

BERLIN



IBB Wohnungsmarktbarometer 2024

Der Berliner Wohnungsmarkt aus Sicht der Expert:innen



Inhalt

Vorwort	3
1. Methodisches Vorgehen und Hintergrund der Befragten	4
2. Ergebnisse im Überblick	6
3. Aktuelle und künftige Marktlage nach Marktsegmenten	8
4. Besondere Bedarfe	13
5. Anforderungen an das Wohnungsangebot	15
6. Aktuelle Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt	17
7. Einschätzung des Investitionsklimas	19
8. Aktuelle Frage zur Einschätzung der Wirksamkeit verschiedener Ansätze, um die Korrelation zwischen Haushaltsgröße und Wohnungsgröße zu verbessern	24
9. Berliner Wohnungsmarktextpert:innen	26
Abbildungsverzeichnis	28
Impressum	29

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



Investitionsbank Berlin

Dieses Werk ist lizenziert unter einer Creative-Commons-Namensnennung-3.0-Deutschland-Lizenz: creativecommons.org/licenses/by/3.0/de/

Vorwort

Liebe Leser:innen,

die Entwicklungen auf dem Berliner Wohnungsmarkt sind in 2024 geprägt von einer weiterhin wachsenden Bevölkerung, ungünstigen Investitionsbedingungen sowie steigenden Mietpreisen. Zusätzlich bleiben Maßnahmen zur Anpassung an den Klimaschutz und die Umsetzung der Energiewende in Wohngebäuden zentrale Aufgaben der kommenden Jahre.

Im diesjährigen IBB Wohnungsmarktbarometer haben Expert:innen des Berliner Wohnungsmarktes ihre Einschätzungen zu aktuellen Anforderungen und Problemfeldern in den Segmenten Miete und Eigentum abgegeben. Mithilfe dieser Expertise können Veränderungen auf dem Berliner Wohnungsmarkt frühzeitig erkannt und gegebenenfalls rechtzeitig Maßnahmen abgeleitet werden.

Mit Blick auf die aktuelle Situation auf dem Mietwohnungsmarkt offenbart sich ein weiterhin deutliches Angebotsdefizit an bezahlbarem Wohnraum. Gerade im unteren sowie mietpreis- und belegungsgebundenen Segment stufen die Befragten die Angebotslage als unzureichend ein. Hier zeigt sich ein großer Nachfrageüberhang. Auch beim Wohneigentum bleibt die Angebot-Nachfrage-Situation angespannt.

Eine leichte Verbesserung zeigt sich jedoch bei der Entwicklung des Investitionsklimas. Nachdem die Expert:innen zwei Jahre in Folge eine Verschlechterung des Investitionsklimas feststellten, wurde 2024 erstmalig wieder eine Stabilisierung attestiert. Die aktuellen Einschätzungen deuten aber weiterhin auf unterdurchschnittliche Investitionsbedingungen hin und auch perspektivisch werden keine erheblichen Verbesserungen erwartet. Beim Bau von Mietwohnungen sehen Expert:innen aktuell hohe Zins- und Baukosten als größte Herausforderungen an. Um in einer wachsenden Stadt weiterhin Wohnraum zu sozialverträglichen Mietpreisen anbieten zu können, ist es unerlässlich, die Erweiterung des Angebots voranzutreiben und weitere Lösungsmöglichkeiten zu untersuchen.

Vor dem Hintergrund der weniger günstigen Investitionsbedingungen für den Bau von neuen Wohnungen gewinnt der Wohnungsbestand zunehmend an Bedeutung. Niedrige Fluktuationsraten, geringer Leerstand sowie Unter- und Überbelegung von Wohnungen hemmen jedoch eine optimale Wohnraumversorgung. Zur Förderung einer besseren Verteilung von Wohnraum existieren unterschiedliche Lösungsansätze. Laut den befragten Expert:innen ist eine Maßnahme mit hoher Wirksamkeit die Schaffung finanzieller Anreize. Unterstützung bei der Organisation von Umzügen sowie damit verbundenen Behördengängen kann ebenfalls ein Lösungsansatz zur besseren Verteilung von Wohnraum darstellen. Auch Schulungen von Fachkräften sowie eine Flexibilisierung von Wohnungszuschnitten und Grundrissen wurden als wirksame Maßnahmen eingestuft. Ziel muss es somit sein, Ansätze und Maßnahmen zu schaffen, die die aktuelle Marktlage im Bestand nachhaltig verbessern.



Das IBB Wohnungsmarktbarometer bietet Transparenz über den Berliner Wohnungsmarkt und einen qualifizierten Blick auf künftige Entwicklungen. Ohne die breite Teilnahme an der Befragung wäre dies nicht möglich. Ich möchte mich daher bei allen Fachkundigen bedanken, die ihre Expertise mit uns teilen. Allein durch Ihre Bereitschaft und aktive Mitwirkung ist es möglich, zentrale Entwicklungen frühzeitig aufzuzeigen und besser zu verstehen.

Ich wünsche allen Leser:innen des neuen IBB Wohnungsmarktbarometers 2024 eine aufschlussreiche Lektüre!

Ihr Hinrich Holm

1. Methodisches Vorgehen und Hintergrund der Befragten

Die jährliche Beobachtung und Berichterstattung zum Berliner Wohnungsmarkt besteht neben dem IBB Wohnungsmarktbericht auch aus dem IBB Wohnungsmarktbarometer, welches Expert:innen zu den aktuellen und künftigen Entwicklungen am Berliner Wohnungsmarkt befragt. Themenfelder wie Marktlage und Investitionsklima werden ebenso beleuchtet wie aktuelle Herausforderungen im Neubau und Bestand. Zudem widmet sich die jährlich wechselnde Zusatzfrage aktuellen, unter anderem auch politischen Fragestellungen. Anhand der jahrelangen kontinuierlichen Befragung ist eine differenzierte Betrachtung der Veränderungen des Berliner Wohnungsmarktes und das Erkennen von aktuellen Trends und langfristigen Entwicklungen möglich. Hierdurch trägt das IBB Wohnungsmarktbarometer zu einer erhöhten Markttransparenz bei und unterstützt Entscheidungsträger:innen aus Politik, Verwaltung, Wohnungswirtschaft und anderen Interessengruppen bei wohnungspolitischen und -wirtschaftlichen Entscheidungen.

Kern des IBB Wohnungsmarktbarometers ist die jährliche Befragung anhand eines Online-Fragebogens. Die Fachkundigen werden um ihre Einschätzung zu den fünf Themenfeldern Marktlage, Bedarfe, Anforderungen, Probleme und Investitionsklima gebeten, sowohl für das Eigentum als auch die Miete. Langfristige Entwicklungen können dabei in einer Zeitreihe abgebildet werden. Auch räumlich differenzierte Auswertungen auf Ebene der zwölf Berliner Bezirke leistet das IBB Wohnungsmarktbarometer.

Der Berliner Wohnungsmarkt erlebte in den vergangenen Jahren vielfältige Sonderereignisse und Herausforderungen. Die aktuelle Zusatzfrage widmet sich der Wohnraumverteilung im Berliner Wohnungsbestand und nimmt dabei insbesondere das Problem des

sogenannten Remanenzeffekts in den Blick. Die externen Marktbedingungen, aber auch persönliche Hürden führen dazu, dass Haushalte in nicht bedarfsgerechten Wohnungen verbleiben. Damit können Potenziale im Wohnungsmarkt ungenutzt bleiben. Die diesjährige Zusatzfrage befasst sich daher mit unterschiedlichen Lösungsansätzen und geht der Frage nach, welche für wirksam gehalten werden, um eine bessere Korrelation zwischen Haushaltsgröße und Wohnungsgröße am Berliner Wohnungsmarkt im Bestand herzustellen.

Abb. 01: Die Berliner Bezirke



In der Barometerbefragung werden definierte Preissegmente aufgeführt, die eine sachgerechte Einordnung der Marktlage unterstützen. Diese Preissegmente beruhen auf den Ergebnissen des IBB Wohnungsmarktberichts, entsprechend wurden die Grenzen in der diesjährigen Betrachtung angepasst:

Mietpreise (nettokalt)

- ↳ Unteres Preissegment: unter 10,00 EUR/m²
- ↳ Mittleres Preissegment: 10,00 bis unter 18,00 EUR/m²
- ↳ Oberes Preissegment: 18,00 EUR/m² und mehr

Kaufpreise Eigenheime

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

Kaufpreise Eigentumswohnungen

- ↳ Unteres Preissegment: unter 4.500 EUR/m²
- ↳ Mittleres Preissegment: 4.500 bis unter 7.500 EUR/m²
- ↳ Oberes Preissegment: 7.500 EUR/m² und mehr

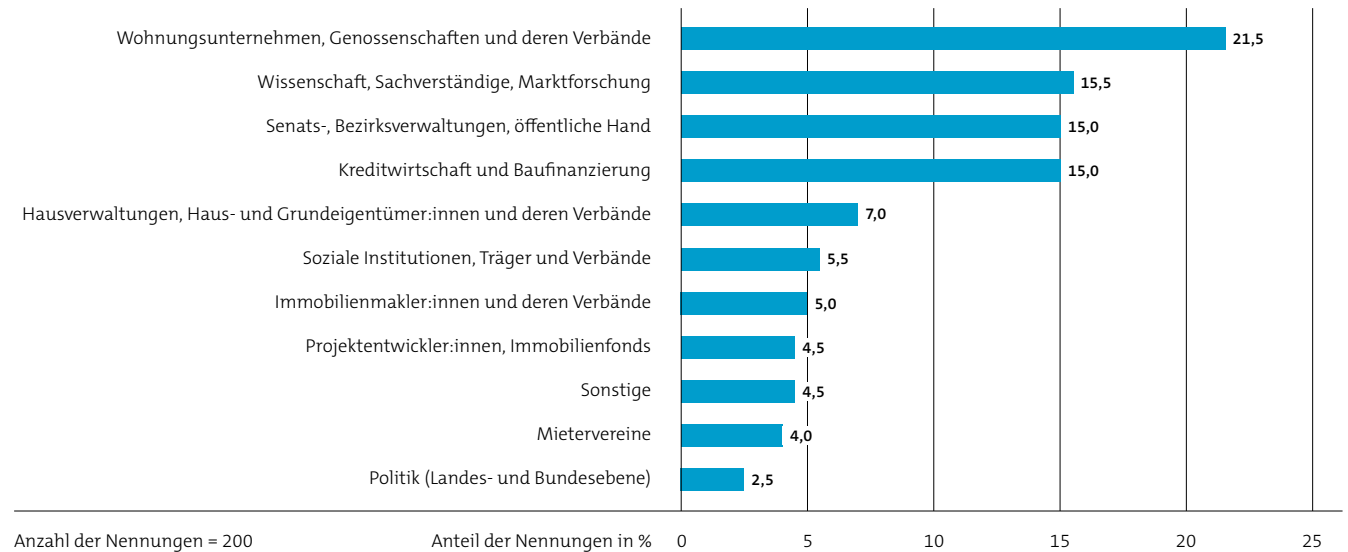
Die Fachkundigen des Berliner Wohnungsmarktes wurden in den Monaten Mai bis Juni 2024 anhand eines standardisierten Fragebogens online befragt. Hierzu wurden rund 1.500 Expert:innen kontaktiert. Mit einer Stichprobe von 200 Fällen wurde eine Rücklaufquote von rund 13 % erzielt. Insgesamt haben 45 % der Befragten für die Gesamtstadt eine Einschätzung abgegeben, während sich 55 % den einzelnen Berliner Bezirken widmeten (drei bis 19 Fragebögen pro Bezirk). Für den Bezirk Steglitz-Zehlendorf wurden lediglich drei Rückmeldungen gegeben, sodass dieser in den Darstellungen aufgrund geringer Repräsentativität schraffiert wird. Aus den Fragebögen mit Einschätzungen für Berlin und den Durchschnitt der Bezirksergebnisse wurden die Resultate für die Gesamtstadt berechnet. Die Ergebnisse für Gesamt-Berlin sowie für die Bezirke wurden, entsprechend ihrer Ausprägung in der Umfrage, gewichtet in der Auswertung berücksichtigt.

Die Adressat:innen des IBB Wohnungsmarktbarometers kommen aus unterschiedlichen Tätigkeitsfeldern und Bereichen rund um den Wohnungsmarkt. Auch in diesem Jahr entfiel erneut mehr als ein Fünftel der Rückmeldungen auf Fachkundige aus Wohnungsunternehmen und Genossenschaften. Jeweils circa 15 % der Befragten gaben an, entweder im Bereich Wissenschaft, Sachverständige und Marktforschung oder Kreditwirtschaft und Baufinanzierung oder für Senats-/Bezirksverwaltungen und die öffentliche Hand zu arbeiten.

Auf Hausverwaltungen, Haus- und Grundeigentümer:innen und deren Verbände entfielen rund 7 %, während soziale Institutionen und Träger dieses Jahr knapp über 5 % lagen. Immobilienmakler:innen und deren Verbände waren mit circa 5 % repräsentiert.

Jeweils unter 5 % der Befragten ordneten sich Projektentwickler:innen, Mietervereinen, der Politik auf Landes- und Bundesebene oder „Sonstigen“ zu, wozu beispielsweise Stadtplaner:innen oder Rechtsanwält:innen gehören.

Abb. 02: Tätigkeitsfelder der Antwortenden



2. Ergebnisse im Überblick

- Die Fachkundigen haben auch 2024 die **Marktlage insgesamt** als angespannt wahrgenommen. Sowohl im Miet- als auch im Eigentumssegment wurden teilweise **große Angebotsdefizite** attestiert. Verglichen mit den Vorjahren gab es dieses Jahr erstmals **keine signifikanten Verschlechterungen**.
- Im **Eigenheimsegment** wird das Angebot bereits seit mehreren Jahren als eher zu klein eingeschätzt und es wurde von den Fachkundigen als **weiterhin angespannt** wahrgenommen. Die Einschätzung hat sich jedoch gegenüber 2023 **nicht verschlechtert**. In beiden Teilmarktsegmenten (Eigenheime und Eigentumswohnungen) ist das **Angebot gemessen an der Nachfrage zu klein**. Das trifft vor allem in den südwestlichen Bezirken sowie in der Innenstadt zu – mit wenig Aussicht auf Besserung.
- Im **Segment Miete** unterscheiden sich seit mehreren Jahren die Entwicklungen zwischen oberem Preissegment auf der einen und dem unteren sowie mittleren Segment auf der anderen Seite. **Keine Verschlechterungen** bei der Preisentwicklung zeigten sich 2024 im mittleren Preissegment, auch das untere ebenso wie das preisgebundene Segment stagnierten. **Insgesamt** wurden die drei Klassen als **sehr angespannt** eingeschätzt. Das untere Preissegment wird sich nach Einschätzung der Expert:innen perspektivisch leicht verbessern, das mittlere und das obere Preissegment werden sich etwas verschlechtern.
- Die **größten Bedarfe** in den Segmenten Eigentum und Miete zeigten sich erneut bei den **mittelgroßen bis großen Wohnungen** (70 bis unter 100 m²), insbesondere im unteren und mittleren Preissegment. Das obere Preissegment wird seit mehreren Jahren nur selten genannt. Insgesamt haben in den letzten Jahren **die Bedarfe im unteren Preissegment** in nahezu allen Kategorien deutlich **zugenommen**. Im Vergleich zum Vorjahr stiegen die Bedarfe im Eigentum bei den Wohnungen mit einer Wohnfläche von 100 m² und mehr sowie bei Eigenheimen geringfügig an.
- Bei den **Anforderungen** an das Wohnungsangebot gehörten nach Einschätzung der Fachleute segmentübergreifend der **energetische Status**, die **Ausstattung mit Balkonen oder Terrassen** und ein **günstiger Kaufpreis bzw. eine günstige Miete** zu den wichtigsten Merkmalen. Grundsätzlich bestätigten die Ergebnisse der Merkmale tendenziell die Einschätzungen der letzten Jahre.
- In der Einzelbetrachtung für den **Mietwohnungsmarkt Neubau** wurden **steigende Baukosten** von den Expert:innen mit fast 80 % und großem Abstand als das **drängendste Problem** benannt. Das **aktuelle Zinsumfeld** folgte mit knapp 50 % der Nennungen¹. Bemerkenswert ist 2024, dass das Thema der **hohen Marktmieten, die die Projektkosten nicht decken**, im Vergleich zu 2023 von Rang zehn auf Platz sechs aufgestiegen ist. Hier zeigt sich die zunehmende Dringlichkeit, die das Thema im Kreise der Befragten hat. Eine große Veränderung zeigte sich 2024 auch beim Thema Materialknappheit/Lieferengpässe das 2023 noch

mit rund 25 % als wichtig bewertet wurde und 2024 auf Platz zwölf und von unter 10 % der Befragten als Problem angesehen wurde. Als kaum bzw. wenig drängende Herausforderung wurden zudem Schwierigkeiten bei der Umsetzung des Klimaschutzes und Notwendigkeiten für umfangreiche Um- und Neuplanungen wahrgenommen.

¹ In der Darstellung wird jeweils die methodisch korrekte Anzahl der Nennungen abgebildet. Aufgrund von mehreren Antwortmöglichkeiten kann es dazu kommen, dass die Anzahl der Nennungen die Anzahl der Expert:innen (deutlich) übersteigt. Um auch im Text möglichst methodisch korrekt zu bleiben, wird daher stets von Nennungen und nicht vom prozentualen Anteil der Expert:innen gesprochen.

- Als drängendste **Probleme im Mietwohnungsbestand** wurden allen voran die **steigenden Nettokaltmieten sowie die Neben- und Betriebskosten** mit jeweils über 50 % genannt, womit die ersten beiden Plätze dieselben wie 2023 sind. Fast jede zweite befragte Person (48,5 %) gab zudem an, dass **Modernisierungen und Sanierungen über marktfähige Mieten nicht finanzierbar** seien. Eine nicht bedarfsgerechte Wohnungsbauförderung fiel um fünf Rangplätze ab und wird aktuell nur noch von rund 18 % der Befragten als drängend eingeschätzt. Das neu eingeführte Thema **geringe Fluktuation der Haushalte** sortierte sich im Mittelfeld ein. Der Mangel an barrierearmen Angeboten wurde als weniger drängend angesehen und erreichte nur Rang 15 (2023: Rang zwölf).
- Nach zwei Jahren fortschreitender Verschlechterung des **Investitionsklimas** wurde 2024 **erstmalig wieder eine Stabilisierung** festgestellt. **Im Neubaubereich** wiesen alle Kategorien keine weitere Verschlechterung der Investitionsbedingungen auf, wobei das Umfeld für den Neubau von Eigentumswohnungen weiterhin am besten wahrgenommen wurde. **Insgesamt** beurteilten die Befragten das Investitionsklima, sowohl aktuell als auch in den kommenden drei Jahren, als **unterdurchschnittlich mit Tendenz zu einer leichten Verbesserung**. **Im Bestandssegment** wurde das **Investitionsumfeld** als weitgehend **durchschnittlich** eingeschätzt. **Perspektivisch** wird sich das Investitionsklima auf einem **ähnlich stabilen Niveau** entwickeln, so die Einschätzung der Expert:innen.
- Die diesjährige Zusatzfrage blickt auf den **Bestand**, um **Lösungsansätze zur Entlastung des angespannten Wohnungsmarktes** abseits des Neubaus zu identifizieren. **Inwiefern verschiedene Maßnahmen**, abseits einer allgemeinen Entspannung der Marktlage, **kurzfristig zu einer besseren Korrelation zwischen Haushalts- und Wohnungsgrößen** führen können, ist Thema der diesjährigen Zusatzfrage. Mit deutlichem Abstand zu den anderen Ansätzen schätzte über die Hälfte der Befragten **ein finanzielles Entgegenkommen als sehr wirksam** ein. Damit reagieren die Befragten eindrucksvoll auf die aktuelle Diskrepanz zwischen Angebots- und Bestandsmiete, die Haushalten die Anpassung der Wohnverhältnisse enorm erschwert. Dicht daran anschließend wurde das **Umzugsmanagement** von insgesamt fast 90 % der Fachkundigen als wirksam eingestuft. Damit können Hilfestellungen beim Umzug, beispielsweise die Planung des Umzugs selbst oder auch die Unterstützung bei Behördengängen, ebenfalls Hürden abbauen. Gerade in diesem Bereich spielen auch persönliche Hemmnisse eine Rolle. Rund ein Drittel der Fachkundigen befanden eine **stadtweite Wohnungstauschbörse** als sehr wirksam, wohingegen zugleich 14 % diesen Ansatz für nicht sinnvoll erachteten. Im Vergleich ist eine stadtweite Wohnungstauschbörse somit das als am häufigsten als nicht sinnvoll eingestufte Instrument. Die Ergebnisse zeigen, dass es laut der Einschätzung der Expert:innen zufolge durchaus wirksame Ansätze zur Abmilderung des Remanenzeffekts im Berliner Wohnungsbestand gibt. Dabei werden sowohl Maßnahmen, die die aktuelle Marktlage abmildern, als auch Maßnahmen, die persönliche Hürden adressieren, als wirksam angesehen. Bedeutsam scheint hierbei der räumliche Fokus der Maßnahmen zu sein.

3. Aktuelle und künftige Marktlage nach Marktsegmenten

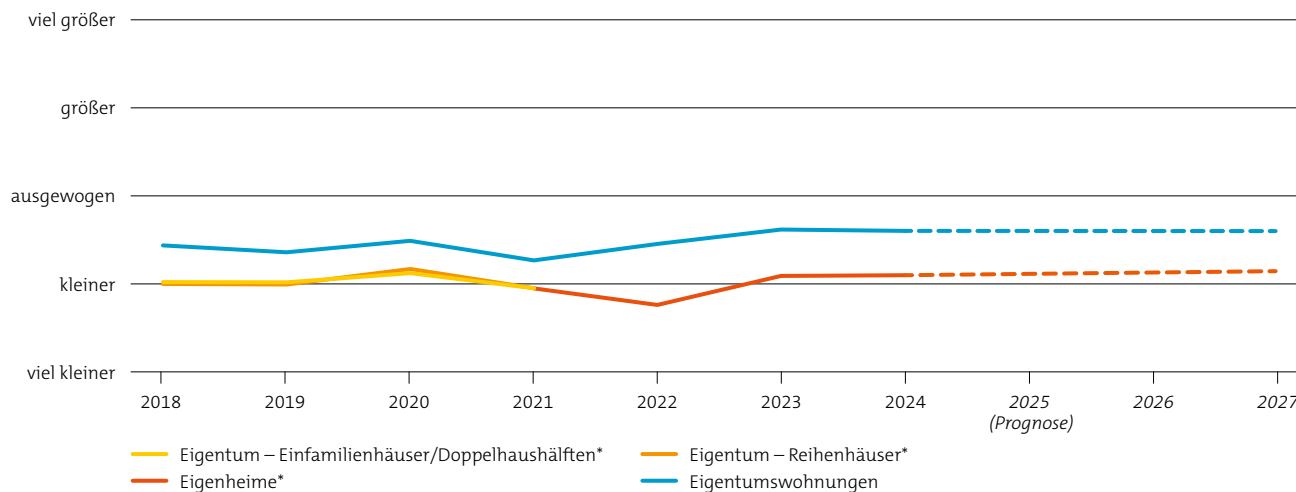
Segment Eigentum

Im Wohneigentum zeigten sich auch 2024 weiterhin Angebotsdefizite, jedoch gab es im Vergleich zu den letzten Jahren zum ersten Mal kaum Veränderungen zu den Einschätzungen aus dem Vorjahr. Gemessen an der Nachfrage wurde das Angebot im Eigenheimsegment insbesondere in den südwestlichen Bezirken sowie in der Innenstadt als viel zu klein erachtet – mit wenig Aussicht auf Besserung. Etwas anders sah es 2024 bei den Eigentumswohnungen aus. Das Angebot wurde ebenfalls als zu klein, aber mit leichter Tendenz zu ausgewogen bewertet. Weiterhin gibt es in diesem Segment aber Defizite, auch perspektivisch ist eine nachhaltige Verbesserung nicht in Sicht.

Berlin ist eine Stadt der Miete, das Wohneigentum spielt dennoch eine wachsende Rolle. Die Expert:innen haben die Marktlage auch 2024 insgesamt als angespannt wahrgenommen. In beiden Teilmarktsegmenten (Eigenheime und Eigentumswohnungen) ist das Angebot, gemessen an der Nachfrage, zu klein. Für Eigenheime liegt dies in einer Großstadt grundsätzlich im Bereich des Erwartbaren, so wird das Angebot im Eigenheimsegment bereits seit mehreren Jahren als zu klein eingeschätzt. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich die Annahme der Fachkundigen kaum verändert und auch für die kommenden drei Jahre zeigt sich ein stabiles Bild einer relativen Knappheit mit einer leicht positiven Tendenz in Richtung Ausgewogenheit. Eigentumswohnungen wird allgemein eine etwas bessere, aber ebenfalls nicht ausgewogene Marktlage attestiert. Auch hier zeigte die Entwicklung der letzten Jahre eine konstante Unterversorgung. Die Prognose für die kommenden drei Jahre in diesem Segment sieht, ähnlich wie im Eigenheimsegment, stabil aus.

Abb. 03: Einschätzung der Marktlage: Eigentum

Das Angebot ist gemessen an der Nachfrage



Anmerkung: Die beiden Kategorien Eigentum – Einfamilienhäuser/Doppelhaushälften und Eigentum – Reihenhäuser* wurden ab dem IBB Wohnungsmarktbarometer 2021 zur Kategorie Eigenheime* zusammengeführt. Deshalb sind ab dem Jahr 2021 nur noch die Kategorien Eigenheime* und Eigentumswohnungen aufgeführt.

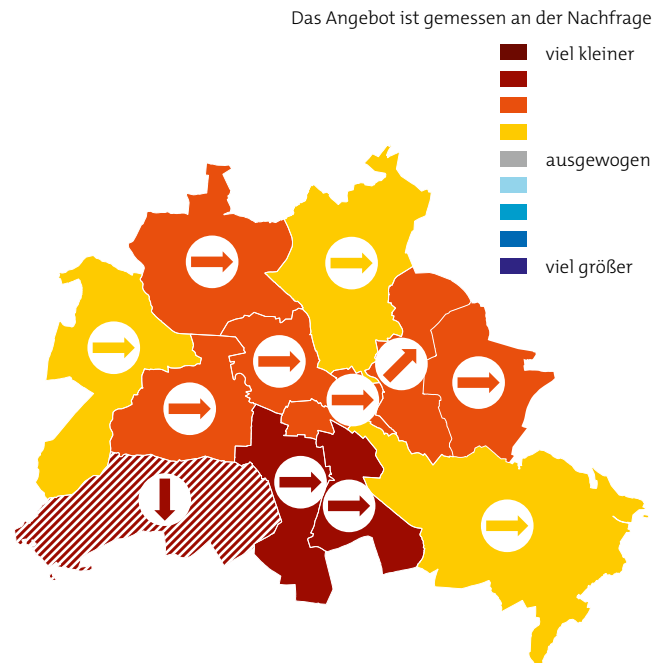
Situation in den Bezirken

Die Bewertungen der Expert:innen im **Eigenheimsegment** zeigten sich 2024 auch in den Bezirken. Noch am positivsten wurde die Marktlage in Spandau, Treptow-Köpenick und Pankow eingeschätzt („eher ausreichend“), jedoch liegt auch hier die Einschätzung leicht unter ausgeglichenen Verhältnissen. Ein etwas schlechteres Bild zeigte sich besonders in den Bezirken Neukölln und Tempelhof-Schöneberg (die Innenstadtbezirke werden, bezogen auf diese Kategorie, von der Kommentierung ausgenommen). Im Vergleich zum Vorjahr verschlechterte sich die Lage für die Bezirke Treptow-Köpenick und Neukölln hin zu einem viel kleineren Angebot. Die Anspannung in den Bezirken hat insgesamt im Vergleich zum Vorjahr geringfügig zugenommen und sich hinsichtlich der räumlichen Verteilung der Bezirke leicht verschoben.

Für die kommenden drei Jahre erwarten die Fachkundigen für fast alle Bezirke eine Entwicklung auf stabilem Niveau mit einer weiterhin negativen Marktsituation. Allein in Lichtenberg wird perspektivisch von einer stärkeren Anspannung ausgegangen.

Die gesamtstädtische Einschätzung der Marktlage für **Eigentumswohnungen** verblieb in einer überwiegend leichten Anspannung. Auf Ebene der Bezirke wiesen 2023 noch vier Bezirke (Treptow-Köpenick, Marzahn-Hellersdorf, Neukölln und Mitte) eine ausgewogene Marktlage auf, 2024 war dies lediglich für Mitte der Fall. Der überwiegende Teil der restlichen Bezirke verzeichnete eine leicht angespannte Marktlage. Der Bezirk Spandau wies, wie im vergangenen Jahr, auch für 2024 die höchste Anspannung im Vergleich auf und verzeichnete ein deutlich zu geringes Angebot. Für den Bezirk Reinickendorf wurden größere Knappheiten attestiert.

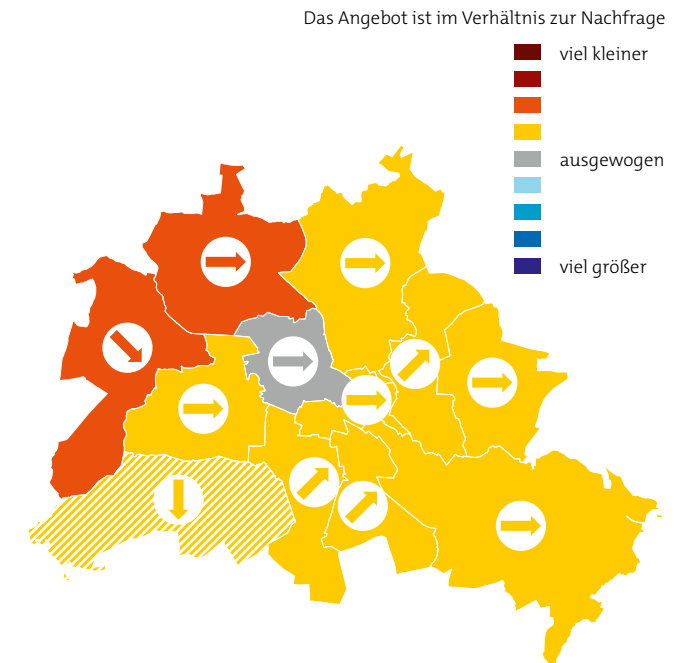
Abb. 04: Aktuelle Marktlage: Eigenheime



Der Pfeil gibt die erwartete Veränderung der Marktlage in den nächsten drei Jahren an. Die Anspannung des Marktes ...
... steigt stark an ①, steigt an ②, bleibt gleich ⊖, nimmt ab ⊕, nimmt sehr stark ab ③.

In den kommenden drei Jahren wird für die Mehrheit der Bezirke eine unveränderte Marktlage prognostiziert, lediglich für Spandau wird eine leichte Verbesserung erwartet. In den Bezirken Lichten-

Abb. 05: Aktuelle Marktlage: Eigentumswohnungen



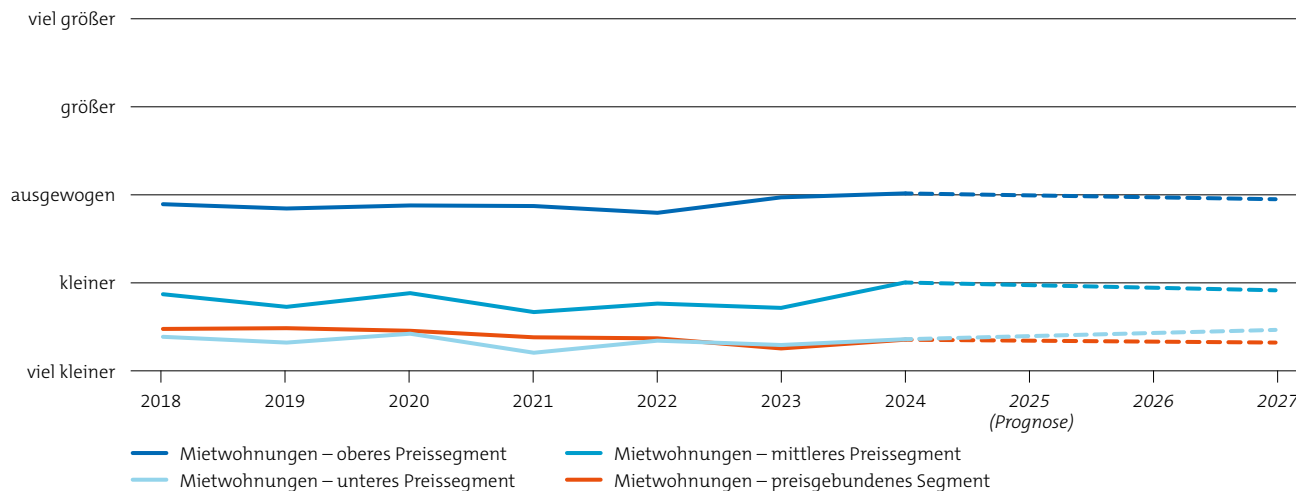
berg, Tempelhof-Schöneberg und Neukölln soll sich die Lage laut Prognose der Befragten dagegen eher etwas verschlechtern.

Segment Miete

Im Segment Miete unterscheiden sich seit mehreren Jahren die Entwicklungen zwischen oberem Preissegment auf der einen und dem unteren sowie mittleren Segment auf der anderen Seite. 2024 zeigten sich jedoch Verbesserungen im mittleren Preissegment, auch das untere ebenso wie das preisgebundene Segment verbesserten sich leicht. Insgesamt wurden die drei Segmente als angespannt eingeschätzt. Diese Erkenntnis spiegelte sich auch in den Bezirken wider. Perspektivisch wird in allen Mietsegmenten segmentübergreifend keine große Veränderung erwartet. Die Marktlage für das untere Preissegment wird sich nach Einschätzung der Expert:innen leicht verbessern, das mittlere und das obere Preissegment werden sich etwas verschlechtern.

Abb. 06: Einschätzung der Marktlage: Miete

Das Angebot ist gemessen an der Nachfrage



Berlin ist eine Stadt der Mieter:innen, weshalb eine detaillierte Betrachtung der Marktlage in den verschiedenen Preissegmenten für Mietwohnungen von hoher Bedeutung ist. Auch 2024 wurde die Marktlage in nahezu allen Teilmarktsegmenten als angespannt wahrgenommen. Allein das obere Preissegment wies erneut ein nahezu ausgewogenes Angebot auf, mit einer sehr ähnlichen Einschätzung wie im Jahr 2023. Die Expert:innen nahmen somit aktuell keinen zusätzlichen Bedarf für neue hochpreisige Mietwohnungen wahr. Die höchste Anspannung wurde im unteren sowie im preisgebundenen Segment erfasst. Damit konnte die Einschätzung zur Marktlage im unteren Preissegment an eine ähnliche Einschätzung wie im Jahr 2023 anschließen. Im preisgebundenen Segment wurde weiterhin deutlich, dass der Rückgang des geförderten Mietwohnungsbestands zu einem kleineren Angebot führt und weiterhin als viel zu klein eingeschätzt wurde, jedoch im Jahr 2024 eine leichte Verbesserung verzeichnete. Auch das mittlere Preissegment wird seit mehreren Jahren als zu klein angesehen. Seit 2023 setzte sich eine etwas bessere Einschätzung durch, die auch 2024 deutlich fortgeführt wurde. Hierbei spielen möglicherweise auch die angepassten Grenzwerte für die Preissegmente eine Rolle. Das untere Preissegment reicht seit diesem Befragungsjahr bis zum Wert von 10 EUR/m². Perspektivisch erwarten die Fachkundigen bei minimalen Ausschlägen eine insgesamt leicht negative Entwicklung der Teilmarktsegmente, wobei das untere Segment eine geringfügige positive Prognose aufweist.

Situation in den Bezirken

Die gesamtstädtische Einschätzung der Expert:innen zum **oberen Preissegment** (18,00 EUR/m² und mehr) stimmt größtenteils mit der Einschätzung zu den Bezirken überein. In Reinickendorf, Pankow und Friedrichshain-Kreuzberg wurde das Angebot 2024 als zu klein eingeschätzt. Besser sah es hingegen bei der Mehrheit der Bezirke in Lichtenberg, Marzahn-Hellersdorf, Treptow-Köpenick, Neukölln, Charlottenburg-Wilmersdorf und Spandau aus; hier wurde ein ausgewogenes Angebot im Verhältnis zur Nachfrage attestiert. Im Vergleich zum Vorjahr zeigte sich auf Bezirksebene hiermit ein sehr ähnliches Bild. In den Bezirken Mitte und vor allem Tempelhof-Schöneberg schätzten die Fachkundigen das Angebot 2024 – gemessen an der Nachfrage – als etwas größer ein.

Perspektivisch erwarten die Befragten eine Zunahme der Anspannung in Tempelhof-Schöneberg und Lichtenberg. In Spandau, Neukölln und Treptow-Köpenick wird eine leichte Abnahme prognostiziert. Ansonsten wird von einer stabilen Entwicklung auf aktuellem Niveau ausgegangen.

Im **mittleren Preissegment** (10,00 bis unter 18,00 EUR/m²) konnten sechs Bezirke eine Verbesserung der Marktlage im Vergleich zum Vorjahr aufweisen. Für Reinickendorf wurde ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage wahrgenommen. Hingegen wurde für Charlottenburg-Wilmersdorf, Pankow und Neukölln eine leichte Verschlechterung hin zu einer sehr angespannten Marktlage erfasst. Insgesamt wiesen fünf Bezirke, überwiegend am östlichen Stadtrand gelegen, eine eher angespannte Marktlage auf.

Abb. 07: Aktuelle Marktlage: Mietwohnungen – oberes Preissegment

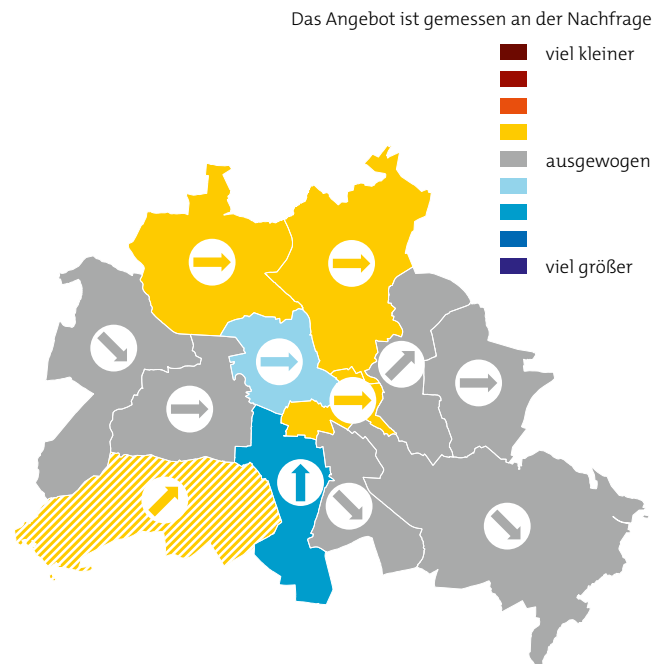
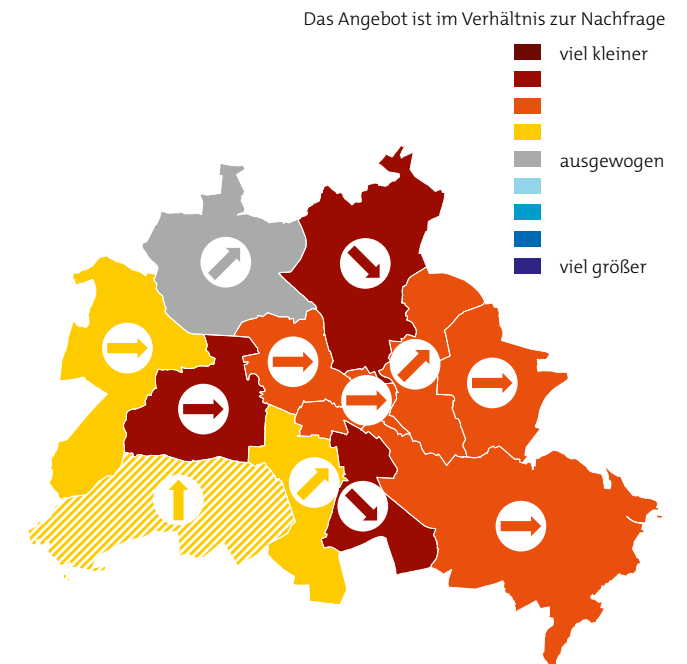


Abb. 08: Aktuelle Marktlage: Mietwohnungen – mittleres Preissegment



Der Pfeil gibt die erwartete Veränderung der Marktlage in den nächsten drei Jahren an. Die Anspannung des Marktes ...
... steigt stark an ①, steigt an ②, bleibt gleich ③, nimmt ab ④, nimmt sehr stark ab ⑤.

Bis 2027 erwarten die Befragten in Reinickendorf, Tempelhof-Schöneberg und Lichtenberg eine Zunahme der Anspannung, während sie in Pankow und Neukölln eher abnehmen soll. Für die anderen Bezirke wird eine stabile Entwicklung prognostiziert.

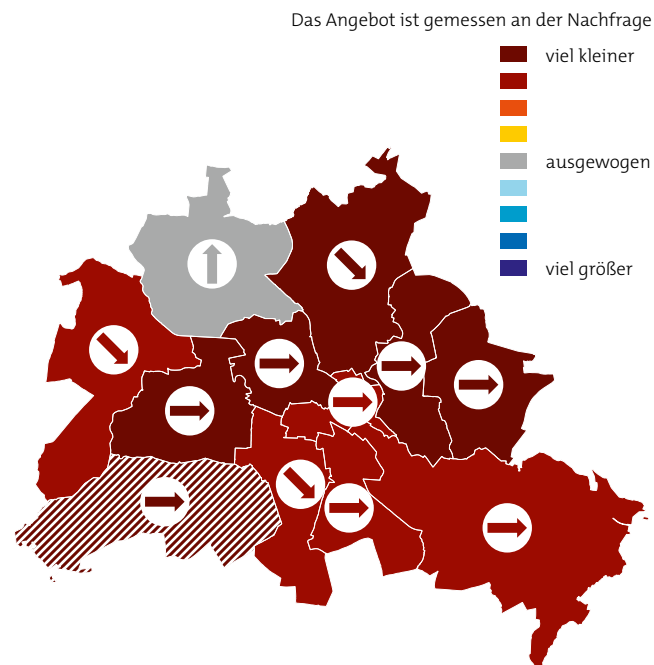
Das **untere Preissegment** (unter 10,00 EUR/m²) ist neben dem preisgebundenen Segment am deutlichsten von den Anspannungen und Angebotsdefiziten betroffen. Seit mehreren Jahren übersteigt die Nachfrage das Angebot deutlich. Im Vergleich zum Vorjahr bildeten sich 2024 ähnliche Einschätzungen ab, wobei für einige Bezirke wie Marzahn-Hellersdorf und Treptow-Köpenick eine leichte Verschlechterung hin zu einem deutlich zu kleinen Angebot zu verzeichnen war. Hervorsticht der Bezirk Reinickendorf, dem ein ausgewogenes Angebot attestiert wurde, und der sich damit im Vergleich zum Vorjahr deutlich verbesserte. Die höchste Anspannung wurde in Charlottenburg-Wilmersdorf, Mitte, Lichtenberg, Pankow und Marzahn-Hellersdorf gesehen.

Perspektivisch erwarten die Befragten eine unveränderte Marktanspannung in den meisten Bezirken. In Reinickendorf wird hingegen von einer Verschlechterung der Marktlage ausgegangen, für die Bezirke Pankow, Spandau und Tempelhof-Schöneberg wird jedoch eine Verbesserung erwartet.

Das **preisgebundene Segment** ist ein wichtiges Instrument zur Versorgung von Bedarfshaushalten mit günstigem Wohnraum. Die Bestände geförderter Mietwohnungen nehmen jedoch in Berlin stetig ab, was sich auch in der Einschätzung der Fachkundigen widerspiegelt. Auf Ebene der Bezirke ist die Lage weiterhin flächendeckend angespannt. In den Bezirken Mitte, Charlottenburg-Wilmersdorf, Treptow-Köpenick, Lichtenberg, Marzahn-Hellersdorf, Friedrichshain-Kreuzberg und Tempelhof-Schöneberg ist das Angebot, gemessen an der Nachfrage, viel zu klein. In nahezu allen anderen Bezirken war die Marktlage laut Expert:innen nur geringfügig besser. Allein in

Reinickendorf wurde das Angebot als eher zu gering und damit im Bezirksvergleich noch am besten eingestuft. Die Bezirke Spandau und Neukölln wurden als nicht ganz so angespannt wahrgenommen wie die Mehrheit der Bezirke. Insgesamt ähnelt das Ergebnisbild im preisgebundenen Segment stark dem unteren Preissegment.

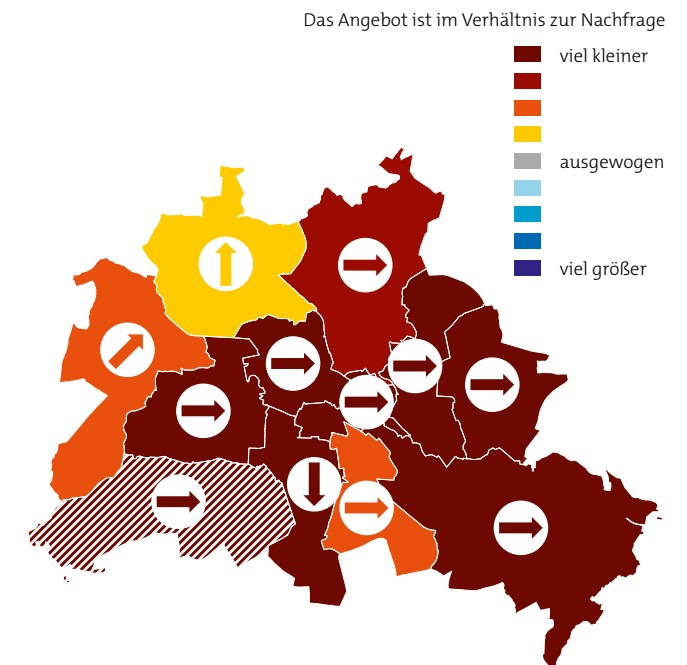
Abb. 09: Aktuelle Marktlage: Mietwohnungen – unteres Preissegment



Der Pfeil gibt die erwartete Veränderung der Marktlage in den nächsten drei Jahren an. Die Anspannung des Marktes ...
... steigt stark an ①, steigt an ②, bleibt gleich ③, nimmt ab ④, nimmt sehr stark ab ⑤.

Bis 2027 wird sich die Marktlage überwiegend nicht verändern. In Reinickendorf und Spandau wird von einer größeren Anspannung ausgegangen. Allein für Tempelhof-Schöneberg wird eine deutliche Verbesserung prognostiziert.

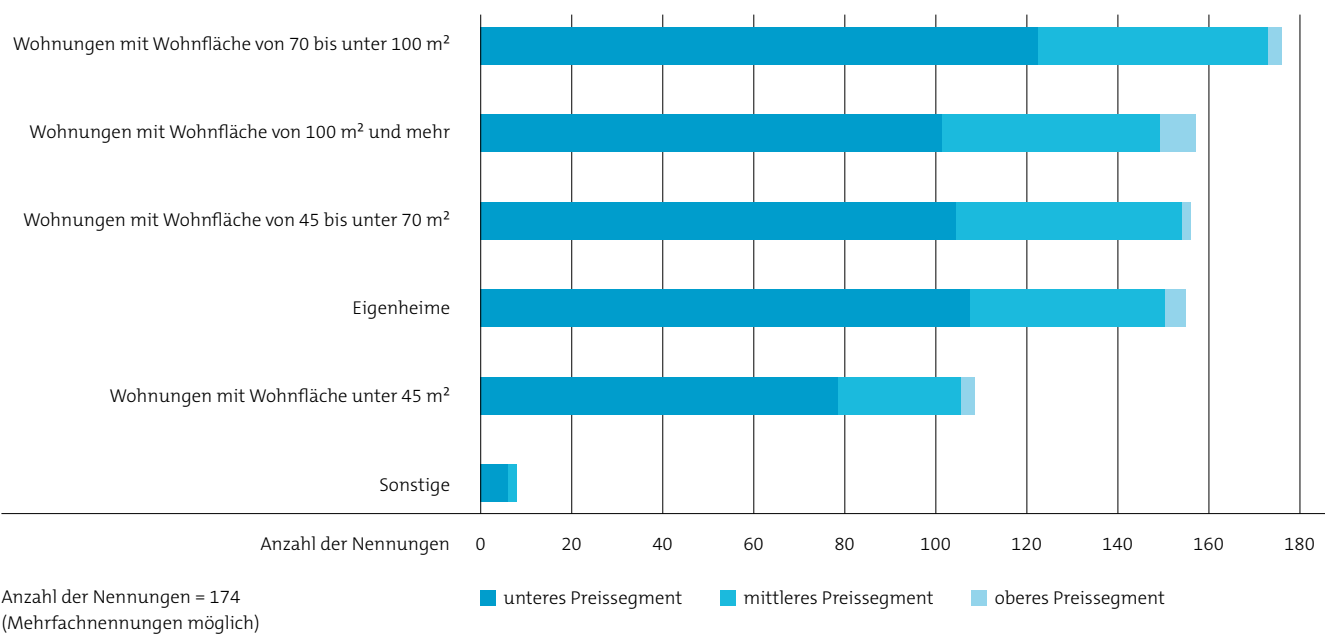
Abb. 10: Aktuelle Marktlage: Mietwohnungen – preisgebundenes Preissegment



4. Besondere Bedarfe

Die größten Bedarfe in den Segmenten Eigentum und Miete zeigten sich erneut bei den mittelgroßen Wohnungen (70 bis unter 100 m²), insbesondere im unteren und mittleren Preissegment. Das obere Preissegment wird, wie schon seit mehreren Jahren, kaum genannt. Im Vergleich zum Vorjahr stiegen die Bedarfe bei Eigentumswohnungen mit einer Wohnfläche von 100 m² und mehr sowie bei Eigenheimen geringfügig an. Insgesamt haben in den letzten Jahren die Bedarfe im unteren Preissegment in nahezu allen Kategorien deutlich zugenommen. Der Trend der weitaus größeren Bedarfe bei Mietwohnungen als im Eigentum setzte sich auch 2024 weiter fort.

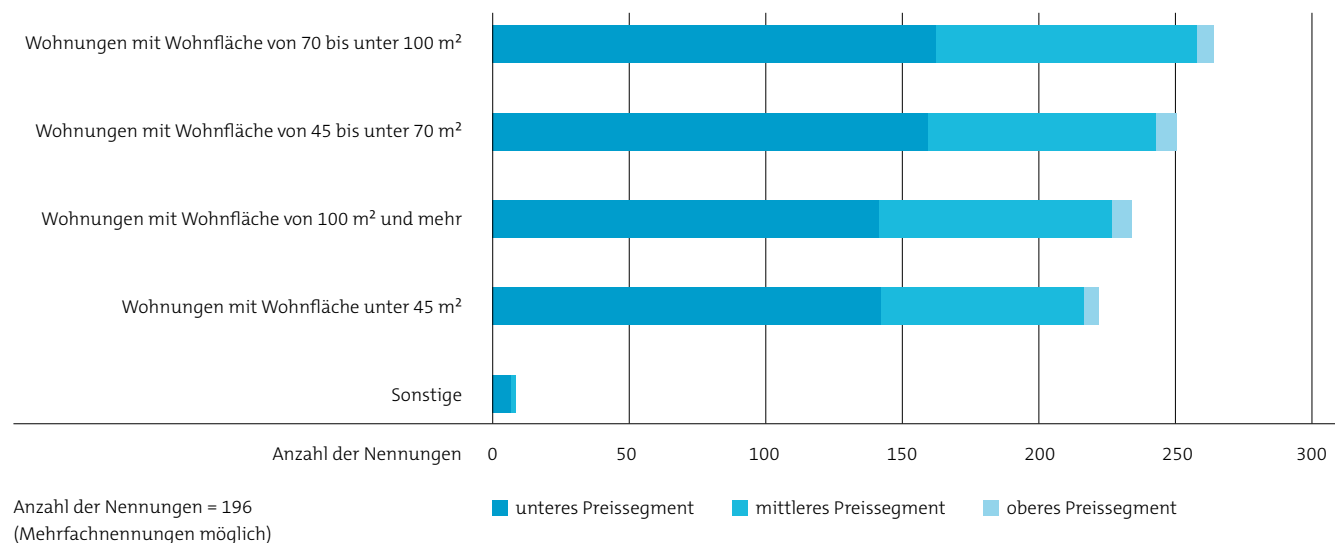
Abb. 11: Besondere Bedarfe nach Preissegmenten: Eigentum



Die Bereiche Miete und Eigentum werden durch die Parameter Wohnungsgröße und Preis weiter ausdifferenziert. Die Wohnungsmarktexpert:innen wurden um ihre Einschätzung der aktuellen Bedarfe innerhalb dieser Kategorien gebeten.

Im Segment **Wohneigentum** wurden besondere Bedarfe fast ausschließlich im unteren und mittleren Preissegment gesehen. Dies gilt für alle abgefragten Wohnungsgrößen sowie für Eigenheime.

In allen Größenkategorien fand sich jeweils der größte Bedarf im unteren Preissegment. Auch das mittlere Preissegment wurde vielfach als wichtig erachtet, das Verhältnis der Nennungen zwischen unterem und oberem Preissegment gestaltet sich ähnlich wie in 2023. Das obere Preissegment spielte nahezu in keiner Kategorie eine Rolle, was gleichermaßen an das Ergebnisbild des letzten Jahres anschließt. Der Blick auf die verschiedenen Wohnungstypen zeigt weiterhin, dass besondere Bedarfe mit Abstand für Wohnungen mit einer Wohnfläche von 70 bis unter 100 m² der Einschätzung der Befragten nach bestehen (177 Nennungen), die häufig als 2- bis 4-Raumwohnungen zu finden sind. Mit etwas Abstand wurden die Bedarfe für Wohnungen mit einer Wohnfläche von 100 m² und mehr (158 Nennungen) genannt, dicht gefolgt von Wohnungen mit einer Fläche von 45 bis unter 70 m² (157 Nennungen) und Eigenheimen (156 Nennungen).

Abb. 12: Besondere Bedarfe nach Preissegmenten: Miete

Weniger Bedarf war bei kleinen Wohnungen mit einer Fläche von unter 45 m² zu sehen (109 Nennungen). Im Vergleich zum Vorjahr haben die Bedarfe bei den Wohnungen mit einer Wohnfläche von 100 m² und mehr und bei den Eigenheimen etwas zugenommen. Weitere Veränderungen der Bedarfe traten nicht auf.

Nach Einschätzung der Expert:innen lagen bei den **Mietwohnungen**, unabhängig von der Wohnungsgröße, grundsätzlich hohe Bedarfe vor. Die einzelnen Kategorien wurden in der Regel doppelt so häufig genannt wie beim Wohneigentum. Dabei lagen die mittelgroßen Wohnungen mit einer Wohnfläche von 70 bis unter 100 m² sowie von 45 bis unter 70 m² leicht vorn und somit wurden diesen Wohnungsgrößen die größten Bedarfe attestiert. Die Ergebnisse der letzten Jahre schreiben sich somit fort, wobei im letzten Jahr noch die kleineren Wohnungen der beiden Wohnungsgrößen-Kategorien an erster Stelle lagen. Hinsichtlich des Preises sind vor allem Wohnungen im unteren und mittleren Preissegment gefragt. Der Bedarf wird im unteren Preissegment durchgehend höher eingeschätzt als im mittleren Segment.

Die höchsten Bedarfe wurden für Wohnungen im unteren Preissegment mit einer Fläche von 70 bis unter 100 m² und mit einer Fläche von 45 bis unter 70 m² benannt. Die Bedarfe im mittleren Preissegment fallen ähnlich aus.

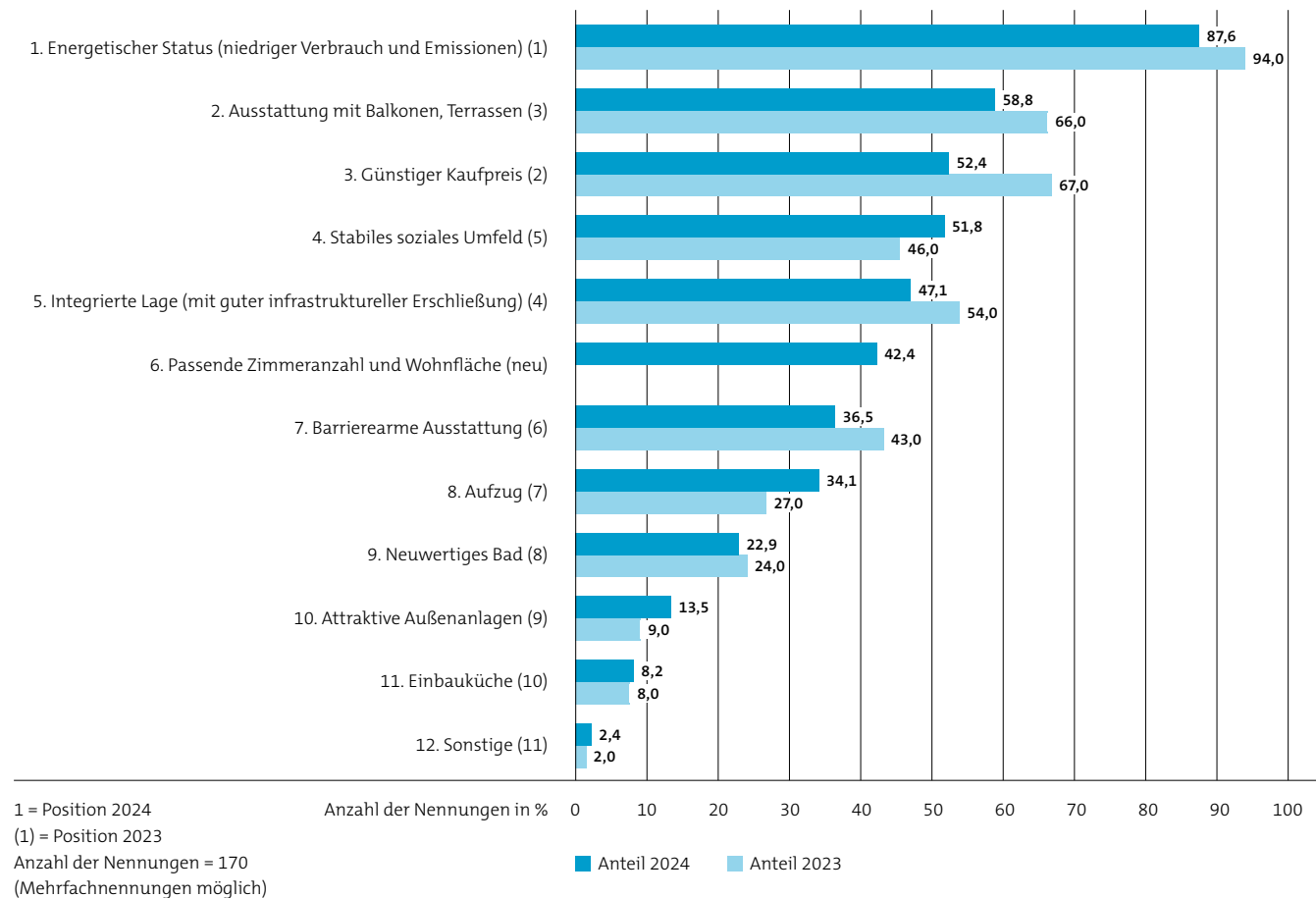
5. Anforderungen an das Wohnungsangebot

Um der künftigen Nachfrage gerecht zu werden, kommt es bei Miet- und Eigentumswohnungen auf bestimmte Ausstattungs- und Lage-merkmale an. Die Wohnungsmarktextpert:innen konnten aus einer Liste möglicher Qualitätsmerkmale bis zu fünf Eigenschaften auswählen, welche für die künftige Nachfrage besonders relevant sind. Neu eingeführt wurde in diesem Jahr das Merkmal „Passende Zimmeranzahl und Wohnfläche“, welches unmittelbar Rang 4 (Miete) bzw. Rang 6 (Eigentum) erreichte. Die Einführung dieser neuen Antwortmöglichkeit hat Einfluss auf die prozentuale Verteilung und damit auf die Vergleichbarkeit zum Vorjahr. In diesem Jahr stehen daher bei der Einordnung die unterschiedlichen Rangfolgen im Vordergrund.

Segmentübergreifend gehörten nach Einschätzung der Fachleute der energetische Status und ein günstiger Kaufpreis bzw. eine günstige Miete zu den wichtigsten Merkmalen. Weiterhin wurde attraktiven Außenanlagen sowie Einbauküchen die geringste Relevanz zugesprochen. Grundsätzlich bestätigten die Ergebnisse tendenziell die Einschätzungen der letzten Jahre.

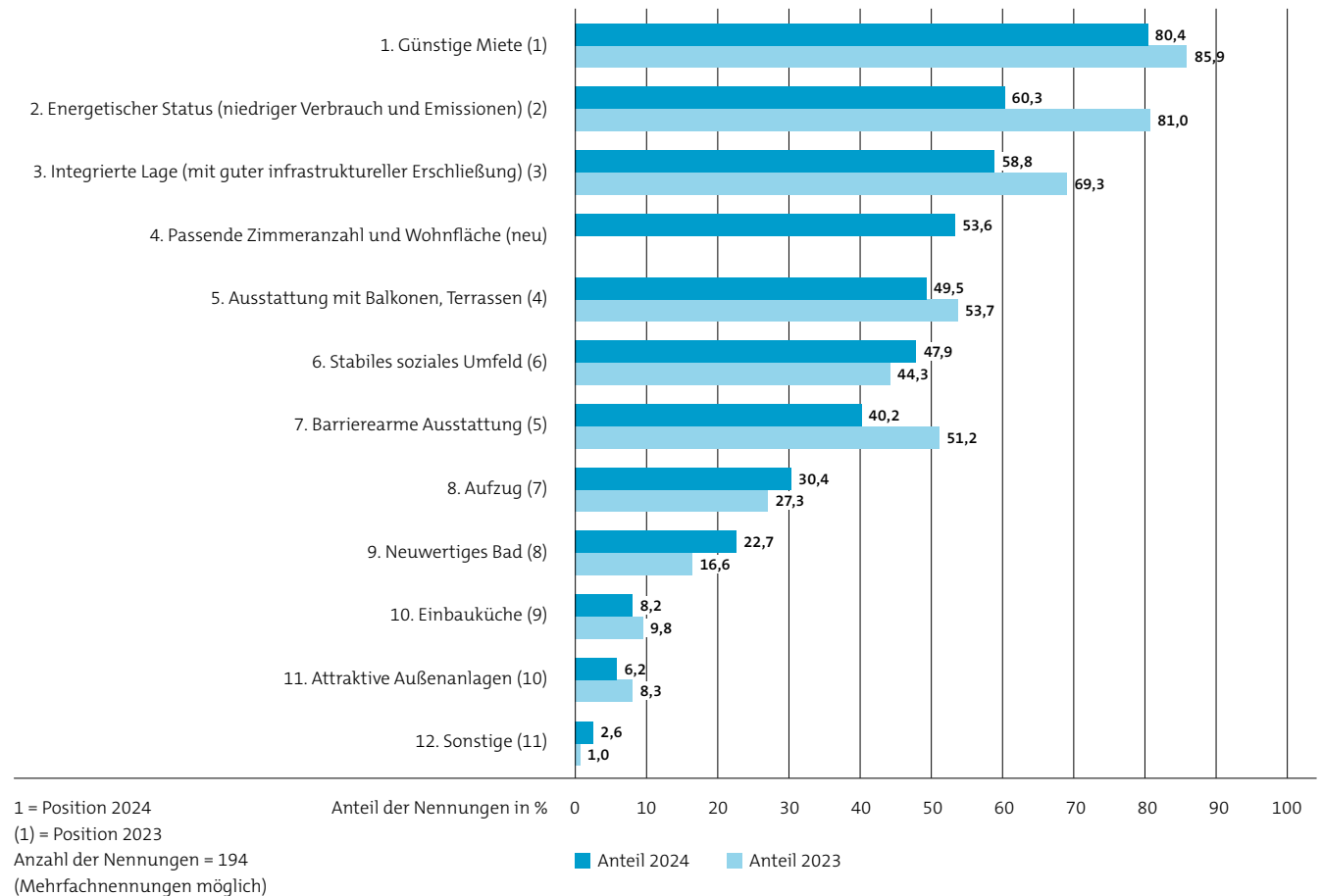
Für die künftige Nachfrage im Segment **Eigentum** ist der energetische Status weiterhin das wichtigste Merkmal, gefolgt von der Ausstattung mit Balkonen oder Terrassen. Gut die Hälfte der Befragten bewertete ein stabiles soziales Umfeld und einen günstigen Kaufpreis als relevant. Im Vergleich zum Vorjahr fiel das Merkmal der integrierten Lage (2023: Rang 4) leicht zurück, ähnlich wie die Ausstattung mit einem Aufzug (von Rang 7 auf Rang 8). Eine passende Zimmeranzahl und Wohnfläche stieg auf Platz 6 ein. Als weniger wichtig wurden ein neuwertiges Bad, attraktive Außenanlagen und eine Einbauküche angesehen. Wie im Vorjahr waren sie die am wenigsten genannten Eigenschaften.

Abb. 13: Anforderungen an das Wohnungsangebot: Eigentum



Im Segment **Miete** war – wie im Vorjahr – das relevanteste Merkmal eine günstige Miete, dicht gefolgt vom energetischen Status. Das neu eingeführte Merkmal passende Zimmeranzahl und Wohnfläche wurde für dieses Segment höher eingestuft als im Segment Eigentum und stieg direkt auf Rang 4 der wichtigsten Merkmale ein. Als weiterhin wichtig wurde außerdem eine integrierte Lage (mit guter infrastruktureller Erschließung) angesehen, die wie 2023 ebenfalls auf Platz 3 zu finden war. Das Merkmal Ausstattung mit Balkonen oder Terrassen ist im Vergleich zum Vorjahr um einen Rangplatz nach unten gefallen (Rang 5). Dabei spiegelte sich ggf. auch wider, dass dieses Merkmal insbesondere in der Corona-Pandemie stark in den Fokus rückte, mittlerweile aber von anderen Merkmalen in seiner Wichtigkeit abgelöst wurde. Das Merkmal barrierearme Ausstattung fiel 2024 zwei Plätze auf Rang 7 ab. Einem neuwertigen Bad, einer Einbauküche und attraktiven Außenanlagen wurde 2024 ähnlich wenig Bedeutung beigemessen wie 2023.

Abb. 14: Anforderungen an das Wohnungsangebot: Miete



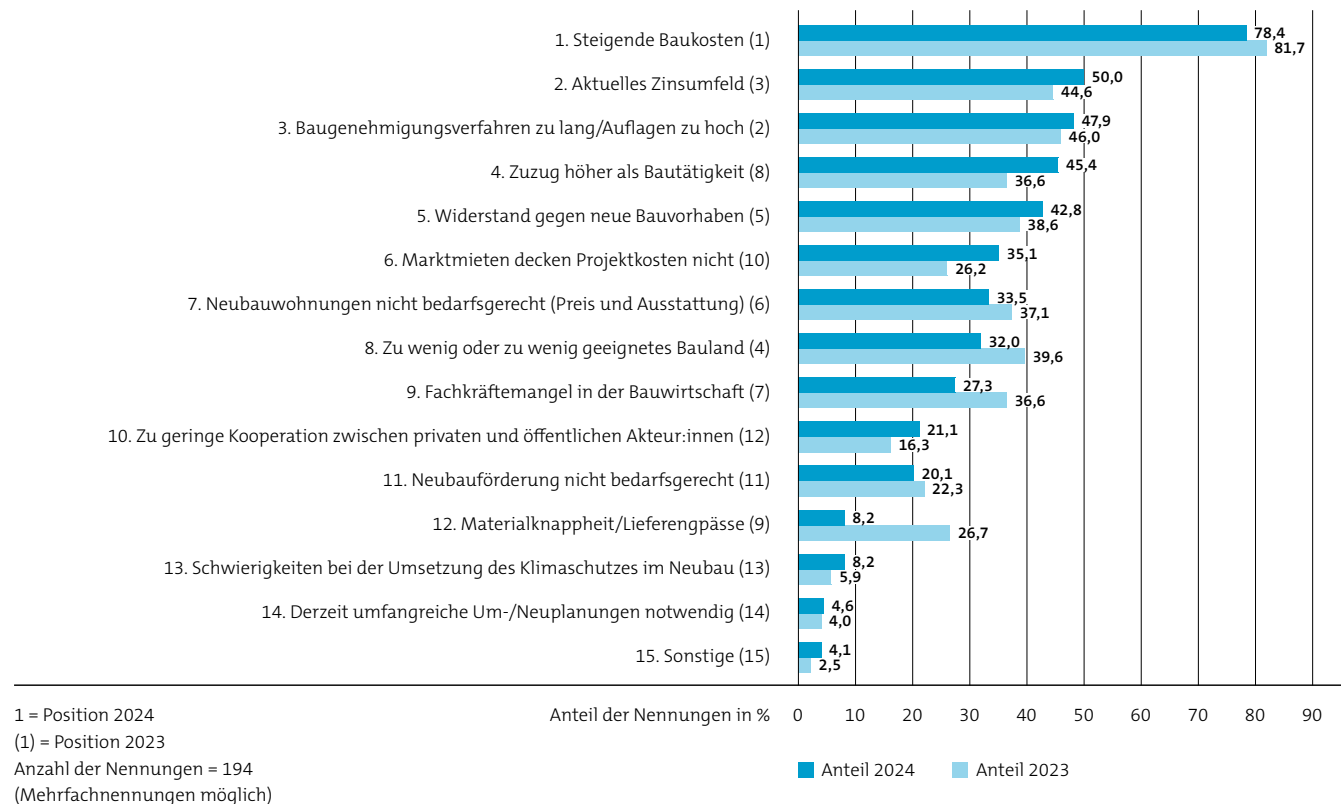
6. Aktuelle Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt

Zur weiteren Bewertung der Situation auf dem Berliner Mietwohnungsmarkt wurden auch in diesem Jahr die Expert:innen zu den derzeit dringlichsten Problemen befragt. Die Fachkundigen hatten die Möglichkeit, aus einer umfangreichen Liste die aus ihrer Sicht größten thematischen Herausforderungen in den Teilsegmenten Neubau und Bestand auszuwählen. Für den Bestand wurde in diesem Jahr das Thema „Geringe Fluktuation der Haushalte“ eingeführt.

Wie in den letzten beiden Jahren zeigte sich für den Neubau ein klares Bild – die Befragten sahen wiederholt in den steigenden Baukosten die mit Abstand größte Herausforderung. Auch für den Bestand zeigte sich ein ähnliches Bild wie 2023: Die steigenden Nettokaltmieten und die steigenden Betriebskosten werden weiterhin als die drängendsten Probleme angesehen.

In der Einzelbetrachtung für den **Mietwohnungsmarkt Neubau** wurden steigende Baukosten von den Expert:innen mit fast 80 % und großem Abstand als das drängendste Problem benannt. Das aktuelle Zinsumfeld folgte mit knapp 50 % der Nennungen. Zu lange Baugenehmigungsverfahren und ein höherer Zuzug als die Bautätigkeit wurden von den Fachkundigen mit jeweils etwas über 45 % auch als drängende Probleme auf Rang 3 und 4 angesehen. Auch der Widerstand gegen neue Bauvorhaben erreichte mit über 40 % wieder Platz 5. Bemerkenswert ist 2024, dass das Thema der hohen Marktmieten, die die Projektkosten nicht decken, im Vergleich zu 2023 von Rang 10 auf Platz 6 aufgestiegen ist. Hier zeigt sich die zunehmende Dringlichkeit, die das Thema im Kreise der Fachkundigen hat. Eine große Veränderung zeigte sich in diesem Jahr auch beim Thema „Materialknappheit/Lieferengpässe“. Während es 2023 noch

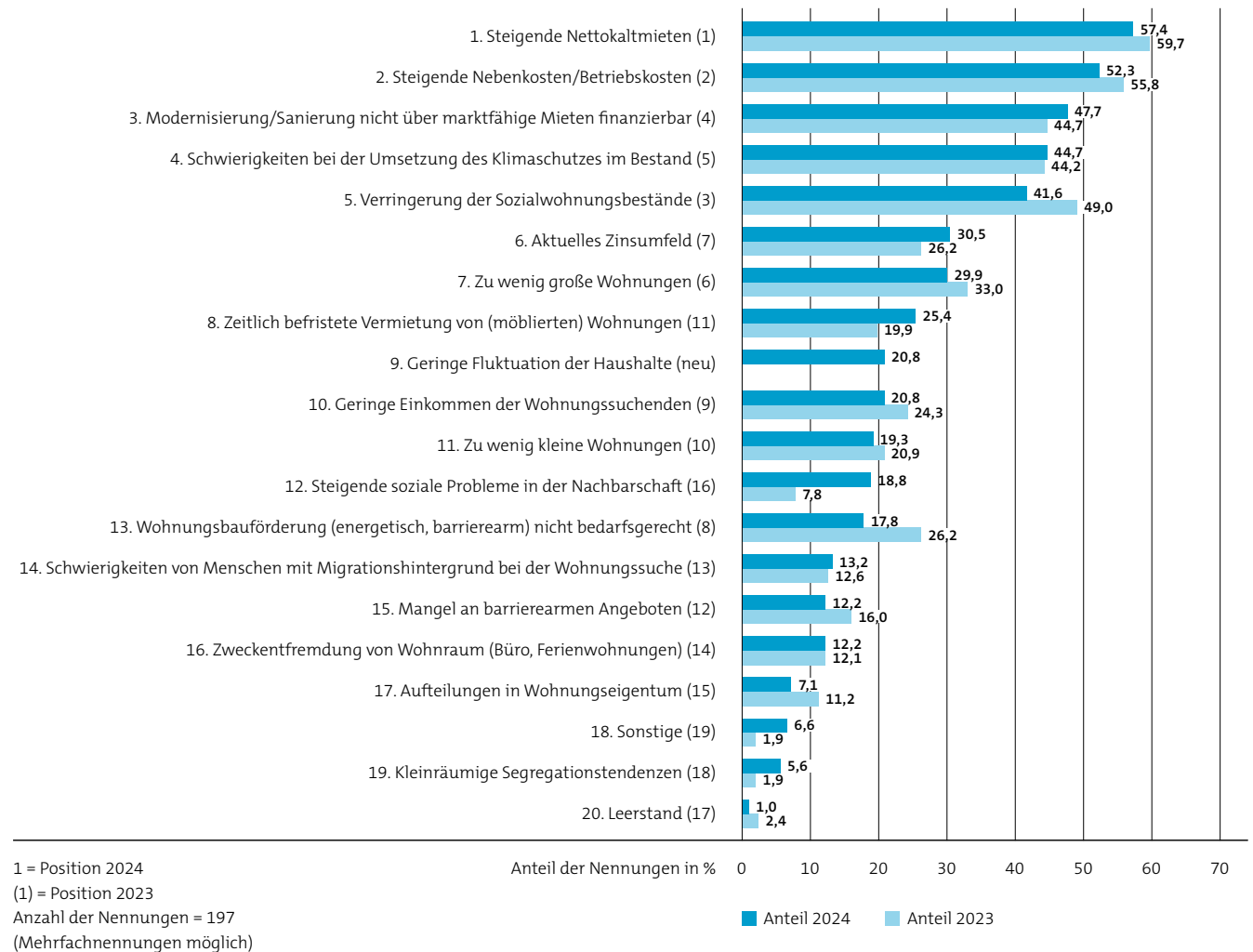
Abb. 15: Aktuelle Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt: Neubau



mit 25 % der Nennungen auf Platz 9 rangierte, fiel es 2024 mit unter 10 % der Nennungen auf Platz 12 ab. Als kaum bzw. wenig drängende Herausforderungen wurden zudem Schwierigkeiten bei der Umsetzung des Klimaschutzes und Notwendigkeiten für umfangreiche Um- und Neuplanungen wahrgenommen.

Für den **Mietwohnungsmarkt im Bestand** wurden als drängendste Probleme allen voran die steigenden Nettokaltmieten sowie die steigenden Neben- und Betriebskosten mit jeweils über 50 % genannt, womit die ersten beiden Plätze dieselben wie 2023 sind. Fast jede zweite befragte Person (48,5 %) gab zudem an, dass Modernisierungen und Sanierungen über marktfähige Mieten nicht finanzierbar seien. Die Verringerung der Sozialwohnungsbestände wurde 2023 unter den drei drängendsten Problemen genannt, fiel um zwei Rangplätze nach unten. Bemerkenswert ist, dass eine „nicht bedarfsgerechte Wohnungsbauförderung“ um fünf Rangplätze abfiel und aktuell nur noch von rund 18 % der Befragten als drängend eingeschätzt wird. Hier dürfte sich eine verbesserte Förderung im Land Berlin auswirken, aber auch die veränderte übrige Förderlandschaft im Bund (KfW). Das neu eingeführte Thema „geringe Fluktuation der Haushalte“ sortierte sich auf Anhieb im Mittelfeld mit über 20 % ein. Der Mangel an barrierearmen Angeboten wurde als weniger drängend angesehen und erreichte nur noch Rang 15 (2023: Rang 12). Am Ende der Skala rangierten Aufteilungen in Wohneigentum, kleinräumige Segregation und Leerstand.

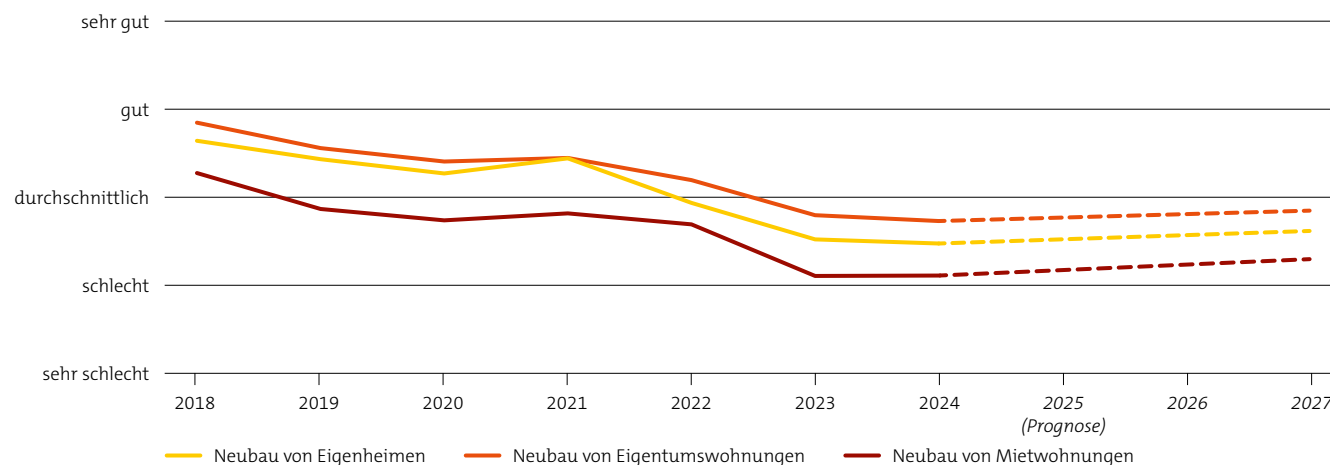
Abb. 16: Aktuelle Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt: Bestand



7. Einschätzung des Investitionsklimas

Nach zwei Jahren fortschreitender Verschlechterung des Investitionsklimas wurde 2024 erstmalig wieder eine Stabilisierung festgestellt. Im Neubaubereich wiesen alle Kategorien keine weitere Verschlechterung der Investitionsbedingungen auf, wobei das Klima für den Neubau von Eigentumswohnungen – relativ betrachtet – weiterhin als am besten wahrgenommen wurde. Insgesamt beurteilten die Befragten das Investitionsklima, sowohl aktuell als auch in den kommenden drei Jahren, als leicht unterdurchschnittlich mit Tendenz zu einer geringen Verbesserung. Im Bestandssegment wurde das Investitionsumfeld als ebenso leicht unterdurchschnittlich eingeschätzt. Insbesondere die Kategorie „privater Erwerb bestehenden Wohnraums“ machte jedoch im Vergleich zum Vorjahr einen Sprung nach oben und wurde 2024 ähnlich eingeschätzt wie das Investitionsklima für den institutionellen Erwerb bestehenden Wohnraums. Perspektivisch werden sich diese Kategorien sowie Bestandsmaßnahmen/Modernisierungen/Umbau auf einem ähnlich stabilen leicht unterdurchschnittlichen Niveau entwickeln, so die Einschätzung der Expert:innen.

Abb. 17: Einschätzung des Investitionsklimas: Neubau



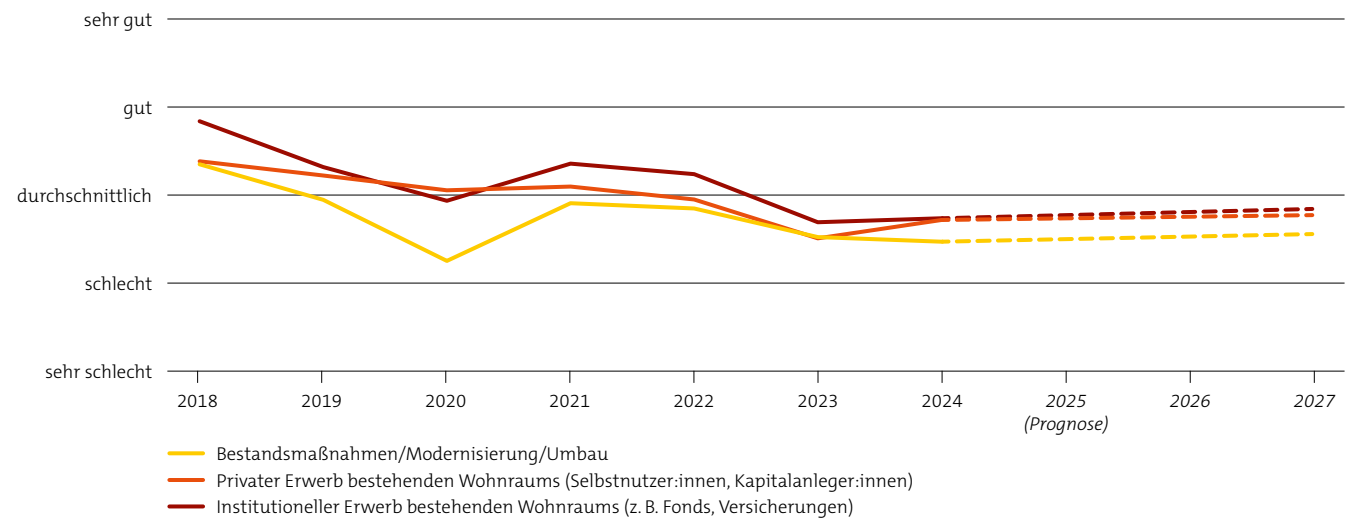
Das Investitionsklima im **Neubau** wies seit 2021 eine stetige Verschlechterung auf. Während 2018 insgesamt noch von einem durchschnittlichen bis guten Investitionsklima gesprochen wurde, zeigte sich 2022 und 2023 ein durchschnittliches bis eher schlechtes Investitionsklima. Das änderte sich 2024: Im Vergleich zum Vorjahr zeigte sich erstmals seit zwei Jahren keine deutliche Verschlechterung mehr. Alle drei Segmente verharrten in etwa auf Vorjahresniveau. Das Investitionsklima für den Neubau von Eigentumswohnungen wurde im Vergleich immer noch als am besten eingeschätzt und rangiert leicht unterhalb von durchschnittlich. Das Investitionsklima für den Neubau von Eigenheimen wurde als durchschnittlich bis schlecht eingestuft. Für den Neubau von Mietwohnungen wird das Investitionsumfeld bereits seit mehreren Jahren als vergleichsweise schlecht wahrgenommen, so auch in 2024. Dieses Segment rangierte erneut an letzter Stelle.

Perspektivisch erwarten die Fachkundigen keine weitere Verschlechterung des Investitionsklimas. Viel mehr könnte sich dieses in den kommenden drei Jahren sogar leicht positiv entwickeln.

Das Investitionsklima im **Bestand** wies in den vergangenen Jahren starke Schwankungen auf – u. a. ausgelöst durch den Berliner Mietendeckel. Seit 2021 haben sich die Bedingungen jedoch in allen drei Segmenten verschlechtert. Die Fachkundigen schätzen 2024 insbesondere das Investitionsklima für den privaten Erwerb bestehenden Wohnraums zum ersten Mal wieder als besser ein. Diese Einschätzung ist womöglich auf den Rückgang der Verkaufspreise im Bestand zurückzuführen. Das Investitionsklima für den institutionellen Erwerb bestehenden Wohnraums wurde 2024 als ähnlich wie im Vorjahr eingeschätzt. Für Bestandsmaßnahmen/Modernisierungen und Umbau wurde das Investitionsklima 2024 als geringfügig schlechter beurteilt, wobei eine so drastische Verschlechterung wie von 2022 auf 2023 nicht attestiert wurde.

Bis 2027 erwarten die Expert:innen keine weitere Verschlechterung des Investitionsklimas, vielmehr sogar eine leicht positive Entwicklung.

Abb. 18: Einschätzung des Investitionsklimas: Bestand



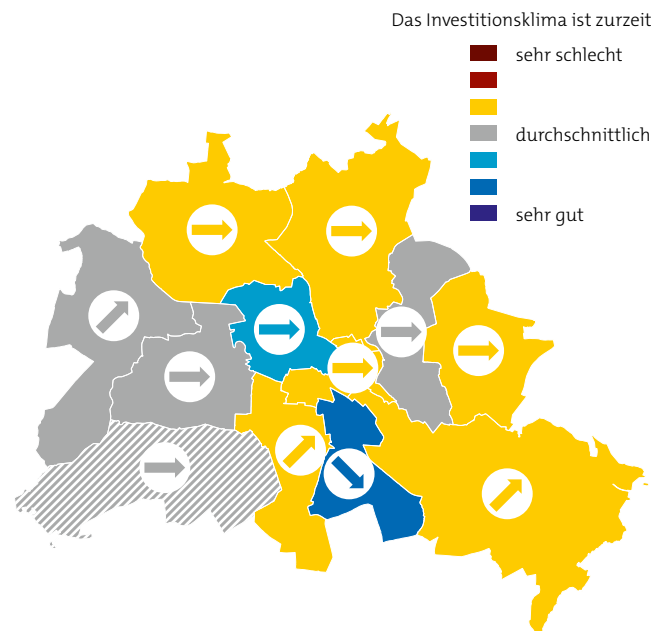
Situation in den Bezirken

Für den **Neubau von Eigentumswohnungen** wiesen 2024 drei Bezirke ein durchschnittliches Investitionsklima auf, worunter Spandau, Lichtenberg und Charlottenburg-Wilmersdorf fielen. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich hier insbesondere Spandau leicht verbessert. Auch Neukölln entwickelte sich weiterhin in Richtung überdurchschnittlich, hinzugekommen ist außerdem Mitte, welchem 2023 noch ein durchschnittliches Investitionsklima attestiert wurde. Die Hälfte der Berliner Bezirke wies aber ein unterdurchschnittliches Investitionsklima auf.

Bis 2027 wird sich das Investitionsklima der Einschätzung der Befragten nach in nahezu allen Bezirken weiter auf stabilem Niveau entwickeln. Lediglich für Neukölln wird sich das Investitionsklima etwas verschlechtern, wohingegen sich das Investitionsklima in Treptow-Köpenick, Spandau und Tempelhof-Schöneberg jeweils verbessern soll.

Das Investitionsklima für den **Neubau von Mietwohnungen** wurde 2024 aus bezirklicher Perspektive ähnlich eingeschätzt wie im letzten Jahr. Eine leichte Verschlechterung zeigte sich in den nördlichen sowie einigen östlichen Bezirken Berlins, die 2023 ein eher unterdurchschnittliches Investitionsklima aufwiesen. Hierzu gehörten vor allem Randbezirke wie Reinickendorf und Marzahn-Hellersdorf. Deutlich besser wurde 2024 das Investitionsklima für Mitte eingeschätzt, das 2023 noch als sehr schlecht wahrgenommen wurde. Aktuell positioniert es sich aber weiterhin im unterdurchschnittlichen Bereich. Neben Mitte wurde das Investitionsklima ebenfalls in Spandau, Charlottenburg-Wilmersdorf, Lichtenberg und Tempelhof-Schöneberg als unterdurchschnittlich eingestuft.

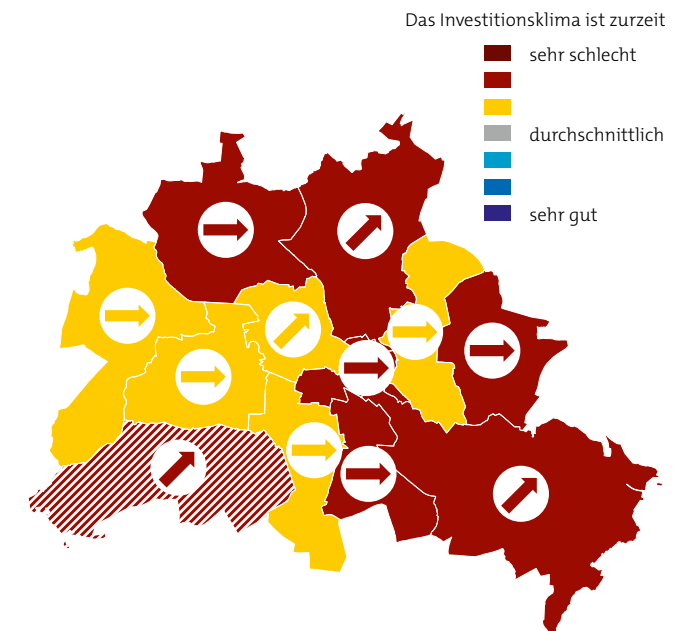
Abb. 19: Investitionsklima:
Neubau von Eigentumswohnungen



Der Pfeil gibt jeweils die erwartete Veränderung des Investitionsklimas in den nächsten drei Jahren an. Das Investitionsklima ...
... verbessert sich stark ①, verbessert sich ②, bleibt gleich ③, verschlechtert sich ④, verschlechtert sich stark ⑤.

Perspektivisch erwarten die Befragten größtenteils stabile Entwicklungen auf aktuellem Niveau. Für Pankow und Treptow-Köpenick wird eine leichte Verbesserung der Investitionsbedingungen prognostiziert.

Abb. 20: Investitionsklima:
Neubau von Mietwohnungen



Wie hat sich das Investitionsklima für
Mietwohnungen seit 2014 entwickelt?

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



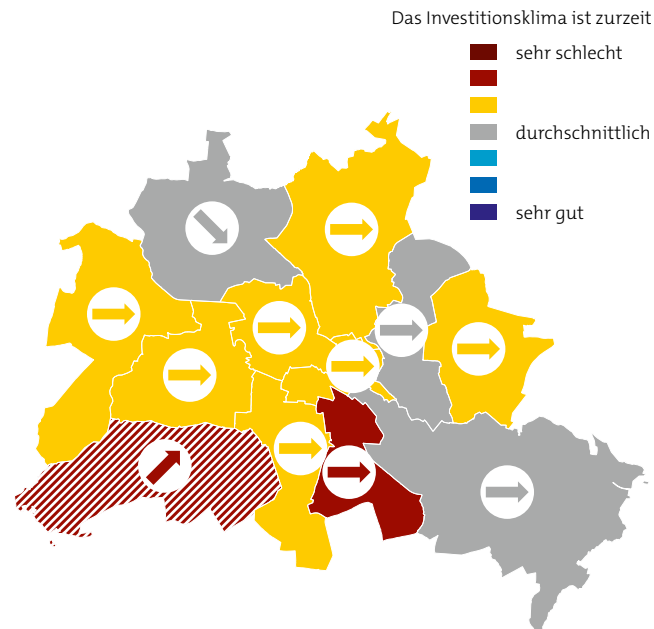
Neben dem Neubau ist auch die Entwicklung im **Wohnungsbestand** durch **Bestandsmaßnahmen, Modernisierung und Umbau** ein wichtiger Aspekt des Berliner Wohnungsmarktes. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich hierbei die Einschätzung der Expert:innen auf Ebene der Bezirke nur geringfügig verändert. Im Jahr 2024 wiesen sieben Bezirke ein unterdurchschnittliches Investitionsklima auf. In Neukölln zeigten sich laut fachlicher Einschätzung eher schlechte Investitionsbedingungen, was eine deutliche Verschlechterung zu 2023 darstellt. In drei Bezirken wurde ein durchschnittliches Investitionsklima attestiert, worunter weiterhin Lichtenberg fiel. Reinickendorf und Treptow-Köpenick kamen zu dieser Kategorie hinzu und verbesserten sich somit im Vergleich zum Vorjahr geringfügig.

Laut Prognose der Fachkundigen wird sich die Investitionslage in den kommenden drei Jahren in den meisten Bezirken nicht stark verändern. In Reinickendorf wird eine leichte Verschlechterung erwartet.

Der **private Erwerb bestehenden Wohnraums** auf Bezirksebene ist laut Einschätzung der Expert:innen aktuell von eher durchschnittlichen Investitionsbedingungen gekennzeichnet, womit eine leichte Verbesserung gegenüber 2023 zu verzeichnen war. Den beiden Bezirken Tempelhof-Schöneberg und Friedrichshain-Kreuzberg wurde sogar ein leicht überdurchschnittliches Investitionsklima attestiert, womit sich auch hier geringfügige Verbesserungen im Vergleich zum Vorjahr ergaben. Charlottenburg-Wilmersdorf, Mitte, Pankow und Marzahn-Hellersdorf wurden hinsichtlich des Investitionsklimas als unterdurchschnittlich eingestuft, was an die Einschätzungen aus dem Vorjahr anschloss.

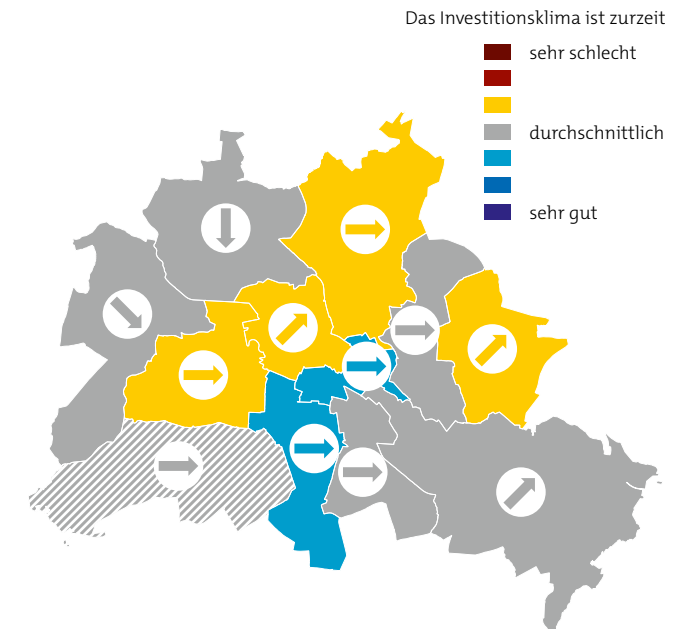
Bis 2027 prognostizieren die Befragten insgesamt eine eher stabile Investitionslage auf aktuellem Niveau. Hiervon ausgenommen sind Mitte, Marzahn-Hellersdorf und Treptow-Köpenick mit einer leichten Verbesserung. Eine leichte Verschlechterung wird hingegen für Spandau erwartet, für den Bezirk Reinickendorf sogar eine deutliche Verschlechterung.

Abb. 21: Investitionsklima:
Bestandsmaßnahmen/Modernisierung/Umbau



Der Pfeil gibt jeweils die erwartete Veränderung des Investitionsklimas in den nächsten drei Jahren an. Das Investitionsklima ...
... verbessert sich stark ①, verbessert sich ②, bleibt gleich ③, verschlechtert sich ④, verschlechtert sich stark ⑤.

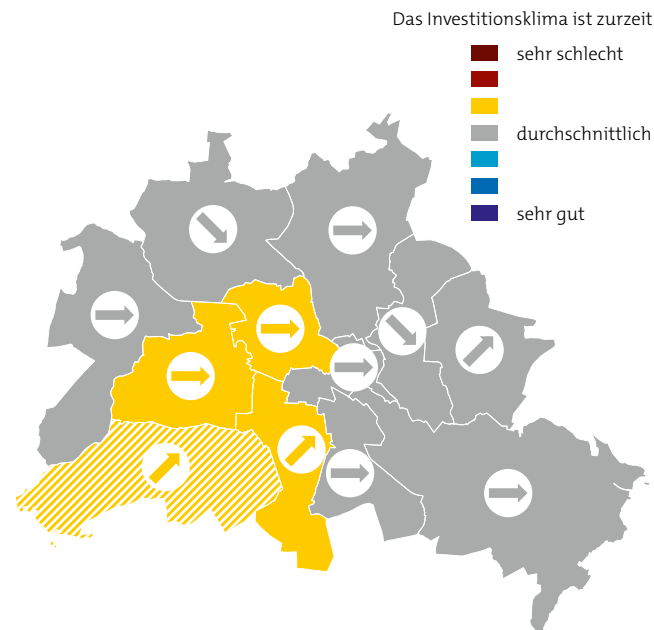
Abb. 22: Investitionsklima:
Privater Erwerb bestehenden Wohnraums



Die Marktbedingungen für den **institutionellen Erwerb bestehenden Wohnraums** zeigten sich 2024 ähnlich wie für den privaten Erwerb und wiesen im Vergleich zum Vorjahr keine großen Veränderungen auf. Mehr als die Hälfte der Berliner Bezirke waren durch ein durchschnittliches Investitionsklima gekennzeichnet. Lediglich den drei Bezirken Charlottenburg-Wilmersdorf, Tempelhof-Schöneberg und Mitte wurde ein unterdurchschnittliches Investitionsklima attestiert. Im Vergleich zum Vorjahr verschlechterten sich die Bezirke Charlottenburg-Wilmersdorf und Mitte geringfügig. Leicht verbessert haben sich hingegen Neukölln, Spandau, Lichtenberg und Marzahn-Hellersdorf.

Die Fachkundigen prognostizieren in den kommenden drei Jahren eine relativ stabile Entwicklung auf aktuellem Niveau. Für die Bezirke Tempelhof-Schöneberg und Marzahn-Hellersdorf wird eine leichte Verbesserung erwartet, während für Reinickendorf und Lichtenberg hingegen eine leichte Verschlechterung angenommen wird.

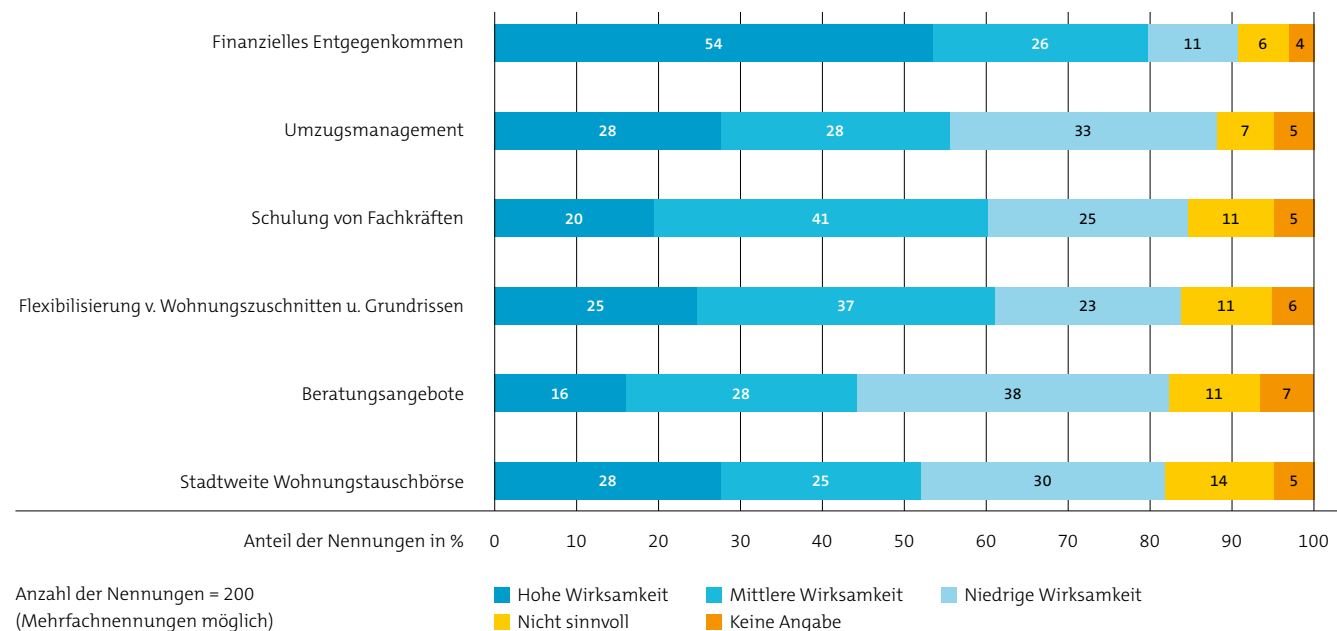
**Abb. 23: Investitionsklima:
Institutioneller Erwerb bestehenden Wohnraums**



... verbessert sich stark ①, verbessert sich ②, bleibt gleich ③, verschlechtert sich ④, verschlechtert sich stark ⑤.

8. Aktuelle Frage zur Einschätzung der Wirksamkeit verschiedener Ansätze, um die Korrelation zwischen Haushaltsgröße und Wohnungsgröße zu verbessern

Abb. 24: Einschätzung der Wirksamkeit von Maßnahmen zur besseren Korrelation zwischen Haushalts- und Wohnungsgröße



Neben den wiederkehrenden Analysen widmet sich das IBB Wohnungsmarktbarometer jedes Jahr aktuellen Themen des Berliner Wohnungsmarktes, um spezifische Herausforderungen und Entwicklungen der Bundeshauptstadt zu beleuchten. Die diesjährige Zusatzfrage blickt auf den Bestand, um mögliche Entlastungspotenziale abseits des Neubaus zu identifizieren. Am Berliner Wohnungsmarkt gibt es viele Formen der Über- und Unterbelegung von Wohnraum. Die große Diskrepanz von Angebots- und Bestandsmieten sowie die seit Jahren niedrige Leerstandsquote können hier als Hemmnisse für die Anpassung der Wohnsituation an sich ändernde Bedarfe wirken (sog. Remanenzeffekt). Oftmals verharren daher Berliner Haushalte in zum Teil nicht mehr bedarfsgerechten Wohnungen. So verbleiben beispielsweise Familien mit einem oder mehreren Kindern in zu kleinen Wohnungen, weil keine bedarfsgerechten und angemessenen Alternativen auf dem Markt zur Verfügung stehen. Inwiefern verschiedene Maßnahmen, abseits einer allgemeinen Entspannung der Marktlage, kurzfristig zu einer besseren Korrelation zwischen Haushalts- und Wohnungsgröße führen können, ist Thema der diesjährigen Zusatzfrage.

Die Expert:innen wurden gefragt, welche der angegebenen Ansätze sie für sinnvoll erachten und wie sie diese auf einer Skala von niedriger Wirksamkeit hin zu hoher Wirksamkeit einordnen würden.

Im Überblick zeigte sich, dass alle Antwortmöglichkeiten mit mindestens 80 % Zustimmung als grundsätzlich wirksam (hoch, mittel oder niedrig) eingestuft wurden. Mit deutlichem Abstand zu den anderen Ansätzen schätzte über die Hälfte der Befragten ein finanzielles Entgegenkommen als sehr wirksam ein. Zusätzlich entfielen in dieser Kategorie 26 % auf eine mittlere und 11 % auf eine niedrige Wirksamkeit, womit die Befragten hier den größten Einfluss auf die Verteilung von Wohnraum sehen. Damit reagieren die Befragten eindrücklich auf die aktuelle Diskrepanz zwischen Angebots- und Bestandsmiete, die Haushalten die Anpassung der Wohnverhältnisse enorm erschwert. Dicht daran anschließend wurde das Umzugsmanagement von insgesamt fast 90 % der Fachkundigen als wirksam eingestuft. Hierbei hielten 28 % der Befragten diesen Ansatz für sehr wirksam und über 50 % immerhin als mittel bis weniger wirksam. Damit können Hilfestellungen beim Umzug, beispielsweise die Planung des Umzugs selbst oder auch die Unterstützung bei Behördenangelegenheiten, ebenfalls Hürden abbauen. Gerade in diesem Bereich spielen auch persönliche Hemmnisse eine Rolle. Rund ein Drittel der Fachkundigen befanden eine stadtweite Wohnungstauschbörse als sehr wirksam, wohingegen zugleich 14 % diesen Ansatz für nicht sinnvoll erachteten. Im Vergleich wird eine stadtweite Wohnungstauschbörse somit am häufigsten als nicht sinnvolles Instrument eingestuft. Ein möglicher Grund hierfür könnte der Fokus auf die Gesamtstadt sein, der Wohnungstausch für Haushalte mit räumlicher Bindung u. a. aufgrund von sozialen Kontakten, Schul- oder Kitaplatz oder auch gewohntem Umfeld unattraktiv macht. Einen hohen Prozentsatz an mittlerer Wirksamkeit mit jeweils rund 40 % verzeichneten die beiden Ansätze „Schulung von Fachkräften“ und „Flexibilisierung von Wohnungszuschnitten und Grundrissen“. Den größten Anteil an niedriger Wirksamkeit (38 %) wurde den Beratungsangeboten zuteil, die insgesamt aber immer noch von rund 80 % als generell sinnvoll bewertet wurden.

Die Ergebnisse zeigen, dass es laut der Einschätzung der Expert:innen durchaus wirksame Ansätze zur Abmilderung des Remanenzeffekts im Berliner Wohnungsbestand gibt. Dabei werden sowohl Maßnahmen, die die aktuelle Marktlage abmildern, als auch Maßnahmen, die persönliche Hürden adressieren, als wirksam angesehen. Bedeutsam scheint hierbei der räumliche Fokus der Maßnahmen zu sein. Weitere Studien zur Umsetzung solcher Maßnahmen können die Erkenntnisse vertiefen und werden im nächsten IBB Wohnungsmarktbericht näher beleuchtet.

9. Berliner Wohnungsmarktextpert:innen

Wir danken den Teilnehmenden der Befragung:

Magnus Andres

Weberbank AG

Harald Bartels

ÖbuVS

Anita Beermann

Privata Hausverwaltung GmbH

Thomas Bestgen

UTB Gruppe

Bernhard Bischoff

öbuV Sachverständiger/
Verband BVS

Barbara von Borovitz

Berliner Mieterverein e. V.

Anke Braun

WBG „Hellersdorfer Kiez“ eG

Dr. Reiner Braun

empirica ag

Angela Budweg

Bezirksamt Spandau

Thorsten Conrad

Berliner Volksbank
Immobilien GmbH

Constance Cremer

STATTBAU GmbH

John Dahl

SPD-Fraktion

Bernd Duda

Berlin Hyp AG

Stephan Egerer

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen
und Wohnen

Thomas Erdt

Märkische
Baugenossenschaft eG

Sumurud Ezzeldin

Investitionsbank Berlin

Norbert Gauglitz

Mary Deiters Immobilien
GmbH

Philippe Gintner

GWG Berliner Bär

Ariane Gottschall

WBG Wilhelmsruh eG

Joachim Grimmer

Grimmer&Partner GmbH

Marc-Aurel Große

Große Immobilien

Saskia Hebert

subsolar* architektur &
stadtforschung

Roman Heidrich

JLL

Stephan Heindl

Berliner Sparkasse –
Niederlassung der LBB AG

Ulf Heitmann

Bremer Höhe eG

Michael Henkel

Immobilien & Hausverwaltung

Uwe Heß

Wohnungsgenossenschaft
Marzahner Tor eG

Mario Hilgenfeld

BBU Verband Berlin-Branden-
burgischer Wohnungsunter-
nehmen e. V.

Frank-Michael Hoppe

Hoppe Immobilien

Lena Karohs

Hilfswerk-Siedlung GmbH

Robert Kitzmann

Humboldt-Universität zu Berlin

Jörg Kneller

EVM Berlin eG

Florian Koch

Hochschule für Technik und
Wirtschaft Berlin

Stefan Krause

NEUES BERLIN eG

Julia Kühle

Investitionsbank Berlin

Harald Laatsch

AfD-Fraktion

Andreas Lanwehr

Engel & Völkers

David Lehmann

kba Architekten und
Ingenieure GmbH

Kai-Marten Maack

gewobe GmbH

Daniela Mäß

Content Immobilien GmbH

Marita Mouritz

audaxa Management GmbH

Marie Neumüllers

Urbanizers eG

Georg Petters

Wohnungsbau-Genossenschaft
„Treptow Nord“ eG

Lars Pillau

Berliner Volksbank
Immobilien GmbH

Gerd Platzek-Schumacher

HCS CONSULTANTS STEUERBE-
RATUNGSGESELLSCHAFT MBH

Stefan Polter

Münchener
Hypothesenbank eG

Matthias von Popowski

complan Kommunalberatung
GmbH

Claus Pretzell

Investitionsbank Berlin

Detlef Reich

Bezirksamt Charlottenburg-
Wilmerdorf von Berlin

Gundel Riebe

Berliner Mieterverein e. V.

Lars Rohrschneider

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen
und Wohnen

Dr. Annegret Rohwedder

Mietergenossenschaft
Wöhlertgarten eG

Carsten Schimmel

Rechtsanwalt
Carsten Schimmel

Ralf Schmitt

DIGIVEST GmbH & Co. KG

Daniel Schulz

Arbeiter-Baugenossenschaft
Paradies eG

Stephan Schulz

UniCredit Bank AG

Andreas Sokol

DKB Deutsche Kreditbank AG

Helge Tausendfreund

Berliner Sparkasse

Andreas Tied

Investitionsbank Berlin

Astrid Wagner

degewo AG

Jürgen Wilhelm

Berliner Mieterverein e. V.

Susanne Wilkening

AWO Berlin Spree-Wuhle e. V.

Katrin Zakrzewski

Deutsche Bank AG

Heiko Zybell

Engel + Zybell Immobilien
GmbH & Co. KG

Abbildungsverzeichnis

Abb. 01: Die Berliner Bezirke	4	Abb. 13: Anforderungen an das Wohnungsangebot: Eigentum	15
Abb. 02: Tätigkeitsfelder der Antwortenden	5	Abb. 14: Anforderungen an das Wohnungsangebot: Miete	16
Abb. 03: Einschätzung der Marktlage: Eigentum	8	Abb. 15: Aktuelle Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt: Neubau	17
Abb. 04: Aktuelle Marktlage: Eigenheime	9	Abb. 16: Aktuelle Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt: Bestand	18
Abb. 05: Aktuelle Marktlage: Eigentumswohnungen	9	Abb. 17: Einschätzung des Investitionsklimas: Neubau	19
Abb. 06: Einschätzung der Marktlage: Miete	10	Abb. 18: Einschätzung des Investitionsklimas: Bestand	20
Abb. 07: Aktuelle Marktlage: Mietwohnungen – oberes Preissegment	11	Abb. 19: Investitionsklima: Neubau von Eigentumswohnungen	21
Abb. 08: Aktuelle Marktlage: Mietwohnungen – mittleres Preissegment	11	Abb. 20: Investitionsklima: Neubau von Mietwohnungen	21
Abb. 09: Aktuelle Marktlage: Mietwohnungen – unteres Preissegment	12	Abb. 21: Investitionsklima: Bestandsmaßnahmen/Modernisierung/Umbau	22
Abb. 10: Aktuelle Marktlage: Mietwohnungen – preisgebundenes Preissegment	12	Abb. 22: Investitionsklima: Privater Erwerb bestehenden Wohnraums	22
Abb. 11: Besondere Bedarfe nach Preissegmenten: Eigentum	13	Abb. 23: Investitionsklima: Institutioneller Erwerb bestehenden Wohnraums	23
Abb. 12: Besondere Bedarfe nach Preissegmenten: Miete	14	Abb. 24: Einschätzung der Wirksamkeit von Maßnahmen zur besseren Korrelation zwischen Haushalts- und Wohnungsgröße	24

Impressum

Herausgeberin

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

Inhaltliche Konzeption und Bearbeitung

Investitionsbank Berlin

Immobilien- und Stadtentwicklung
Paul Köper
Telefon: +49 (0) 30 / 2125-6447
E-Mail: paul.koeper@ibb.de

Alexander Virchow
Telefon: +49 (0) 30 / 2125-4348
E-Mail: alexander.virchow@ibb.de

Unternehmenskommunikation
Lisa Kaufmann
Telefon: +49 (0) 30 / 2125-2918
E-Mail: lisa.kaufmann@ibb.de

RegioKontext GmbH
Sonja Spital
Geena Michelczak
Emily Kuntz
Arnt von Bodelschwingh
Telefon: +49 (0) 30 / 95 59 49 12
Telefax: +49 (0) 30 / 50 34 84 42
E-Mail: barometer@regiokontext.de
www.regiokontext.de

Sehr geehrte Leser:innen,

wir hoffen, dass Ihnen das aktuelle IBB Wohnungsmarktbarometer bei Ihren Fragen und Anliegen weitergeholfen hat. Selbstverständlich ist es unser Interesse, diese Publikation stets weiter zu verbessern. Dafür sind wir auf Ihre Rückmeldungen angewiesen. Wir möchten Sie bitten, uns Ihre Anregungen und Vorschläge an eine der in der linken Spalte genannten Adressen zu senden.

Wenn Sie künftig Ihr Fachwissen einbringen und selbst an der Marktbefragung teilnehmen wollen, senden Sie uns bitte Ihr Tätigkeitsfeld sowie Ihre E-Mail-Adresse zu. Wir nehmen Sie dann in unseren Verteiler für die kommenden Befragungen auf.

Wir danken für Ihre Unterstützung!

Gestaltung und Herstellung

Runze & Casper Werbeagentur GmbH
Telefon: +49 (0) 30 / 28018-0
www.runze-casper.de

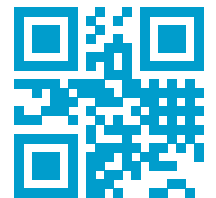
Bildnachweis

Investitionsbank Berlin (S. 3)

Investitionsbank Berlin
Bundesallee 210
10719 Berlin

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

immobilien@ibb.de



www.ibb.de

Stand: 09/2024