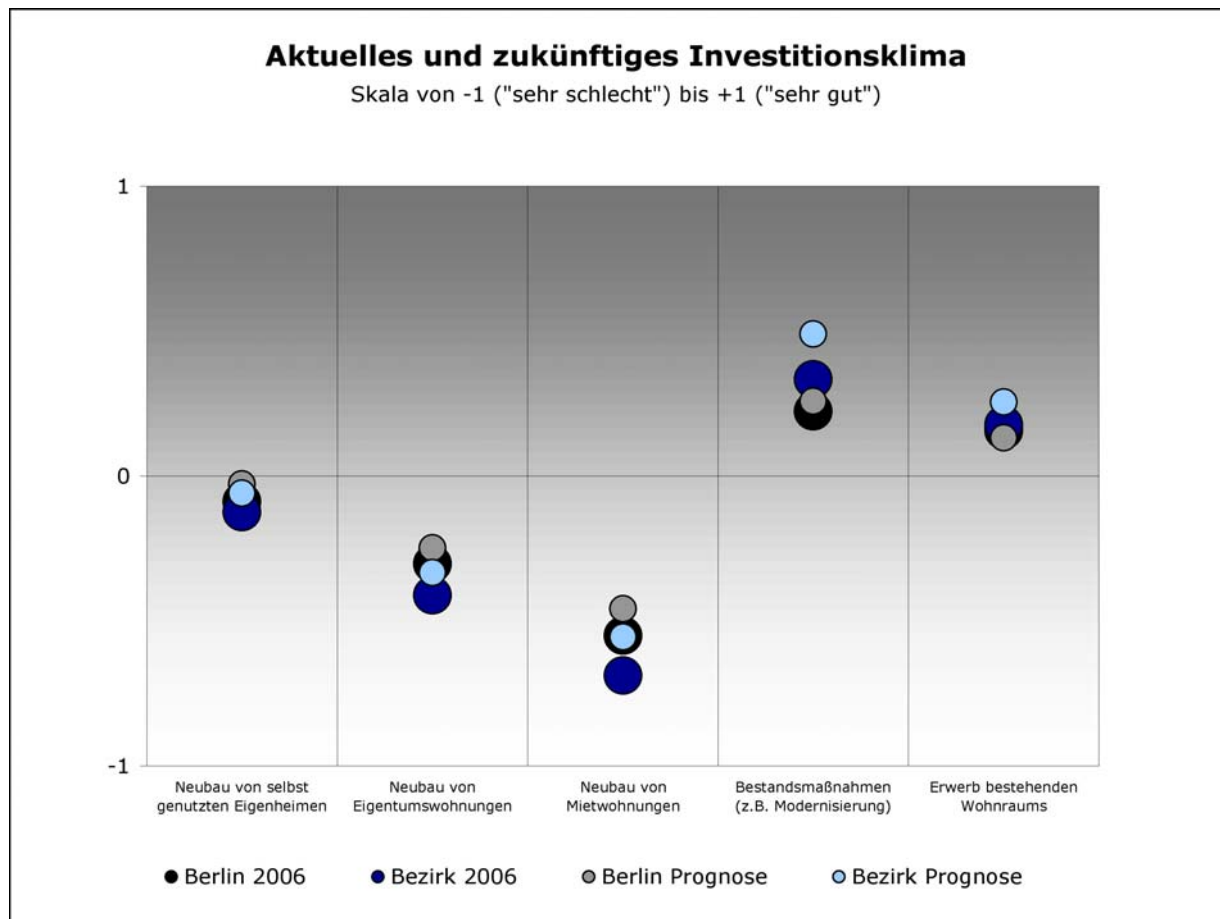
Als Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt werden auch in diesem Bezirk vor allem die geringen Einkommen und die steigenden Nebenkosten genannt. Daneben wird hier überdurchschnittlich häufig auch die Zunahme an „schwierigen Mietern“ als Problem benannt.



Marktlage

Für Einfamilienhäuser und für Reihenhäuser wird die Marktlage in Reinickendorf als ausgewogen eingeschätzt, während die Marktlage für diese Segmente in ganz Berlin als etwas angespannter eingestuft wird. Bei Eigentumswohnungen wird die Marktlage in Reinickendorf noch etwas entspannter bewertet als in ganz Berlin.

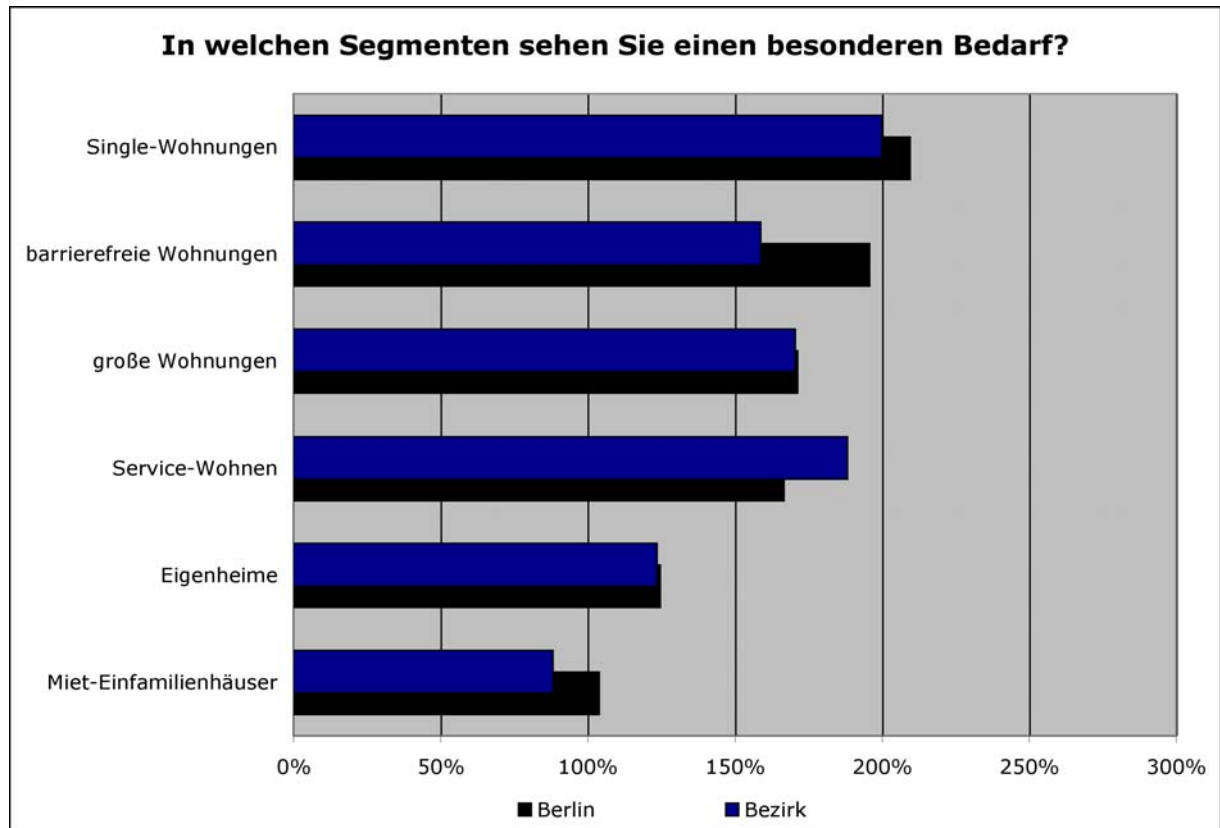
Im oberen Preissegment des Mietwohnungsmarktes wird die Lage in Reinickendorf ebenso wie in der gesamten Stadt als nahezu ausgewogen betrachtet. Auch im mittleren Preissegment wird die Marktlage hier wie in ganz Berlin zur Zeit als ausgewogen beurteilt – allerdings mit einer Tendenz zur Entspannung für die nächsten Jahre. Für Mietwohnungen im unteren Preissegment wird die Marktlage in Reinickendorf geringfügig weniger angespannt eingeschätzt als in der Gesamt-Stadt und im preisgebundenen Segment sogar deutlich entspannt, während die Lage bei preisgebundenen Wohnungen in ganz Berlin als ausgewogen bewertet wird.



Investitionsklima

Für den Neubau von selbstgenutzten Eigenheimen wird das Investitionsklima in Reinickendorf genauso wie in ganz Berlin geringfügig schlechter als ausgewogen bewertet. Das Investitionsklima für den Neubau von Eigentumswohnungen wird in Reinickendorf allerdings noch etwas schlechter eingeschätzt als im Berliner Durchschnitt, und noch ungünstiger wird hier die Lage für den Neubau von Mietwohnungen gesehen – allerdings wird hier für dieses Segment in den nächsten Jahren eine leichte Besserung erwartet.

Überdurchschnittlich gut und mit positivem Trend wird in Reinickendorf allerdings das Investitionsklima für Bestandsmaßnahmen bewertet. Nicht ganz so positiv wird in diesem Bezirk der Erwerb bestehenden Wohneigentums eingeschätzt.



Prozentzahlen über 100%, da die einzelnen Kategorien mehrfach ausgewählt werden konnten (jeweils in verschiedenen Lagen und Preissegmenten), die für diese Übersichtsgrafik summiert wurden.

Besonderer Bedarf

In Reinickendorf wird der größte besondere Bedarf bei Single-Wohnungen gesehen, gefolgt von Service-Wohnen und großen Wohnungen. Barrierefreie Wohnungen werden hier erst an vierter Stelle genannt (in ganz Berlin auf Rang 2). Eigenheime liegen hier wie im Durchschnitt von Berlin auf Rang 5 und für Miet-Einfamilienhäuser wird in Reinickendorf am wenigsten häufig ein besonderer Bedarf gesehen.

Besondere Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt

Bezirk - Rang	Berlin - Rang	Reinickendorf
1	1	Geringe Einkommen der Wohnungssuchenden / Mieter (Geringverdiener, Erwerbslose etc.)
2	2	Steigende Nebenkosten
2	4	Immer mehr „schwierige Mieter“ (wegen ihres Verhaltens als Mieter oder Mitbewohner)
4	3	Soziale Probleme in der Nachbarschaft durch zurückgehende soziale Mischung
5	4	Kostendeckende Mieten können nicht erzielt werden
6	4	Wohnungsbauförderung nicht bedarfsgerecht bzw. ausgelaufen

Wie im Durchschnitt von ganz Berlin werden auch in Reinickendorf die geringen Einkommen der Wohnungssuchenden als das größte Problem auf dem Mietwohnungsmarkt betrachtet. An nächster Stelle stehen auch in Reinickendorf die steigenden Nebenkosten. Ebenso häufig wird hier allerdings die Zunahme an „schwierigen Mietern“ als Problem benannt, welches im Berliner Durchschnitt deutlich weniger oft genannt wird. Auf Rang 4 liegen die sozialen Problemen auf Grund zurückgehender sozialer Mischung – ein Problemfeld, das zwar in ganz Berlin Rang 3 belegt, aber in Reinickendorf durchschnittlich von mehr Befragten genannt wird. An fünfter Stelle liegen in diesem Bezirk die nicht erzielbaren kostendeckenden Mieten und an sechster Stelle die nicht bedarfsgerechte Wohnungsbauförderung.

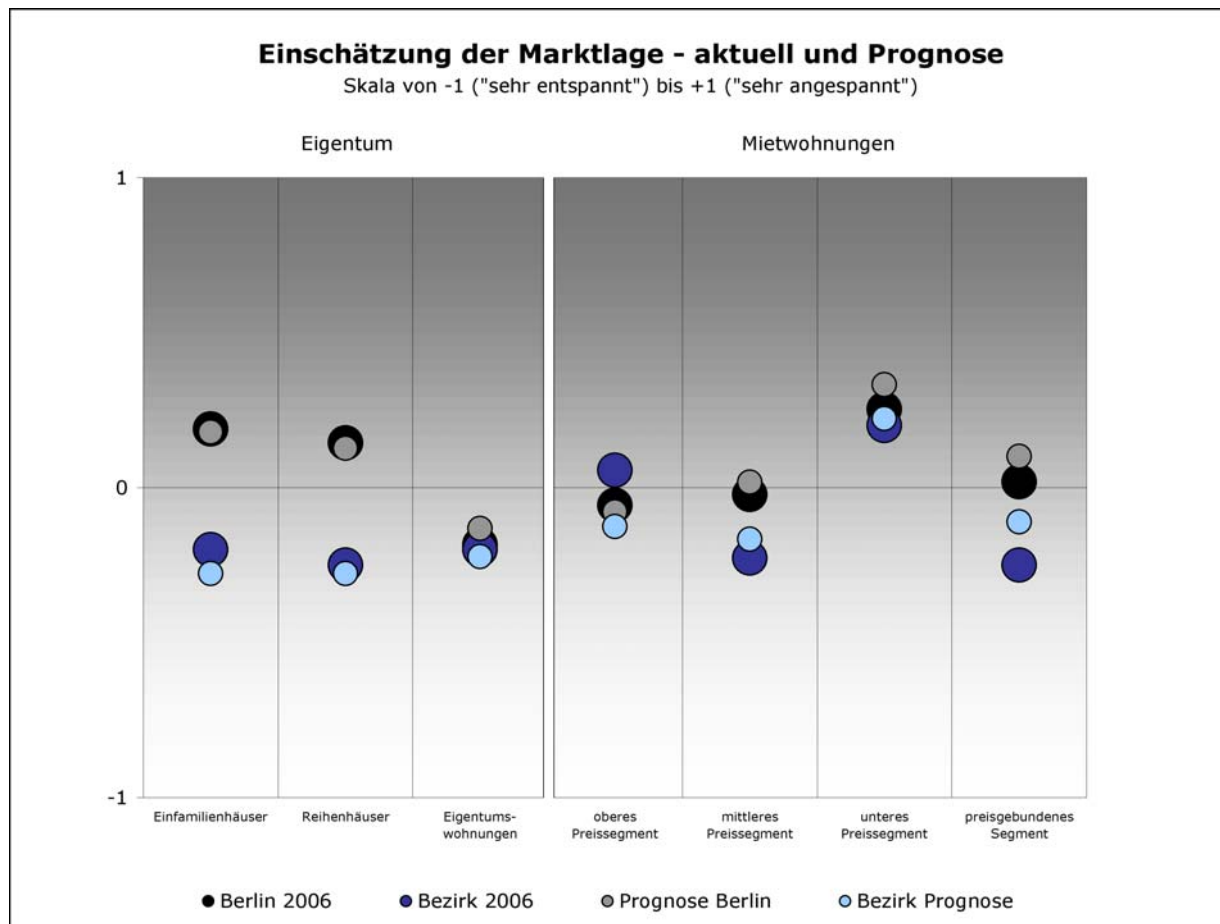
Bezirksauswertung für Spandau**Zusammenfassung**

Im Gegensatz zu ganz Berlin wird die Marktlage in Spandau für alle Eigentums-Segmente sowie für das mittlere und preisgebundene Segment des Mietwohnungsmarktes als eher entspannt eingeschätzt.

Das Investitionsklima wird in Spandau im Großen und Ganzen ähnlich bewertet wie in ganz Berlin. Positiv ist demnach insbesondere das Klima für Investitionen in den Wohnungsbestand.

Ein besonderer Bedarf wird in Spandau – im Gegensatz zu ganz Berlin – am ehesten für Service-Wohnen und für Eigenheime gesehen; alle übrigen Segmente werden im Bezirk weit weniger häufig genannt als im Durchschnitt der Gesamtbefragung.

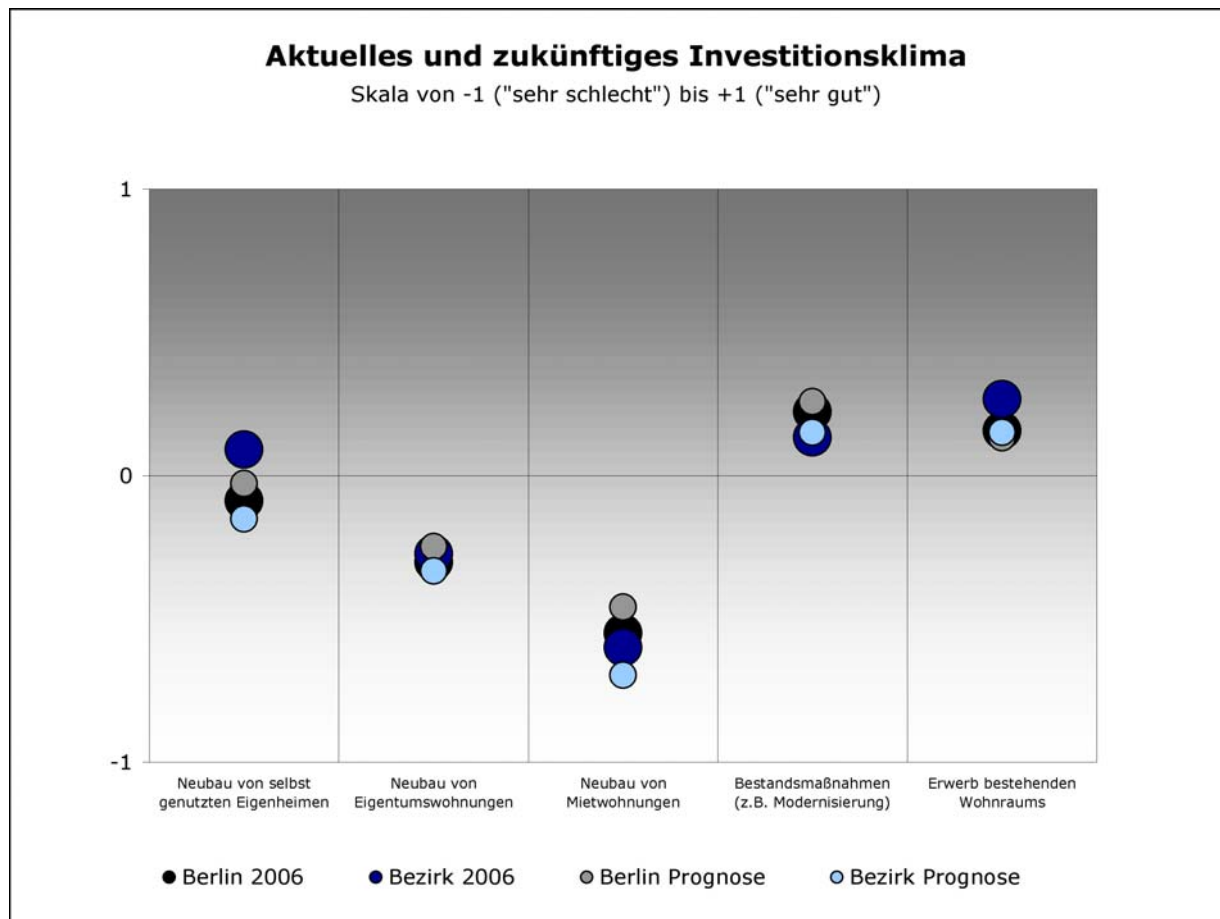
Meistgenannte Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt sind in Spandau geringe Einkommen, soziale Probleme durch zurückgehende soziale Mischung und nicht nachfragegerechte Wohnungsbestände. Steigende Nebenkosten werden hier interessanterweise erst an sechster Stelle genannt.



Marktlage

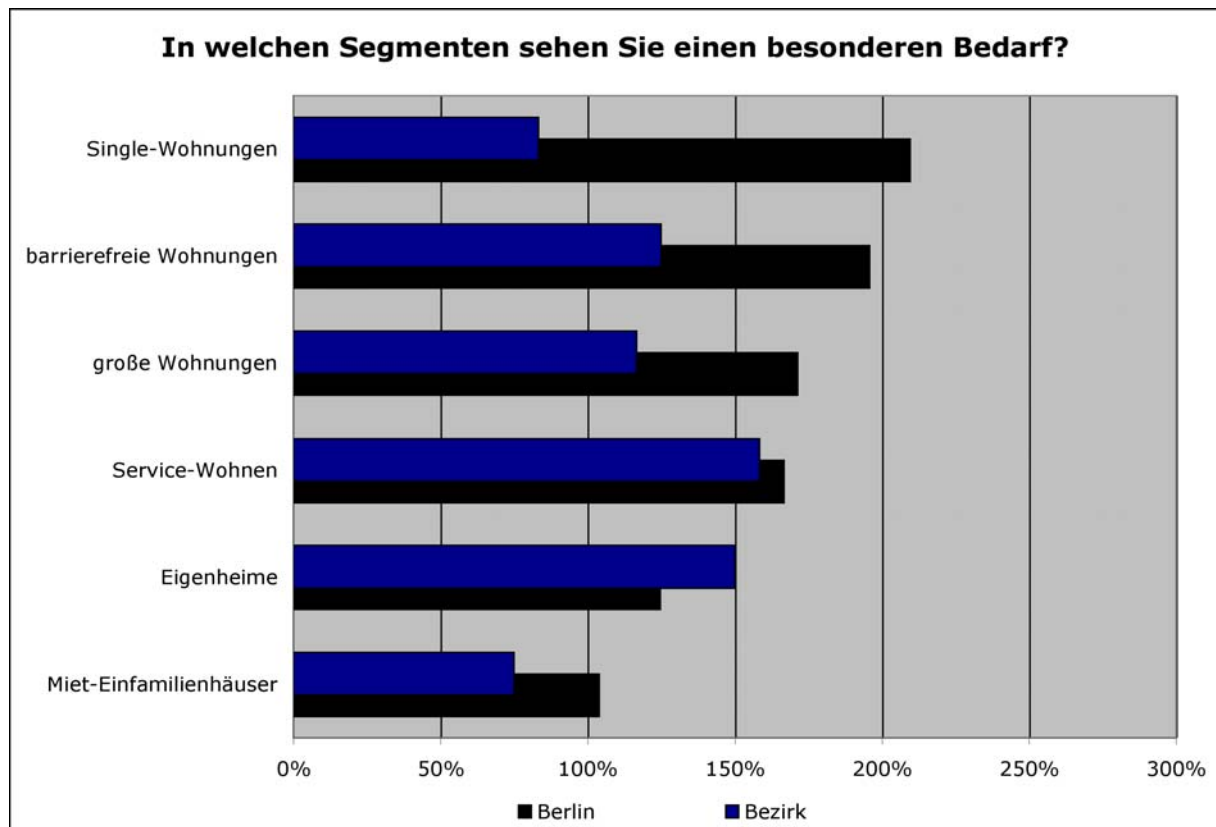
Für Einfamilienhäuser und Reihenhäuser wird die Marktlage in Spandau als entspannt eingeschätzt, im Gegensatz zu ganz Berlin, wo diese Segmente im Durchschnitt eher als angespannt bewertet werden. Bei Eigentumswohnungen wird die Marktlage im Bezirk in etwa gleich entspannt beurteilt wie in ganz Berlin.

Am Mietwohnungsmarkt wird die Lage in Spandau im oberen Preissegment als leicht angespannt wahrgenommen, während dieses Segment in ganz Berlin als etwas entspannter eingeschätzt wird. Im mittleren und im preisgebundenen Segment wird die Marktlage in Spandau als eher entspannt bewertet, in ganz Berlin hingegen als ausgewogen. Für Mietwohnungen im unteren Preissegment wird die Lage im Bezirk ebenso angespannt beurteilt wie in der Gesamtstadt.



Investitionsklima

Im Großen und Ganzen wird das Investitionsklima in Spandau ähnlich bewertet wie in ganz Berlin. Für den Neubau von selbst genutzten Eigenheimen wird das Investitionsklima hier aktuell etwas besser als ausgewogen bewertet, allerdings mit einer Tendenz hin zu einem geringfügig schlechteren Investitionsklima. Für den Neubau von Eigentumswohnungen wird das Investitionsklima ebenso wie in ganz Berlin eher schlechter eingeschätzt. Das Investitionsklima für den Neubau von Mietwohnungen wird am negativsten beurteilt. Eher gut, aber nicht ganz so positiv wie in der Gesamtstadt wird in Spandau das Investitionsklima für Bestandsmaßnahmen bewertet, und noch etwas besser als in ganz Berlin wird in diesem Bezirk das Investitionsklima für den Erwerb bestehenden Wohnraums eingeschätzt – allerdings mit einer leicht fallenden Tendenz für die nächsten Jahre.



Prozentzahlen über 100%, da die einzelnen Kategorien mehrfach ausgewählt werden konnten (jeweils in verschiedenen Lagen und Preissegmenten), die für diese Übersichtsgrafik summiert wurden.

Besonderer Bedarf

Im Durchschnitt wird in Spandau weniger ein besonderer Bedarf für spezielle Segmente gesehen als in ganz Berlin. Am häufigsten wird in Spandau Service-Wohnen genannt und fast ebenso häufig wird ein besonderer Bedarf für Eigenheime gesehen. Auf Rang drei und vier liegen barrierefreie Wohnungen und große Wohnungen. Single-Wohnungen werden in Spandau erst an fünfter Stelle genannt und liegen damit weit unter dem Durchschnitt von ganz Berlin, wo sie den ersten Rang erreichen. Noch etwas weniger häufig wird in Spandau ein besonderer Bedarf für Miet-Einfamilienhäuser gesehen.

Besondere Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt

Bezirk - Rang	Berlin - Rang	Spandau
1	1	Geringe Einkommen der Wohnungssuchenden / Mieter (Geringverdiener, Erwerbslose etc.)
1	3	Soziale Probleme in der Nachbarschaft durch zurückgehende soziale Mischung
1	7	Wohnungsbestände entsprechen nicht der aktuellen Nachfrage
4	4	Kostendeckende Mieten können nicht erzielt werden
4	7	Wohnungswirtschaftliche Probleme (Vermietbarkeit, Instandhaltung) durch zurückgehende soziale Mischung
5	2	Steigende Nebenkosten

Als besondere Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt in Spandau werden am häufigsten genannt (jeweils gleich oft): geringe Einkommen der Mieter, soziale Probleme durch zurückgehende soziale Mischung sowie nicht nachfragegerechte Wohnungsbestände. Die geringen Einkommen werden mit 50% deutlich weniger häufig genannt als in ganz Berlin, die anderen beiden Problemfelder damit hingegen überdurchschnittlich häufig. Als nächste größere Probleme (ebenfalls jeweils gleich oft) werden in Spandau die nicht erzielbaren kostendeckenden Mieten und wohnungswirtschaftliche Probleme durch zurückgehende soziale Mischung genannt. Erst auf Rang 6 werden in Spandau die steigenden Nebenkosten genannt, die in ganz Berlin am zweithäufigsten als besonderes Problem benannt werden.

Bezirksauswertung für Steglitz-Zehlendorf

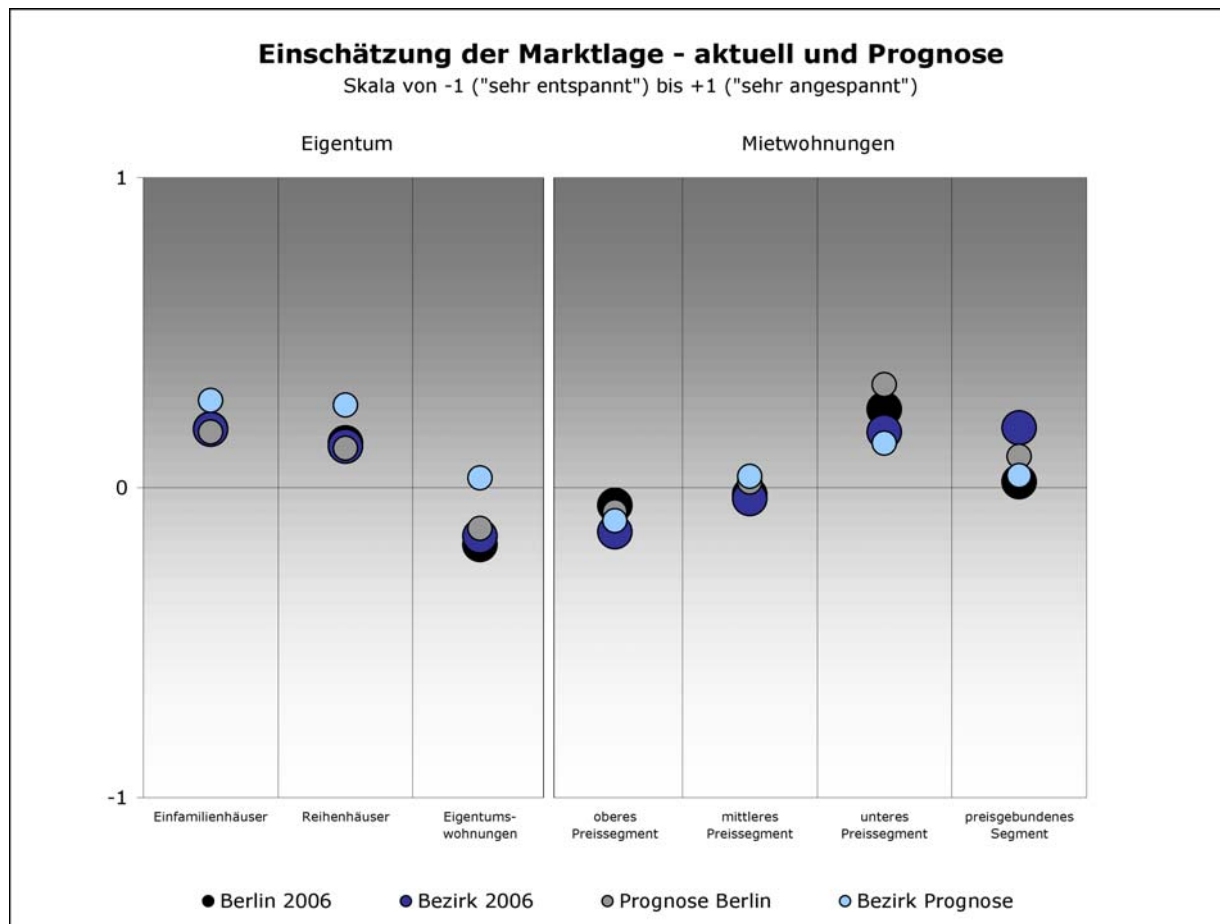
Zusammenfassung

Beim Wohneigentum wird hier in den nächsten Jahren in allen Segmenten mit einer weiteren Marktanspannung gerechnet, bei Mietwohnungen im unteren und im preisgebundenen Segment eher mit einem Rückgang der Anspannung.

Das Investitionsklima wird in Steglitz-Zehlendorf in allen Segmenten durchweg besser bewertet als in ganz Berlin – insbesondere für Bestandsmaßnahmen und für den Erwerb bestehenden Wohnraums.

Ein besonderer Bedarf wird in Steglitz-Zehlendorf vor allem für große Wohnungen und für Eigenheime gesehen – auch barrierefreie Wohnungen werden häufig genannt.

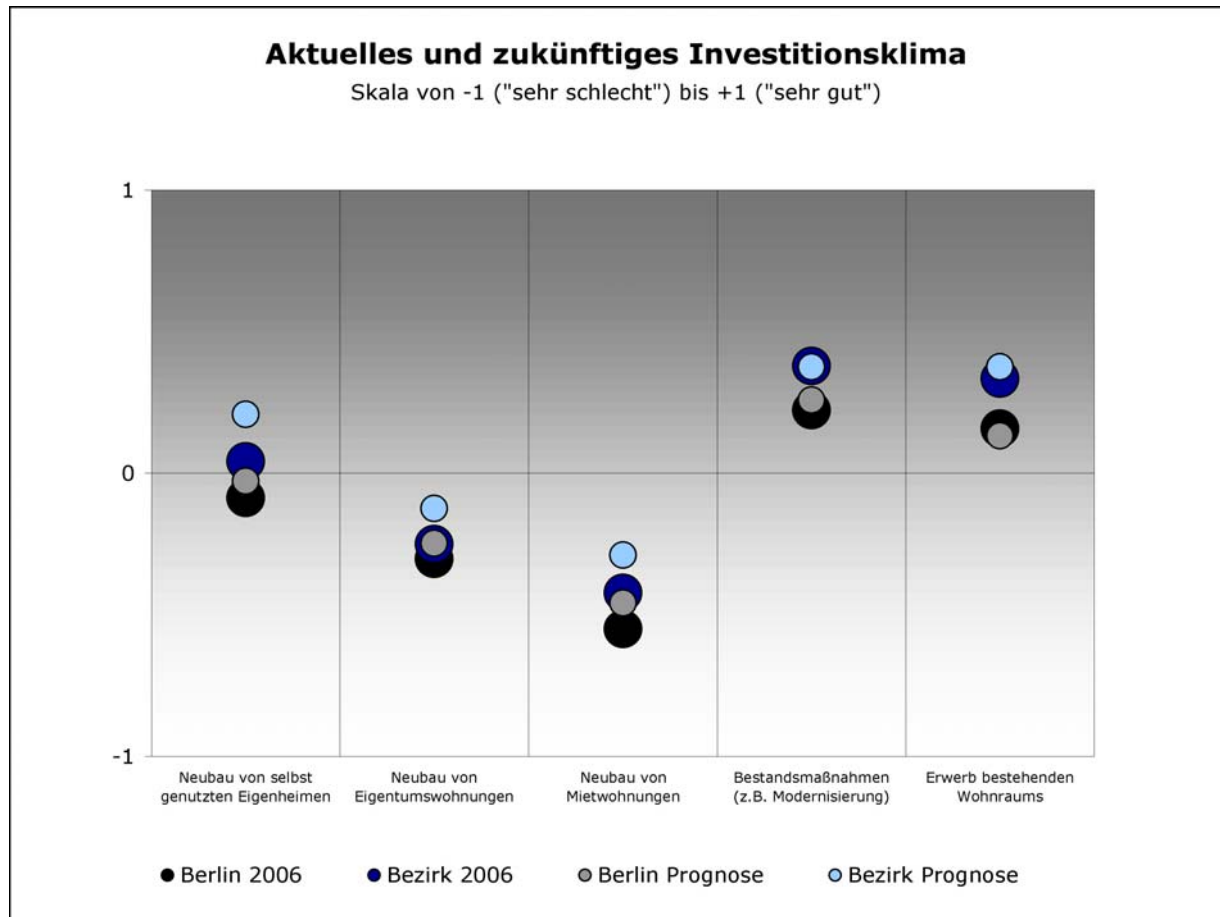
Meistgenannte Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt im Bezirk sind geringe Einkommen und steigende Nebenkosten. Häufiger als in anderen Bezirken wird hier zudem der Mangel an großen Wohnungen sowie an geeignetem Bauland genannt.



Marktlage

Bei Einfamilienhäusern und Reihenhäusern wird die Marktlage in Steglitz-Zehlendorf derzeit ebenso wie in ganz Berlin als leicht angespannt bewertet, allerdings wird hier im Gegensatz zur Gesamtstadt in den nächsten Jahren mit einer weiteren Marktanspannung gerechnet. Dies trifft in diesem Bezirk auch auf Eigentumswohnungen zu, wo die Marktlage zur Zeit noch leicht entspannt bewertet wird, aber in den nächsten Jahren von einer ausgewogenen Lage ausgegangen wird.

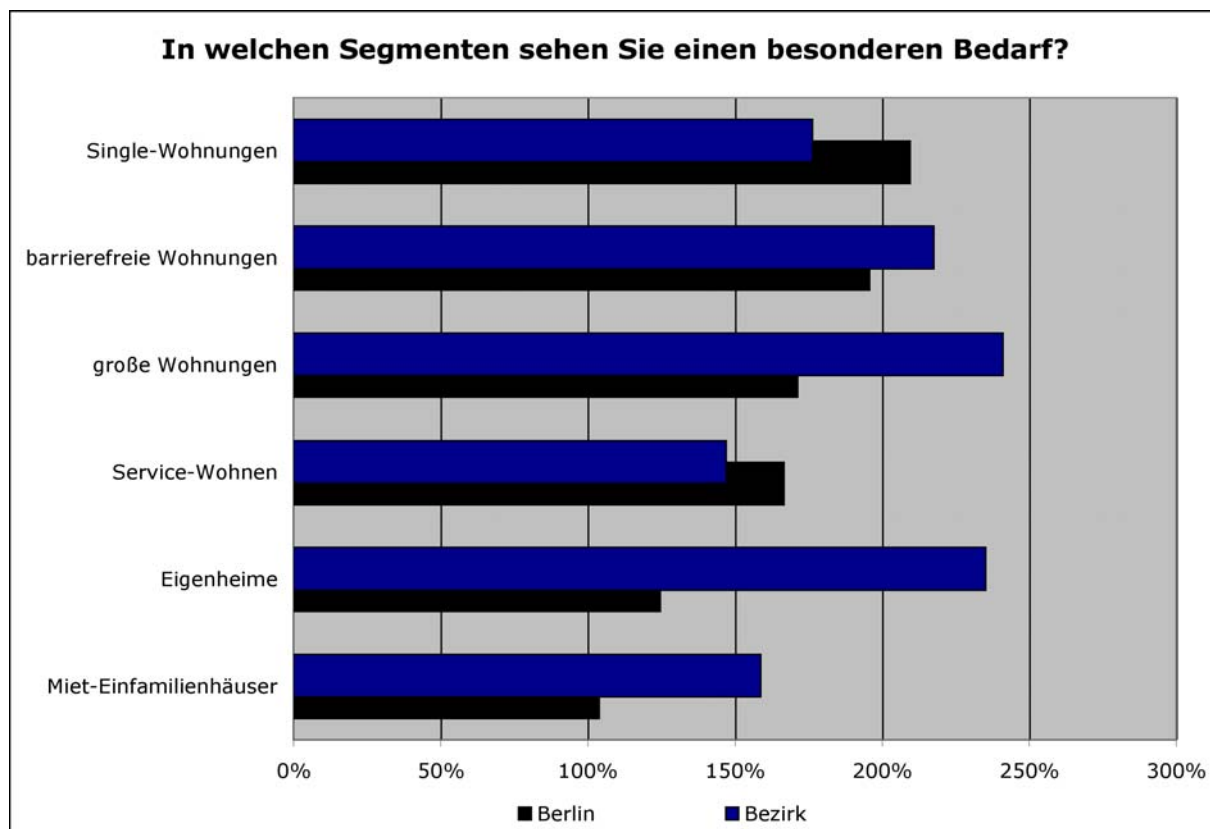
Die Lage bei Mietwohnungen wird in Steglitz-Zehlendorf geringfügig entspannter gesehen als in der Gesamtstadt und im mittleren Preissegment ebenso ausgewogen wie in ganz Berlin. Im unteren Preissegment wird die Marktlage etwas weniger angespannt eingeschätzt und bei den preisgebundenen Mietwohnungen etwas angespannter als in ganz Berlin, aber im Gegensatz zur Gesamtstadt zeichnet sich hier ein Trend zu einer ausgewogenen Marktlage ab.



Investitionsklima

Das Investitionsklima in Steglitz-Zehlendorf wird in allen Segmenten durchweg positiver bewertet als im Durchschnitt von ganz Berlin. Für den Neubau von selbstgenutzten Eigenheimen wird das Investitionsklima derzeit etwas besser als ausgewogen eingeschätzt, für den Neubau von Eigentumswohnungen und Mietwohnungen eher schlecht – aber in allen drei Segmenten wird in den nächsten Jahren mit einer leichten Verbesserung des Investitionsklimas gerechnet.

Für Bestandsmaßnahmen und den Erwerb bestehenden Wohnraums wird das Investitionsklima in Steglitz-Zehlendorf aktuell und für die nächsten Jahre als gut eingestuft und damit noch besser als in ganz Berlin.



Prozentzahlen über 100%, da die einzelnen Kategorien mehrfach ausgewählt werden konnten (jeweils in verschiedenen Lagen und Preissegmenten), die für diese Übersichtsgrafik summiert wurden.

Besonderer Bedarf

Die Einschätzung des besonderen Bedarfs weicht in Steglitz-Zehlendorf deutlich vom gesamt-Berliner Durchschnitt ab. Der größte Bedarf wird in diesem Bezirk bei großen Wohnungen und Eigenheimen gesehen, gefolgt von barrierefreien Wohnungen auf dem dritten Rang. Erst an vierter Stelle folgen hier Single-Wohnungen und auf dem fünften Rang die Miet-Einfamilienhäuser. Am wenigsten häufig wird in Steglitz-Zehlendorf interessanterweise das Thema Service-Wohnen genannt.

Besondere Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt

Bezirk - Rang	Berlin - Rang	Steglitz-Zehlendorf
1	1	Geringe Einkommen der Wohnungssuchenden / Mieter (Geringverdiener, Erwerbslose etc.)
2	2	Steigende Nebenkosten
2	4	Kostendeckende Mieten können nicht erzielt werden
4	4	Wohnungsbauförderung nicht bedarfsgerecht bzw. ausgelaufen
4	10	Zu wenig große Wohnungen (für Familien, Wohngemeinschaften etc.)
4	17	Zu wenig oder zu wenig geeignetes Bauland (Preis, Lage, Baurecht) verfügbar

Auch in Steglitz-Zehlendorf werden wie in ganz Berlin am häufigsten die geringen Einkommen der Mieter als besonderes Problem genannt – allerdings mit 53% deutlich weniger häufig als im gesamtstädtischen Durchschnitt (70%). Auf dem nächsten Rang (jeweils gleich oft genannt) liegen in Steglitz-Zehlendorf die steigenden Nebenkosten und die nicht erzielbaren kostendeckenden Mieten. Es folgen die nicht bedarfsgerechte Wohnungsbauförderung und der Mangel an großen Wohnungen sowie an geeignetem Bauland. Die beiden letztgenannten Probleme erreichen damit in diesem Bezirk deutlich höhere Ränge als im Berliner Durchschnitt.

Bezirksauswertung für Tempelhof-Schöneberg

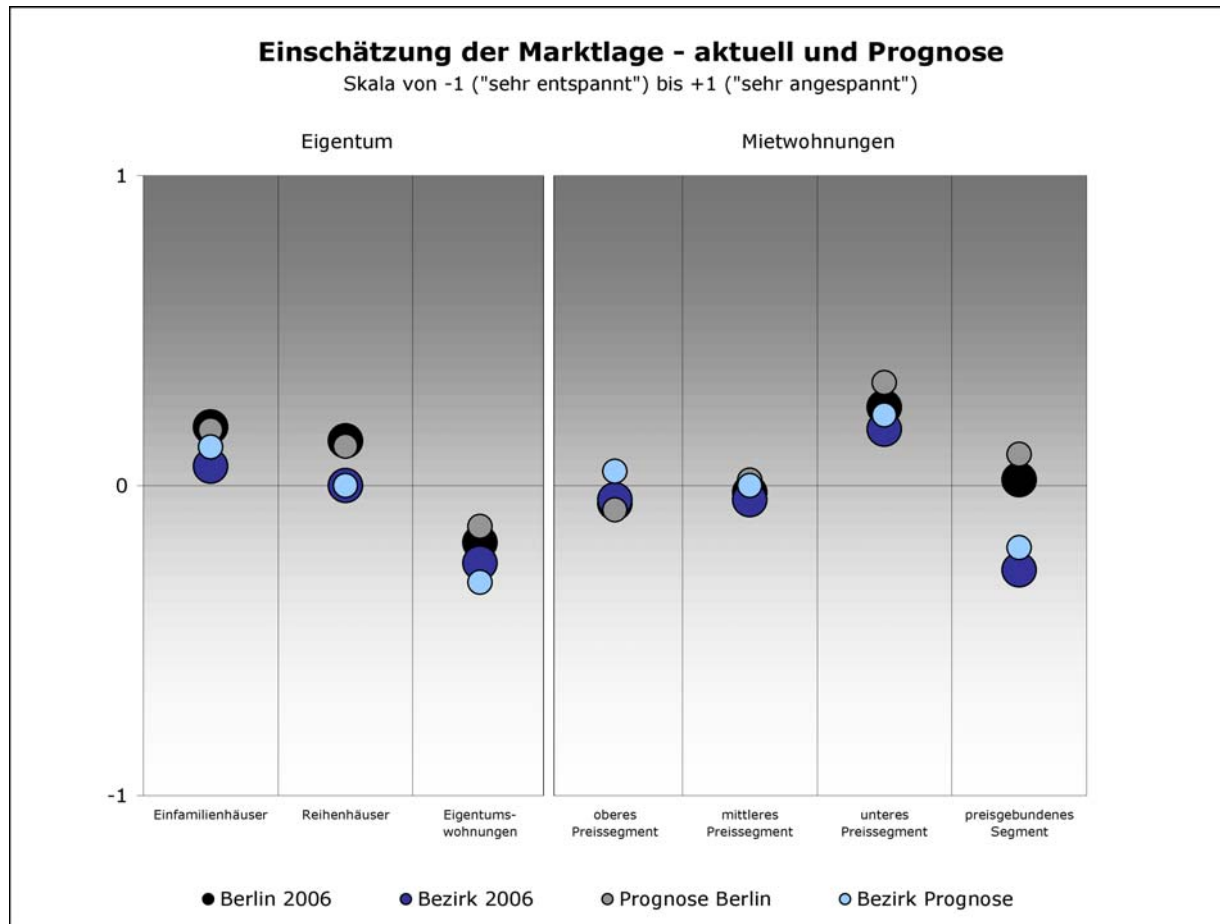
Zusammenfassung

Beim Eigentum wird die Marktlage in Tempelhof-Schöneberg als etwas entspannter bewertet als in ganz Berlin, bei Mietwohnungen im unteren Preissegment als etwas weniger angespannt und im preisgebundenen Segment als deutlich entspannter.

Das Investitionsklima in diesem Bezirk entspricht in etwa dem von ganz Berlin – wobei der Neubau von selbstgenutzten Eigenheimen etwas besser bewertet wird und der Erwerb bestehenden Wohnraums etwas schlechter.

Ein besonderer Bedarf wird in Tempelhof-Schöneberg neben Single-Wohnungen insbesondere auch für Service-Wohnen gesehen.

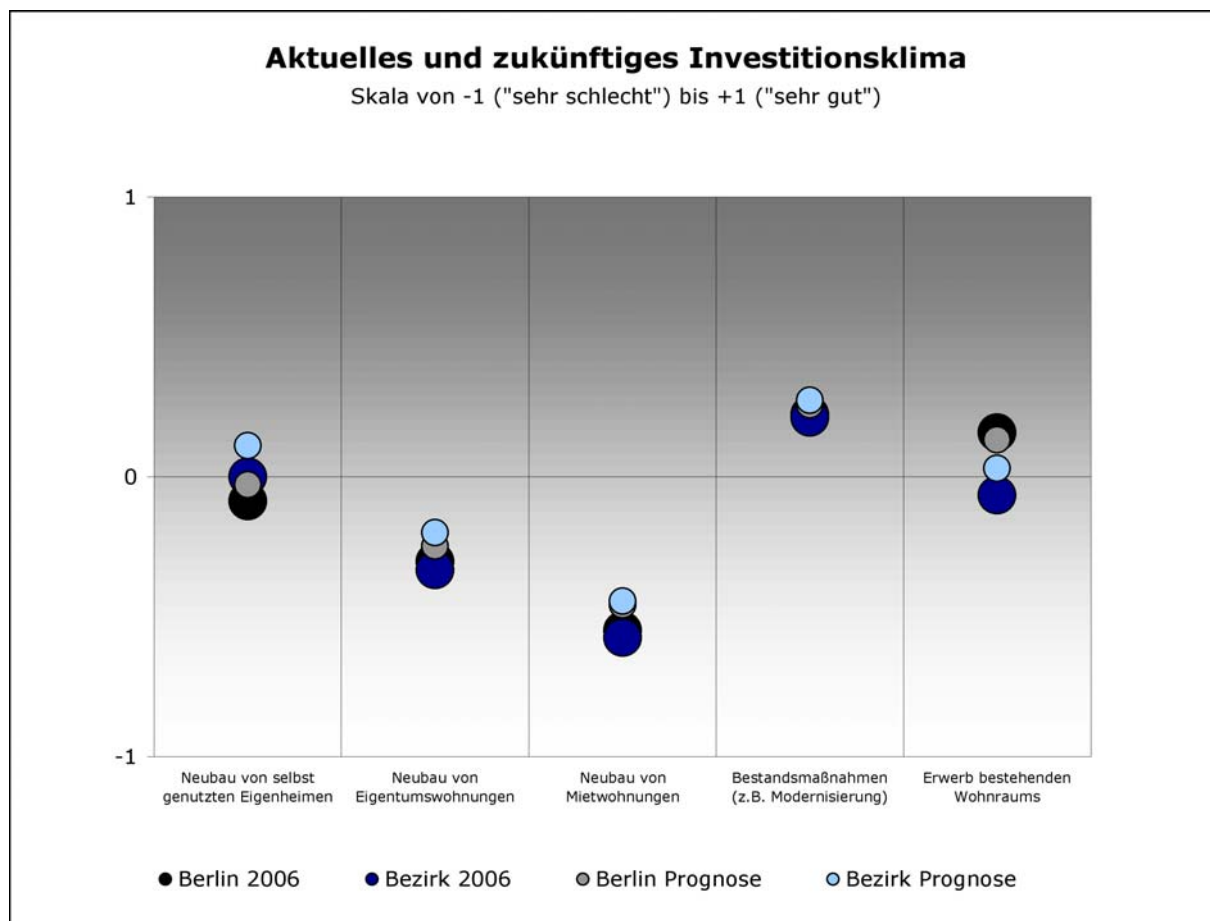
Meistgenannte Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt im Bezirk sind steigende Nebenkosten und geringe Einkommen. Aber auch die geringe Bautätigkeit wird hier häufiger genannt als in den anderen Bezirken.



Marktlage

Im Vergleich zu ganz Berlin wird die Marktlage für Einfamilienhäuser in Tempelhof-Schöneberg aktuell eher als ausgewogen bewertet mit einer leichten Tendenz zur Marktanspannung. Für Reihenhäuser wird die Marktlage zur Zeit und für die nächsten Jahre absolut ausgewogen gesehen und für Eigentumswohnungen noch etwas entspannter als im Berlinweiten Durchschnitt.

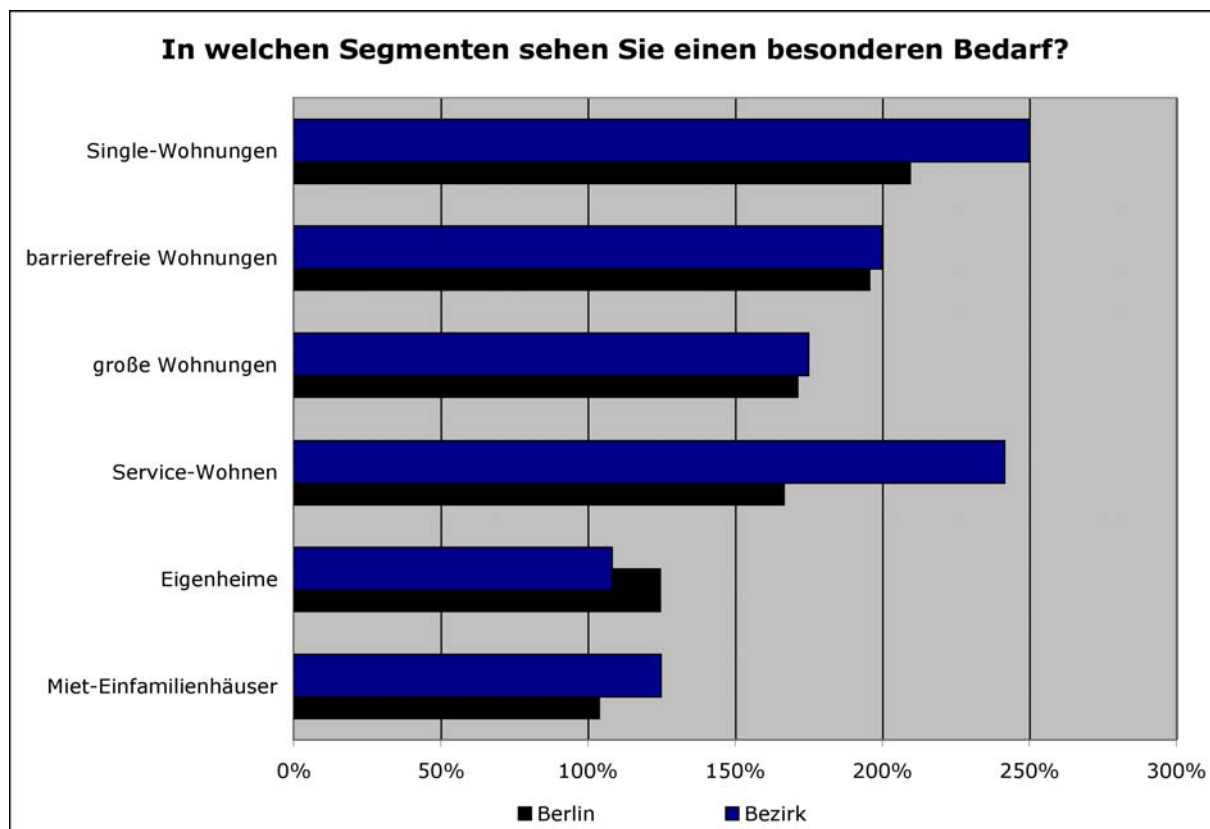
Im oberen Preissegment des Mietwohnungsmarktes wird die Lage auch in Tempelhof-Schöneberg ausgewogen bewertet, allerdings mit einem leichten Trend zur Anspannung für die nächsten Jahre. Das mittlere Preissegment wird in diesem Bezirk ebenso ausgewogen gesehen wie in ganz Berlin und das untere Preissegment etwas weniger angespannt. Die Lage bei den preisgebundenen Mietwohnungen wird hier noch deutlich entspannter gesehen als in ganz Berlin, wo dieses Segment im Durchschnitt als ausgewogen bewertet wird.



Investitionsklima

Für den Neubau von selbstgenutzten Eigenheimen wird das Investitionsklima in Tempelhof-Schöneberg als insgesamt ausgewogen mit positiver Tendenz bewertet und damit etwas besser als in ganz Berlin. Das Investitionsklima für den Neubau von Eigentumswohnungen bzw. Mietwohnungen wird in Tempelhof-Schöneberg ebenso schlecht eingeschätzt wie im Durchschnitt der Stadt.

Das Investitionsklima für Maßnahmen im Bestand werden auch hier positiv bewertet, die Einschätzungen für den Erwerb bestehenden Wohnraums sind allerdings im Durchschnitt nur knapp ausgewogen – allerdings mit leicht positiver Tendenz für die nächsten Jahre.



Prozentzahlen über 100%, da die einzelnen Kategorien mehrfach ausgewählt werden konnten (jeweils in verschiedenen Lagen und Preissegmenten), die für diese Übersichtsgrafik summiert wurden.

Besonderer Bedarf

Für Single-Wohnungen wird in Tempelhof-Schöneberg ein noch größerer Bedarf gesehen als in ganz Berlin. Fast ebenso häufig wird hier Service-Wohnen genannt, was damit deutlich über dem Durchschnitt von ganz Berlin liegt. Der Bedarf für barrierefreie Wohnungen (Rang 3) und große Wohnungen (Rang 4) wird etwa ebenso gesehen wie in ganz Berlin. Häufiger als im Durchschnitt werden in Tempelhof-Schöneberg Miet-Einfamilienhäuser genannt (Rang 5), während Eigenheime auch hier an sechster Stelle liegen.

Besondere Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt

Bezirk - Rang	Berlin - Rang	Tempelhof-Schöneberg
1	2	Steigende Nebenkosten
2	1	Geringe Einkommen der Wohnungssuchenden / Mieter (Geringverdiener, Erwerbslose etc.)
2	4	Wohnungsbauförderung nicht bedarfsgerecht bzw. ausgelaufen
2	4	Kostendeckende Mieten können nicht erzielt werden
2	9	Maßnahmen zur Modernisierung oder Instandsetzung können aus Mieten nicht finanziert werden
6	13	Geringe Bautätigkeit

In Tempelhof-Schöneberg werden am häufigsten die steigenden Nebenkosten als besonderes Problem genannt (in ganz Berlin auf Rang 2). Es ist damit der einzige Bezirk, bei dem nicht die geringen Einkommen der Mieter und Wohnungssuchenden auf dem ersten Platz liegen. Dieses Problem wird hier neben mehreren anderen erst an zweiter Stelle genannt. Ebenfalls auf dem zweiten Rang liegen die nicht bedarfsgerechte Wohnungsbauförderung, die nicht erzielbaren kostendeckenden Mieten und nicht ausreichende Mieteinnahmen für Modernisierung und Instandsetzung. An sechster Stelle und damit überdurchschnittlich häufig wird in Tempelhof-Schöneberg die geringe Bautätigkeit genannt.

Bezirksauswertung für Treptow-Köpenick

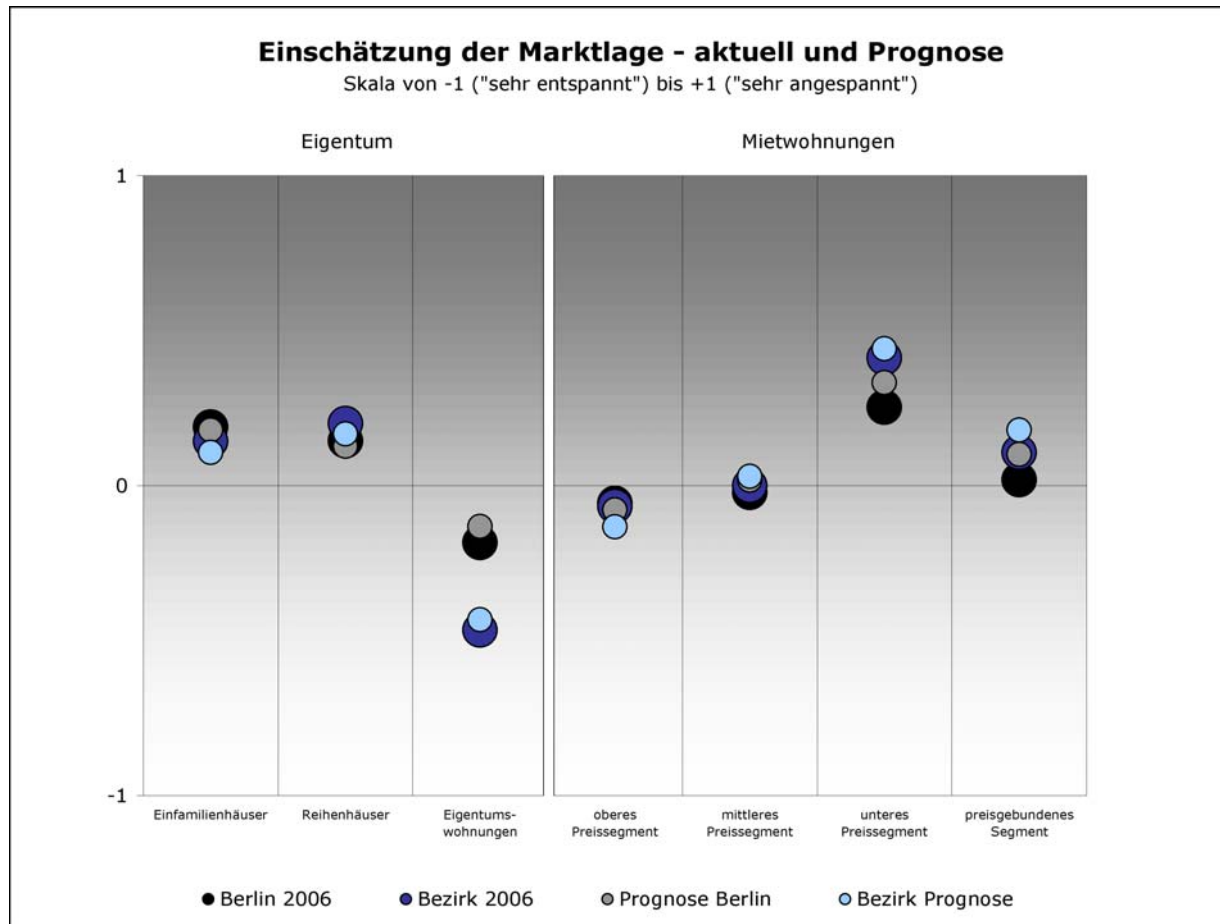
Zusammenfassung

Die Marktlage für Eigentumswohnungen wird in Treptow-Köpenick als deutlich entspannter bewertet als in ganz Berlin, für Mietwohnungen im unteren und preisgebundenen Segment dagegen als etwas angespannter.

Das Investitionsklima für den Neubau von Einfamilienhäusern und Mietwohnungen wird hier etwas besser eingeschätzt als in ganz Berlin. Bei Eigentumswohnungen, Bestandsmaßnahmen und Erwerb bestehenden Wohnraums fällt das Investitionsklima etwas schlechter aus.

Ein besonderer Bedarf wird in Treptow-Köpenick insbesondere bei Single-Wohnungen und großen Wohnungen gesehen.

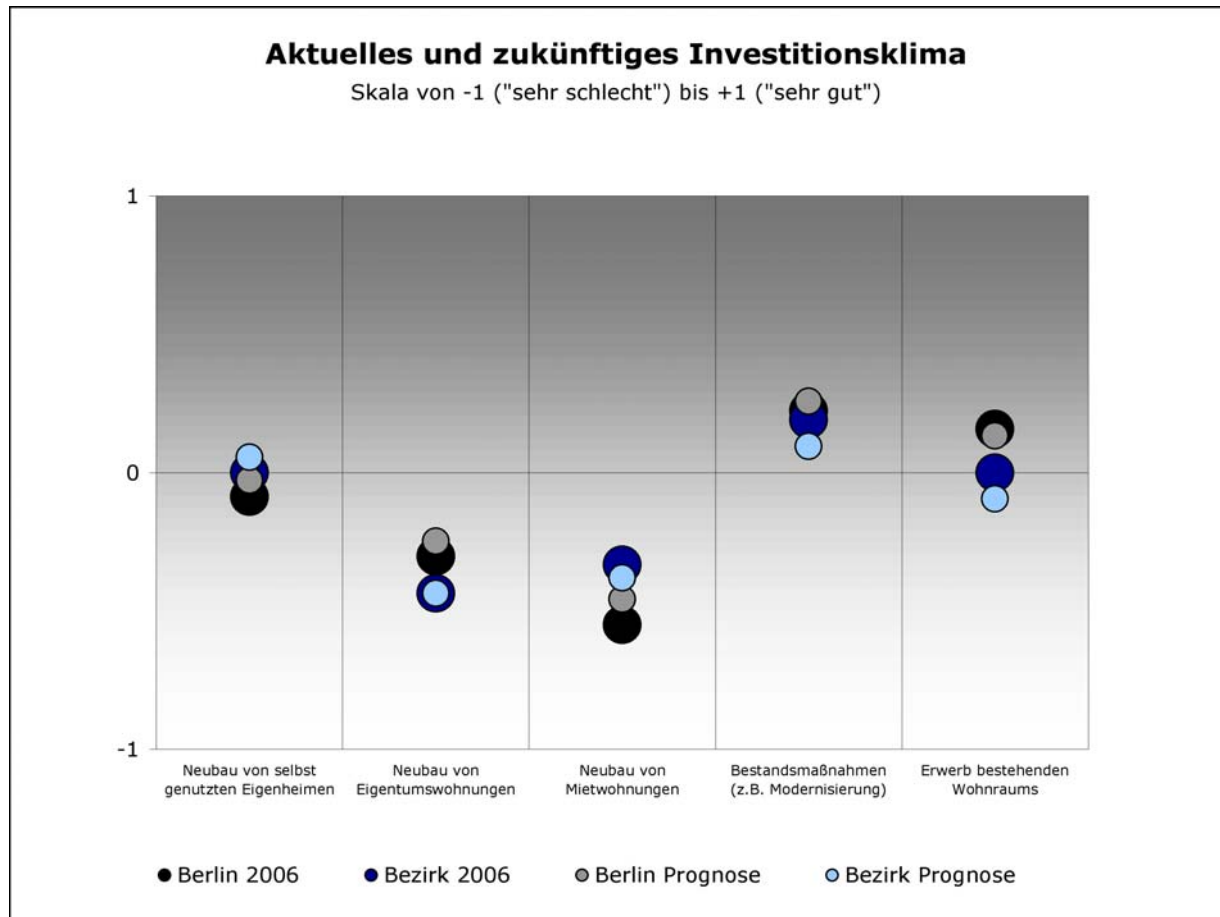
Meistgenannte Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt sind auch in Treptow-Köpenick die geringen Einkommen und steigenden Nebenkosten. Im Vergleich zu anderen Bezirken wird zudem überdurchschnittlich häufig ein Mangel an kleinen Wohnungen genannt.



Marktlage

Beim Eigentum wird die Marktlage für Einfamilienhäuser und Reihenhäuser in Treptow-Köpenick ebenso wie in ganz Berlin als leicht angespannt und für die nächsten Jahre stabil eingeschätzt. Für Eigentumswohnungen wird die Lage in diesem Bezirk hingegen deutlich entspannter bewertet als in ganz Berlin.

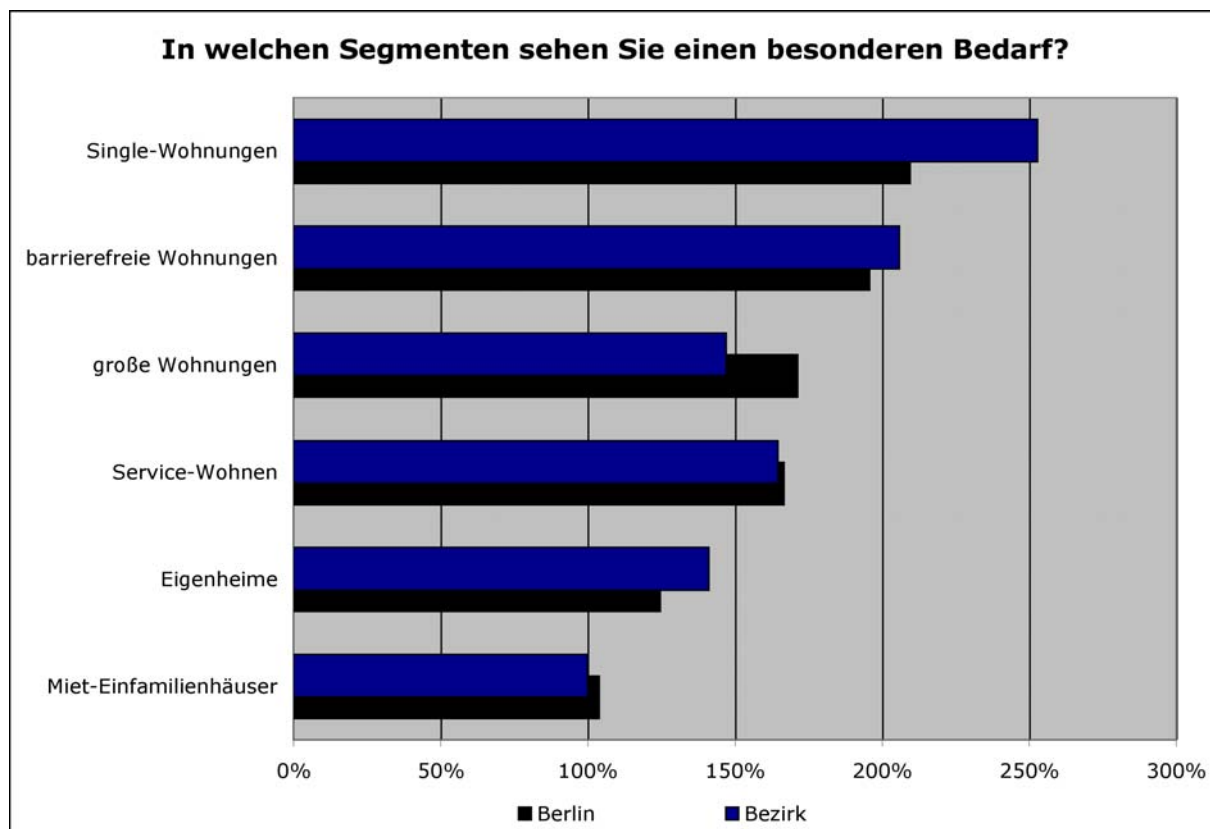
Am Mietwohnungsmarkt wird die Lage in Treptow-Köpenick im oberen Preissegment als ausgewogen bis leicht entspannt bewertet und im mittleren Preissegment als ausgewogen. Das entspricht in etwa dem Ergebnis für ganz Berlin. Die Lage im unteren Preissegment wird in diesem Bezirk als angespannter gesehen als in ganz Berlin – ebenso wie die Lage für preisgebundene Mietwohnungen.



Investitionsklima

Für den Neubau von selbst genutzten Eigenheimen wird das Investitionsklima in Treptow-Köpenick von den Befragten im Durchschnitt als ausgewogen bewertet – und damit etwas besser als für ganz Berlin. Für die nächsten Jahre wird ebenso wie in der ganzen Stadt ein leicht positiver Trend erwartet. Das Investitionsklima für den Neubau von Eigentumswohnungen wird in diesem Bezirk jedoch aktuell und für die nächsten Jahre noch schlechter bewertet als in ganz Berlin, für den Neubau von Mietwohnungen hingegen nicht ganz so schlecht.

Für Bestandsmaßnahmen wird das Investitionsklima in Treptow-Köpenick derzeit ähnlich positiv gesehen wie in ganz Berlin – allerdings im Gegensatz zur allgemeinen Entwicklung in der Stadt mit einem leicht abnehmenden Trend für die nächsten Jahre. Für den Erwerb bestehenden Wohnraums wird das Investitionsklima in Treptow-Köpenick im Durchschnitt nur ausgewogen beurteilt, mit leicht negativem Trend für die nächsten Jahre, während es für ganz Berlin positiver bewertet wird.



Prozentzahlen über 100%, da die einzelnen Kategorien mehrfach ausgewählt werden konnten (jeweils in verschiedenen Lagen und Preissegmenten), die für diese Übersichtsgrafik summiert wurden.

Besonderer Bedarf

Für Single-Wohnungen wird in Treptow-Köpenick ein noch größerer Bedarf gesehen als in ganz Berlin, gefolgt von barrierefreien Wohnungen an zweiter Stelle. Auf Rang 3 folgt in diesem Bezirk das Service-Wohnen, während die Befragten für große Wohnungen etwas weniger ein besonderer Bedarf sehen (Rang 4) als in ganz Berlin, dafür aber einen größeren Bedarf an Eigenheimen (Rang 5). Miet-Einfamilienhäuser finden sich in Treptow-Köpenick wie in ganz Berlin an sechster Stelle.

Besondere Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt

Bezirk - Rang	Berlin - Rang	Treptow-Köpenick
1	1	Geringe Einkommen der Wohnungssuchenden / Mieter (Geringverdiener, Erwerbslose etc.)
2	2	Steigende Nebenkosten
3	4	Wohnungsbauförderung nicht bedarfsgerecht bzw. ausgelaufen
4	4	Kostendeckende Mieten können nicht erzielt werden
5	13	Zu wenig kleine Wohnungen / Appartements
6	9	Maßnahmen zur Modernisierung oder Instandsetzung können aus Mieten nicht finanziert werden

Als besondere Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt werden in Treptow-Köpenick wie in ganz Berlin am häufigsten die geringen Einkommen der Wohnungssuchenden und die steigenden Nebenkosten genannt. Am dritthäufigsten wird in diesem Bezirk die nicht bedarfsgerechte Wohnungsbauförderung genannt und an vierter Stelle die nicht erzielbaren kostendeckenden Mieten (Berlin: Rang 6). Der Mangel an kleinen Wohnungen wird in diesem Bezirk an fünfter Stelle genannt und ist offensichtlich ein größeres Problem als in den anderen Bezirken.

Herausgeber

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

Inhaltliche Konzeption und Bearbeitung

Bodelschwingh Wirtschaftsberatung
Ansprechpartner: Olaf Keßler
Am Festungsgraben 1, 10117 Berlin
Telefon: +49 / 30 / 50 34 8444
info@bodelschwingh.net
Internet: www.bodelschwingh.net