

---

# *IBB Wohnungsmarktbarometer 2021*

Der Berliner Wohnungsmarkt aus Sicht der Expertinnen und Experten



# *IBB Wohnungsmarktbarometer 2021*

Der Berliner Wohnungsmarkt aus Sicht der Expertinnen und Experten

## Inhaltsverzeichnis

Vorwort	5
1. Methodisches Vorgehen und Hintergrund der Befragten	6
2. Aktuelle und künftige Marktlage nach Marktsegmenten	8
3. Besondere Bedarfe im Detail	14
4. Anforderungen an das Wohnungsangebot	16
5. Aktuelle Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt	18
6. Einschätzung des Investitionsklimas	20
7. Aktuelle Fragen zur Corona-Pandemie und zum Klimawandel	25
8. Überblick über die Ergebnisse des IBB Wohnungsmarktbarometers 2021	27
9. Berliner Wohnungsmarktexpertinnen und -experten	29
Impressum	33
Abbildungsverzeichnis:	
Abb. 01 Die Berliner Bezirke	6
Abb. 02 Tätigkeitsfelder der Antwortenden	7
Abb. 03 Beurteilung im Segment Eigentum	8
Abb. 04 Aktuelle Marktlage: Eigenheime	9
Abb. 05 Aktuelle Marktlage: Eigentumswohnungen	9
Abb. 06 Beurteilung im Segment Miete	11
Abb. 07 Aktuelle Marktlage: Mietwohnungen – oberes Preissegment	12
Abb. 08 Aktuelle Marktlage: Mietwohnungen – mittleres Preissegment	12
Abb. 09 Aktuelle Marktlage: Mietwohnungen – unteres Preissegment	13
Abb. 10 Aktuelle Marktlage: Mietwohnungen – preisgebundenes Segment	13
Abb. 11 Wohneigentum: Besondere Bedarfe nach Preissegmenten	14
Abb. 12 Mietwohnungen: Besondere Bedarfe nach Preissegmenten	15
Abb. 13 Anforderungen an das Wohnungsangebot Eigentum	16
Abb. 14 Anforderungen an das Wohnungsangebot Miete	17
Abb. 15 Aktuelle Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt	19
Abb. 16 Einschätzung des Investitionsklimas: Neubau	20
Abb. 17 Einschätzung des Investitionsklimas: Bestand	21
Abb. 18 Investitionsklima: Neubau von Eigentumswohnungen	22
Abb. 19 Investitionsklima: Neubau von Mietwohnungen	22
Abb. 20 Investitionsklima: Bestandsmaßnahmen/Modernisierung/Umbau	22
Abb. 21 Investitionsklima: Privater Erwerb bestehenden Wohnraums	23
Abb. 22 Investitionsklima: Institutioneller Erwerb bestehenden Wohnraums	23
Abb. 23 Einschätzung der Auswirkungen der Corona-Krise auf den Berliner Wohnungsmarkt innerhalb der nächsten zwei Jahre	25
Abb. 24 Sehen Sie für den Berliner Wohnungsmarkt Hürden bei der Umsetzung des Klimaschutzes?	26

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



Investitionsbank Berlin

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

## Vorwort

Der Berliner Wohnungsmarkt steht im Jahr 2021 mehr denn je vor vielen Herausforderungen und einschneidenden Veränderungen. Zusätzlich zu den Auswirkungen der anhaltenden Corona-Krise und dem Entscheid zum Berliner Mietengesetz gerät der Klimaschutz zu Recht immer mehr auf die aktuelle Agenda. Dies bildet sich auch im aktuellen IBB Wohnungsmarktbarometer ab. Die Ergebnisse der Befragung von über 200 Expertinnen und Experten im Kontext all dieser Herausforderungen zeigen zudem: Der Markt ist weiterhin angespannt.

Insbesondere im Bereich der Mieten werden teilweise große Angebotsdefizite attestiert. Wohnungssuchende Haushalte sind weiterhin mit einer großen Konkurrenz konfrontiert. Perspektivisch wird allenfalls von geringen Erleichterungen ausgegangen, eine ausgewogene Marktlage ist jedoch auch in den kommenden drei Jahren nicht zu erwarten.

Weiter positiv eingeschätzt wird das Investitionsklima im Neubau von Eigentumswohnungen, wenngleich es sich perspektivisch nicht unbedingt verbessert. Insgesamt wird das Investitionsklima für den Neubau und den Bestand aber als durchschnittlich bis gut eingeschätzt.

Die von den Expertinnen und Experten genannten Herausforderungen haben sich nach Wegfall des Mietendeckels teilweise deutlich verschoben. Dagegen werden unverändert fehlendes Bauland und der Widerstand gegen neue Bauvorhaben als die größten Probleme angesehen.

Es zeigt sich, dass erste Auswirkungen der Corona-Pandemie den Wohnungsmarkt bereits beeinflussen: Von den Befragten wird eine deutliche Zunahme der Engpässe bei Baukapazitäten, der Nachfrage nach Mietwohnungen, der Wohn- bzw.

Mietbelastungsquote und der Kaufpreise für Eigentumswohnungen in den kommenden zwei Jahren erwartet.

Die Frage nach geeigneten und bereits angeschobenen Klimaanpassungsmaßnahmen und damit in Verbindung stehenden Herausforderungen bildet erstmals einen zusätzlichen Schwerpunkt im IBB Wohnungsmarktbarometer. Die Mehrheit der Befragten hebt Schwierigkeiten der Vereinbarkeit der Kosten des Klimaschutzes mit der Bereitstellung kostengünstiger Mieten hervor. Zusätzlich wurden u. a. die bereits in den letzten Jahren steigenden Baukosten, der Fachkräftemangel sowie eine lange Umsetzungsdauer der geforderten Maßnahmen als weitere Hürden genannt.

Eines ist sicher: Der Wohnungsmarkt und seine Akteurinnen und Akteure stehen unverändert vor großen Herausforderungen. Das IBB Wohnungsmarktbarometer leistet dabei einen Beitrag zur Transparenz des Marktes, zur Identifikation von Lösungen und einen wichtigen Befund zur Analyse des Berliner Wohnungsmarktes.

Mein Dank gilt den zahlreichen Teilnehmerinnen und Teilnehmern der Befragung. Mit ihrer fachlichen Expertise tragen sie dazu bei, den Berliner Wohnungsmarkt in seinen Teilbereichen und Entwicklungen darzustellen und besser zu verstehen. Wir freuen uns, dass Sie ihr Wissen mit uns teilen!

Ich wünsche allen Leserinnen und Lesern des neuen IBB Wohnungsmarktbarometers eine aufschlussreiche Lektüre!



**Dr. Hinrich Holm**

*Vorsitzender des Vorstands der Investitionsbank Berlin*

## 1. Methodisches Vorgehen und Hintergrund der Befragten

Mit dem IBB Wohnungsmarktbarometer 2021 liegen die fachkundigen Einschätzungen der Expertinnen und Experten hinsichtlich der aktuellen Marktlage, der Herausforderungen im Kontext der Corona-Krise und der zukünftigen Entwicklungen in Bezug auf den Klimawandel am Berliner Wohnungsmarkt vor. Zusammen mit dem jährlich erscheinenden IBB Wohnungsmarktbericht bilden beide Publikationen die integralen Bestandteile der kontinuierlichen Beobachtung und Berichterstattung zum Berliner Wohnungsmarkt. Die Verdichtung und Zusammenführung der qualitativen Bewertungen der verschiedenen Befragten erzeugen ein differenziertes Bild der aktuellen und künftigen Marktlage. Durch seine langjährige Kontinuität trägt das Wohnungsmarktbarometer zu einer höheren Markttransparenz bei und unterstützt bei wohnungspolitischen und wohnungswirtschaftlichen Entscheidungsprozessen von Vertreter:innen aus Politik, Verwaltung und der Wohnungswirtschaft sowie weiteren wohnungspolitischen Interessengruppen.

Die jährliche Befragung bildet das zentrale Element des IBB Wohnungsmarktbarometers. Expertinnen und Experten des Berliner Wohnungsmarktes werden in einem Online-Fragebogen darum gebeten, ihre Einschätzungen zur aktuellen und künftigen Entwicklung am Wohnungsmarkt in verschiedenen Teilsegmenten von Miete und Eigentum sowie dem Investitionsklima abzugeben. Langfristige Entwicklungen können dabei in einer Zeitreihe abgebildet werden, indem sich der Großteil

der Fragen an den Vorjahren orientiert und sich die Einschätzungen der Fachkundigen somit fortschreiben lassen.

In den diesjährigen Zusatzfragen wird um eine Einschätzung zu den Hürden des Klimaschutzes sowie zu den Auswirkungen der Corona-Krise auf den Berliner Wohnungsmarkt innerhalb der nächsten zwei Jahre gebeten.

In der Barometerbefragung werden definierte Preissegmente aufgeführt, die eine sachgerechte Einordnung der Marktlage ermöglichen. Der aktuellen Befragung liegen folgende Preisklassen der einzelnen Marktsegmente zugrunde:

### Mietpreise (nettokalt)

Unteres Preissegment: unter 7,00 EUR/m<sup>2</sup>

Mittleres Preissegment: 7,00 bis unter 10,00 EUR/m<sup>2</sup>

Oberes Preissegment: 10,00 EUR/m<sup>2</sup> und mehr

### Kaufpreise Eigenheim

Unteres Preissegment: unter 250.000 EUR

Mittleres Preissegment: 250.000 EUR bis unter 500.000 EUR

Oberes Preissegment: 500.000 EUR und mehr

### Kaufpreise Eigentumswohnungen

Unteres Preissegment: unter 2.500 EUR/m<sup>2</sup>

Mittleres Preissegment: 2.500 bis unter 5.000 EUR/m<sup>2</sup>

Oberes Preissegment: 5.000 EUR/m<sup>2</sup> und mehr

Abb. 01 Die Berliner Bezirke



Abb. 02 Tätigkeitsfelder der Antwortenden



Die Befragung der Wohnungsmarktexpertinnen und -experten fand anhand eines weitgehend standardisierten Fragebogens in den Monaten April bis Juni 2021 statt. Die Umfrage wurde dabei online durchgeführt und an rund 1.500 Adressat:innen verschickt. Mit einer Stichprobe von 209 Fällen wurde eine Rücklaufquote von circa 14 % erzielt. Insgesamt haben über 60 % der Befragten auf Ebene der Bezirke geantwortet (8 bis 15 Fragebögen pro Bezirk), knapp 40 % gaben eine Einschätzung zur Lage der Gesamtstadt ab. Aus den Fragebögen mit Einschätzungen für Berlin und den Durchschnitt der Bezirksergebnisse wurden die Ergebnisse 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.

Auch 2021 entfällt der Großteil der Fälle auf Rückmeldungen von Wohnungsunternehmen, Genossenschaften und deren

Verbände. Rund ein Viertel der Befragten gab dieses Tätigkeitsfeld an. Die Bereiche Wissenschaft, Sachverständige, Marktforschung sowie Senats-, Bezirksverwaltung und öffentliche Hand waren mit 13 % bzw. 12 % repräsentiert. Rund jeder zehnte Fragebogen wurde durch Fachkundige aus der Kreditwirtschaft und Baufinanzierung sowie durch Hausverwaltungen, Haus- und Grundeigentümer:innen und deren Verbände beantwortet. Immobilienmakler:innen und deren Verbände waren mit rund 8 % in der Umfrage vertreten, gefolgt von Befragten aus der Politik (Landes- und Bundesebene) mit 6 %. Mit jeweils weniger als 5 % der Befragten sind Mietervereine, soziale Institutionen, Träger und Verbände sowie Projektentwickler:innen und Immobilienfonds vertreten. Knapp 8 % der Fragebögen wurden durch „Sonstige“ Fachkräfte ausgefüllt, beispielsweise Architekt:innen, Fachpersonal aus der Immobilienbewertung oder Rechtsanwält:innen.

## 2. Aktuelle und künftige Marktlage nach Marktsegmenten

### Segment Eigentum

Die aktuelle Marktlage im Wohneigentum bleibt auch 2021 überwiegend angespannt. Bezirksübergreifend attestieren die Fachkundigen in allen Teilsegmenten ein Angebotsdefizit, wobei die Marktlage für Eigenheime weiterhin als besonders angespannt bewertet wird. Gegenüber dem Vorjahr hat sich die Angebotssituation in den Teilsegmenten Eigentumswohnungen und Eigenheime erneut verschlechtert. Die leichte Verbesserung im Jahr 2020 muss, möglicherweise beeinflusst durch die Corona-Krise und den Entscheid zum Mietendeckel, als Ausnahme gewertet werden. Perspektivisch erwarten die Befragten im Wohneigentum allenfalls einen leichten Abbau des Nachfrageüberhangs, wovon vor allem Marzahn-Hellersdorf und Neukölln profitieren könnten. Für den überwiegenden Teil der Bezirke wird jedoch eine stabile Entwicklung auf aktuellem Niveau konstatiert.

Aufgrund des vergleichsweise geringen Marktanteiles von Eigenheimen in der von Mietwohnungen geprägten Stadt Berlin wurde die Unterscheidung in die Teilsegmente Einfamilienhäuser / Doppelhaushälften und Reihenhäuser 2021 aufgelöst. Die aktuelle Marktlage für das Wohneigentum wird ab dieser Befragung nur noch in den Teilsegmenten

Eigenheime und Eigentumswohnungen ausgewiesen. Die Fachkundigen bewerten die aktuelle Marktlage für Wohneigentum auch 2021 als insgesamt angespannt, in den Teilsegmenten übersteigt die Nachfrage das Angebot teilweise deutlich.

Im Vergleich zur Nachfrage wurde das Angebot an Eigenheimen 2021 als kleiner eingestuft, womit sich die Marktlage, nach einer kurzzeitigen Verschnaufpause im Jahr 2020, wieder verschlechtert hat. Auch im Bereich der Eigentumswohnungen übersteigt die Nachfrage das Angebot, wenngleich die Marktlage als etwas besser als bei Eigenheimen eingeschätzt wird. In diesem Teilsegment zeigte sich 2020 ebenfalls ein kurzweiliger Anstieg, der sich 2021 nicht fortsetzt. Möglicherweise hat sich in beiden Teilsegmenten der Rückgang des Bevölkerungswachstums auf die Wahrnehmung der Marktlage ausgewirkt. Der Entscheid des Bundesverfassungsgerichts zum Mietendeckel sowie vorangegangene Diskussionen könnten die Einschätzung der Expertinnen und Experten ebenfalls beeinflusst haben. 2021 erreichen die beiden Segmente wieder ihr Normalniveau. In den kommenden drei Jahren wird durch die Befragten in beiden Teilsegmenten bestenfalls eine Entwicklung hin zu einer ausgeglichenen Marktlage prognostiziert.

### Abb. 03 Beurteilung im Segment Eigentum

Das Angebot ist gemessen an der Nachfrage:

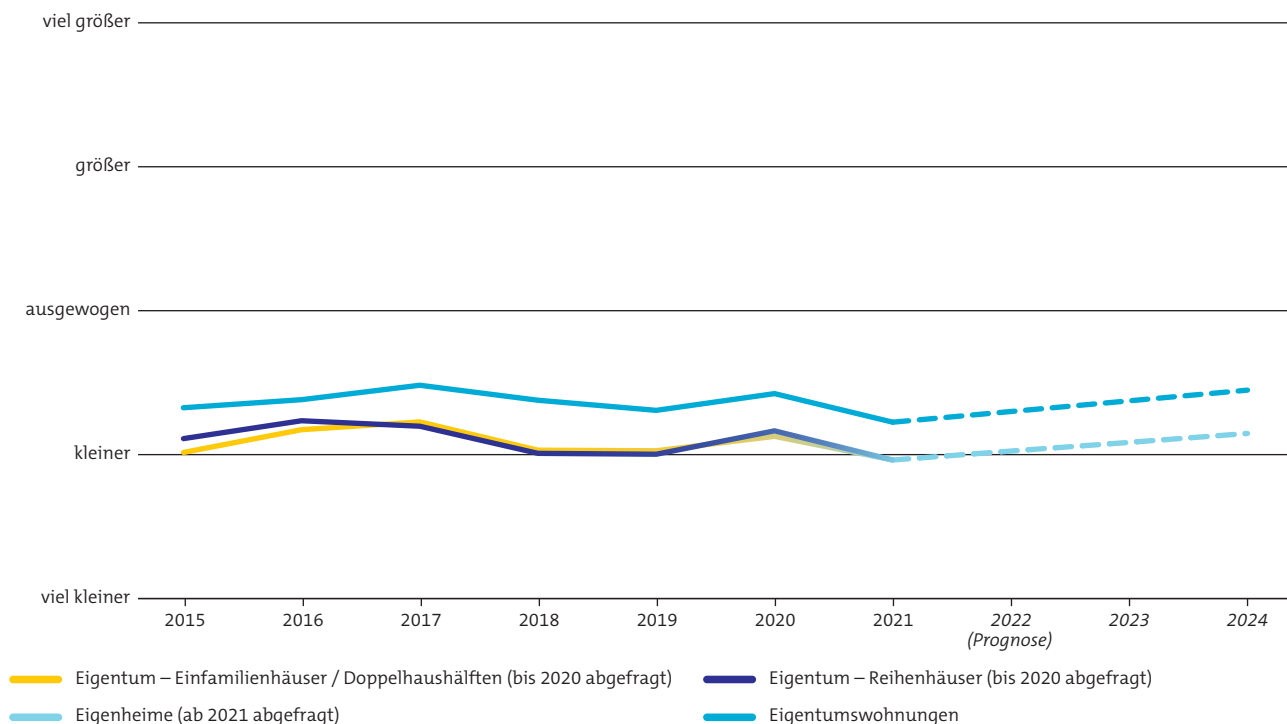
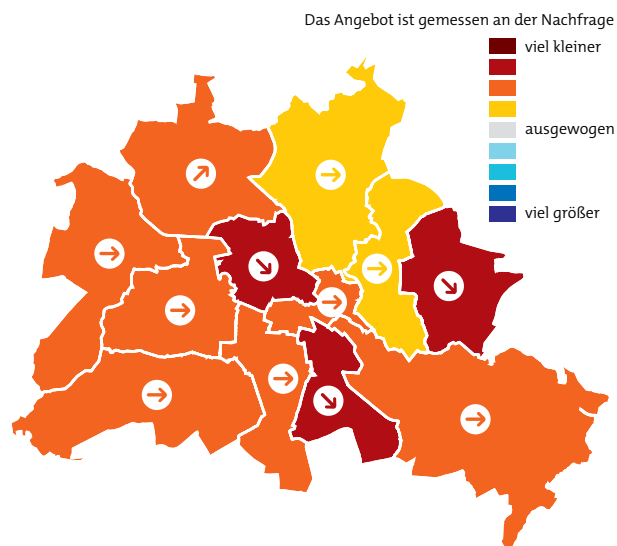




Abb. 04 Aktuelle Marktlage:  
Eigenheime



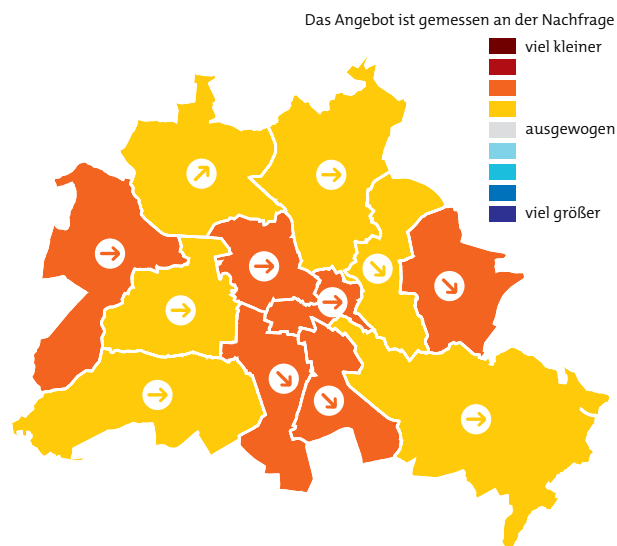
Der Pfeil gibt die erwartete Veränderung der Marktlage in den nächsten drei Jahren an. Die Anspannung des Marktes ...  
... steigt stark an (↑) steigt an (→) bleibt gleich (⊙) nimmt ab (←) nimmt sehr stark ab (↓)

#### Situation in den Bezirken

Das Teilsegment der **Eigenheime** ist in den Berliner Bezirken unterschiedlich ausgeprägt. Während es in der Innenstadt nahezu keine Rolle spielt, gibt es in den Randbezirken teilweise sehr große Eigenheimgebiete. In der Gesamtbetrachtung weisen alle Bezirke einen Nachfrageüberhang auf, für keinen Bezirk kann eine ausgewogene Marktlage konstatiert werden. Die Befragten sehen die größten Angebotsdefizite in Mitte, Neukölln und Marzahn-Hellersdorf, wohingegen die Marktlage in Pankow und Lichtenberg als eher ausgewogen wahrgenommen wird. Die weiteren Bezirke verorten sich im Mittelfeld. Insgesamt schätzen die Befragten die Marktlage in den Bezirken schlechter als im Vorjahr ein: Nur Pankow konnte sich im Vorjahresvergleich verbessern, in den übrigen Bezirken erhöhte sich der Nachfrageüberhang für Eigenheime teilweise deutlich.

Perspektivisch erwarten die Fachkundigen im Segment Eigenheime eine stabile Entwicklung auf aktuellem Niveau. Allenfalls in den Bezirken mit dem aktuell größten Nachfrageüberhang wird von einer leichten Entspannung ausgegangen, wohingegen sich die Marktlage in Reinickendorf weiter anspannen soll.

Abb. 05 Aktuelle Marktlage:  
Eigentumswohnungen



Auch im Teilsegment der **Eigentumswohnungen** wird bezirksübergreifend eine angespannte Marktlage attestiert, wenn auch auf niedrigerem Niveau als im Segment der Eigenheime. Sechs Bezirke weisen laut Befragung nur ein geringes Angebotsdefizit auf, im vergangenen Jahr waren es noch sieben Bezirke. Eine ausgewogene Marktlage, wie sie noch im vergangenen Jahr durch die Expertinnen und Experten für Lichtenberg konstatiert wurde, nehmen die Befragten 2021 für keinen Berliner Bezirk mehr wahr. Für sechs Bezirke, hierunter beispielsweise die Innenstadtbezirke Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg, aber auch die Randbezirke Marzahn-Hellersdorf und Spandau, wird das Angebot als zu klein eingeschätzt.

Perspektivisch erwarten die Befragten in nahezu allen Bezirken eine stabile, teilweise sich eher leicht verbessernde Angebotssituation. Ein positiver Ausblick wird für Lichtenberg, Marzahn-Hellersdorf, Neukölln und Tempelhof-Schöneberg gegeben. Eine sich anspannende Marktlage wird hingegen für Reinickendorf prognostiziert.

### Segment Miete

Die gesamtstädtische Einschätzung einer angespannten Marktsituation im Mietsegment setzt sich auch 2021 weiter fort. Für das mittlere, untere und preisgebundene Segment werden große Angebotsdefizite attestiert, die gegenüber dem Vorjahr erneut zunehmen. Einzig für hochpreisige Mietwohnungen wird eine ausgewogene Marktlage konstatiert. Perspektivisch erwarten die Befragten in diesem Segment keine Veränderung, womit die Marktlage seit mehreren Jahren als ausgewogen wahrgenommen wird. In den anderen Teilsegmenten wird allenfalls eine leichte Verbesserung der Angebotssituation prognostiziert. Von einem spürbaren Abbau des Nachfrageüberhangs ist nicht auszugehen.

Auf bezirklicher Ebene findet 2021 eine Vereinheitlichung der Marktlage statt. Laut Aussage der Fachkundigen gibt es 2021 im mittleren, unteren und preisgebundenen Segment nahezu keine räumlichen Unterschiede der Angebotssituation mehr: Jeder Bezirk weist ein zu kleines bis viel zu kleines Angebot auf. Hiervon ausgenommen ist einzig das obere Preissegment, dem überwiegend ausgewogene Marktlagen attestiert werden. Bis 2024 schätzen die Befragten die Entwicklung als größtenteils stabil ein. Vereinzelt wird von leichten Verbesserungen oder Verschlechterungen der Nachfragesituation ausgegangen.

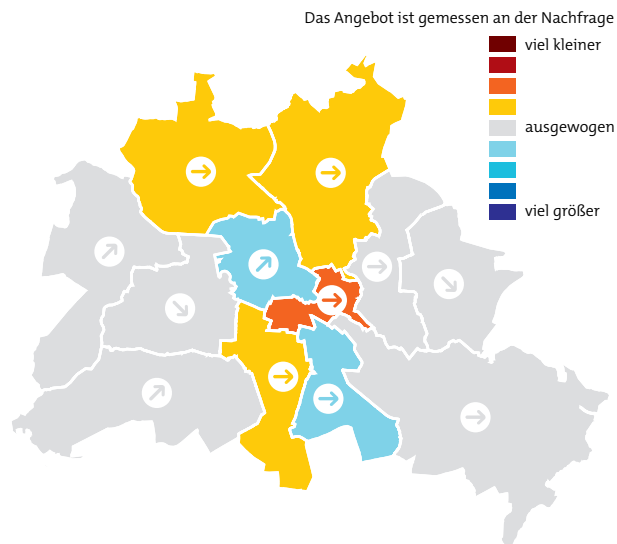
In der Befragung 2021 wurde das Segment der Eigenheime zur Miete aufgrund des geringen Bestandes in der Bundeshauptstadt nicht mehr betrachtet. Die aktuelle Marktlage für Mietwohnungen in Berlin wird auch 2021 weiterhin in nahezu allen Teilsegmenten als angespannt wahrgenommen.

Von der angespannten Marktlage sind vor allem Wohnungen des unteren Preissegments sowie preisgebundene Wohnungen betroffen. Beide Segmente konstatieren ein Angebot deutlich unterhalb der bestehenden Nachfrage. Nach einem kurzfristigen Hoch 2020 zeigt sich in diesem Jahr in beiden Segmenten eine erneute Verschlechterung. Rückblickend wurde demnach für beide Segmente seit über einem Jahrzehnt keine annähernd ausgewogene Marktlage mehr attestiert. Ähnliches zeigt sich auch im mittleren Mietsegment, das letztmalig 2009 ein nahezu ausgewogenes Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage aufwies. 2021 wird erneut eine angespannte Marktlage, nur leicht oberhalb des unteren und mietpreisgebundenen Segments, konstatiert. Auch hier formulierten die Befragten 2020 kurzfristig eine leichte Verbesserung der Angebotssituation, die sich 2021 jedoch nicht fortsetzt. Dieser temporäre Anstieg im Vorjahr kann mit dem Mietendeckel zusammenhängen, der von Februar 2020 bis April 2021 gültig war. Dessen Wegfall kann wiederum für die deutlich schlechtere Einschätzung der aktuellen Marktlage 2021 verantwortlich sein. Unbeeindruckt davon zeigt sich wiederum die Einschätzung zum oberen Preissegment, für das auch 2021 eine nahezu ausgewogene Marktlage attestiert wird.

Nach Prognose der Fachkundigen wird sich die Marktlage für Mietwohnungen bis 2024 allenfalls leicht verbessern. Das mittlere und untere Preissegment sowie das Segment der preisgebundenen Wohnungen werden weiterhin große Angebotsdefizite aufweisen und die Marktlage wird angespannt bleiben. Nach Meinung der Expertinnen und Experten könnte jedoch das Niveau von 2020 erreicht werden. Eine weiterhin stabile Entwicklung wird für die Wohnungen des oberen Preissegments erwartet.



Abb. 07 Aktuelle Marktlage:  
Mietwohnungen – oberes Preissegment



Der Pfeil gibt die erwartete Veränderung der Marktlage in den nächsten drei Jahren an. Die Anspannung des Marktes ...

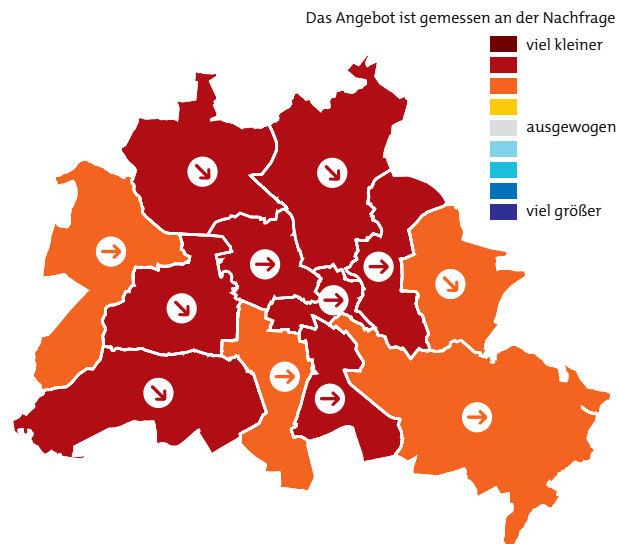
... steigt stark an (↑) steigt an (↗) bleibt gleich (→) nimmt ab (↖) nimmt sehr stark ab (↓)

#### Situation in den Bezirken

Die differenzierte Betrachtung des **oberen Preissegments** (10,00 EUR/m<sup>2</sup> und mehr) innerhalb der Berliner Bezirke untermauert die gesamtstädtische Einschätzung der Befragten größtenteils. In sechs Bezirken wird die aktuelle Marktlage als ausgewogen wahrgenommen, für die Bezirke Mitte und Neukölln wird sogar ein leichter Angebotsüberhang attestiert. Andererseits schätzen die Fachkundigen die Angebotssituation in Pankow, Tempelhof-Schöneberg und Reinickendorf eher als zu klein ein. Die größte Marktanspannung wird in Friedrichshain-Kreuzberg konstatiert.

Bis 2024 erwarten die Befragten in Marzahn-Hellersdorf und Charlottenburg-Wilmersdorf eine leichte Verbesserung der Marktlage, während in Mitte, Steglitz-Zehlendorf und Spandau von einer weiteren Anspannung ausgegangen wird. Im übrigen Teil der Stadt wird keine Veränderung und somit eine stabile Entwicklung prognostiziert.

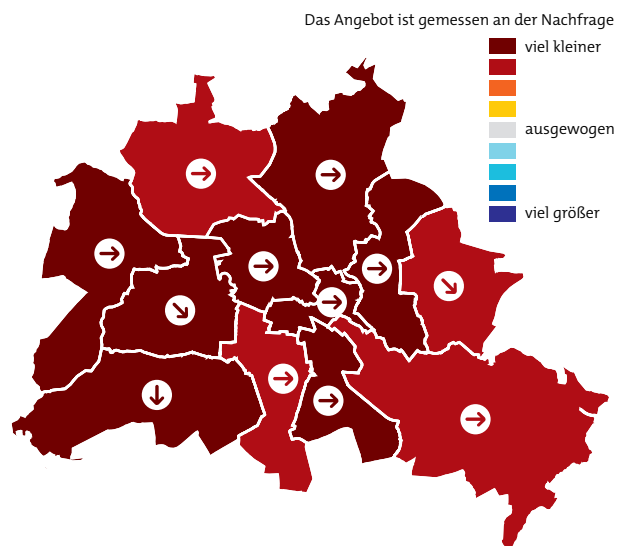
Abb. 08 Aktuelle Marktlage:  
Mietwohnungen – mittleres Preissegment



Auf Ebene der Bezirke findet 2021 im **mittleren Mietpreissegment** (7,00 EUR/m<sup>2</sup> bis unter 10,00 EUR/m<sup>2</sup>) eine Vereinheitlichung der Marktlage statt. Acht Bezirke, hierunter sowohl Innenstadt- als auch Randbezirke, weisen laut Aussage der Befragten, gemessen an der Nachfrage, ein eher viel zu kleines Angebot auf. Die übrigen vier Bezirke Marzahn-Hellersdorf, Treptow-Köpenick, Tempelhof-Schöneberg und Spandau zeichnen ein leicht besseres Bild, jedoch ebenfalls mit einem zu geringen Angebot. Gegenüber dem Vorjahr hat sich insbesondere in Mitte, Marzahn-Hellersdorf und Charlottenburg-Wilmersdorf die Marktlage deutlich verschlechtert.

Perspektivisch wird für die kommenden drei Jahre durchweg eine stabile bis leicht verbesserte Lage in den Bezirken erwartet. Laut Prognose wird sich der Nachfrageüberhang in den Bezirken Pankow, Marzahn-Hellersdorf, Charlottenburg-Wilmersdorf, Steglitz-Zehlendorf und Reinickendorf verkleinern.

Abb. 09 Aktuelle Marktlage:  
Mietwohnungen – unteres Preissegment



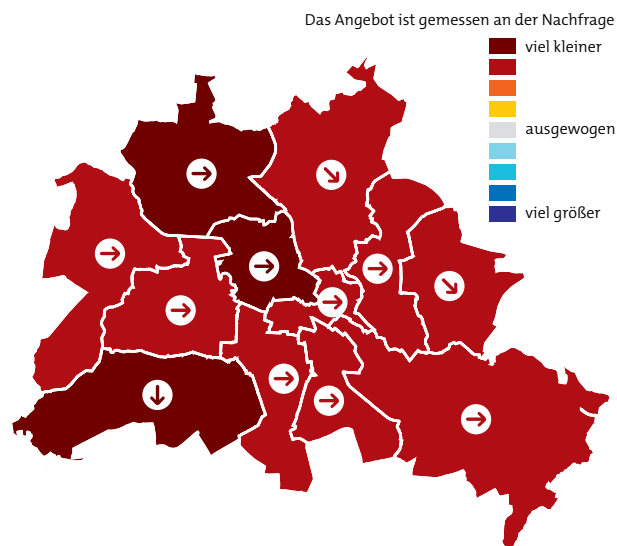
Der Pfeil gibt die erwartete Veränderung der Marktlage in den nächsten drei Jahren an. Die Anspannung des Marktes ...

... steigt stark an (↑) steigt an (→) bleibt gleich (→) nimmt ab (←) nimmt sehr stark ab (↓)

Den größten Nachfrageüberhang für Mietwohnungen weist 2021 erneut das **untere Preissegment** (unter 7,00 EUR/m<sup>2</sup>) auf. Flächendeckend konstatieren die Befragten ein viel zu kleines Angebot, wobei acht Bezirke die niedrigste Bewertung der Klassierung aufweisen, hierunter beispielsweise Mitte, Lichtenberg und Spandau. Die weiteren Bezirke positionieren sich in der vorletzten Gruppe. Im Vergleich zum Vorjahr findet auch in diesem Segment eine Vereinheitlichung der eingeschätzten Marktlage statt. Gegenüber 2020 hat sich die Lage in einigen Bezirken – vor allem Marzahn-Hellersdorf und Reinickendorf – deutlich angespannt. Hingegen kann kein Bezirk eine Verbesserung der Angebotssituation aufweisen.

In den kommenden drei Jahren wird sich, der Prognose der Befragten nach, die Marktlage kaum verändern. Ein Abbau des Nachfrageüberhangs wird in Marzahn-Hellersdorf, Charlottenburg-Wilmersdorf und vor allem in Steglitz-Zehlendorf erwartet. Letzterer Bezirk weist jedoch aktuell im Vergleich eine der schlechtesten Marktlagen auf, womit eine zukünftige Verbesserung allenfalls nur leicht spürbar wäre.

Abb. 10 Aktuelle Marktlage:  
Mietwohnungen – preisgebundenes Segment



Nach Einschätzung der Fachleute ist die Marktlage im **preisgebundenen Segment** – ähnlich dem unteren Preissegment – sehr angespannt. Entsprechend zeigt sich bezirksübergreifend ein zu kleines Angebot. Für die Bezirke Mitte, Steglitz-Zehlendorf und Reinickendorf wird das größte Angebotsdefizit konstatiert, in den restlichen Bezirken sieht die Marktlage nur geringfügig besser aus. Gegenüber dem Vorjahr konnten nur Friedrichshain-Kreuzberg und Pankow einen Abbau des Nachfrageüberhangs erzielen, während sich in Lichtenberg, Marzahn-Hellersdorf, Spandau und Reinickendorf das Angebotsdefizit erhöht hat.

Perspektivisch wird bis 2024 in nahezu allen Bezirken eine Stabilität der Marktlage auf aktuellem Niveau erwartet. Leichte Verbesserungen prognostizieren die Expertinnen und Experten allenfalls für Pankow, Marzahn-Hellersdorf und Steglitz-Zehlendorf. Der positive Ausblick für Steglitz-Zehlendorf ist dabei unter der Prämisse zu betrachten, dass der Bezirk aktuell am schlechtesten bewertet wird, eine Veränderung die Lage somit allenfalls geringfügig verbessern würde.

### 3. Besondere Bedarfe im Detail

#### Besondere Bedarfe

In den beiden Segmenten Miete und Eigentum werden die höchsten Bedarfe in den unteren und mittleren Preisklassen für mittlere und große Wohnungen (45 m<sup>2</sup> bis unter 100 m<sup>2</sup>) gesehen. Das obere Preissegment nimmt in beiden Segmenten und bei allen Wohnungstypen einen deutlich geringeren Stellenwert ein. Die Bedarfe nach hochpreisigen Wohnungen werden vorwiegend bei den sehr großen Wohnungen mit über 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche gesehen. Bei Wohneigentum zeigen sich besondere Bedarfe weiterhin bei Eigentumswohnungen nahezu aller Wohnungsgrößen. Leicht rückläufig ist die Bedarfseinschätzung der Expertinnen und Experten lediglich für kleine Wohnungen mit einer Wohnfläche von unter 45 m<sup>2</sup>.

Zur weiteren Differenzierung der Segmente Miete und Eigentum wurden die Wohnungsmarktextpertinnen und -experten um ihre Einschätzung zu den Bedarfen nach Wohnungsgrößen und Preisklassen im Miet- und Eigentumsbereich

gebeten. Wie auch bereits in den letzten Jahren der Umfrage wurden die größten Bedarfe beim **Wohneigentum** im mittleren und unteren Preissegment gesehen. In diesen Klassen sind nach Einschätzung der Befragten insbesondere Eigenheime, mittlere Wohnungen mit einer Wohnfläche von 70 m<sup>2</sup> bis unter 100 m<sup>2</sup> und etwas kleinere Wohnungen mit einer Wohnfläche von 45 m<sup>2</sup> bis unter 70 m<sup>2</sup> gefragt. Die Mehrheit der Fachkundigen sieht die größten Bedarfe dabei rubrikübergreifend im mittleren Preissegment. Eine Ausnahme hiervon bilden kleine, kompakte Geschosswohnungen, welche vordergründig Bedarfe im unteren Preissegment aufweisen. Dies kann an einer gestiegenen Nachfrage nach kleinen, bezahlbaren und vor allem altersgerechten Wohneinheiten liegen. Das obere Preissegment spielt nach Einschätzungen der Befragten über alle Segmente hinweg eine geringere Rolle. Lediglich in den Kategorien Eigenheime und große Wohnungen ab 70 m<sup>2</sup> werden überhaupt Bedarfe in dieser Preisklasse formuliert.

Abb. 11 Wohneigentum: Besondere Bedarfe nach Preissegmenten

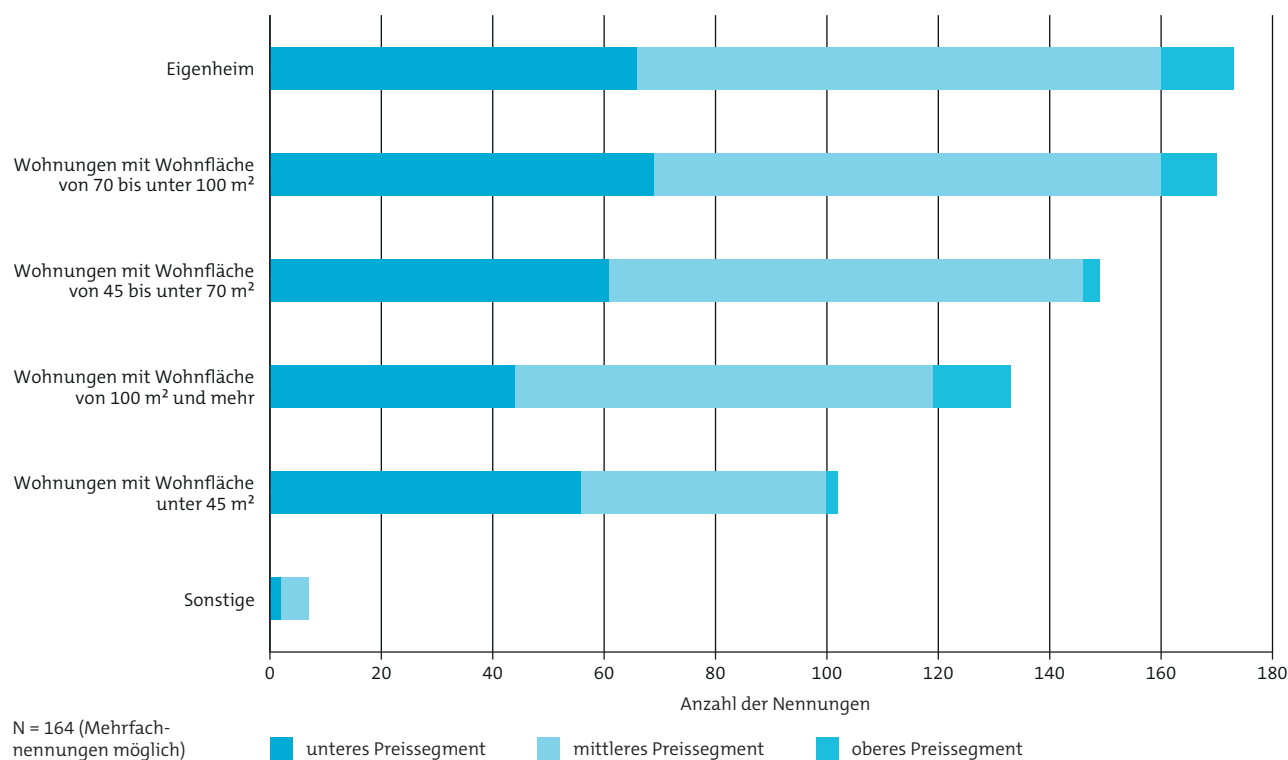
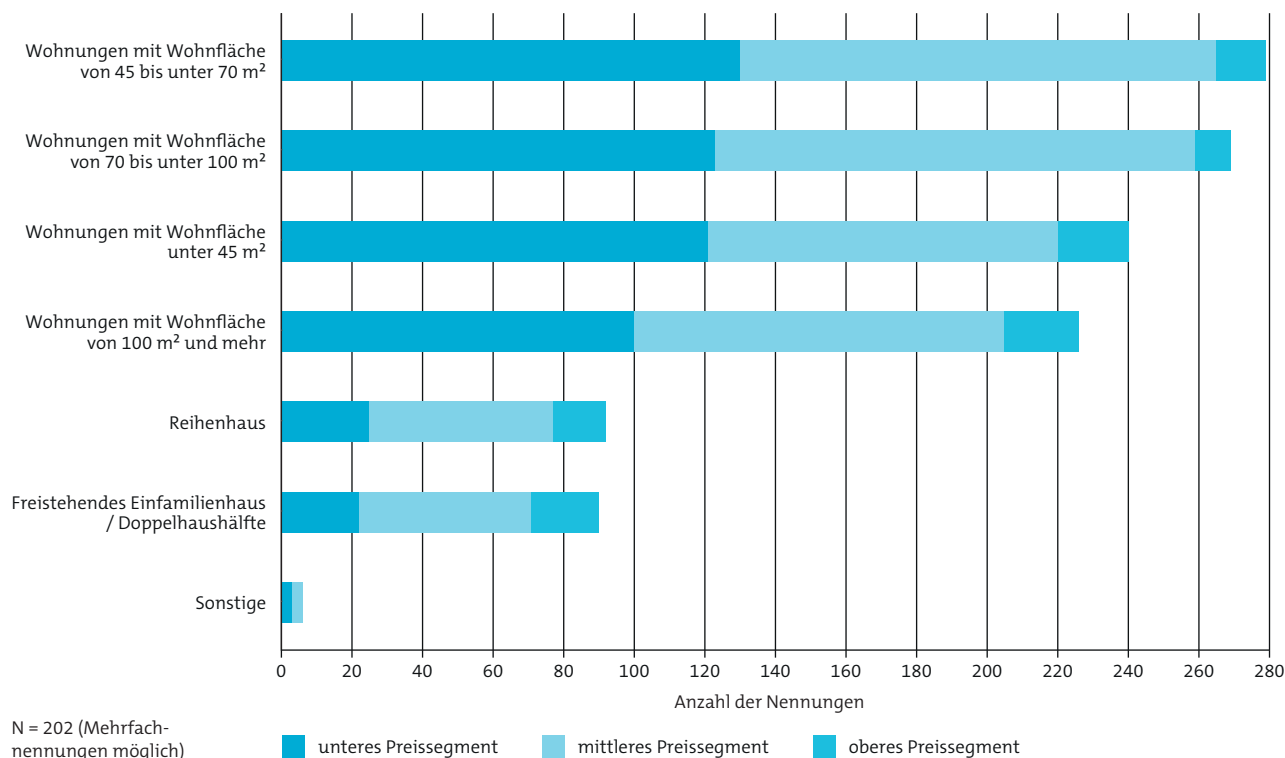


Abb. 12 Mietwohnungen: Besondere Bedarfe nach Preissegmenten



Im Bereich der **Mietwohnungen** werden die größten Bedarfe in den unteren und mittleren Preisklassen attestiert. Dies gilt für Wohnungen aller Größen und auch für Eigenheime zur Miete. Das mittlere und das untere Preissegment sind über die verschiedenen Wohnungsgrößenklassen hinweg ähnlich stark vertreten. Im Vergleich werden generell mehr Bedarfe

nach mittleren Wohnungen mit einer Größe von 45 m² bis unter 100 m² gesehen. Es zeigt sich zudem, dass das obere Preissegment in allen Wohnungsgrößenklassen eine untergeordnete Rolle spielt. Der Bedarf nach gemieteten Eigenheimen wird von den Fachkundigen insgesamt als gering eingeschätzt.

#### 4. Anforderungen an das Wohnungsangebot

Welche Ausstattungs- und Lagemerkmale sind bei Miet- und Eigentumswohnungen besonders gefordert, um auch künftig der Nachfrage zu entsprechen? Die Teilnehmenden konnten hierzu aus einer Liste möglicher Qualitätsmerkmale fünf Optionen auswählen, die ihrer Meinung nach für die zukünftige Nachfrage besonders relevant sind. Aufgrund der zunehmenden Relevanz des Themas Klimawandel im Gebäude- und Wohnsektor und damit in Zusammenhang stehenden Klimaanpassungsmaßnahmen wurde in diesem Jahr erstmals das Qualitätsmerkmal Energetischer Status (Niedriger Verbrauch und Emissionen) eingeführt. Es ersetzt das Merkmal Niedriger Energieverbrauch, da dieses die Komplexität des Klimawandels und der Klimaanpassung nicht ausreichend widerspiegelt. Gleichzeitig wurde das Merkmal Kleinteiligkeit des Gebäudes aus der Liste entfernt.

Im Segment **Eigentum** zeichnen sich nach Einschätzungen der Befragten insbesondere zwei Qualitätsmerkmale für die zukünftige Nachfrage als besonders relevant ab: eine Ausstattung mit Balkonen und Terrassen sowie ein energetischer Status mit niedrigem Verbrauch und Emissionen. Diese Anforderungen wurden jeweils von 73 % der Fachkundigen ge-

nannt. Damit platziert sich das neu eingeführte Merkmal des energetischen Status direkt auf Rang 2 und verdeutlicht die Relevanz des Themas. Die Anforderung der Ausstattung mit Balkonen und Terrassen erreicht zum zweiten Jahr in Folge den ersten Rang. Auch ein stabiles soziales Umfeld und eine integrierte Lage (mit guter infrastruktureller Erschließung) wird von den Befragten als ähnlich wichtig wie im letzten Jahr eingeschätzt. Bei einigen weiteren Qualitätsmerkmalen gibt es im Vergleich zum Vorjahr deutliche Trendverschiebungen. So wird bspw. ein günstiger Kaufpreis als etwas wichtiger eingeschätzt als im Vorjahr (+ zwei Prozentpunkte), was für ein spürbares Ansteigen der Marktpreise sprechen könnte. Eine barrierearme Ausstattung fällt nach Einschätzung der Fachkundigen um 15 Prozentpunkte und liegt damit nicht mehr unter den wichtigsten fünf Merkmalen im Segment der Eigentumswohnungen. Auch die Ausstattung mit einem Aufzug fällt um 12 Prozentpunkte ab, was im Zusammenhang mit dem Absinken der Relevanz einer barrierearmen Ausstattung zugunsten energetischer Optimierungen stehen könnte. Das Merkmal attraktiver Außenanlagen wird in diesem Jahr als etwas wichtiger eingeschätzt, rangiert aber weiterhin im unteren Bereich.

Abb. 13 Anforderungen an das Wohnungsangebot Eigentum

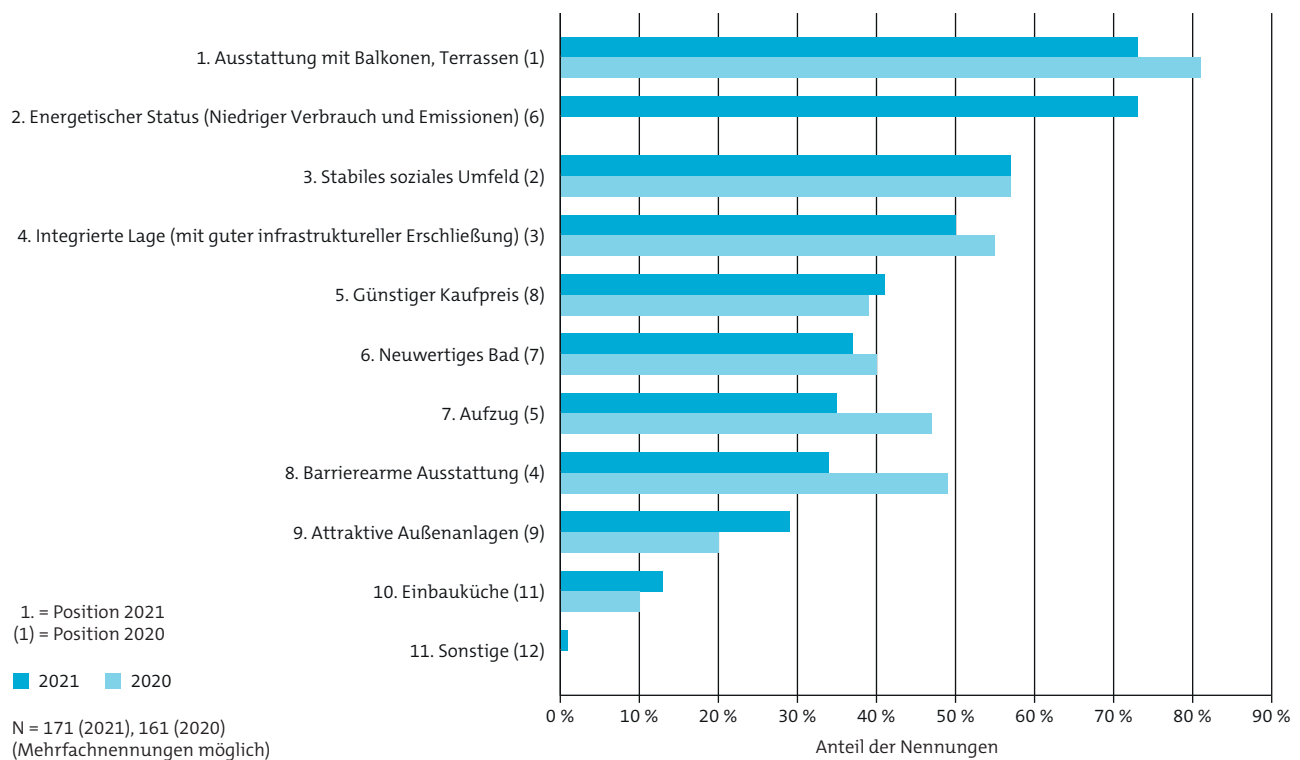
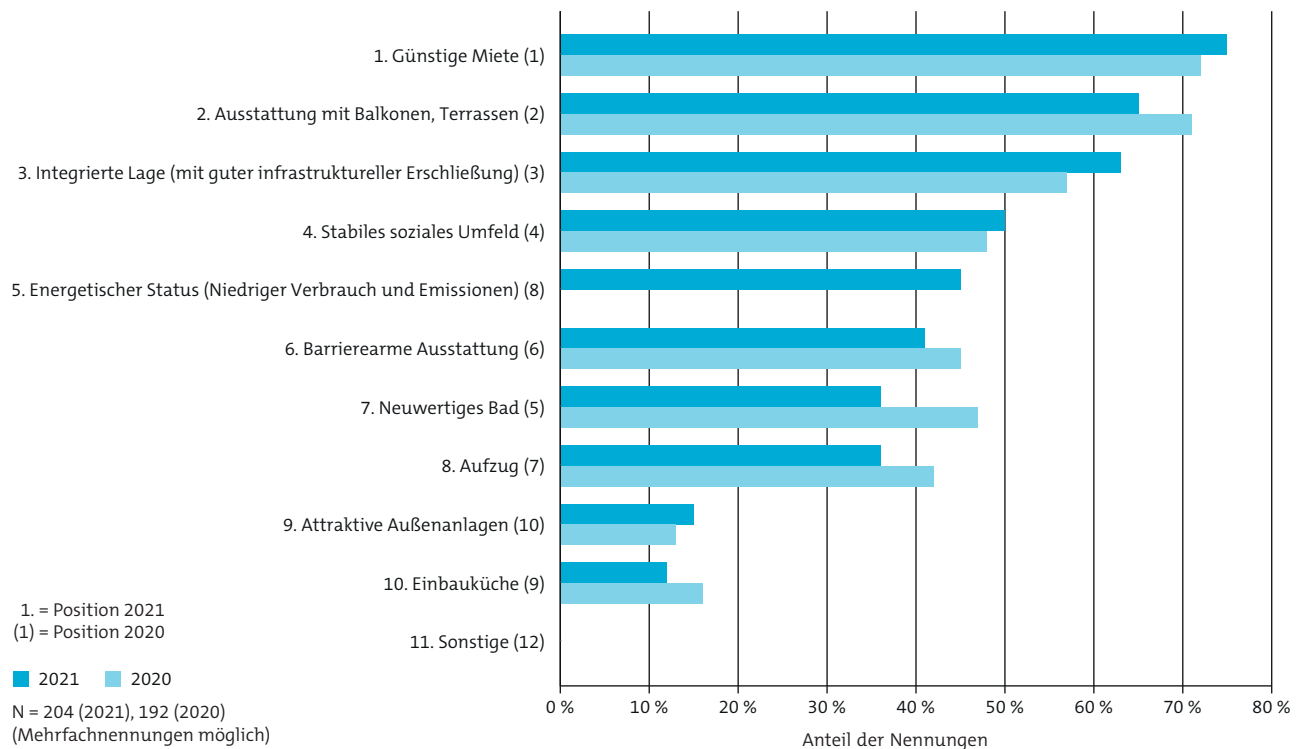




Abb. 14 Anforderungen an das Wohnungsangebot Miete



Im Segment der **Miete** schätzen nach wie vor drei Viertel der Teilnehmenden eine günstige Miete als das wichtigste Qualitätsmerkmal ein (76 %). Die Ausstattung mit Balkon oder Terrasse folgt mit etwas Abstand (64 %) und stellt weiterhin die zweitwichtigste Anforderung dar. Damit folgt die diesjährige Bewertung den Aussagen des letzten Jahres, die stark im Zusammenhang mit der Corona-Krise und sich verändernden Ansprüchen und Bedürfnissen an die eigene Wohnung stehen können. Die beiden Merkmale integrierte Lage (mit guter infrastruktureller Anbindung) und ein stabiles soziales Umfeld weisen keine Veränderung zum Vorjahr auf und rangieren damit weiterhin unter den fünf wichtigsten Wohnqualitäten. Das neue Merkmal Energetischer Status (Nied-

riger Verbrauch und Emissionen) wird von knapp 45 % der Befragten genannt und belegt damit Rang fünf der relevantesten Anforderungen. Dies unterstreicht die Bedeutung der Debatte um Klimaschutz und Umlagefähigkeit der Klimaanpassungskosten. Eine barrierearme Ausstattung verortet sich nach Einschätzung der Expertinnen und Experten weiterhin im Mittelfeld auf dem sechsten Rang, obwohl aktuelle (auch politische) Diskussionen das Thema weiterhin in den Vordergrund rücken. Im Vergleich zum letzten Jahr ist das Merkmal Neuwertiges Bad um 13 Prozentpunkte gefallen. Auch Aufzüge weisen – wie bei den Eigentumswohnungen – im Vergleich zum Vorjahr eine geringere Relevanz auf.

## 5. Aktuelle Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt

Der Berliner Mietwohnungsmarkt steht vor zahlreichen Hürden, welche die aktuelle Versorgung der Haushalte und zukünftige Entwicklung des Marktes beeinflussen. Um die Situation umfassend abzubilden, werden die Expertinnen und Experten im Wohnungsmarktbarmeter jedes Jahr nach den drängendsten Problemen gefragt. Hierbei können bis zu sieben Hürden aus einer Liste von 23 Optionen ausgewählt werden. Veränderungen in der Rangfolge sind nicht immer gleichbedeutend mit einer (Auf-)Lösung des Problems, vielmehr sind beispielsweise andere Hürden als wichtiger oder größer bewertet worden.

### Verschiebung von Problembewertungen

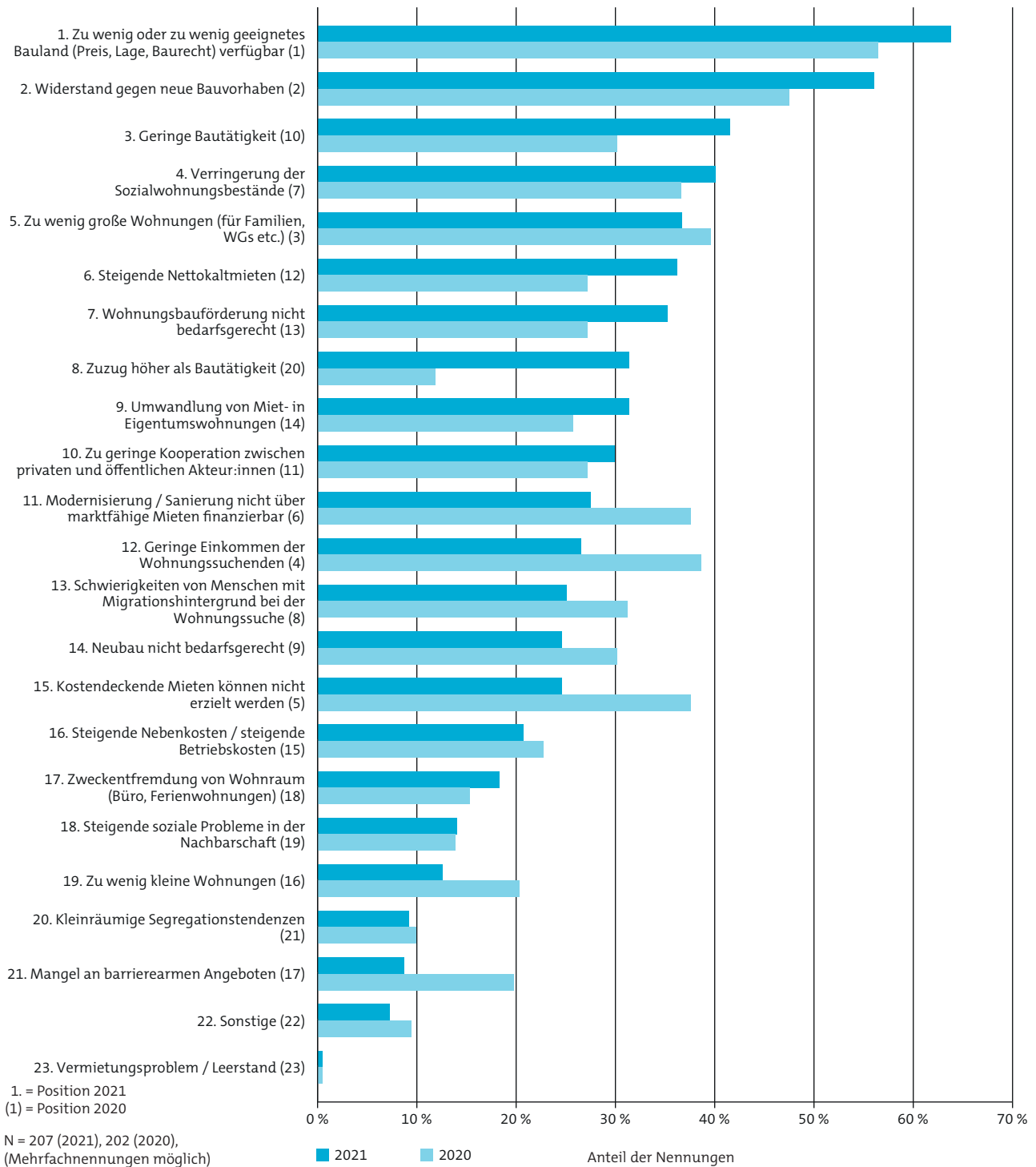
Die aktuelle Befragung verzeichnet – wie schon die letztjährige – eine starke Verschiebung von Problembewertungen. Ursächlich hierfür könnten die Einführung und der Wegfall des Berliner Mietendeckels und die Corona-Pandemie sein. Gleichwohl bleiben einige Herausforderungen bestehen: Als größte Probleme am Mietwohnungsmarkt werden erneut das Fehlen von geeignetem Bauland und der Widerstand gegen neue Bauvorhaben herausgestellt. Beide Aspekte platzieren sich seit mehreren Jahren auf den obersten Rängen, das Fehlen von geeignetem Bauland wird dabei bereits seit 2014 nahezu durchgängig als die größte Herausforderung am Berliner Mietwohnungsmarkt wahrgenommen. Auf den nachfolgenden Rängen zeigt sich eine deutliche Verschiebung der Problemlagen. Aus Sicht von über 40 % der Befragten ist 2021 die geringe Bautätigkeit eines der zentralen Probleme am Berliner Mietwohnungsmarkt. Passend hierzu wird von einem Drittel der Expertinnen und Experten zudem der Zuzug, der die Bautätigkeit übersteigt, als zusehends relevant erachtet. Berlin ist in den vergangenen Jahren im Mittel jährlich um eine Kleinstadt gewachsen, während gleichzeitig das ambitionierte Ziel von 20.000 Neubauwohnungen pro Jahr noch nicht erreicht wurde. Weiterhin werden die Verringerung der Sozialwohnungsbestände und das Defizit bei großen Wohnungen als problematisch bewertet. Im Vergleich zum Vorjahr haben die steigenden Nettokaltmieten ebenfalls (wieder) deutlich an Relevanz gewonnen. Diese wurden in den vorangegangenen Jahren zunehmend als große Herausforderung angesehen, fielen jedoch 2020 in der Rangliste,

vermutlich aufgrund des Mietendeckels. Mit dessen Ungültigkeit erlangen die steigenden Nettokaltmieten nun wieder an Relevanz. Eine größere Problematik zeigt sich laut fachkundiger Einschätzung bei der nicht bedarfsgerechten Wohnungsbauförderung sowie bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Beide Herausforderungen wurden von rund einem Drittel der Befragten ausgewählt und liegen bis zu sieben Ränge oberhalb der Vorjahresbewertung.

### Beschluss zum Mietendeckel wirkt sich aus

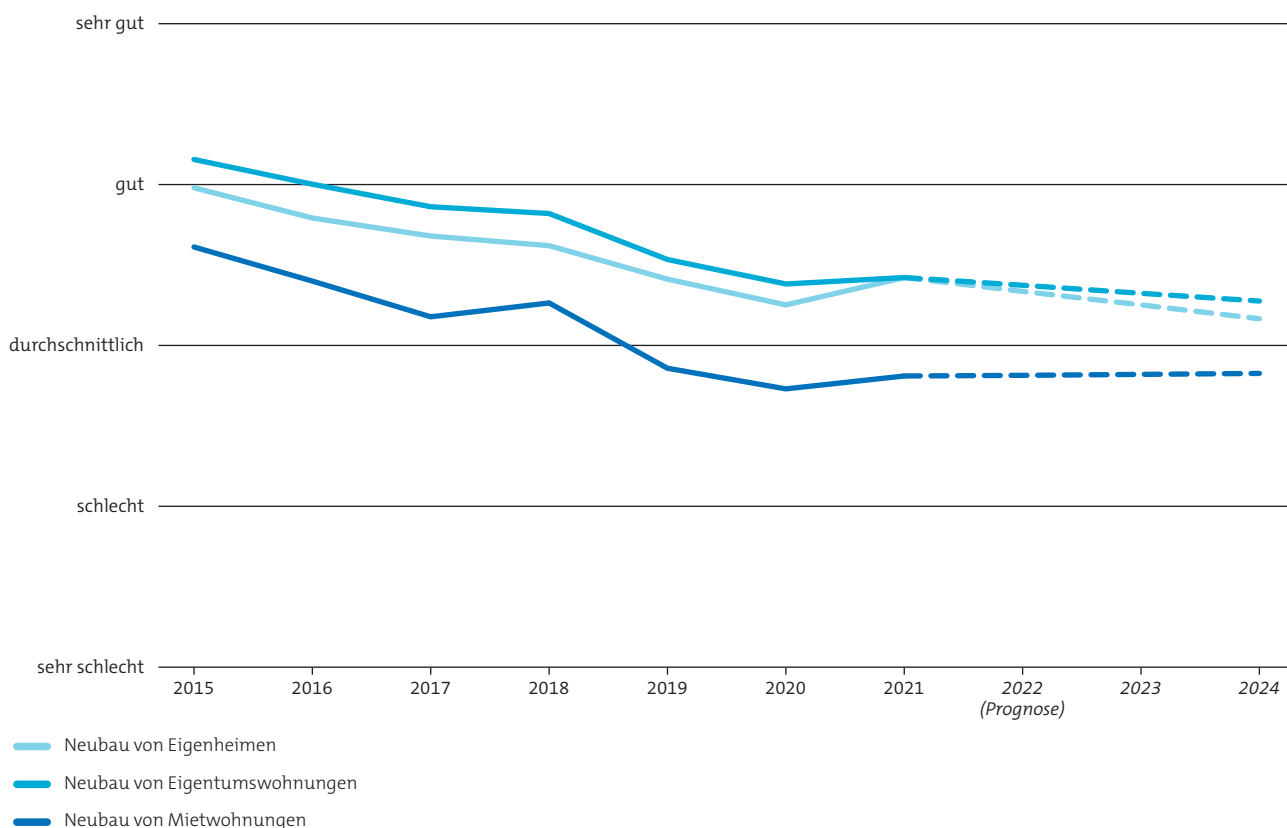
Während somit auf den vorderen Rängen neue Probleme als zentral für den Berliner Mietwohnungsmarkt erachtet werden, haben einige Herausforderungen des Vorjahres in der aktuellen Befragung deutlich an Relevanz verloren. Die Fachkundigen bewerten die nicht gegebene Finanzierbarkeit von Modernisierung / Sanierung über marktfähige Mieten, die geringen Einkommen von Wohnungssuchenden, die Schwierigkeiten von Menschen mit Migrationshintergrund und den nicht bedarfsgerechten Neubau in diesem Jahr nicht mehr als die vordergründigen Probleme. Hier wirkt sich vermutlich der Mietendeckel aus, dessen Ankündigung und schlussendliche Umsetzung 2020 einen Bedeutungsgewinn dieser Themen zur Folge hatte. Mit Ungültigkeit des Mietendeckels bewerten die Befragten auch die entsprechenden Probleme nicht mehr als so relevant wie im Jahr 2020. Die Herausforderung, dass kostendeckende Mieten nicht erzielt werden können, ist dabei am stärksten in der Rangfolge abgestiegen und erreicht nach einer Platzierung an fünfter Stelle im Jahr 2020, jetzt nur noch Platz 15. Auf den hinteren Rängen positionieren sich seit mehreren Jahren dieselben Probleme, hierunter unter anderem kleinräumige Segregationstendenzen oder der Mangel an barrierearmen Angeboten. Vermietungsprobleme und Leerstand liegen bereits seit 2015 auf dem letzten Platz und sind somit für die Bundeshauptstadt seit mehreren Jahren faktisch irrelevant. Unter Annahme eines aktuell großen Nachfrageüberhangs ist auch in den kommenden Jahren für diese Herausforderungen von keinem Bedeutungsgewinn auszugehen. In der Rubrik Sonstige wurden in diesem Jahr beispielsweise eine zu hohe Bürokratie, Engpässe in der Baubranche oder die Corona-Krise genannt.

Abb. 15 Aktuelle Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt



## 6. Einschätzung des Investitionsklimas

Abb. 16 Einschätzung des Investitionsklimas: Neubau



### Investitionsklima

Bereits seit 2015 zeichnet sich eine Eintrübung des Investitionsklimas in allen Teilbereichen ab. Für 2021 sind die Bewertungen der Befragten geringfügig positiver als im zurückliegenden Betrachtungszeitraum ausgefallen, liegen aber weiterhin nur noch **im durchschnittlichen Bereich**. Der Anstieg zeigt sich dabei vor allem bei Bestands- und Erwerbsmaßnahmen, während sich das Investitionsklima im Neubau nahezu stabil auf Vorjahresniveau entwickelt. Es wird erneut als durchschnittlich bewertet. Das Investitionsklima für den Neubau von Mietwohnungen fällt unter den Kategorien weiterhin am schlechtesten aus. In den nächsten drei Jahren erwarten die Teilnehmenden für den Neubau von Eigenheimen und Eigentumswohnungen sowie für Maßnahmen im Bestand und Erwerb eine Verschlechterung. Für den Neubau von Mietwohnungen wird hingegen eine stabile Entwicklung im durchschnittlichen Bereich angenommen.

Wichtig für die Beschreibung der aktuellen Lage ist auch das Investitionsklima, das die derzeitige Stimmung zur bau- und wohnungswirtschaftlichen Situation abbildet. Im IBB Wohnungsmarktbarometer wird dies in fünf Kategorien (von sehr gut bis sehr schlecht) abgefragt. Den Expertinnen und Experten zufolge wird das Investitionsklima im Bereich Neubau im Vergleich zum Vorjahr entlang der Entwicklungen der Marktlage eingeschätzt und damit allenfalls geringfügig besser wahrgenommen. Insgesamt liegen die Bewertungen der einzelnen Segmente weiterhin im durchschnittlichen Bereich, teilweise zwischen durchschnittlich und gut. Das aktuelle Investitionsklima für den **Neubau von Mietwohnungen** wird erneut als durchschnittlich angesehen. Es wird sich, den Einschätzungen der Befragten nach, auch perspektivisch nur geringfügig entwickeln und verbleibt im unterdurchschnittlichen Bereich. Das Investitionsklima für den **Neubau von Eigentumswohnungen** wird im Vergleich zum Vorjahr als etwas besser und überdurchschnittlich eingeschätzt. Für die

Zukunft erwarten die Fachkundigen hingegen erneut eine Verschlechterung. Ähnlich verhält es sich beim Investitionsklima für den **Neubau von Eigenheimen**. In der Prognose für die kommenden drei Jahre gehen die Befragten jedoch von einer Entwicklung des Investitionsklimas leicht unterhalb der Einschätzung für den Neubau von Eigentumswohnungen aus. Damit nähert sich das Eigenheimsegment deutlich dem durchschnittlichen Bereich an.

Das aktuelle Klima für Investitionen im Bestand wird von den Befragten weitestgehend zwischen durchschnittlich und gut eingestuft. Im Vergleich zum Vorjahr attestieren die Fachkundigen insbesondere für die **Bestandsmaßnahmen, die Modernisierung und den Umbau** sowie für den **institutionellen Erwerb bestehenden Wohnraums (z. B. Fonds, Versicherungen)** ein deutlich besseres Investitionsklima. Das kurzfristige Einknicken im vergangenen Jahr in diesen beiden Segmenten kann mit der Einführung des Mietendeckels und den damit in Verbin-

dung stehenden politischen Debatten aus dem Jahr 2020 erklärt werden. Nach der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts über die Ungültigkeit des Mietendeckels im Frühjahr 2021 herrscht nach Einschätzung der Teilnehmenden demnach wieder ein deutlich besseres Investitionsklima. Insbesondere die Kategorie der Investitionen in Bestandsmaßnahmen, Modernisierung und Umbau pendelt sich nach einem starken Absinken im Jahr 2020 ab diesem Jahr auch perspektivisch wieder auf einem stabilen Niveau ein. Das Investitionsklima für den institutionellen Erwerb bestehenden Wohnraums wird hingegen für die kommenden drei Jahre etwas weniger gut, mitunter eher als durchschnittlich eingeschätzt. Relativ unberührt von den Entwicklungen um den Mietendeckel verhält sich die Einschätzung der Befragten zum **Investitionsklima für den privaten Erwerb bestehenden Wohnraums** durch Selbstnutzende oder Kapitalanleger:innen. Dieses wird ähnlich zum Vorjahr als geringfügig überdurchschnittlich eingeordnet und entwickelt sich perspektivisch stabil.

Abb. 17 Einschätzung des Investitionsklimas: Bestand

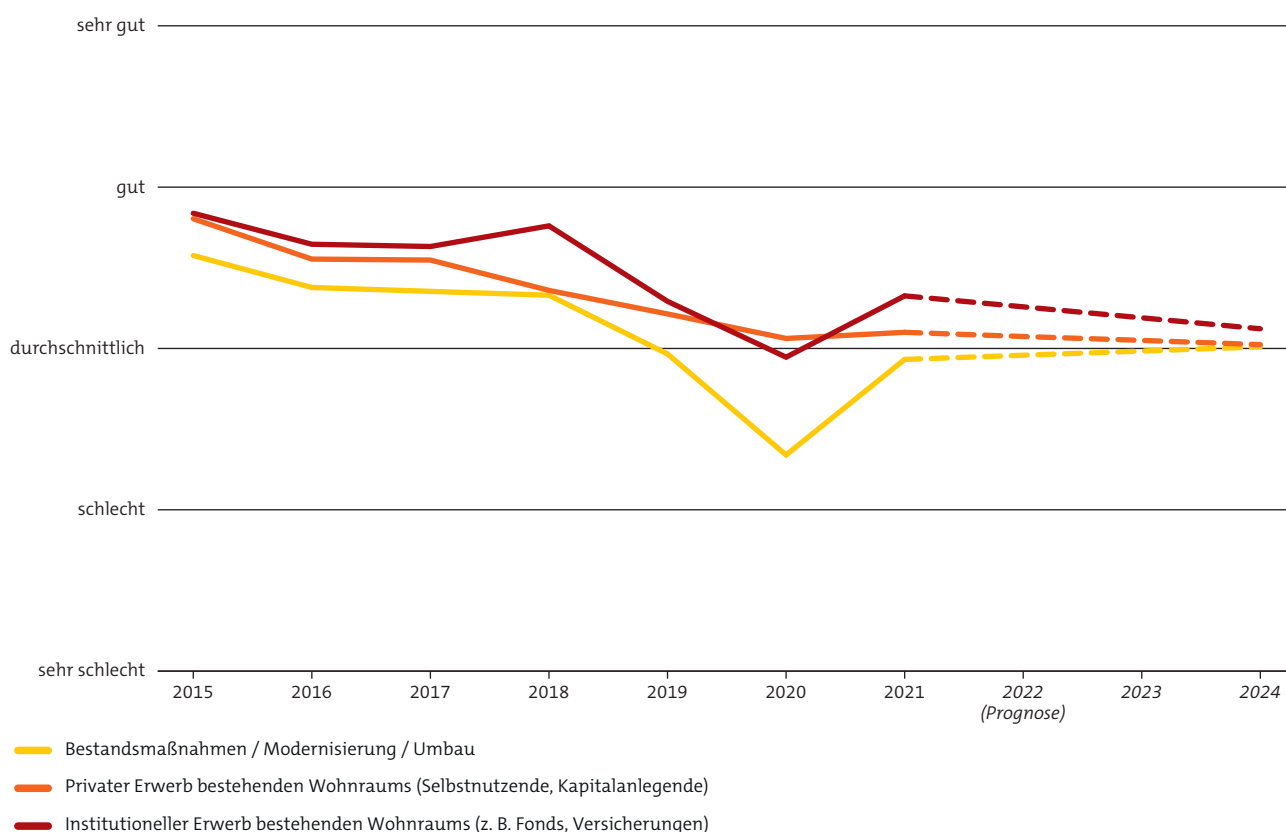
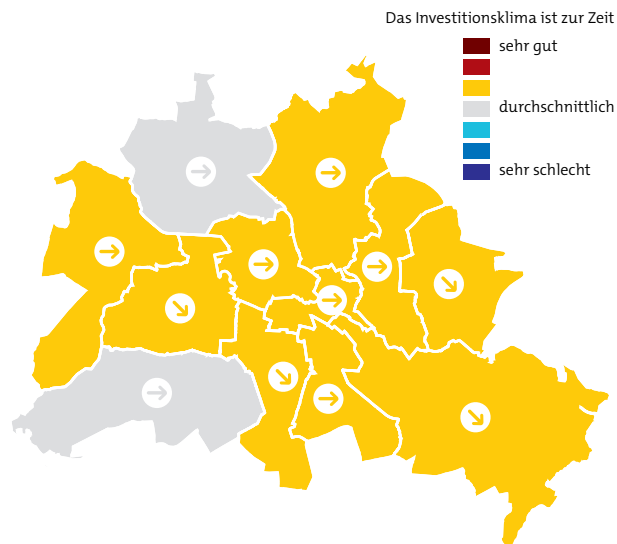


Abb. 18 Investitionsklima:  
Neubau von Eigentumswohnungen



Der Pfeil gibt jeweils die erwartete Veränderung des Investitionsklimas in den nächsten drei Jahren an. Das Investitionsklima ...  
... verbessert sich stark (↑) verbessert sich (↗) bleibt gleich (→) verschlechtert sich (↘) verschlechtert sich stark (↓)

#### Situation in den Bezirken

Das Investitionsklima für den **Neubau von Eigentumswohnungen** wird von den Befragten in allen Bezirken als durchschnittlich bis eher gut wahrgenommen. Im Vergleich zum Vorjahr haben sich die Einschätzungen stadtübergreifend hin zu einer etwas überdurchschnittlichen Bewertung angeglichen. Die Investitionsbedingungen in den Bezirken Treptow-Köpenick und Pankow haben sich hierbei geringfügig verschlechtert, werden von den Expertinnen und Experten allerdings weiterhin als überdurchschnittlich eingeschätzt.

Perspektivisch wird für die vier Bezirke Treptow-Köpenick, Marzahn-Hellersdorf, Tempelhof-Schöneberg und Charlottenburg-Wilmersdorf eine Verschlechterung des Investitionsklimas vorausgesagt. Für die übrigen Bezirke wird ein gleichbleibendes Investitionsklima für den Neubau von Eigentumswohnungen angenommen.

Das aktuelle Investitionsklima für den **Neubau von Mietwohnungen** schätzen die Fachkundigen überwiegend als durchschnittlich ein. Im Vergleich zum Vorjahr haben sich damit die beiden östlichsten Bezirke Treptow-Köpenick und Lichtenberg etwas verschlechtert, wobei die Einschätzungen hier immer noch als durchschnittlich gelten. Die größte Veränderung ist im Bezirk Mitte zu erkennen, hier hat sich das Investitionsklima von sehr schlecht zu durchschnittlich verbessert. Insgesamt vier Bezirke weisen ein eher unterdurchschnittliches Klima für Investitionen auf, womit sich die Einschätzungen der Befragten für die Bezirke Lichtenberg,

Abb. 19 Investitionsklima:  
Neubau von Mietwohnungen

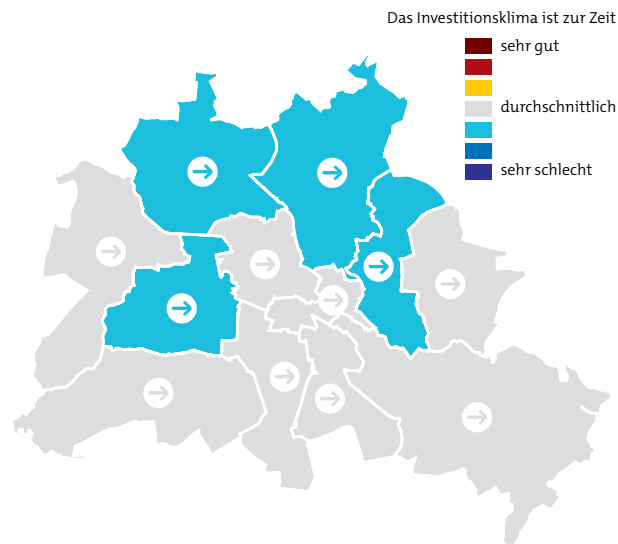
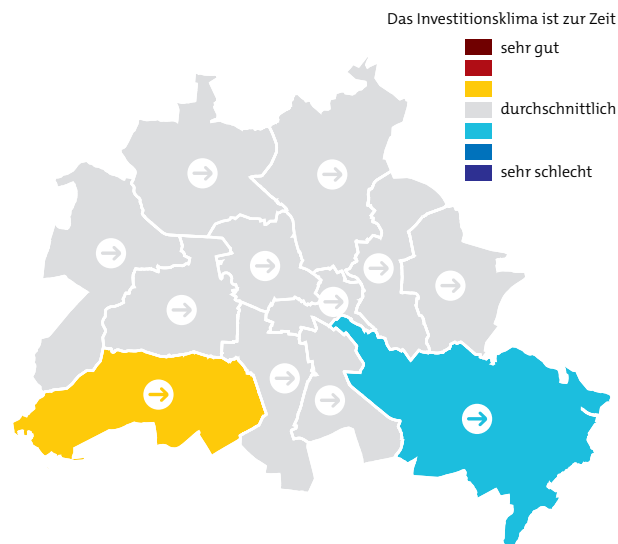


Abb. 20 Investitionsklima:  
Bestandsmaßnahmen / Modernisierung / Umbau



Der Pfeil gibt jeweils die erwartete Veränderung des Investitionsklimas in den nächsten drei Jahren an. Das Investitionsklima ...

... verbessert sich stark (↑) verbessert sich (↗) bleibt gleich (→) verschlechtert sich (↘) verschlechtert sich stark (↓)

Pankow und Charlottenburg-Wilmersdorf im Vergleich zum Vorjahr geringfügig verschlechtert haben.

In der Prognose teilen die Expertinnen und Experten eine stabile Einschätzung des Investitionsklimas für den Neubau von

Mietwohnungen für alle 12 Berliner Bezirke. Die insgesamt eher verhaltene Einschätzung der Befragten für die kommenden drei Jahre kann möglicherweise mit den anstehenden politischen Veränderungen, der anhaltenden Corona-Krise oder den Umbrüchen in der Bewältigung des Klimawandels zusammenhängen.

Nach Meinung der Fachkundigen herrscht für Maßnahmen im **Wohnungsbestand (Modernisierung und Umbau)** aktuell weiterhin ein größtenteils durchschnittliches Investitionsklima. Die Einschätzung hat sich damit im Vergleich zum Vorjahr für den größten Teil der Stadt von schlecht bis sehr schlecht hin zu durchschnittlich verbessert. Diese sprunghafte Entwicklung kann im Zusammenhang mit der Einführung und Ungültigkeit des Mietendeckels stehen. Dem Bezirk Steglitz-Zehlendorf wurde dieses Jahr als einzigem Bezirk ein überdurchschnittliches Investitionsklima für Maßnahmen im Wohnungsbestand attestiert. Für den Bezirk Treptow-Köpenick wird ein etwas unterdurchschnittliches Investitionsklima durch die Teilnehmenden angenommen.

Perspektivisch gehen die Befragten in den nächsten drei Jahren von einem gleichbleibenden Investitionsklima für Bestandsmaßnahmen aus. Auch hier können sich die aktuellen Entwicklungen und Umbrüche auf die verhaltene Einschätzung auswirken.

Die Marktbedingungen für den **privaten Erwerb bestehenden Wohnraums** in den Berliner Bezirken werden von den

Fachleuten weitestgehend genauso durchschnittlich wie im Vorjahr angesehen. Den Bezirken Pankow, Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg wird in diesem Jahr ein leicht überdurchschnittliches Investitionsklima attestiert, womit sich diese Einschätzung im Vergleich zum letzten Jahr in den nord-östlichen Bereich Berlins verlagert hat. Die Entwicklung des Investitionsklimas für den Bezirk Mitte widerspricht der Erwartung der Befragten aus dem letzten Jahr, die eine Verschlechterung angenommen hatten. Für die Bezirke Neukölln und Treptow-Köpenick wurde im Vorjahr noch ein überdurchschnittliches Klima bestätigt. Hier hat sich die Einschätzung in diesem Jahr somit verschlechtert, gleichwohl werden sie weiterhin als durchschnittlich angesehen. Lediglich für den Bezirk Lichtenberg wird von den Fachkundigen ein geringfügig unterdurchschnittliches Klima wahrgenommen.

Perspektivisch wird im größten Teil der Stadt eine gleichbleibende Entwicklung erwartet. Lediglich für den Bezirk Steglitz-Zehlendorf wird eine Verschlechterung und für den Bezirk Lichtenberg eine Verbesserung des Investitionsklimas formuliert.

Das Investitionsklima für den **institutionellen Erwerb bestehenden Wohnraums** differenziert sich über die Berliner Bezirke deutlich aus. Im Bezirk Lichtenberg wird ein gutes Investitionsklima wahrgenommen, was eine deutliche Verbesserung zur Vorjahreseinschätzung bedeutet. Auch für den Bezirk Steglitz-Zehlendorf haben sich die Einschätzungen der Fachkundigen hin zu einem überdurchschnittlichen Investi-

Abb. 21 Investitionsklima:  
Privater Erwerb bestehenden Wohnraums

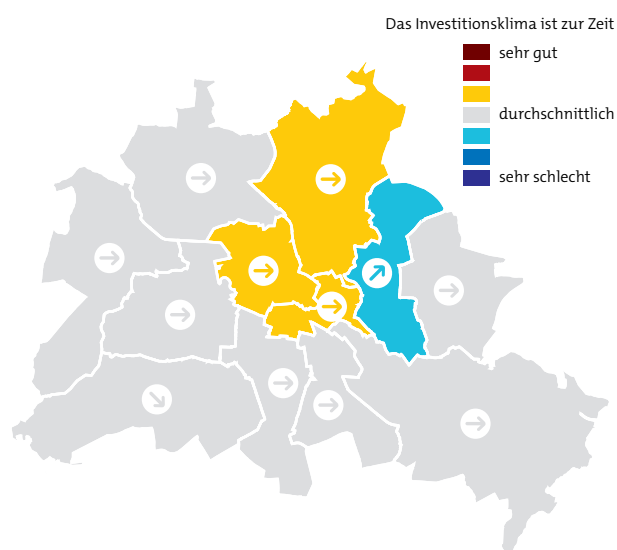
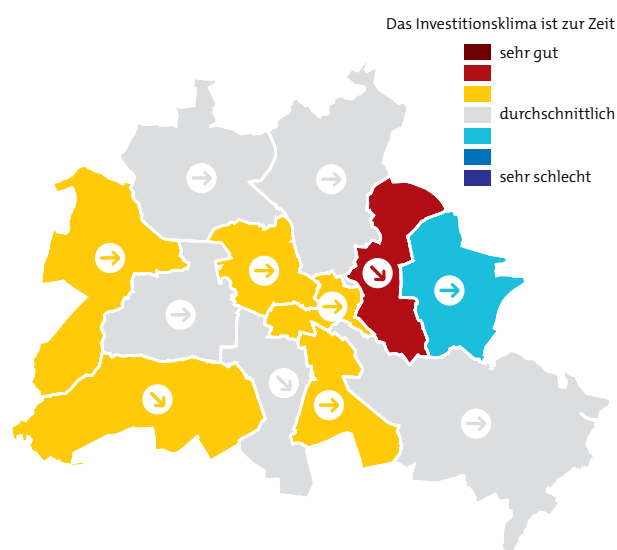


Abb. 22 Investitionsklima:  
Institutioneller Erwerb bestehenden Wohnraums



Der Pfeil gibt jeweils die erwartete Veränderung des Investitionsklimas in den nächsten drei Jahren an. Das Investitionsklima ...

... verbessert sich stark (↗) verbessert sich (→) bleibt gleich (↔) verschlechtert sich (↘) verschlechtert sich stark (↙)

tionsklima verbessert. Insgesamt wird das Investitionsklima in den nördlichsten Bezirken Berlins als etwas besser als im letzten Jahr beschrieben, womit die Teilnehmenden zu einer durchschnittlichen Bewertung kommen. Die Bezirke Spandau, Mitte, Lichtenberg und Steglitz-Zehlendorf haben sich im Vergleich zum letzten Jahr etwas verbessert. Insgesamt werden sechs Bezirke als leicht überdurchschnittlich eingeschätzt. Marzahn-Hellersdorf stellt den einzigen Bezirk mit einem leicht unterdurchschnittlich wahrgenommenen Investitionsklima dar. Im Vergleich zum Vorjahr wurde in Neu-

kölln und Treptow-Köpenick die Situation als etwas schlechter wahrgenommen.

Die Fachleute sehen perspektivisch für die kommenden drei Jahre ein größtenteils stabiles Investitionsklima für den institutionellen Erwerb bestehenden Wohnraums. Ausnahmen bilden hierbei geringfügig Steglitz-Zehlendorf, Tempelhof-Schöneberg und Lichtenberg, denen bei bisher noch günstigen Rahmenbedingungen eine negative Entwicklung prognostiziert wird.



## 7. Aktuelle Fragen zur Corona-Pandemie und zum Klimawandel

### Die Corona-Krise und der Berliner Wohnungsmarkt

Das IBB Wohnungsmarktbarometer 2021 widmet sich in seinen Zusatzfragen zwei aktuellen Herausforderungen des Berliner Wohnungsmarktes – der Corona-Pandemie und dem Klimawandel.

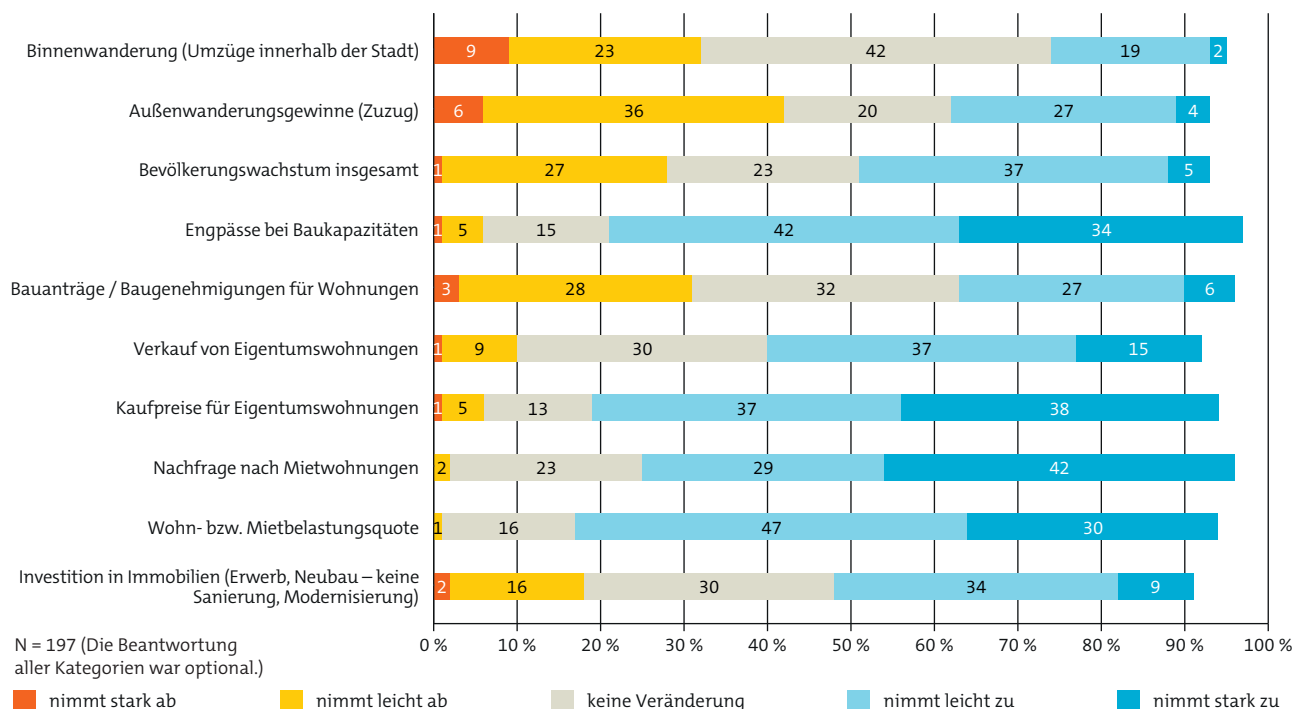
Seit Frühjahr 2020 werden auch am Wohnungsmarkt in Berlin die Auswirkungen der Corona-Krise spürbar. Einhergehende Eindämmungsmaßnahmen, wie Laden- und Schulschließungen oder Kontakt- und Reisebeschränkungen, aber auch verbreitete Unsicherheiten und Einkommensverluste haben sich auf die Wohnungsnachfrage und das Wohnungsangebot ausgewirkt. Bereits im IBB Wohnungsmarktbarometer 2020 wurden die Expertinnen und Experten nach ihrer Einschätzung zu den Auswirkungen der Pandemie in den kommenden zwei Jahren gefragt. Da Covid-19 auch weiterhin Einfluss auf das alltägliche Leben hat, wurden die Fachkundigen erneut um eine Einschätzung der Auswirkungen auf den Berliner Wohnungsmarkt innerhalb der nächsten zwei Jahre gebeten.

Die Auswertung zeichnet in einigen Bereichen ein eindeutiges Bild. Aufgrund von Corona erwarten die Teilnehmenden in den kommenden zwei Jahren eine deutliche Zunahme der Engpässe bei Baukapazitäten, der Nachfrage nach Mietwohnungen,

der Wohn- bzw. Mietbelastungsquote und der Kaufpreise für Eigentumswohnungen. Jeweils rund drei Viertel der Befragten gehen bei diesen Themen von einer leichten bzw. sogar starken Zunahme aus und damit deutlich mehr als bei der gleichen Frage im Vorjahr. Die Befragten prognostizieren weiterhin mehr Verkäufe von Eigentumswohnungen (52 %).

Nicht alle Einschätzungen aus dem Jahr 2020 wurden durch die Antworten der diesjährigen Befragung bestätigt. Während im Vorjahr für die Bauanträge / Baugenehmigungen für Wohnungen eine deutliche Abnahme infolge der Corona-Krise erwartet wurde, schätzen die Befragten der aktuellen Umfrage die Situation in den nächsten zwei Jahren eher als ausgeglichen ein. Die Auswirkungen der Pandemie auf die Bevölkerungsentwicklung – und damit indirekt auch auf die perspektivische Wohnungsnachfrage – wird von den Befragten ambivalent eingeschätzt. In der Vergangenheit bestimmte die Außenwanderung maßgeblich das Wachstum der Stadt. Über 40 % der Befragten gehen von einem leichten bis starken Rückgang des Zuzugs aus, während gleichzeitig gut 30 % eine Zunahme binnen zwei Jahren erwarten. Bei den Investitionen in Immobilien gingen die Befragten 2020 ebenfalls von einer Abnahme für die kommenden zwei Jahre aus. Diese Einschätzung hat sich in diesem Jahr umgekehrt, 2021 wird eher eine Zunahme in Aussicht gestellt (43 %).

Abb. 23 Einschätzung der Auswirkungen der Corona-Krise auf den Berliner Wohnungsmarkt innerhalb der nächsten zwei Jahre



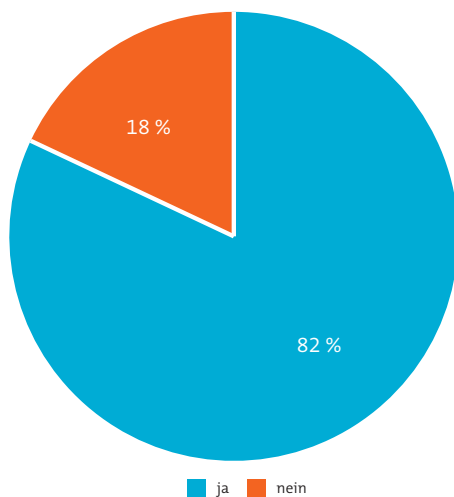
### Der Klimawandel und der Berliner Wohnungsmarkt

Durch den Klimawandel als zentrale Herausforderung unserer Zeit steht auch der Wohnungs- und Immobiliensektor vor weitreichenden Veränderungen und Anpassungsmaßnahmen. So wurden beispielsweise in den letzten Jahren zahlreiche politische Maßnahmen zur CO<sub>2</sub>-Reduzierung im Gebäudesektor beschlossen. Zur stärkeren Einbindung des Themas wurden die Fachkundigen im IBB Wohnungsmarktbarometer 2021 deshalb gefragt, ob sie Hürden bei der Umsetzung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung auf dem Berliner Wohnungsmarkt sehen. Darüber hinaus wurden sie um die konkrete Benennung von Herausforderungen gebeten.

In der Auswertung zeigt sich, dass insgesamt vier von fünf Befragten Hürden bei der Umsetzung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung sehen (82 %). Lediglich 18 % gaben an, keine Herausforderungen in Bezug auf den Klimaschutz in der Hauptstadt wahrzunehmen.

Die individuellen Antworten konzentrieren sich vor allem auf das Thema Kosten. Rund zwei Drittel der Expertinnen und Experten sehen hier eine große Hürde für Klimaanpassungen auf dem Berliner Markt. Die gebäudetechnischen Anpassungen, die für eine geeignete Klimaanpassung ggf. notwendig sind, könnten sich über die hohen (Investitions-)Kosten und die Möglichkeit der Modernisierungsumlage direkt auf die Miete der Berlinerinnen und Berliner auswirken. Dies hätte höhere Mietbelastungen und eine geringere Sozialverträglichkeit zur Folge. Aus dieser Diskrepanz entsteht den Befragten zufolge ein politischer Zielkonflikt. Das soziale Ziel einer Wohnraumversorgung durch kostengünstige Mieten scheint nicht mit den Folgekosten der ambitionierten Klimaschutzziele vereinbar.

**Abb. 24** Sehen Sie für den Berliner Wohnungsmarkt Hürden bei der Umsetzung des Klimaschutzes?



Hier zeigt sich eine enge Verknüpfung mit der Frage der (fehlenden) Umlagemöglichkeiten der entstehenden Kosten. Ohne gesicherte Refinanzierungsmöglichkeiten der Klimaanpassungsmaßnahmen wird aus Sicht der Fachkundigen die Bereitschaft zur Umsetzung von Klimaanpassungsmaßnahmen gefährdet oder erschwert. Neben mangelnden Anreizen zur Investition in Klimaanpassungsmaßnahmen auf Seite der Eigentümer:innen kann durch die ggf. steigenden Mieten auch die Akzeptanz von Maßnahmen seitens der Mieter:innen geschmälert werden. Zudem stehen laut den Befragten die Kosten nicht in einem angemessenen Verhältnis zu den Einsparungen – weder auf Seite der Vermietenden noch auf Seite der Mietenden.

Die Kommentare der Expertinnen und Experten verdeutlichen die grundsätzliche Herausforderung der erwarteten Kosten geeigneter Klimaschutzmaßnahmen. Zusätzlich werden in diesem Kontext die bereits in den letzten Jahren steigenden Baukosten als Hürde bei der Umsetzung des Klimaschutzes auf dem Berliner Wohnungsmarkt genannt. Fachkräftemangel sowie eine lange Umsetzungsdauer der geforderten Maßnahmen kommen aus Sicht der Befragten als weitere Herausforderungen hinzu.

Klimaanpassungsmaßnahmen werden durch verschiedene Förderprogramme unterstützt, was sowohl auf Seiten der Eigentümer:innen als auch auf Seiten der Nutzenden zu geringeren Kosten führen soll. Dennoch wurde die bestehende Förderung als weiteres Hemmnis benannt. Gründe dafür sind, dass die Förderung finanziell als unattraktiv und darüber hinaus zu formalisiert und bürokratisch wahrgenommen wird. Fehlende gesetzliche Verpflichtungen sowie Verpflichtungsmöglichkeiten wurden zudem als politische Hemmnisse bei der Anpassung an den Klimaschutz genannt.

Zusammenfassend zeigt sich, dass die Akteurinnen und Akteure am Berliner Wohnungsmarkt die Umsetzung der Klimaziele durch Anpassung des (Wohn-)Gebäudebestandes unter den aktuellen Bedingungen kritisch sehen. Die Debatte wird dabei klar durch das Thema der Kosten dominiert. Insbesondere der Zielkonflikt sozialverträglicher Mieten vs. Refinanzierung der Anpassungsmaßnahmen treibt die Befragten um. Auf der einen Seite sollen die Mieten im angespannten Wohnungsmarkt der Stadt nicht zusätzlich durch die Klimakrise steigen. Auf der anderen Seite müssen die Vermietenden die Möglichkeit haben, die Anpassungsmaßnahmen zu refinanzieren. Dieser Konflikt führt zu mangelnder Akzeptanz bei den Beteiligten und wird zusätzlich durch externe Effekte und Rahmenbedingungen verstärkt.

## 8. Überblick über die Ergebnisse des IBB Wohnungsmarktbarometers 2021

- Nach Ansicht der Expertinnen und Experten ist der Berliner Wohnungsmarkt in nahezu allen Teilsegmenten angespannt, insbesondere im Bereich der Miete. Flächendeckend werden für das mittlere, untere und mietpreisgebundene Segment teilweise **sehr große Angebotsdefizite** attestiert. Diese Einschätzung zeigt sich 2021 erstmals in nahezu allen Bezirken gleichermaßen, sodass wohnungssuchende Haushalte mit einer großen Konkurrenz am Wohnungsmarkt konfrontiert sind. Einzig für das obere Preissegment wird auch 2021 eine ausgewogene Marktlage wahrgenommen, womit dieses Segment bereits seit Beginn der Barometerbefragung im Jahr 2006 noch nie einen Handlungsbedarf aufgewiesen hat. Das **Wohneigentum** spielt in Berlin weiterhin größtenteils im Segment der Eigentumswohnungen eine relevante Rolle, Eigenheime werden allenfalls in den Randbezirken bedeutsam. Für beide Teilsegmente attestieren die Befragten 2021 eine angespannte Marktlage mit einem zu kleinen Angebot. Gegenüber dem Vorjahr trübt sich die Lage erneut ein. Hiervon sind nahezu alle Bezirke gleichermaßen betroffen, wobei große Angebotsdefizite in beiden Segmenten eher in der Innenstadt verortet werden. Perspektivisch wird im Wohneigentum insgesamt allenfalls von einer leichten Annäherung des benötigten Angebots an die vorhandene Nachfrage ausgegangen. Gleiches gilt auch für den Bereich Miete, insbesondere für Mietwohnungen des mittleren, unteren und preisgebundenen Segments. Eine ausgewogene Marktlage ist jedoch weiterhin **nicht** zu erwarten.
- Innerhalb des Wohneigentums werden Anforderungen bei **nahezu allen Wohnungsgrößen** formuliert. Abgenommen hat die Einschätzung der Bedarfe für kleine Wohnungen mit einer Wohnfläche von unter 45 m<sup>2</sup>, doch auch hier wird weiterhin Nachfrage erwartet. Im Bereich Miete wurden die höchsten Bedarfe in den **unteren und mittleren Preisklassen** für Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 45 m<sup>2</sup> bis unter 100 m<sup>2</sup> attestiert. Die obere Preisklasse spielt bezüglich der Nachfrage allenfalls eine geringe Rolle, lediglich bei sehr großen Wohnungen mit über 100 m<sup>2</sup>.
- Eine **Ausstattung mit Balkon oder Terrasse**, ein **stabiles soziales Umfeld** und eine **integrierte Lage mit guter infrastruktureller Erschließung** stellen weiterhin die wichtigsten Anforderungen an das Wohnungsangebot dar. Neu hinzugekommen ist das Merkmal eines **guten energetischen Status mit niedrigem Verbrauch und Emissionen**, das für das Wohnungsangebot im Bereich Eigentum den zweiten Rang belegt. Die seit dem letzten Jahr gestiegene Relevanz von Terrassen und Balkonen bei Miete und Eigentum hängt wahrscheinlich mit den anhaltenden Beschränkungen der Corona-Krise zusammen, welche die Bedeutung des eigenen Wohnraums erhöht haben und so auch Veränderungen in Bezug auf Wohnwünsche mit sich bringen. Bei den Mietwohnungen stellt neben den oben genannten Punkten eine bezahlbare Miete weiterhin das wichtigste Qualitätsmerkmal dar. Für den Erwerb von Wohneigentum ist der Kaufpreis weniger entscheidend und platziert sich entsprechend nur auf dem fünften Rang.
- Einführung und Wegfall des 2020 beschlossenen Mietendeckels haben deutliche Verschiebungen der aktuellen Herausforderungen am Berliner Mietwohnungsmarkt ausgelöst. Zentrale Probleme, die unter Bestehen des Mietendeckels an Relevanz gewonnen hatten, werden 2021 nur noch im Mittelfeld verortet. Als die größten Herausforderungen werden weiterhin das **geringe oder ungeeignete Bauland** und der **Widerstand gegen neue Bauvorhaben** erachtet. Andere Herausforderungen sind hingegen in ihrer Bedeutung gestiegen, hier vor allem eine **zu geringe Bautätigkeit** in Zusammenhang mit einem **zu großen Zuzug**, **steigende Nettokaltmieten**, eine **nicht bedarfsgerechte Wohnungsbauförderung** und das **hohe Umwandlungsgeschehen**.
- Laut Einschätzungen der Befragten ist das **Investitionsklima im Neubau wie auch beim Bestand** im Bereich durchschnittlich bis gut. Die Investitionsbedingungen für den Neubau von Mietwohnungen werden dabei weiterhin am schlechtesten wahrgenommen. Das Investitionsklima für den **Neubau von Eigentumswohnungen** wird von den Befragten in allen Bezirken als durchschnittlich bis sehr gut angesehen. Im Vergleich zum Vorjahr haben sich damit die Einschätzungen stadtübergreifend hin zu einer leicht überdurchschnittlichen Einschätzung angeglichen. In den nächsten drei Jahren erwarten die Befragten für den Neubau von Eigenheimen und den Neubau von Eigentumswohnungen eine Verschlechterung des Investitionsklimas. Für den Neubau von Mietwohnungen wird hingegen eine stabile Entwicklung im durchschnittlichen Bereich für die nächsten Jahre angenommen. Die Marktbedingungen für den **privaten Erwerb bestehenden Wohnraums** in den Berliner Bezirken werden von den Fachleuten, entsprechend des Vorjahres, weitestgehend als durchschnittlich bewertet.
- Aufgrund der auch in diesem Jahr weiterhin anhaltenden Corona-Pandemie wurden die Fachkundigen erneut um ihre Einschätzungen zu den Auswirkungen der Corona-Krise auf den Berliner Wohnungsmarkt in den nächsten zwei Jahren gebeten. Dabei wird deutlich, dass die Teilnehmenden eine deutliche Zunahme der **Engpässe bei Baukapazitäten**, der **Nachfrage nach Mietwohnungen**, der **Wohn- bzw. Mietbelastungsquote** und der **Kaufpreise für Eigentumswohnungen** in den kommenden zwei

Jahren erwarten. In den weiteren Kategorien zeigen sich wiederum ambivalente Eindrücke zur künftigen Entwicklung. Nicht in jedem Fall wurde die Einschätzung des vergangenen Jahres bestätigt. Die Lage für Bauanträge bzw. Baugenehmigungen wird sich aus Sicht der Befragten eher nicht verändern, während Investitionen in Immobilien eher zunehmen werden. Gerade die Entwicklungen im Bereich der Wanderungsbewegungen und des damit einhergehenden Bevölkerungswachstums werden unterschiedlich bewertet, insgesamt zeichnen die Befragten eher ein positives Bild.

- Zur stärkeren Einbindung des Themas Klimawandel und Klimaanpassungsmaßnahmen wurden die Fachkundigen

im IBB Wohnungsmarktbarometer 2021 gefragt, ob sie Hindernisse bei der Umsetzung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung auf dem Berliner Wohnungsmarkt sehen, und um die konkrete Benennung dieser gebeten. Insgesamt vier von fünf Befragten (82 %) sehen hier Hürden, lediglich 18 % gaben an, keine Herausforderungen wahrzunehmen. Rund zwei Drittel sehen insbesondere im Bereich der Kosten eine große Herausforderung. Insbesondere Schwierigkeiten der Vereinbarkeit der Kosten des Klimaschutzes mit der Bereitstellung kostengünstiger Mieten werden hervorgehoben. Zusätzlich wurden u. a. die bereits in den letzten Jahren steigenden Baukosten, der Fachkräftemangel sowie eine lange Umsetzungsdauer der geforderten Maßnahmen als weitere Hürden genannt.

## 9. Berliner Wohnungsmarktexpertinnen und -experten

### Wir danken den Teilnehmenden der Befragung:

Dr. Hans-Hermann Albers  
TU Berlin, Institut für Stadt- und Regionalplanung,  
FG Stadt- und Regionalökonomie

Joachim Andreas  
GIW Geprüfte Immobilien GmbH

Axel Bahr  
Axel R. H. Bahr - Immobilien und Baufinanzierungen

Harald Bartels  
ÖBuVS

Annette Beccard  
Haus & Grund Berlin-Neukölln

Simon Becker  
Investitionsbank des Landes Brandenburg

Fabian Beran  
Humboldt-Universität zu Berlin

Christiane Bergmann  
Privata Hausverwaltung GmbH

Jochen Biedermann  
Bezirksamt Neukölln von Berlin

Bernhard Bischoff  
Sachverständigenbüro Bischoff

Barbara von Boroviczeny  
Berliner Mieterverein e.V.

Anke Braun  
Wohnungsbaugenossenschaft „Hellersdorfer Kiez“ eG

Michael Braun  
IVB Michael Braun Immobilien & Hausverwaltung

Marlies Broszeit  
WBG "Wendenschloß" eG

Angela Budweg  
Bezirksamt Spandau von Berlin

Alic Bürger  
Berliner Mieterverein e.V.

Constance Cremer  
STATTAU Stadtentwicklungsgesellschaft mbH

John Dahl  
BVV Friedrichshain-Kreuzberg

Dr. Hartwig Dieser

Roy Domke  
LBS Nord / LBS I

Lars Dormeyer  
degewo AG

Christiane Droste  
UrbanPlus

Bernd Duda  
Berlin Hyp AG

Andreas Eberhardt  
Eberhardt Immobilien e.K.

Stephan Egerer  
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Rainer Emenlauer

Thomas Erdt  
Märkische Baugenossenschaft eG

Björn Fritsch  
Engel&Völkers Frohnau-Köpenick GmbH

Tobias Fuchs  
Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin

Phillippe Gintner  
Wohnungsbaugenossenschaft GWG "Berliner Bär" eG

Christian Glaubitz  
degewo AG

Ariane Gottschall

Marc-Aurel Große  
Große Immobilien

Thomas Groth  
allod Immobilien- und Vermögensverwaltungsges.  
mbH & Co. KG

Thomas Haacke  
BWV zu Köpenick eG

Christian Hartwich  
Investitionsbank Berlin

Roman Heidrich  
Jones Lang LaSalle SE

Stephan Heindl  
Berliner Sparkasse Niederlassung der Landesbank Berlin AG

Ulf Heitmann  
Bremer Höhe eG

Robert Hensky  
H+W Grundbesitz

Irina Herz  
GESOBAU AG

Michael Hesse  
BHI Hesse Immobilien

Uwe Heß  
Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor eG

Johannes Heyne  
Bezirksverordnetenversammlung Charlottenburg-Wilmersdorf

Mario Hilgenfeld  
BBU Verband Berlin-Brandenburgischer  
Wohnungsunternehmen e.V.

Kevin Hönicke  
Bezirksamt Lichtenberg von Berlin

Frank-Michael Hoppe  
Hoppe Immobilien

Johannes Jakobsmeier  
BBT GmbH

Manuel Karasch  
Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor eG

Lena Karohs  
Hilfswerk-Siedlung GmbH

Ulrich Keiling  
Keiling-Immobilien

Robert Kitzmann  
Humboldt-Universität zu Berlin

Susanne Klabe  
BFW Landesverband Berlin / Brandenburg e.V.

Thomas Knorr-Siedow  
UrbanPlus

Prof. Dr. Florian Koch  
HTW Hochschule für Technik und Wirtschaft

Arthur Koopmann  
LBS Nord

Ralf Krombholz  
Vonovia

Karsten Kruse  
Bezirksamt Spandau von Berlin

Ralf Kühne  
BVV Tempelhof-Schöneberg

Ralf Kunert  
Berliner Volksbank Immobilien GmbH

Manuela Langhammer  
Wertprojekt Liegenschaftsverwaltungs GmbH

David Lehmann  
kba Architekten und Ingenieure GmbH

Norbert Lemke  
Norbert Lemke Immobilien

Thomas Licher  
BVV Neukölln

Sebastian Lopitz  
StadtBüro Hunger

Kerstin Lüttke  
FELIX Wohnungsgenossenschaft eG

Kai-Marten Maack  
gewobe GmbH

Corinna Merzyn  
Verband Privater Bauherren e.V.

Tobias Mette  
STADT UND LAND FACILITY GmbH

Helmut Möller  
Berliner Mieterverein e.V.

Marie Neumüllers  
Urbanizers

Frank Nitzsche  
Möckernkiez Genossenschaft für selbstverwaltetes, soziales  
und ökologisches Wohnen eG

Andreas Partenheimer  
Berliner Sparkasse

Ricarda Pätzold  
Deutsches Institut für Urbanistik gGmbH

Joachim Pfitzner  
jop immobilien

Jacqueline Piepenhagen  
Piepenhagen Immobilien

Lars Pillau  
Berliner Volksbank Immobilien GmbH

Frank-Peter Pollenske  
GEWIWO BERLIN  
Wittenauer Wohnungsbaugenossenschaft eG

Stefan Polter  
Münchener Hypothekenbank eG

Claus Pretzell  
Investitionsbank Berlin

Lars Rohrschneider  
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Henning Roser  
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Eckhard Sagitza  
Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin

Carsten Schimmel  
Rechtsanwalt Carsten Schimmel

Joachim Schmitt

Steffen Schnoor  
Schnoor Immobilien e.K.

Daniel Schulz  
Arbeiter- Baugenossenschaft Paradies eG

Gerd Platzek-Schumacher  
HCS CONSULTANTS STEUERBERATUNGSGESELLSCHAFT MBH

Christoph Schuster  
GESOBAU AG

Wolfgang A. Schwindt  
WBG "Humboldt-Universität" eG

Daniela Seek  
Neues Wohnen Wohnungsgenossenschaft eG

Andreas Sokol  
Deutsche Kreditbank Aktiengesellschaft

Dietmar Stelzner  
BG Reinickes Hof eG

Eberhard Stoehr  
Ingenieurbüro für Immobilienbewertung

Wolfram Tarras  
Gewobag MB Mieterberatungsgesellschaft mbH

Helge Tausendfreund  
Berliner Sparkasse Niederlassung der Landesbank Berlin AG

Thomas Thrun  
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Andreas Tied  
Investitionsbank Berlin

Gudrun Tobies  
Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin

Thomas Weber  
Weberbank Actiengesellschaft

Werner Wibke  
Berliner Mieterverein e.V.

Jürgen Wilhelm  
Berliner Mieterverein e.V.

Ulf Wilhelm  
Bezirksverordnetenversammlung Reinickendorf

WBG Wilhelmsruh eG

Susanne Wilkening  
AWO Berlin Spree-Wuhle e.V.

Dr. Ludwig Will  
Dr. Will & Partner Grundstücksgesellschaft mbH

Theodor Winters  
STERN-Stiftung Soziale Stadtentwicklung

Chris Zell  
Erste Wohnungsgenossenschaft Berlin-Pankow eG

Thomas Zocholl  
Zocholl Immobilien GmbH

Andrea Zwingelberg  
BWV zu Köpenick eG

Heiko Zybell  
Engel + Zybell Immobilien GmbH & Co. KG



Sehr geehrte Leserin, sehr geehrter Leser,

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 unten 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 Postanschrift und E-Mail-Adresse zu. Wir nehmen Sie dann in unseren Verteiler für die kommenden Befragungen auf.

Wir danken für Ihre Unterstützung!

## Impressum

### Herausgeberin

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

### Gestaltung und Herstellung

Satzweiss.com Print Web Software GmbH  
 Telefon: +49 (0) 681 / 65560  
 Internet: [www.satzweiss.com](http://www.satzweiss.com)

Druck: Kern GmbH, Bexbach  
 Auflage: 1.200 Exemplare

### Inhaltliche Konzeption und Bearbeitung

Investitionsbank Berlin  
 Immobilien- und Stadtentwicklung  
 Julia Kühle  
 Telefon: +49 (0) 30 / 2125-3904  
 E-Mail: [julia.kuehle@ibb.de](mailto:julia.kuehle@ibb.de)


Unternehmenskommunikation  
 Christian Hartwich  
 Telefon: +49 (0) 30 / 2125-2954  
 E-Mail: [christian.hartwich@ibb.de](mailto:christian.hartwich@ibb.de)

RegioKontext GmbH  
 Sonja Spital, Geena Michelczak,  
 Arnt v. Bodelschwingh  
 Telefon: +49 (0) 30 / 50 34-84 44  
 E-Mail: [barometer@regiokontext.de](mailto:barometer@regiokontext.de)  
 Internet: [www.regiokontext.de](http://www.regiokontext.de)

Die Durchführung des IBB Wohnungsmarktbarometers erfolgt im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen des Landes Berlin. Internet: [www.stadtentwicklung.berlin.de](http://www.stadtentwicklung.berlin.de)







Investitionsbank Berlin  
Bundesallee 201  
10719 Berlin

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

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

info@ibb.de  
[www.ibb.de](http://www.ibb.de)