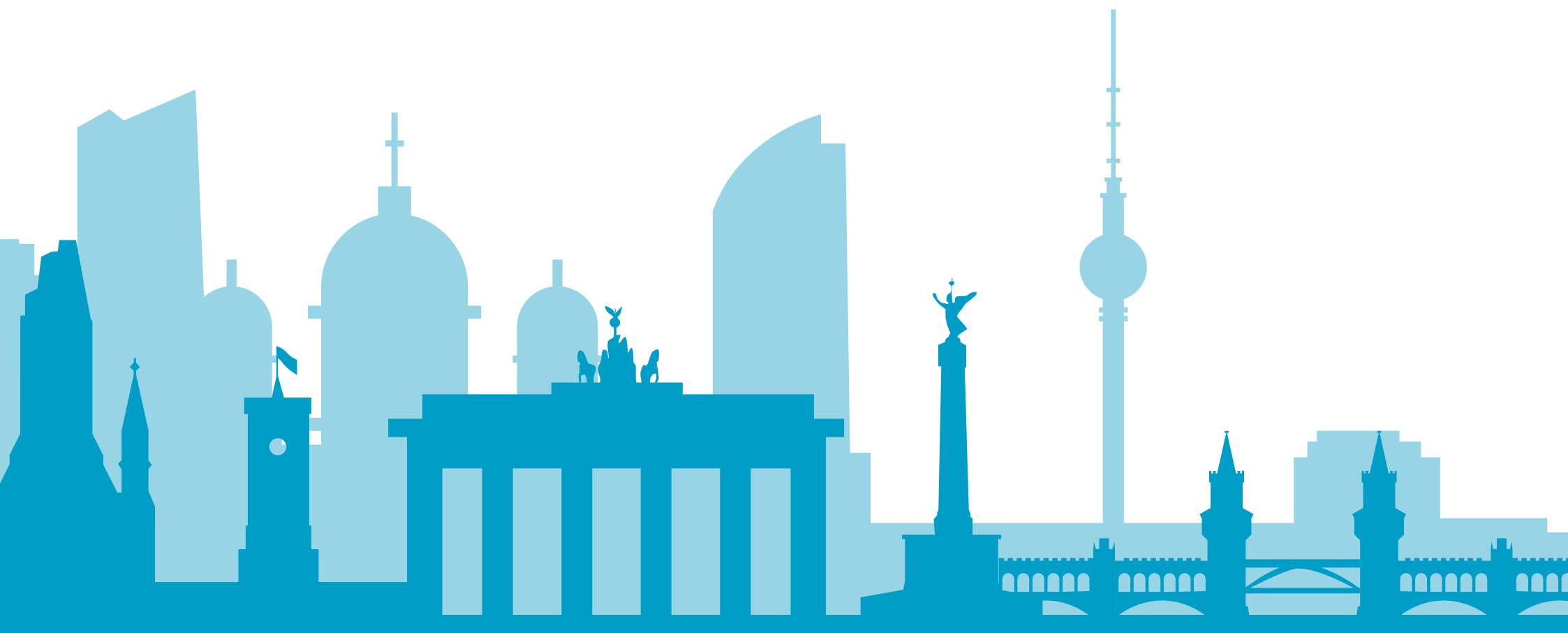




IBB Wohnungsmarktbarometer 2022

Der Berliner Wohnungsmarkt aus Sicht der Expertinnen und Experten



Inhalt

Vorwort	3
1. Methodisches Vorgehen und Hintergrund der Befragten	4
2. IBB Wohnungsmarktbarometer 2022: 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 zu Einflüssen auf unterschiedliche Bereiche des Wohnungsmarktes	24
9. Berliner Wohnungsmarktexpertinnen und -experten	27
Abbildungsverzeichnis	29
Impressum	30

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: <http://creativecommons.org/licenses/by/3.0/de/>

Vorwort

Liebe Leserinnen und Leser,

wir freuen uns, Ihnen die Ergebnisse unseres aktuellen IBB Wohnungsmarktbarometers 2022 vorzustellen. Hierfür haben wir über 200 Expertinnen und Experten befragt. Das Barometer ist mit seinem Pendant – dem IBB Wohnungsmarktbericht – zum Standard-Nachschlagewerk für den Berliner Wohnungsmarkt geworden.

Die Lage am Wohnungsmarkt ist stark angespannt. Abreißende Lieferketten, Engpässe bei Produkten und Personal sowie Inflation (steigende Zinsen) sind dabei starke Einflussfaktoren. Gleichzeitig gilt es, den Wohnungsmarkt klimagerecht umzubauen und dabei Lösungen für die Mietsituation und die Eigentumsstrukturen in Berlin zu finden. Und das alles vor dem Hintergrund extrem ansteigender Energiekosten, zumindest für die nächsten 18 Monate.

Wo stehen wir also? Das Investitionsklima für den Wohnungsneubau aller Kategorien hat sich eingetrübt. Erfreulich ist hingegen die leichte Erholung im Bestandsbereich, die ihre Ursache sicherlich auch im Scheitern des sogenannten Mietendeckels hat. Die Markspannung bei Mietwohnungen bleibt hoch. Das gilt in ähnlicher, wenn auch nicht ganz so dramatischer Weise für das Wohneigentum: Auch hier übersteigt die Nachfrage das Angebot noch immer zumeist deutlich.

Einen weiteren Aspekt hat die Befragung der Expertinnen und Experten deutlich gemacht: Neben den steigenden Preisen werden besondere Herausforderungen beim energetischen Status gesehen. Klimaschutz und Klimaresilienz werden das Bild des Berliner Wohnungsmarktes in den kommenden Jahren verändern. Insbesondere

im Bestand gibt es Handlungsbedarfe, sowohl in der Umsetzung als auch in der Förderung. In diesem Jahr haben wir zusätzlich erfragt, wie intensiv sich ausgewählte Ereignisse – darunter verstärkte Klimaschutzbemühungen – auf die verschiedenen Segmente auswirken. Besonders der Bereich „Neubau, Sanierung und Modernisierung“ wurde hier sehr häufig genannt.

Nicht zuletzt vor dem Hintergrund steigender Energiepreise stellen Maßnahmen zur Minderung oder alternativen Erzeugung des Energieverbrauchs einen entscheidenden Beitrag zur Bezahlbarkeit des Wohnens dar und machen den Wohnungsmarkt zugleich unabhängiger und resilienter.

Mit einem optisch modernisierten Auftritt leistet das IBB Wohnungsmarktbarometer weiterhin seinen wichtigen Beitrag zur Transparenz des Berliner Wohnungsmarktes. Ohne die breite Teilnahme an der Befragung wäre dies nicht möglich. Unseren Dank möchten wir daher allen Fachkundigen aussprechen, die ihre Expertise mit uns teilen. Hierdurch tragen sie dazu bei, den Berliner Wohnungsmarkt in seinen Teilbereichen und Entwicklungen darzustellen und besser zu verstehen. Denn nur auf Basis guter Daten lassen sich auch gute Entscheidungen treffen. Für Ihre aktive Mitwirkung sind wir Ihnen sehr dankbar!

Wir wünschen allen Leserinnen und Lesern des neuen IBB Wohnungsmarktbarometers 2022 eine aufschlussreiche Lektüre!

Bleiben Sie gesund.



Ihr

Dr. Hinrich Holm
Vorsitzender des Vorstands

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 Fachkundige nach ihrer Einschätzung zu den aktuellen und künftigen Entwicklungen am Berliner Wohnungsmarkt befragt. Wichtige Themenfelder wie die Marktlage und das Investitionsklima werden ebenso beleuchtet wie aktuelle Herausforderungen im Neubau und Bestand. Zudem widmet sich die jährlich wechselnde Zusatzfrage aktuellen Ereignissen wie der Corona-Pandemie, dem Klimawandel oder politischen Herausforderungen. Anhand der jahrelangen kontinuierlichen Befragung ist eine differenzierte Betrachtung der Veränderungen des Berliner Wohnungsmarktes 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 Themenfeldern Marktlage, Bedarfe, Anforderungen, Probleme und Investitionsklima gebeten, sowohl für das Eigentum als auch die Miete. Langfristige Entwicklungen können dabei ebenso in einer Zeitreihe abgebildet werden wie Auswertungen auf Ebene der 12 Berliner Bezirke.

Der Berliner Wohnungsmarkt erlebte in den vergangenen Jahren vielfältige Sonderereignisse und Herausforderungen. Die aktuelle Zusatzfrage widmet sich den Einflüssen solcher ausgewählten Ereignisse, etwa den verstärkten Klimaschutzbemühungen oder steigenden Kosten, auf bestimmte Bereiche des Wohnungsmarktes wie den Neubau oder die Kaufpreise.

In der Barometerbefragung werden definierte Preissegmente aufgeführt, die eine sachgerechte Einordnung der Marktlage unterstützen. Aufgrund der sich verändernden Preislandschaft am Berliner Wohnungsmarkt wurden in der diesjährigen Befragung die Grenzen der mittleren und oberen Preisklasse angepasst. Der aktuellen Befragung liegen somit folgende Preisklassen der einzelnen Marktsegmente zugrunde:

Mietpreise (nettokalt)

- ↳ Unteres Preissegment: unter 7,00 EUR/m²
- ↳ Mittleres Preissegment: 7,00 bis unter 11,00 EUR/m²
- ↳ Oberes Preissegment: 11,00 EUR/m² und mehr

Kaufpreise Eigenheime

- ↳ Unteres Preissegment: unter 300.000 EUR
- ↳ Mittleres Preissegment: 300.000 EUR bis unter 600.000 EUR
- ↳ Oberes Preissegment: 600.000 EUR und mehr

Kaufpreise Eigentumswohnungen

- ↳ Unteres Preissegment: unter 3.000 EUR/m²
- ↳ Mittleres Preissegment: 3.000 bis unter 6.000 EUR/m²
- ↳ Oberes Preissegment: 6.000 EUR/m² und mehr

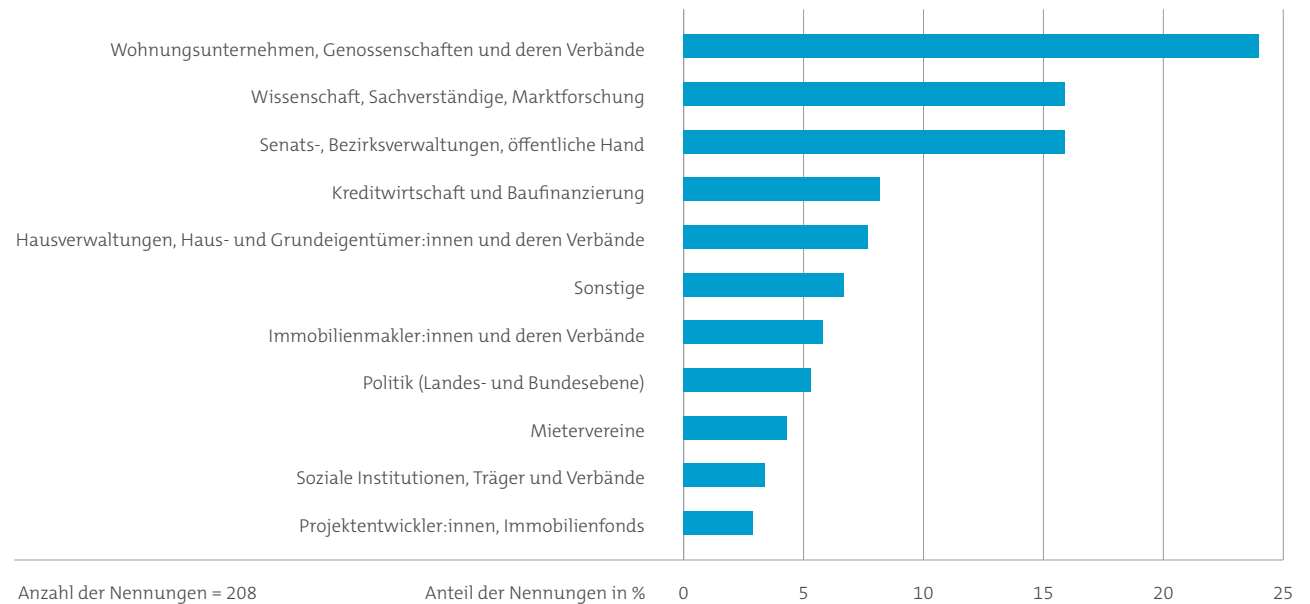
Abb. 01: Die Berliner Bezirke



Die Fachkundigen des Berliner Wohnungsmarktes wurden in den Monaten Mai bis Juni 2022 anhand eines standardisierten Fragebogens online befragt. Hierzu wurden rund 1.500 Expert:innen kontaktiert. Mit einer Stichprobe von 208 Fällen wurde eine Rücklaufquote von rund 14 Prozent erzielt. Insgesamt haben 41 Prozent der Befragten für die Gesamtstadt eine Einschätzung abgegeben, während sich 59 Prozent einzelnen Berliner Bezirken widmeten (6 bis 17 Fragebögen pro Bezirk). 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 Befragten des IBB Wohnungsmarktbarometers kommen aus unterschiedlichen Tätigkeitsfeldern und Bereichen rund um den Wohnungsmarkt. Auch in diesem Jahr entfiel erneut rund ein Viertel der Rückmeldungen auf Fachkundige aus Wohnungsunternehmen, Genossenschaften und deren Verbänden. Jeweils rund 16 Prozent der Befragten gaben an, entweder im Bereich Wissenschaft, Sachverständige und Marktforschung oder für Senats-, Bezirksverwaltungen und die öffentliche Hand zu arbeiten. Vertreter:innen aus der Kreditwirtschaft und Baufinanzierung sowie aus Hausverwaltungen, als Haus- und Grundeigentümer:innen und deren Verbänden waren mit jeweils rund 8 Prozent repräsentiert. Auf Immobilienmakler:innen und deren Verbände entfielen rund 6 Prozent, während 5 Prozent durch Fachkräfte aus der Bundes- und Landespolitik vertreten waren. Unter 5 Prozent ordneten sich Mietervereine, sozialen Institutionen, Trägern und Verbänden sowie Projektentwickler:innen und Immobilienfonds zu. „Sonstige“ machten rund 7 Prozent der Gesamtheit aus, wozu beispielsweise Stadtplaner:innen oder Rechtsanwält:innen gehörten.

Abb. 02: Tätigkeitsfelder der Antwortenden



2. IBB Wohnungsmarktbarometer 2022: Ergebnisse im Überblick

- Die Expert:innen haben 2022 erneut die **Marktlage** insgesamt als angespannt wahrgenommen. Sowohl im Miet- als auch im Eigentumssegment wurden teilweise große Angebotsdefizite attestiert.

Beim Wohneigentum ist in beiden Teilmarktsegmenten (Eigentümerheime und Eigentumswohnungen) das Angebot, gemessen an der Nachfrage, zu klein. Im Eigenheimsegment wird das Angebot bereits seit mehreren Jahren als eher zu klein eingeschätzt. In den vergangenen zwei Jahren hat sich die Lage jedoch noch einmal verschlechtert, sodass 2022 das größte Gefälle zwischen Angebot und Nachfrage seit mehr als zehn Jahren erfasst wurde. Eigentumswohnungen wurde allgemein eine etwas bessere, aber ebenfalls nicht ausgewogene Marktlage attestiert. Nach zuletzt schwankenden Einschätzungen, möglicherweise auch beeinflusst durch die Corona-Pandemie, den Mietendeckel oder andere politische Veränderungen, kehrten die Fachkundigen 2022 zum Einschätzungsniveau von 2019 zurück. Auch wenn die Veränderungen insgesamt nur geringfügig ausfielen: 2022 wiesen die beiden Teilsegmente erstmals seit geraumer Zeit eine divergierende Entwicklung auf.

Bei Mietwohnungen zeigt sich bereits seit mehreren Jahren eine klare Trennung zwischen dem oberen Preissegment einerseits und den übrigen Preissegmenten andererseits. 2022 ergaben sich im mittleren und unteren Preissegment marginale Verbesserungen, während das preisgebundene Segment stagnierte. Insgesamt wurden diese drei Klassen aber alle als sehr angespannt eingeschätzt. Das obere Preissegment wies weiterhin ein nahezu ausgewogenes Angebot auf. Perspektivisch ist bei der Marktlage weder im Mietbereich noch im Eigentum eine spürbare Veränderung zu erwarten.

- Unabhängig vom einzelnen Marktsegment zeigten sich die größten **Bedarfe** bei mittelgroßen bis großen Wohnungen (45 bis 100 m²) – entsprechend einer 1,5- bis 4-Raum-Wohnung – im unteren und mittleren Preissegment. Das obere Preissegment wird hier seit mehreren Jahren nur selten genannt. Dagegen haben die Bedarfe im unteren Preissegment in nahezu allen Kategorien deutlich zugenommen.
- Segmentübergreifend gehörten nach Einschätzung der Fachleute der energetische Status, die Ausstattung mit Balkonen und Terrassen, eine integrierte Lage und ein günstiger Kaufpreis bzw. eine günstige Miete zu den wichtigsten **Anforderungen** an das Wohnumfeld. Besonders auffällig ist, dass der energetische Status deutlich an Relevanz gegenüber den Vorjahren gewonnen hat und dieses Jahr in den Auswertungen den ersten (Eigentum) und zweiten Rang (Miete) einnahm.
- Das drängendste **Problem für den Neubau von Mietwohnungen** stellten mit fast 80 Prozent der Nennungen und großem Abstand die steigenden Baukosten dar. Zu wenig oder zu wenig geeignetes Bauland folgte mit knapp 50 Prozent der Nennungen. Widerstand gegen neue Bauvorhaben und zu hohe Auflagen bzw. zu lange Baugenehmigungsverfahren wurden von den Fachkundigen mit jeweils rund 45 Prozent ebenfalls als drängende Probleme auf Rang drei und vier angesehen. Auch Materialknappheit und der Fachkräftemangel in der Bauwirtschaft erreichten mit rund 40 Prozent hohe Werte, was angesichts unterbrochener Lieferketten und des anhaltenden Ukraine-Kriegs keine Überraschung darstellte.

- Unter den **Problemen für den Mietwohnungsbestand** wurden die steigenden Neben- und Betriebskosten als am drängendsten wahrgenommen. Vermutlich auch unter dem Eindruck sich abzeichnender Energieengpässe setzten zwei Drittel (66,5 Prozent) der Befragten dieses Thema auf ihre Liste der Herausforderungen und damit insgesamt auf Rang eins. Steigende Nettokaltmieten folgten auf Rang zwei mit insgesamt rund 55 Prozent. Fast jede:r zweite Befragte (48,5 Prozent) gab zudem an, dass Modernisierungen und Sanierungen über marktfähige Mieten nicht finanzierbar seien. Die Umsetzung des Klimaschutzes stellte ebenfalls für viele Befragte ein großes Problem dar und positionierte sich auf Rang sechs.
- Die Eintrübung des **Investitionsklimas** hielt auch 2022 weiter an. Im Neubaubereich wiesen alle Kategorien eine Verschlechterung der Investitionsbedingungen auf, wobei das Umfeld für den Neubau von Eigentumswohnungen noch am besten wahrgenommen wurde. Dem Eigenheimsegment wurde der größte Rückgang im Vergleich zum Vorjahr attestiert. Insgesamt wurde das Investitionsklima als durchschnittlich wahrgenommen, was sich trotz weiterer leichter Eintrübung auch perspektivisch nicht stark ändern sollte. Ebenso wird im Bestandssegment das Investitionsumfeld als durchschnittlich interpretiert. Nach den starken Reaktionen rund um den Mietendeckel ordnen sich alle drei Kategorien wieder auf dem Niveau von 2019 ein. Der institutionelle Erwerb bestehenden Wohnraums wird 2022 dabei am vergleichsweise besten bewertet.
- In diesem Jahr blickt die **aktuelle Frage** auf vergangene und aktuelle Ereignisse, die den Wohnungsmarkt zusätzlich zu bestehenden Herausforderungen tangiert haben. Wie intensiv haben sich Ereignisse wie die steigenden Kosten oder verstärkte Klimaschutzbemühungen auf unterschiedliche Bereiche des Wohnungsmarktes ausgewirkt? Laut Einschätzung der Expert:innen war der Bereich Neubau, Sanierung und Modernisierung von den ausgewählten Ereignissen der vergangenen Jahre besonders

stark betroffen. Gerade die verstärkten Klimaschutzbemühungen und die steigenden Kosten und Preise haben die Neubau- und Bestandsentwicklung vor neue Herausforderungen gestellt oder tun dies immer noch. Nach Einschätzung der Befragten waren die Bestandsmieten insbesondere durch die verstärkten Klimaschutzbemühungen beeinflusst. Hier wird der Diskurs über notwendige energetische Modernisierungen auf der einen Seite sowie einer sozialverträglichen Gestaltung dessen auf der anderen Seite deutlich. Bei den Angebotsmieten zeigten sich die gestiegenen Kosten und Preise als größter Einflussfaktor, gefolgt von den verstärkten Klimaschutzbemühungen. Im Gegensatz zur Mietsituation waren sich die Befragten im Wohneigentum eher uneinig. Jeweils ein Viertel der Punkte entfiel auf die gestiegenen Kosten und Preise und das Baulandmobilisierungsgesetz. Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen stellt ebenfalls ein wichtiges Themenfeld für den Wohnungsmarkt dar, was mit dem zuletzt erhöhten Umwandlungsgeschehen zusammenhängen kann. Über die Hälfte der Punkte weist hier auf einen starken Wirkungszusammenhang mit dem Baulandmobilisierungsgesetz hin.

Zusammenfassend hat die Befragung 2022 verdeutlicht, welche zentrale Rolle der Bereich Neubau, Sanierung und Modernisierung spielt – aber auch, wie vulnerabel er auf unterschiedlichste Einflüsse reagiert. Zudem wurde nochmal deutlich, dass der Klimawandel und die einhergehenden Anpassungsmaßnahmen sowohl im Neubau als auch im Bestand ein wichtiges Thema für den Wohnungsmarkt darstellen und auch als solches wahrgenommen werden (siehe Schwerpunktthema [IBB Wohnungsmarktbericht 2021](#)).

3. Aktuelle und künftige Marktlage nach Marktsegmenten

Segment Eigentum

Im Wohneigentum zeigten sich auch 2022 weiterhin große Angebotsdefizite. Vor allem das Eigenheimsegment wurde von den Fachkundigen als angespannt wahrgenommen. Insbesondere in den westlichen Bezirken sowie in der Innenstadt wurde das Angebot als viel zu klein erachtet. Perspektivisch wird nur eine leichte Verbesserung der Lage erwartet. Etwas anders hingegen sah es 2022 bei Eigentumswohnungen aus. Das Angebot wurde ebenfalls als zu klein, aber mit leichter Tendenz zu ausgewogen bewertet. In Spandau, Mitte und Pankow wurde sogar eine ausgewogene Marktlage festgestellt. Weiterhin gibt es aber in diesem Segment große Defizite, auch perspektivisch ist eine nachhaltige Verbesserung nicht in Sicht.

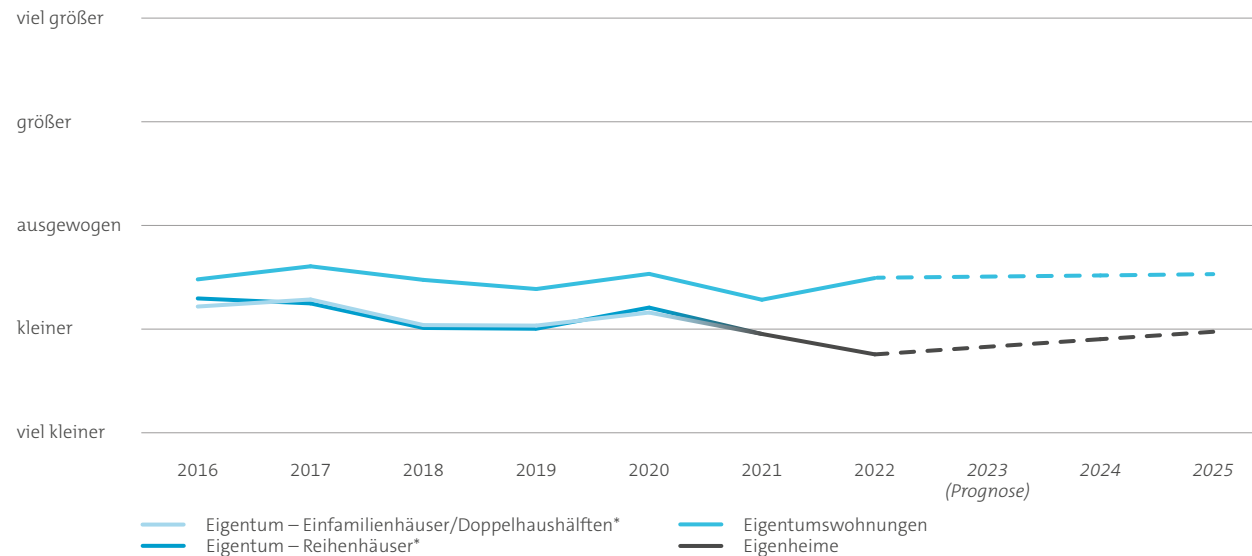
Zwar ist Berlin eine Stadt der Miete, dennoch spielt das Wohneigentum eine wichtige Rolle. Die Fachkundigen haben auch 2022 die Marktlage insgesamt als angespannt wahrgenommen. In beiden Teilmarktsegmenten (Eigenheime und Eigentumswohnungen) ist das Angebot, gemessen an der Nachfrage, zu klein.

Im Eigenheimsegment wird das Angebot bereits seit mehreren Jahren als eher zu klein eingeschätzt. In den vergangenen zwei Jahren hat sich die Lage jedoch noch einmal verschlechtert, sodass 2022 die schlechteste Bewertung seit mehr als zehn Jahren erfasst wurde. Eigentumswohnungen wird allgemein eine etwas bessere, aber ebenfalls nicht ausgewogene Marktlage attestiert. Nach zuletzt schwankenden Einschätzungen, möglicherweise auch beeinflusst durch die Corona-Pandemie, den Mietendeckel oder andere politische Veränderungen, kehrten die Fachkundigen 2022 zum Einschätzungsniveau von 2019 zurück. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies eine leichte Verbesserung der Angebotssituation. Auch wenn die Veränderungen insgesamt nur geringfügig ausfielen: Damit wiesen die beiden Teilsegmente 2022 erstmal seit geraumer Zeit eine klar unterschiedliche Entwicklung auf.

Für die kommenden drei Jahre erwarten die Fachkundigen eine leichte Verbesserung der Marktlage für Eigenheime auf das Niveau von 2011. Das Verhältnis von Angebot und Nachfrage für Eigentumswohnungen wird sich hingegen nicht deutlich verändern.

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. Aus diesem Grund werden ab dem Jahr 2021 nur noch die Kategorien Eigenheime und Eigentumswohnungen ausgewiesen.

Situation in den Bezirken

Die Verschlechterung der Eigenheim-Marktsituation zeigte sich auch in den Bezirken. Am positivsten wurde die Marktlage in Spandau eingeschätzt („eher ausreichend“). Lässt man die strukturbedingten Defizite in den Innenstadtbezirken außer Acht, sind es vor allem die übrigen westlichen Bezirke und Lichtenberg, die deutliche Knappheiten bei Eigenheimen aufwiesen. Etwas positiver, wenn auch fernab einer ausgeglichen Marktsituation, sah es in Pankow, Marzahn-Hellersdorf, Treptow-Köpenick und Neukölln aus. Im Vergleich zum Vorjahr hat die Anspannung in den Bezirken damit eher zugenommen.

Für die kommenden drei Jahre erwarten die Fachkundigen in Mitte, Neukölln, Tempelhof-Schöneberg, Charlottenburg-Wilmersdorf und Reinickendorf eher eine Verbesserung der Marktlage. In sechs Bezirken wird keine Veränderung prognostiziert. Allein in Spandau wird perspektivisch von einer stärkeren Anspannung ausgegangen.

Die gesamtstädtische Verbesserung der Marktlage für Eigentumswohnungen war auch in den Bezirken erkennbar. Während im Vorjahr noch kein Bezirk eine ausgewogene Marktlage aufweisen konnte, attestierten die Befragten eben diese in 2022 für Pankow, Mitte und Spandau. Eine eher ausgewogene Marktlage wurde zudem in Friedrichshain-Kreuzberg, Lichtenberg, Marzahn-Hellersdorf und Neukölln wahrgenommen. In den restlichen Bezirken wurde das Angebot als zu klein eingestuft.

In den kommenden drei Jahren wird eine weitere Anspannung nur in Spandau gesehen. In Reinickendorf, Mitte, Neukölln, Tempelhof-Schöneberg und Charlottenburg-Wilmersdorf sollte sich die Lage laut Prognose der Befragten dagegen eher verbessern. In den restlichen Bezirken wird eine stabile Entwicklung erwartet.

Abb. 04: Aktuelle Marktlage: Eigenheime

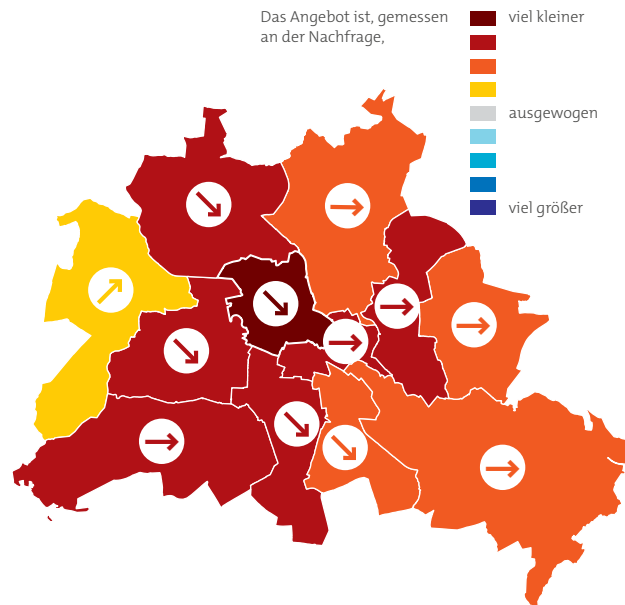
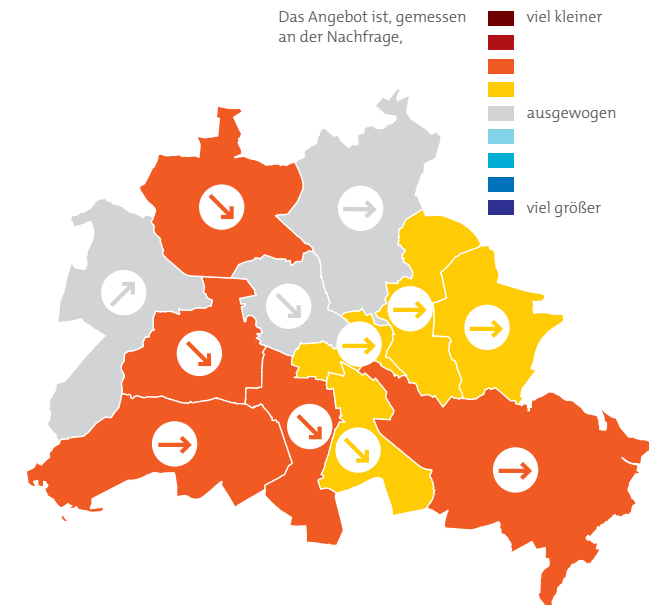


Abb. 05: Aktuelle Marktlage: Eigentumswohnungen



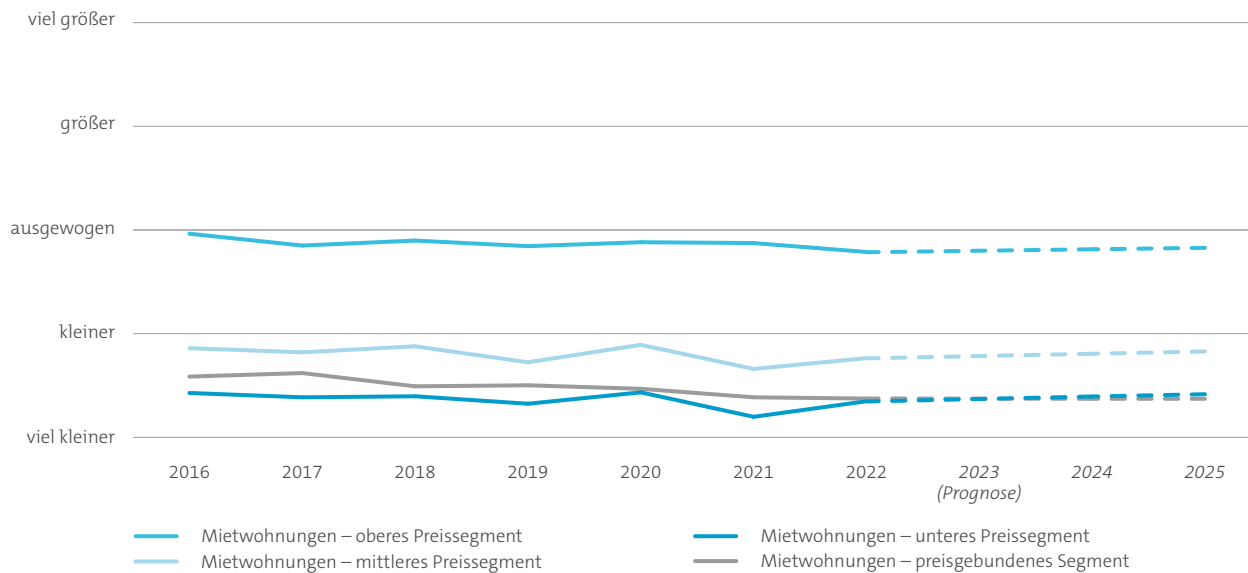
Der Pfeil gibt die erwartete Veränderung der Marktlage in den nächsten drei Jahren an. Die Anspannung des Marktes ...
... steigt stark an (↑), steigt an (↗), bleibt gleich (→), nimmt ab (↘), nimmt sehr stark ab (↓).

Segment Miete

Im Mietbereich findet bereits seit mehreren Jahren eine Trennung zwischen dem oberen Preissegment einerseits und den übrigen Preissegmenten andererseits statt. 2022 zeigten sich im mittleren und unteren Preissegment marginale Verbesserungen, während das preisgebundene Segment stagnierte. Insgesamt wurden die drei Klassen aber als sehr angespannt eingeschätzt. Diese Erkenntnis spiegelten auch die Bezirke wider. Die Marktlage für die obere Preisklasse hingegen wies eine leichte Verschlechterung auf. Perspektivisch wird sich die Marktlage segmentübergreifend nicht verändern.

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 Preiskategorien für Mietwohnungen von hoher Bedeutung ist. Auch 2022 wurde die Marktlage in fast allen Teilmarktsegmenten als angespannt wahrgenommen. Allein das obere Preissegment wies weiterhin ein nahezu ausgewogenes Angebot auf, bei minimaler Verschlechterung gegenüber 2021. Die höchste Anspannung wurde erneut im unteren sowie im preisgebundenen Segment erfasst. Dabei konnte sich die Marktlage im unteren Preissegment leicht verbessern. Das Angebot wird jedoch weiterhin als viel zu klein eingeschätzt. Das preisgebundene Segment weist seit mehreren Jahren eine leichte kontinuierliche Verschlechterung auf, welche sich auch 2022 fortsetzte. Dies spiegelt offenkundig die abschmelzenden Bestände geförderter Wohnungen wider. Auch das mittlere Preissegment wird seit mehreren Jahren als zu klein angesehen. Diese Entwicklung setzte sich 2022, wenn auch mit einer leichten Verbesserung, weiter fort. Perspektivisch erwarten die Fachkundigen eine insgesamt stabile Entwicklung auf aktuellem Niveau für alle Teilmarktsegmente.

Situation in den Bezirken

Die gesamtstädtische Einschätzung der Expert:innen zum **oberen Preissegment** (11,00 EUR/m² und mehr) stimmt größtenteils mit der Einschätzung zu den Bezirken überein. In Reinickendorf und Steglitz-Zehlendorf wurde das Angebot 2022 als zu klein eingeschätzt, nur wenig besser sah es in Friedrichshain-Kreuzberg, Marzahn-Hellersdorf und Treptow-Köpenick aus. In den restlichen Bezirken wurde das Angebot als ausgewogen wahrgenommen. Im Vergleich zum Vorjahr zeigte sich auf Bezirksebene damit eine leichte Verschlechterung. Anders als im Vorjahr wies kein einziger Bezirk 2022 noch eine eher entspannte Lage in diesem Segment auf.

Perspektivisch erwarten die Befragten eine Verminderung der Anspannung in Treptow-Köpenick. Ansonsten wird von einer stabilen Entwicklung auf aktuellem Niveau ausgegangen.

Auch im **mittleren Preissegment** (7,00 EUR/m² bis unter 11 EUR/m²) bestätigte die Ebene der Bezirke die gesamtstädtische Einschätzung der Fachkundigen. Sechs Bezirke, hierunter beispielsweise Pankow und Charlottenburg-Wilmersdorf, konnten eine Verbesserung ihrer Angebotssituation aufweisen, auch wenn diese weiterhin als zu klein angesehen wurde. In Marzahn-Hellersdorf wurde sogar ein eher ausgewogenes Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage wahrgenommen. Hingegen wurde für Spandau und Treptow-Köpenick eine leichte Verschlechterung erfasst. Insgesamt wiesen sechs Bezirke, größtenteils am Stadtrand gelegen, eine sehr angespannte Marktlage auf.

Bis 2025 erwarten die Befragten in Mitte, Pankow und Steglitz-Zehlendorf eine Zunahme der Anspannung, während sie in Treptow-Köpenick und Tempelhof-Schöneberg eher abnehmen sollte. In den anderen Bezirken wird eine stabile Entwicklung prognostiziert.

Abb. 07: Aktuelle Marktlage: Mietwohnungen – oberes Preissegment

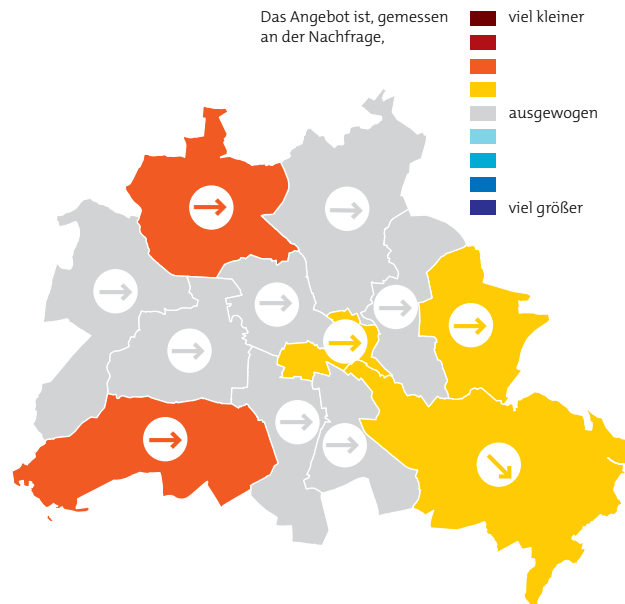
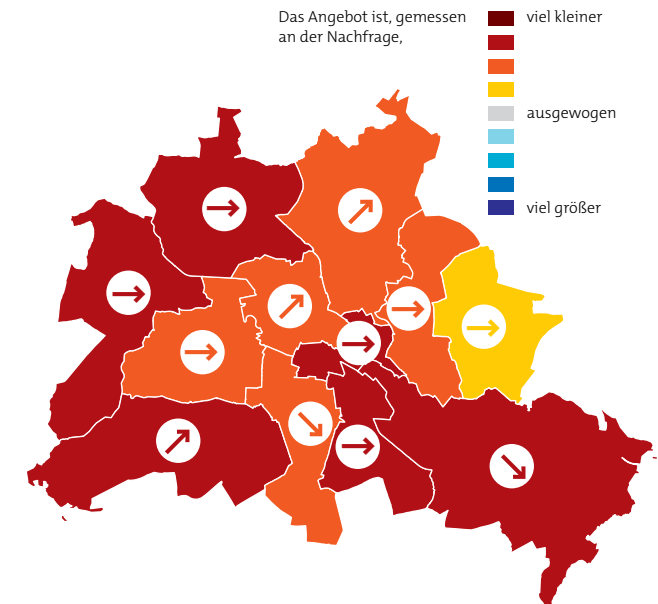


Abb. 08: Aktuelle Marktlage: Mietwohnungen – mittleres Preissegment



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

Das **untere Preissegment** (unter 7,00 EUR/m²) ist am massivsten von den Anspannungen und Angebotsdefiziten betroffen. Seit mehreren Jahren übersteigt die Nachfrage das Angebot deutlich. Gleichwohl bildeten sich 2022 leichte Verbesserungen auf Ebene der Bezirke ab. Im Vergleich zum Vorjahr wiesen nur noch Friedrichshain-Kreuzberg, Trep-tow-Köpenick, Neukölln und Spandau ein viel zu kleines Angebot auf. Im Vorjahr waren es noch doppelt so viele Bezirke. Marzahn-Hellersdorf wies, relativ betrachtet, die günstigste Marktlage in diesem Segment auf, wenngleich weiterhin fernab einer Ausgewogenheit von Angebot und Nachfrage.

Perspektivisch erwarten die Befragten nur in Tempelhof-Schöneberg und Charlottenburg-Wilmersdorf eine abnehmende Marktanspannung. In Marzahn-Hellersdorf und Steglitz-Zehlendorf wird hingegen von einer weiteren Verschlechterung der Marktlage ausgegangen. In den übrigen Bezirken sollte das Verhältnis von Angebot und Nachfrage laut Prognose unverändert bleiben.

Das **preisgebundene Segment** ist ein wichtiges Instrument zur Versorgung von Bedarfshaushalten mit günstigem Wohnraum. Die Bestände geförderter Wohnungen nehmen jedoch in Berlin stetig ab, was sich auch in der Einschätzung der Fachkundigen widerspiegelt. Auf Ebene der Bezirke war die Lage weiterhin flächendeckend angespannt. In Friedrichshain-Kreuzberg, Lichtenberg, Tempelhof-Schöneberg und Reinickendorf war das Angebot, gemessen an der Nachfrage, viel zu klein. In nahezu allen anderen Bezirken war die Marktlage laut den Expert:innen nur geringfügig besser. Allein in Marzahn-Hellersdorf wurde das Angebot als zu klein und damit noch als am besten eingestuft. Insgesamt ähnelt das Ergebnisbild im preisgebundenen Segment stark dem unteren Preissegment.

Bis 2025 wird sich die Marktlage überwiegend nicht verändern. In Pankow, Marzahn-Hellersdorf und Steglitz-Zehlendorf wird von einer erneuten Anspannung ausgegangen. Allein in Tempelhof-Schöneberg wird eine deutliche Verbesserung prognostiziert.

Abb. 09: Aktuelle Marktlage: Mietwohnungen – unteres Preissegment

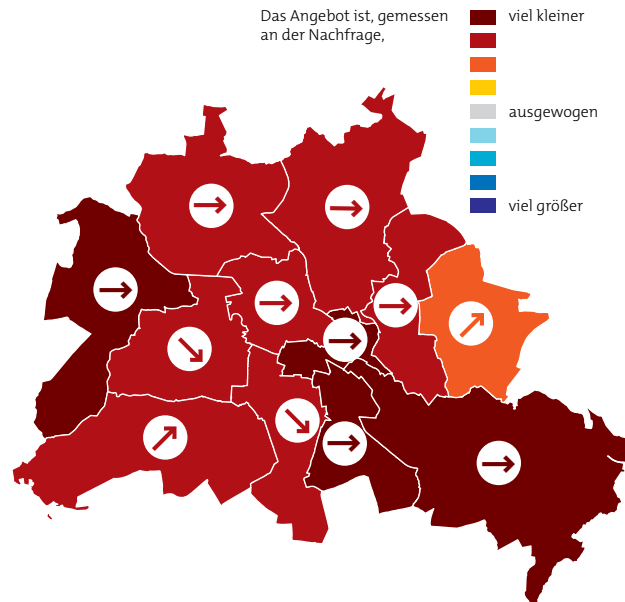
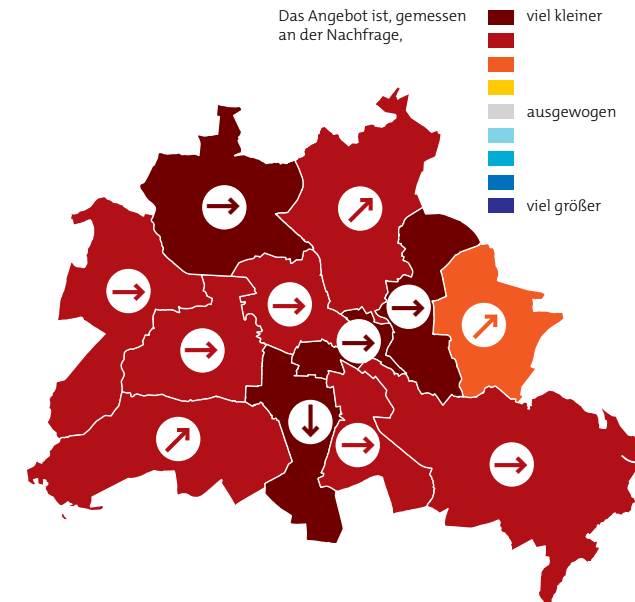


Abb. 10: Aktuelle Marktlage: Mietwohnungen – preisgebundenes Preissegment

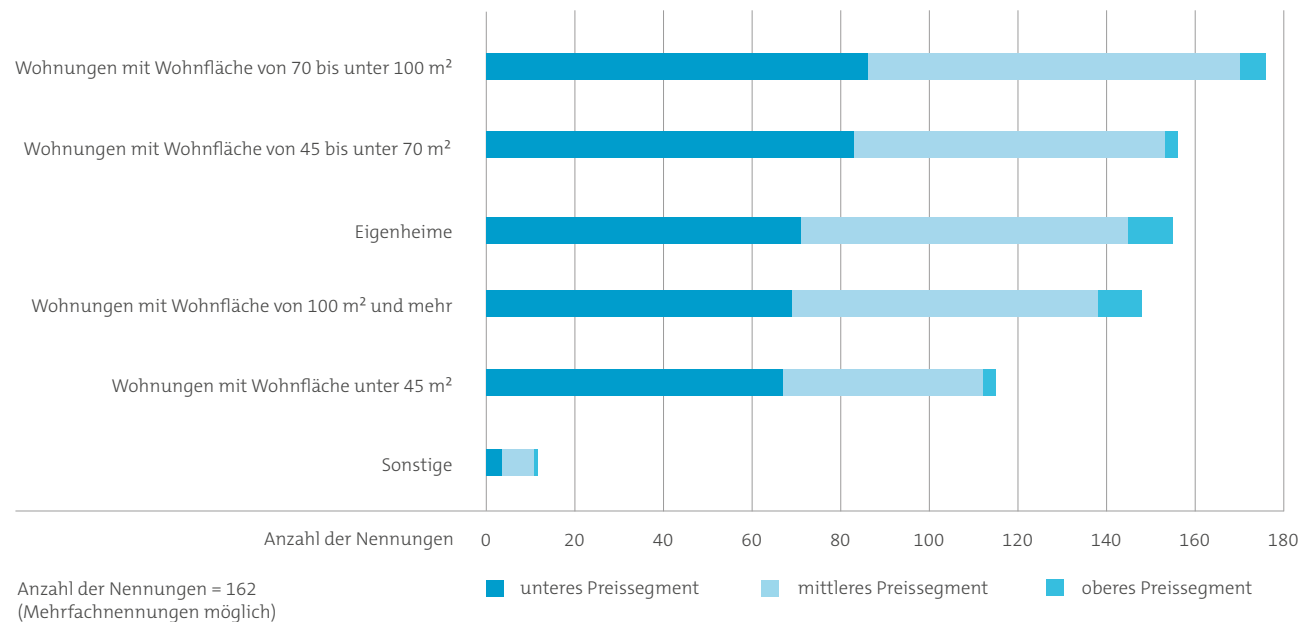


Der Pfeil gibt die erwartete Veränderung der Marktlage in den nächsten drei Jahren an. Die Anspannung des Marktes ...
... steigt stark an (↗), steigt an (↗), bleibt gleich (→), nimmt ab (↘), nimmt sehr stark ab (⚡).

4. Besondere Bedarfe

- Unabhängig vom Marktsegment zeigten sich weiterhin die höchsten Bedarfe bei mittelgroßen bis großen Wohnungen (45 bis 100 m²) – entsprechend einer 1,5- bis 4-Raum-Wohnung – im unteren und mittleren Preissegment. Das obere Preissegment wurde seit mehreren Jahren nur selten genannt. Auch bei Eigenheimen dominierten mittleres und unteres Segment. Im Vergleich zum Vorjahr fand hier jedoch eine Abnahme der Bedarfe statt, was entgegen der Zunahme bei der Marktanspannung steht. Insgesamt haben die Bedarfe im unteren Preissegment in nahezu allen Kategorien deutlich zugenommen.

Abb. 11: Besondere Bedarfe nach Preissegmenten: Eigentum



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

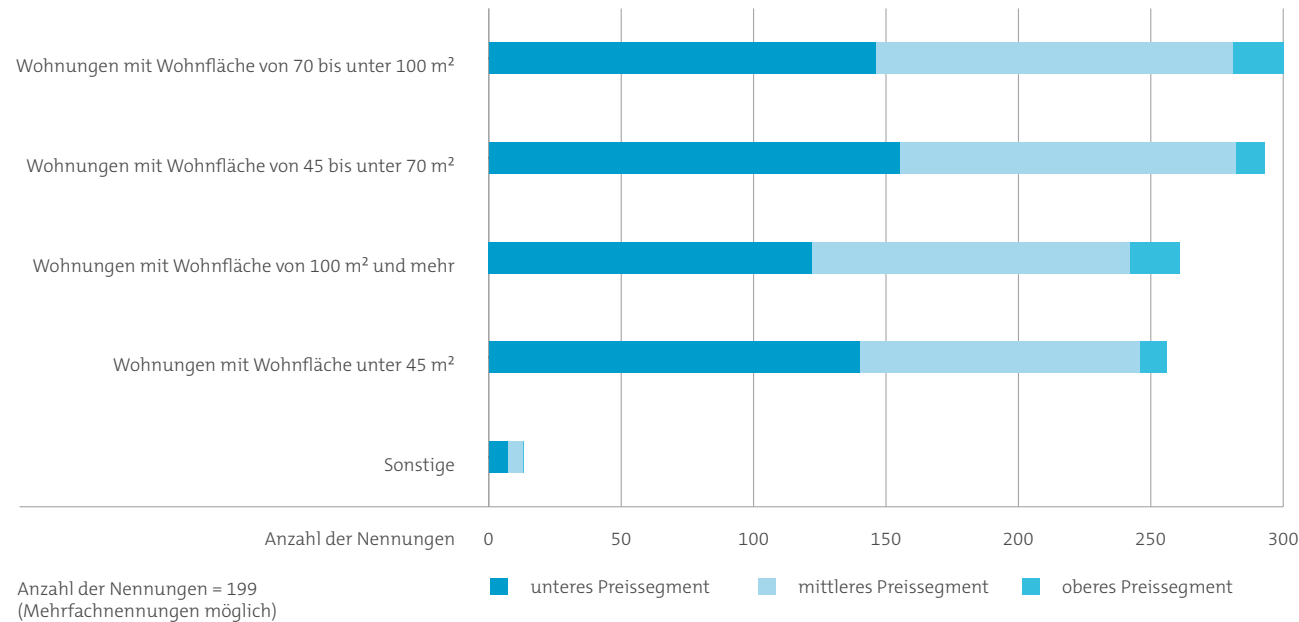
Im Segment **Wohneigentum** wurden weiterhin große Bedarfe im unteren und mittleren Preissegment für alle abgefragten Wohnungsgrößen sowie für Eigenheime gesehen.

In fast allen Kategorien fand sich jeweils der größte Bedarf im unteren Preissegment. Im Vergleich zum Vorjahr haben die Nennungen in dieser Preiskategorie deutlich zugenommen. Eine Ausnahme bildete hierbei die Kategorie Eigenheime. Doch auch hier gilt: Während im unteren und mittleren Segment meist ähnlich große Bedarfe verzeichnet wurden, gab es kaum Nennungen im oberen Preissegment. Ausnahmen bildeten hier allenfalls die Kategorien Eigenheime und Wohnungen von 100 m² und mehr.

Unabhängig vom Preissegment und im Hinblick auf den Wohnungstyp gab es nach Einschätzung der Expert:innen großen Bedarf bei den Eigenheimen und den Eigentumswohnungen ab 45 m² (jeweils über 140 Nennungen). Die Wohnungen mit einer Fläche von 70 bis unter 100 m² führten den Vergleich mit 176 Nennungen an, darauf folgten mit 156 Nennungen Wohnungen mit einer Fläche von 45 bis unter 70 m². Eigenheime wurden 155-mal und Wohnungen mit Wohnfläche von 100 m² und mehr 148-mal genannt.

Weniger Bedarf ist bei kleinen Wohnungen mit einer Fläche unter 45 m² zu sehen, obgleich diese immerhin noch 115-mal genannt wurden. Im Vergleich zum Vorjahr haben die Bedarfe bei den Eigenheimen etwas abgenommen. Während dieser Wohnungstyp 2021 noch die meisten Nennungen aufwies, lag er 2022 nur noch auf dem dritten Rang. Weitere Veränderungen der Bedarfe traten nicht auf.

Abb. 12: Besondere Bedarfe nach Preissegmenten: Miete



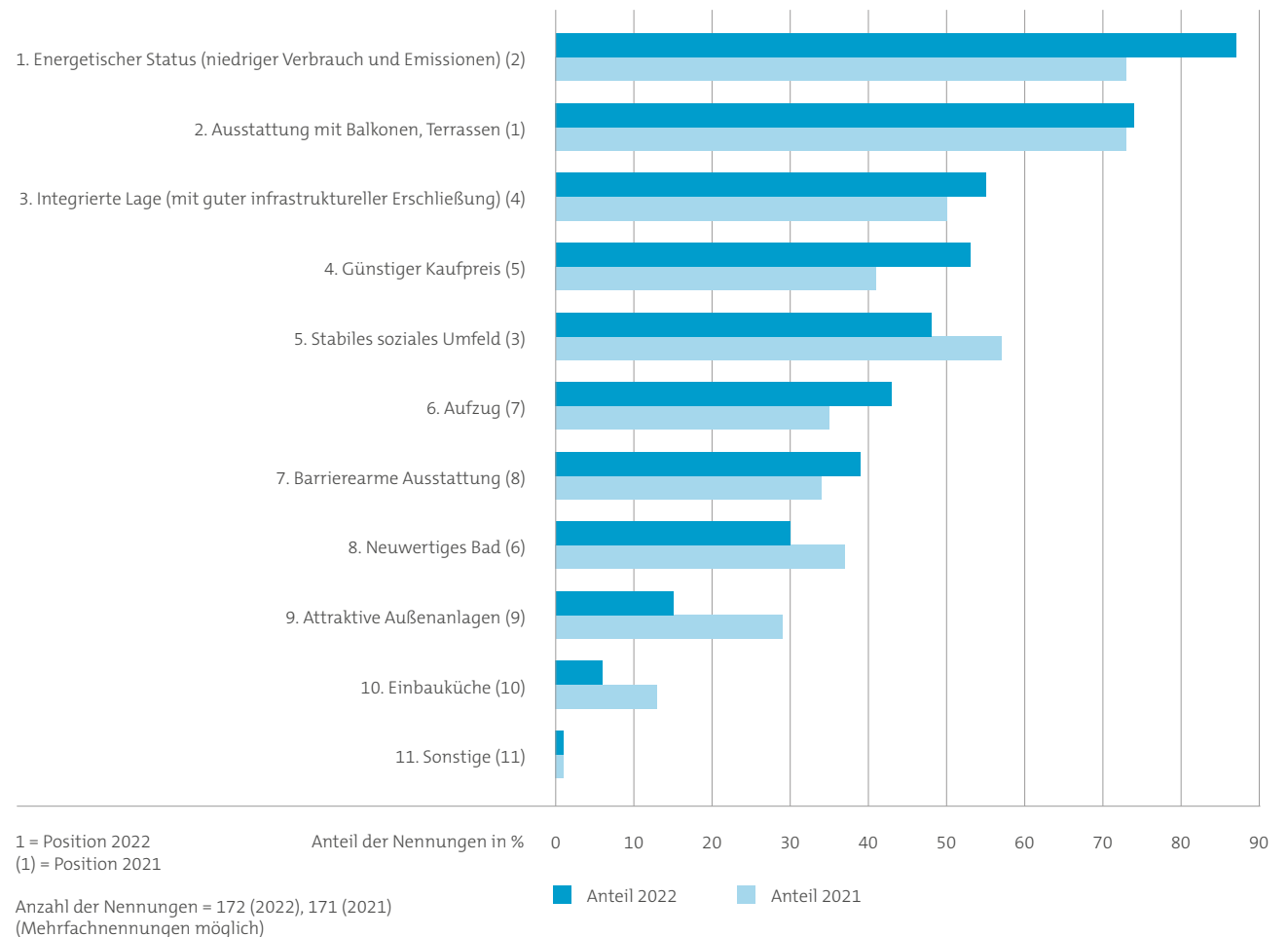
Nach Einschätzung der Expert:innen lagen bei **Mietwohnungen** unabhängig von der Wohnungsgröße grundsätzlich hohe Bedarfe vor. Die einzelnen Kategorien wurden in der Regel doppelt so häufig genannt wie beim Wohneigentum. Dabei positionierten sich die mittelgroßen Wohnungen leicht vorn. Für Wohnungen mit einer Wohnfläche von 70 bis 100 m² sowie Wohnungen mit einer Wohnfläche von 45 bis 70 m² wurden die größten Bedarfe attestiert. Hinsichtlich des Preises waren vor allem Wohnungen im unteren und mittleren Preissegment gefragt. Der Bedarf wurde im unteren Preissegment durchgehend höher eingeschätzt als im mittleren. Auch hier haben die Nennungen des unteren Preissegments kategorieübergreifend deutlich zugenommen. Die höchsten Bedarfe im unteren Preissegment wurden für Wohnungen mit einer Fläche von 45 bis unter 70 m² (155 Nennungen) für Wohnungen, mit einer Fläche von 70 bis unter 100 m² (146 Nennungen) sowie für Wohnungen mit einer Fläche von unter 45 m² (140 Nennungen) benannt. Die Bedarfe im mittleren Preissegment fielen ähnlich aus, bei Wohnungen mit einer Wohnfläche von 70 bis unter 100 m² hingegen etwas stärker.

5. Anforderungen an das Wohnungsangebot

Um der künftigen Nachfrage gerecht zu werden, kommt es bei Miet- und Eigentumswohnungen auf bestimmte Ausstattungs- und Lagemerkmale an. Hierfür konnten die Wohnungsmarktextpert:innen aus einer Liste möglicher Qualitätsmerkmale bis zu fünf Eigenschaften auswählen, welche für die künftige Nachfrage besonders relevant sind. Segmentübergreifend gehörten nach Einschätzung der Fachleute der energetische Status, die Ausstattung mit Balkonen und Terrassen, eine integrierte Lage und ein günstiger Kaufpreis bzw. eine günstige Miete zu den wichtigsten Merkmalen. Besonders auffällig ist, dass der energetische Status deutlich an Relevanz gegenüber den Vorjahren gewonnen hat und dieses Jahr in den Auswertungen den ersten (Eigentum) und zweiten Rang (Miete) einnahm. Die anderen genannten Merkmale bestätigten hingegen tendenziell die Einschätzungen der letzten Jahre. Segmentübergreifend wurde attraktiven Außenanlagen sowie Einbauküchen die geringste Relevanz zugesprochen.

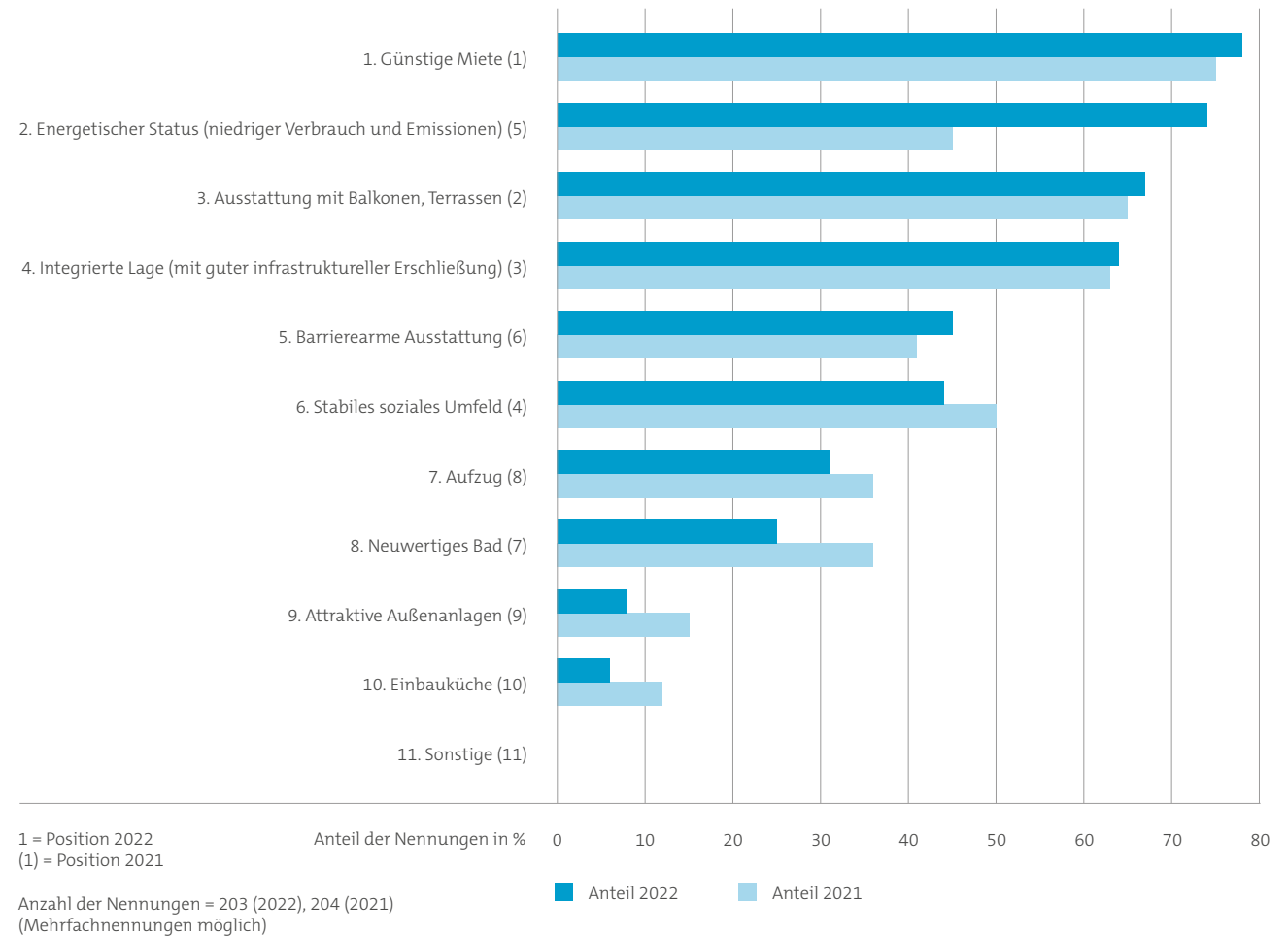
Für die künftige Nachfrage im Segment **Eigentum** ist der energetische Status nun das herausragende Merkmal, gefolgt von einem weiteren objektbezogenen Merkmal, der Ausstattung mit Balkonen und Terrassen. Gut die Hälfte der Befragten bewertete eine integrierte Lage und einen günstigen Kaufpreis als relevant. Im Vergleich zum Vorjahr fiel das Merkmal des stabilen sozialen Umfelds (2021: Rang drei) leicht zurück, während andere objektbezogene Eigenschaften wie ein Aufzug (um 9 Prozentpunkte) und eine barrierearme Ausstattung (um 5 Prozentpunkte) etwas an Relevanz gewonnen haben. Weniger wichtig ist indes ein neuwertiges Bad, das in der Auswertung 7 Prozentpunkte verlor. Attraktive Außenanlagen und eine Einbauküche waren weiterhin die am wenigsten genannten Eigenschaften und kamen dieses Jahr auf noch weniger Prozentpunkte.

Abb. 13: Anforderungen an das Wohnungsangebot: Eigentum



Im Segment **Miete** war das relevanteste Merkmal weiterhin eine günstige Miete, dicht gefolgt vom energetischen Status, der im Vergleich zum Vorjahr um fast 30 Prozentpunkte dazugewonnen hat. Hier bilden sich offenkundig geopolitische Prozesse, wie der Klimawandel, oder infolge des Ukraine-Kriegs absehbar sinkende Gaslieferungen aus Russland ab. Rund zwei Drittel der Befragten beurteilten die Ausstattung mit Balkonen und Terrassen und eine integrierte Lage als relevant. Dies bestätigt die Vorjahreswerte. Den Merkmalen stabiles soziales Umfeld, Aufzug, neuwertiges Bad, attraktive Außenanlagen und Einbauküche wurde im Vergleich zum Vorjahr jeweils weniger Bedeutung beigemessen, wobei ein stabiles soziales Umfeld immer noch für fast die Hälfte der Expert:innen als wichtig erachtet wurde. Wie auch im Segment der Eigentumswohnungen gewann die barrierearme Ausstattung weiter an Relevanz.

Abb. 14: Anforderungen an das Wohnungsangebot: Miete

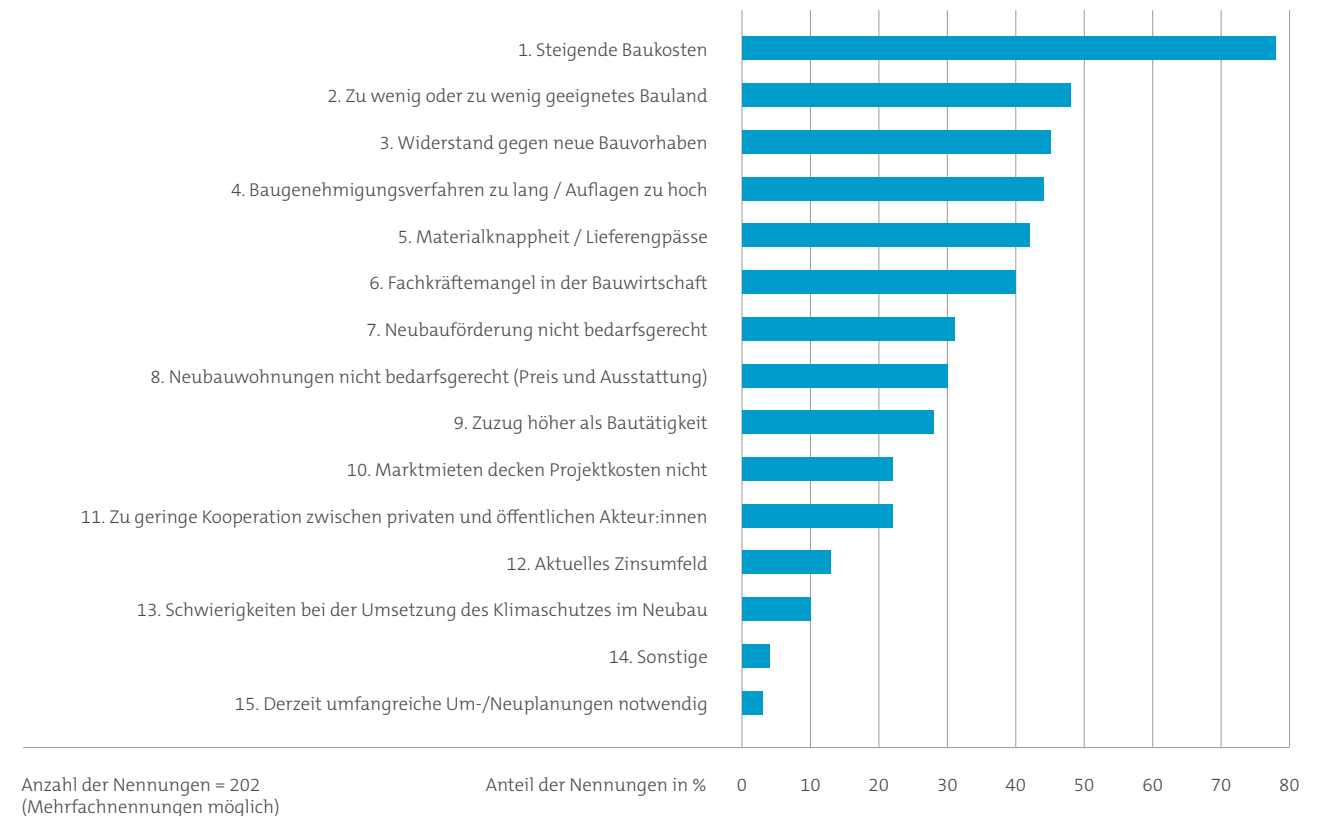


6. Aktuelle Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt

Auch im Jahr 2022 wurde auf dem Berliner Wohnungsmarkt eine Reihe an Herausforderungen und Problemen verzeichnet, wenn es darum geht, die angemessene Wohnungsversorgung der Haushalte aktuell wie auch in Zukunft zu gewährleisten. Um die Situation umfassend abzubilden, wurden die Expert:innen des Wohnungsmarktbarometers in den letzten Jahren stets nach den drängendsten Problemen auf dem Berliner Wohnungsmarkt im Allgemeinen gefragt und konnten dabei bis zu sieben Themen aus einer Liste von 23 Optionen auswählen. In diesem Jahr wurde die Frage in aktuelle Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt für den Neubau und aktuelle Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt im Bestand aufgeteilt. Die zunehmende Differenzierung der Herausforderungen in den beiden Bereichen konnte so besser abgebildet werden. Die Expert:innen konnten dieses Mal bis zu fünf Themen aus einer Liste von jeweils 15 (Neubau) bzw. 17 Herausforderungen (Bestand) wählen. Die auszuwählenden Probleme stimmten in den beiden Bereichen Neubau und Bestand nur in einigen Themen mit den Vorjahren überein, sodass ein Vergleich mit den vorherigen Befragungen nur bei einigen Problemen direkt möglich und sinnvoll ist.

In der Gesamtbetrachtung für den **Mietwohnungsmarkt Neubau** wurden steigende Baukosten von den Expert:innen mit fast 80 Prozent und großem Abstand als das drängendste Problem benannt. Zu wenig oder zu wenig geeignetes Bauland folgte mit knapp 50 Prozent der Nennungen. Widerstand gegen neue Bauvorhaben und zu hohe Auflagen bzw. zu lange Baugenehmigungsverfahren wurden von den Fachkundigen mit jeweils rund 45 Prozent auch als drängende Probleme auf Rang drei und vier angesehen. Auch Materialknappheit bzw. Lieferengpässe und der Fachkräftemangel in der Bauwirtschaft erreichten mit rund 40 Prozent hohe Werte, was angesichts gerissener Lieferketten und des anhaltenden

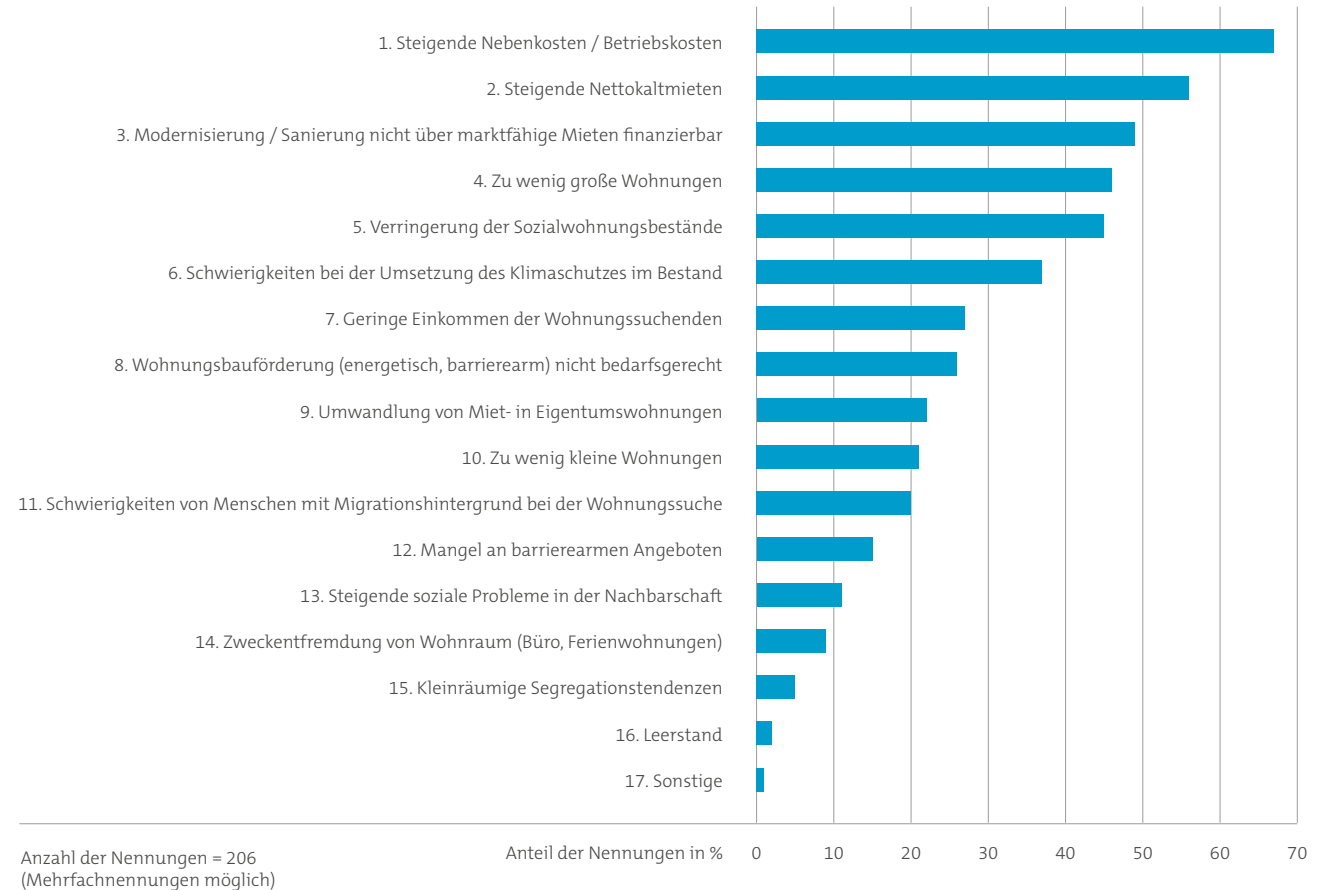
Abb. 15: Aktuelle Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt: Neubau



Ukraine-Kriegs keine Überraschung darstellte. Als kaum bzw. wenig drängende Herausforderung und auf dem letzten Rang wurden Notwendigkeiten für umfangreiche Um- und Neuplanungen wahrgenommen. Fast überraschend ist hingegen die Bewertung des aktuellen Zinsumfeldes, das zum Zeitpunkt der Befragung nur für etwas mehr als 13 Prozent der Befragten größere Neubaurisiken darstellte. Auch die Umsetzung des Klimaschutzes scheint demnach derzeit keine prioritäre Herausforderung für den Neubau zu sein.

Für den **Mietwohnungsmarkt Bestand** sah es bei derselben Herausforderung ganz anders aus: Schwierigkeiten bei der Umsetzung des Klimaschutzes im Bestand nahmen den sechsten Rang ein, mehr als ein Drittel nannte dieses Thema als Problem. Als noch drängender wurden hier jedoch andere Herausforderungen wahrgenommen, allen voran die steigenden Neben- und Betriebskosten. Im Vorjahr wurde dieses Problem im Vergleich nicht so häufig genannt. Vermutlich auch unter dem Eindruck sich abzeichnender Gasengpässe setzten zwei Drittel (66,5 Prozent) der Befragten dieses Thema auf ihre Liste der Herausforderungen und damit auf Rang eins. Steigende Nettokaltmieten folgten auf Rang zwei mit rund 55 Prozent. Fast jede:r zweite Befragte (48,5 Prozent) gab zudem an, dass Modernisierungen und Sanierungen über marktfähige Mieten nicht finanzierbar seien. Die Top 3 dieses Jahr sind stark durch die aktuellen Markteinflüsse (steigende Preise, Ukraine-Krieg) beeinflusst und rücken u. a. deshalb in den Vordergrund. Mit rund 45 Prozent auf Rang vier und fünf wurden zu wenig große Wohnungen und die Verringerung der Sozialwohnungsbestände als weiterhin drängende Probleme im Bestand bewertet. Auf den letzten Rängen fanden sich Leerstand (1,9 Prozent), kleinräumige Segregationstendenzen (4,9 Prozent) und Zweckentfremdung von Wohnraum (8,7 Prozent).

Abb. 16: Aktuelle Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt: Bestand

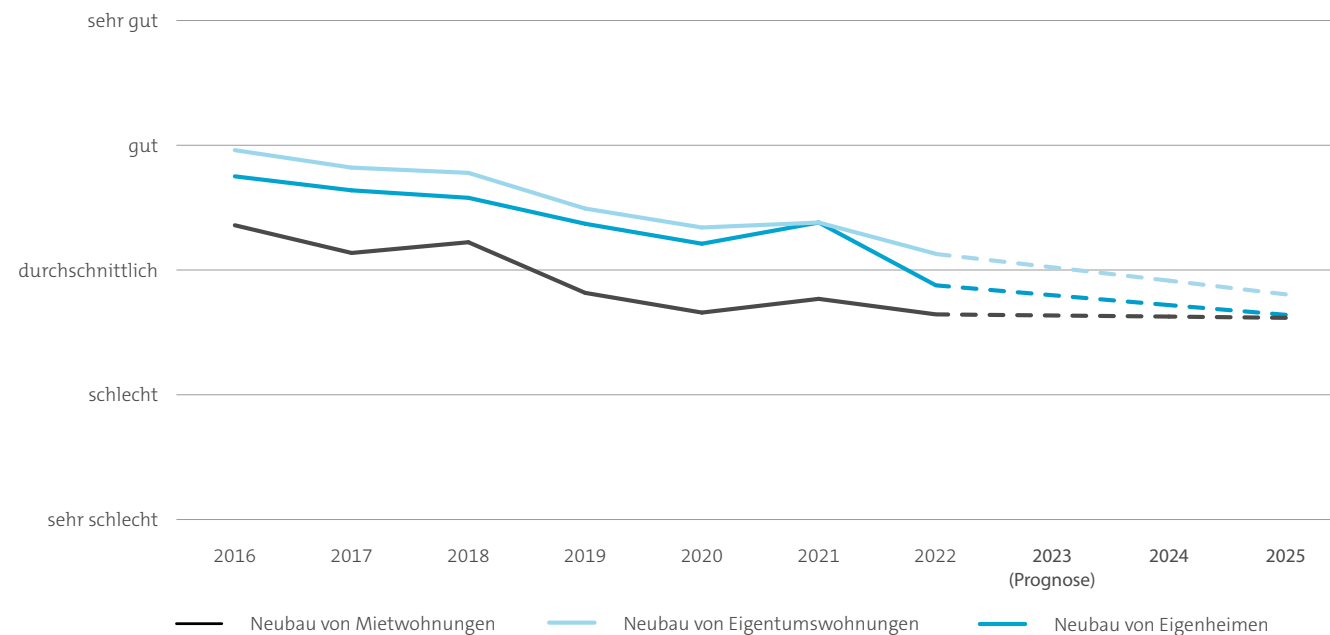


7. Einschätzung des Investitionsklimas

Investitionsklima

Die Eintrübung des Investitionsklimas hielt auch 2022 weiter an. Im Neubaubereich wiesen alle Kategorien eine Verschlechterung der Investitionsbedingungen auf, wobei das Umfeld für den Neubau von Eigentumswohnungen noch am besten wahrgenommen wurde. Das Eigenheimsegment wies den größten Verlust im Vergleich zum Vorjahr auf. Insgesamt wurde das Investitionsklima als durchschnittlich wahrgenommen, was sich trotz weiterer leichter Eintrübung auch perspektivisch nicht stark ändern wird. Ebenso wurde im Bestandssegment das Investitionsumfeld als durchschnittlich wahrgenommen. Nach den starken Reaktionen rund um den Mietendeckel ordneten sich alle drei Kategorien wieder auf dem Niveau von 2019 ein. Der institutionelle Erwerb bestehenden Wohnraums wurde 2022 am besten bewertet. Dies wird sich perspektivisch durch eine Angleichung aller Kategorien mit einem insgesamt durchschnittlichen Investitionsklima ändern, so die Einschätzung der Expert:innen.

Abb. 17: Einschätzung des Investitionsklimas: Neubau



Das Investitionsklima bildet die aktuelle Stimmungslage zur bau- und wohnungswirtschaftlichen Situation ab und stellt somit auch einen integralen Bestandteil der Beschreibung des Berliner Wohnungsmarktes dar. Das Investitionsklima wird in fünf Kategorien (von sehr gut bis sehr schlecht) und jeweils im Bereich Neubau und Bestand abgefragt.

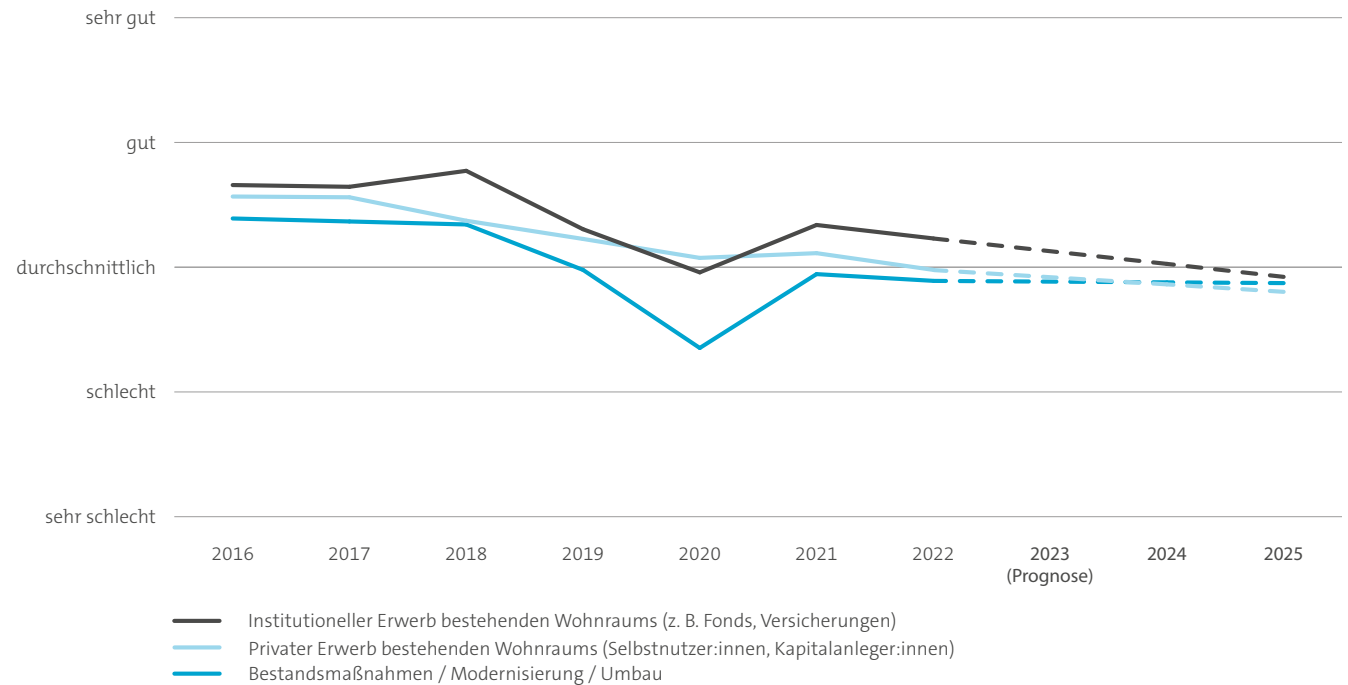
Das Investitionsklima im **Neubau** weist seit mehreren Jahren eine stetige Verschlechterung auf. Während 2016 insgesamt noch von einem durchschnittlichen bis guten Investitionsklima gesprochen wurde, zeigte sich in der diesjährigen Befragung lediglich ein durchschnittliches bis eher schlechtes Investitionsklima. Im Vergleich zum Vorjahr haben sich dabei insbesondere die Investitionsbedingungen für Eigenheime noch einmal deutlich verschlechtert. Auch das Investitionsklima für den Neubau von Eigentumswohnungen hat sich 2022 erneut eingetrübt, wurde im Vergleich aber immer noch am besten eingeschätzt. Das Investitionsumfeld für den Neubau von Mietwohnungen wird bereits seit mehreren Jahren als vergleichsweise schlechter (werdend) wahrgenommen. Mit einer Bewertung von durchschnittlich bis schlecht war dies auch 2022 erneut der Fall. Nach Meinung der Fachkundigen sind für die aktuellen Investitionsbedingungen u. a. die Inflation, steigende Kosten für das Bauland, Materialien und den Bau selbst, das bestehende Planungsrecht und allgemeine Markttunsicherheiten verantwortlich (siehe Kapitel „Aktuelle Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt“).

Perspektivisch erwarten die Befragten eine weitere Verschlechterung des Investitionsklimas, insbesondere für den Neubau von Wohneigentum. Die Investitionsbedingungen für den Neubau von Mietwohnungen könnten sich in den kommenden drei Jahren auf aktuellem Niveau stabilisieren.

Das Investitionsklima im **Bestand** wies in den vergangenen Jahren starke Schwankungen auf. Insbesondere die Einführung des Mietendeckels 2020 führte zu einer deutlich schlechteren Bewertung, vor allem im Bereich der Bestandsmaßnahmen, Modernisierungen und Umbauten sowie dem institutionellen Erwerb bestehenden Wohnraums. Nach Unwirksamkeit des Mietendeckels kehrten die Einschätzungen der Expert:innen im Jahr 2021 auf das Niveau von 2019 zurück. In der diesjährigen Befragung zeigte sich insgesamt eine eher stabile, allenfalls leichte Verschlechterung des Investitionsklimas in allen Bereichen gegenüber dem Vorjahr. Laut Beurteilung der Fachkundigen sind die Investitionsbedingungen durchschnittlich, wobei das Klima für den institutionellen Erwerb bestehenden Wohnraums am besten wahrgenommen wurde.

Bis 2025 erwarten die Befragten eine weitere Verschlechterung des Investitionsklimas für den institutionellen und privaten Erwerb bestehenden Wohnraums. Allein das Investitionsumfeld für Bestandsmaßnahmen, Modernisierung und Umbau könnte sich auf aktuellem Niveau stabilisieren.

Abb. 18: Einschätzung des Investitionsklimas: Bestand



Situation in den Bezirken

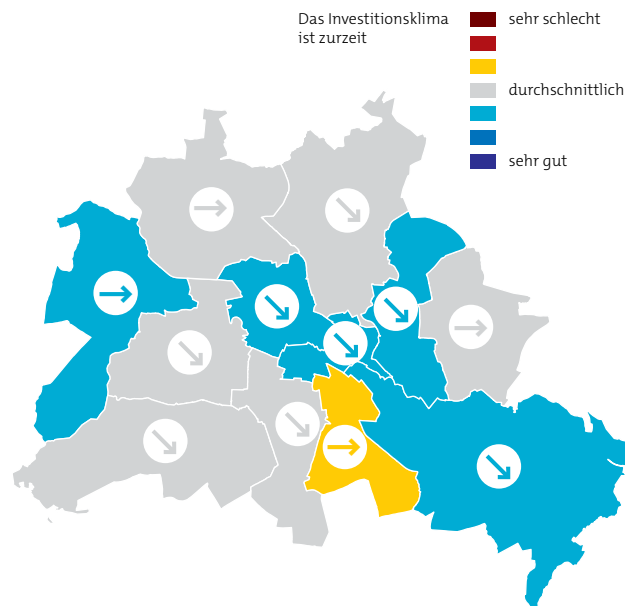
Die Einschätzung der sich verschlechternden Investitionsbedingungen für den **Neubau von Eigentumswohnungen** zeigte sich auch auf Ebene der Bezirke. Während im Vorjahr noch zehn Bezirke ein eher gutes Investitionsklima aufwiesen, halbierte sich die Anzahl im Jahr 2022. Neukölln wies das schlechteste Investitionsklima auf (eher schlecht bzw. unterdurchschnittlich), die übrigen Bezirke verorteten sich mit einer durchschnittlichen Bewertung im Mittelfeld. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich insbesondere die Investitionslage in Neukölln um zwei Kategorien verschlechtert.

Bis 2025 wird sich das Investitionsklima nach Einschätzung der Befragten in nahezu allen Bezirken weiter verschlechtern. In Marzahn-Hellersdorf, Neukölln, Spandau und Reinickendorf wird keine Veränderung des Investitionsklimas erwartet.

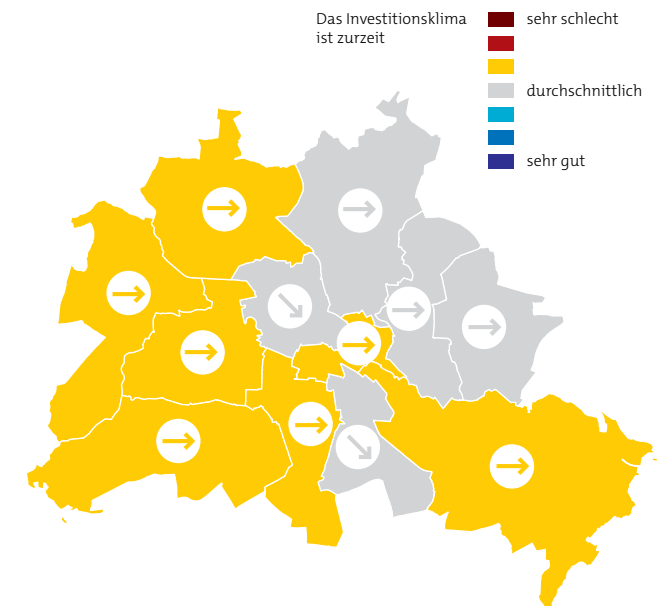
Das Investitionsklima für den **Neubau von Mietwohnungen** hat sich aus bezirklicher Perspektive ebenfalls verschlechtert. Sieben Bezirke wiesen 2022 eher schlechtere Investitionsbedingungen auf, im Vorjahr waren es vier Bezirke. Insbesondere in den westlichen Bezirken hat sich die Investitionslage laut Einschätzung der Fachkundigen verschlechtert, so beispielsweise in Spandau und Tempelhof-Schöneberg. Eine leichte Verbesserung fand stattdessen in den nordöstlichen Bezirken statt, u. a. in Pankow und Lichtenberg.

Perspektivisch erwarten die Befragten größtenteils stabile Entwicklungen auf aktuellem Niveau. Für Mitte und Neukölln wird eine leichte Verschlechterung der Investitionsbedingungen prognostiziert.

**Abb. 19: Investitionsklima:
Neubau von Eigentumswohnungen**



**Abb. 20: Investitionsklima:
Neubau von Mietwohnungen**



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 (↓).

Wie hat sich das Investitionsklima für Mietwohnungen seit 2013 entwickelt?

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



Neben dem Neubau ist auch die Entwicklung im **Wohnungsbestand** durch **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 kaum verändert. Erneut wiesen zehn Bezirke ein durchschnittliches Investitionsklima auf. In Tempelhof-Schöneberg und Reinickendorf zeigten sich laut fachlicher Einschätzung eher schlechte Investitionsbedingungen. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich somit das Klima für Investitionen in Tempelhof-Schöneberg, Steglitz-Zehlendorf und Reinickendorf verschlechtert, während es sich in Treptow-Köpenick leicht verbessert hat.

Laut Prognose der Fachkundigen wird sich die Investitionslage in den kommenden drei Jahren in den meisten Bezirken nicht stark verändern. In Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg und Neukölln wird von leichten Verschlechterungen ausgegangen, während in Reinickendorf eine leichte Verbesserung erwartet wird.

Der **private Erwerb bestehenden Wohnraums** ist laut Einschätzung der Expert:innen aktuell von eher durchschnittlichen Investitionsbedingungen gekennzeichnet. Insgesamt wiesen 2022, wie im Vorjahr, acht Bezirke diese Einschätzung auf. In Mitte und Lichtenberg waren die Investitionsbedingungen etwas besser als im restlichen Berlin, während in Tempelhof-Schöneberg und Reinickendorf etwas schlechtere Marktbedingungen aufgefunden wurden. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich das Investitionsklima in Lichtenberg deutlich verbessert, während es sich u. a. in Pankow und Friedrichshain-Kreuzberg verschlechtert hat.

Bis 2025 prognostizieren die Befragten insgesamt eine eher stabile Investitionslage auf aktuellem Niveau. Hiervon ausgenommen ist vor allem Mitte mit einer deutlichen Verschlechterung, aber auch für die Bezirke Pankow, Lichtenberg und Neukölln werden leichte Verschlechterungen des Investitionsklimas angenommen. Eine leichte Verbesserung wird hingegen für Tempelhof-Schöneberg erwartet.

Abb. 21: Investitionsklima:
Bestandsmaßnahmen / Modernisierung / Umbau

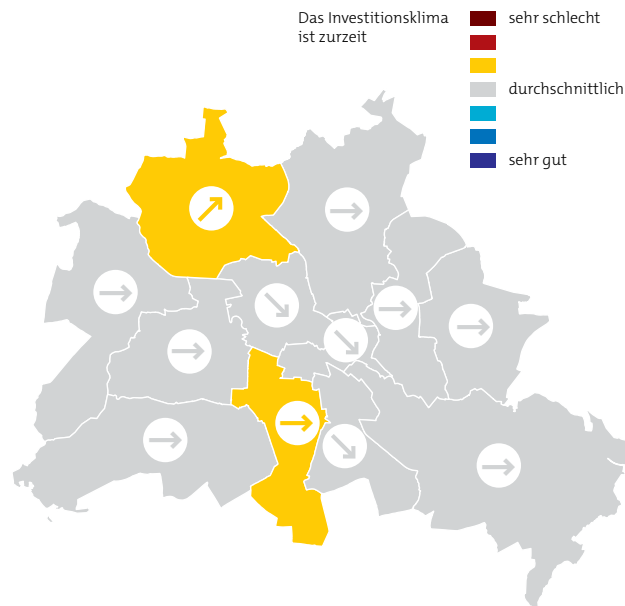
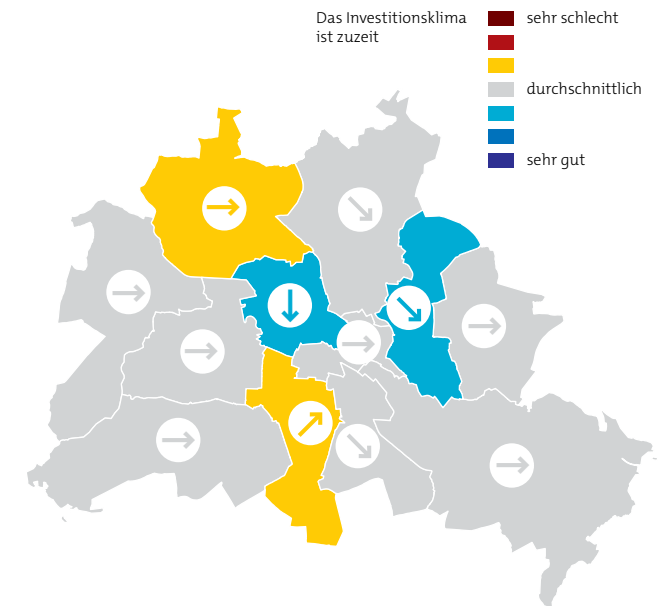


Abb. 22: Investitionsklima:
Privater Erwerb bestehenden Wohnraums

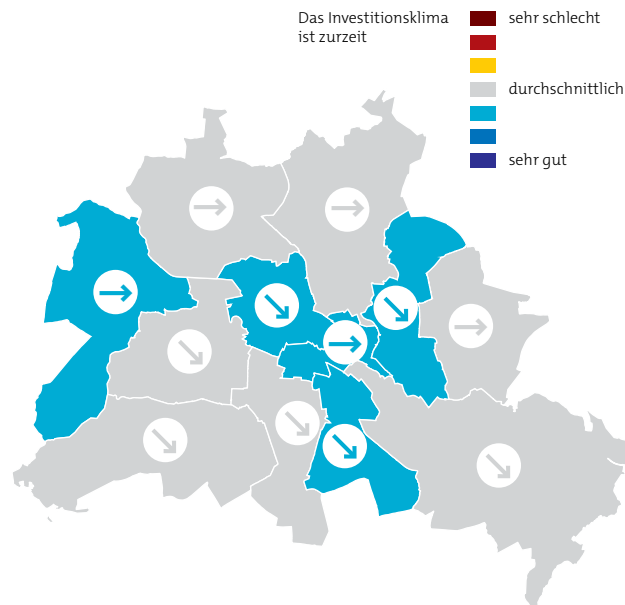


Der Pfeil gibt jeweils die erwartete Veränderung des Investitionsklimas in den nächsten drei Jahren an. Das Investitionsklima ...
... verbessert sich stark (↑), verbessert sich (↗), bleibt gleich (→), verschlechtert sich (↘), verschlechtert sich stark (↓).

Die Marktbedingungen für den **institutionellen Erwerb bestehenden Wohnraums** zeigten sich 2022 etwas besser als für den privaten Erwerb, wiesen jedoch im Vergleich zum Vorjahr eine Verschlechterung auf. Fünf Bezirke, u. a. Neukölln, Lichtenberg und Spandau, waren durch eher gute Investitionsbedingungen gekennzeichnet. In den restlichen Bezirken wurden durchschnittliche Marktbedingungen wahrgenommen. In Lichtenberg und Steglitz-Zehlendorf hat sich die Investitionslandschaft im Vorjahresvergleich verschlechtert, während sie sich in Marzahn-Hellersdorf leicht verbessert hat.

Die Fachkundigen prognostizieren in den kommenden drei Jahren eine Verschlechterung der Marktbedingungen für die Mehrheit der Bezirke und eine stabile Entwicklung auf aktuellem Niveau in anderen fünf Bezirken.

**Abb. 23: 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 (↘).

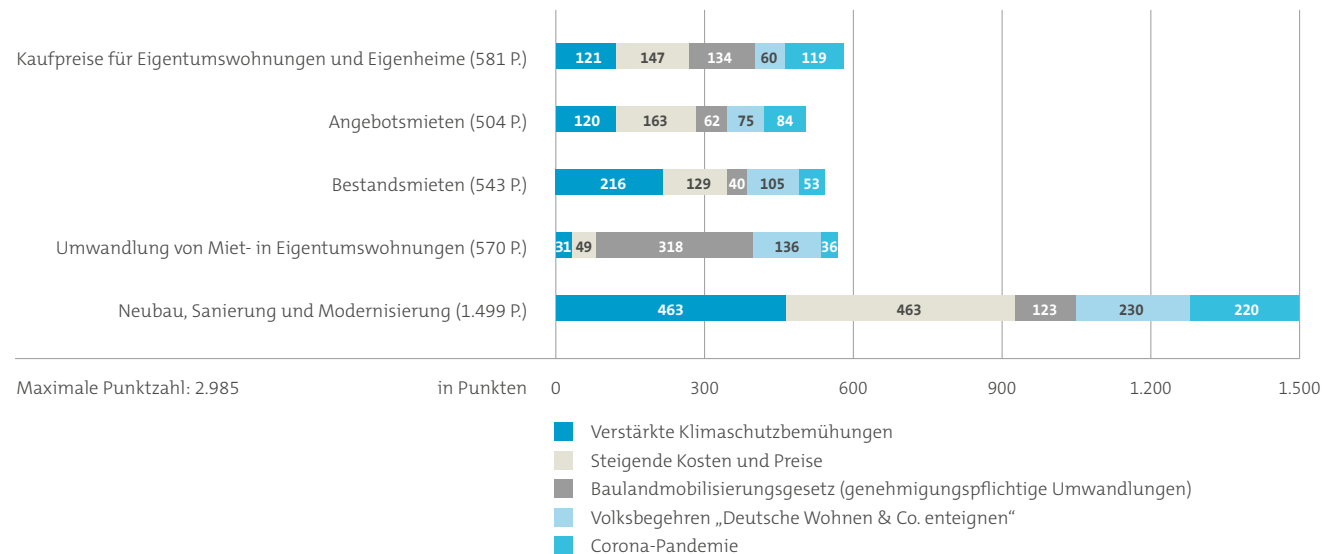
8. Aktuelle Frage zu Einflüssen auf unterschiedliche Bereiche des Wohnungsmarktes

Neben den wiederkehrenden Analysen widmet sich das IBB Wohnungsmarktbarometer jedes Jahr aktuellen Themen des Berliner Wohnungsmarktes, um Erkenntnisse über die allgemeinen Herausforderungen und Entwicklungen der Bundeshauptstadt hinaus zu beleuchten. Die diesjährige aktuelle Frage blickt auf vergangene und aktuelle Ereignisse, die den Wohnungsmarkt zusätzlich zu bestehenden Herausforderungen tangiert haben: **Wie intensiv haben sich die folgenden Ereignisse auf unterschiedliche Bereiche des Wohnungsmarktes ausgewirkt?**

- Verstärkte Klimaschutzbemühungen
- Steigende Kosten und Preise
- Baulandmobilisierungsgesetz (genehmigungspflichtige Umwandlungen)
- Volksbegehren „Deutsche Wohnen & Co. enteignen“
- Corona-Pandemie

Neben der Zuordnung von Ereignissen und Einflussbereichen konnten die Befragten zudem eine Gewichtung ihrer Antworten anhand eines Punktesystems vornehmen (3 – großer Einfluss, 2 – mittlerer Einfluss, 1 – geringer Einfluss oder 0 – kein Einfluss).

Abb. 24: Einfluss ausgewählter Ereignisse auf Bereiche des Berliner Wohnungsmarktes



Hinweis: Die im folgenden Text angegebenen Prozentsätze beziehen sich jeweils auf die Punktzahl, die für einen Bereich des Wohnungsmarktes vergeben wurde. Beispielsweise haben die Befragten 121 Punkte an den Einfluss der verstärkten Klimaschutzbemühungen auf die Kaufpreise für Eigentumswohnungen und Eigenheime vergeben (581 Punkte insgesamt), was 21 Prozent entspricht. In der Abbildung sind diese Prozentsätze nicht angegeben.

Laut Einschätzung der Expert:innen war der Bereich **Neubau, Sanierung und Modernisierung** von den ausgewählten Ereignissen der vergangenen Jahre besonders stark betroffen. Im Vergleich zu den anderen Themenbereichen erreichte dieses Segment nahezu die dreifache Punktzahl (1.499). Gerade die verstärkten Klimaschutzbemühungen (31 Prozent bzw. 463 Punkte) und die steigenden Kosten und Preise (ebenfalls 31 Prozent bzw. 463 Punkte) haben die Neubau- und Bestandsentwicklung vor neue Herausforderungen gestellt oder tun dies immer noch. Mit nahezu gleichen Anteilen von

15 Prozent bzw. 220 bis 230 Punkten haben sich den Einschätzungen der Expert:innen nach hier auch das Volksbegehren „Deutsche Wohnen & Co. enteignen“ und die Corona-Pandemie ausgewirkt. Während bei ersterem vor allem die politische Unsicherheit eine Rolle gespielt haben dürfte, waren es während der Pandemie wahrscheinlich Lieferengpässe, Materialknappheiten und Fachkräftemangel, die den Neubau und auch die Bestandsentwicklung ausgebremst haben dürften. Dem Baulandmobilisierungsgesetz wurde vergleichsweise wenig Bedeutung in diesem Themenbereich zugesprochen (8 Prozent).

Die Mietpreissituation zeigte sich ebenfalls durch die ausgewählten Ereignisse betroffen, auch wenn sich diese auf die Angebots- und Bestandsmieten eher unterschiedlich auswirkten. Nach Einschätzung der Befragten sind die **Bestandsmieten** (543 Punkte) insbesondere durch die verstärkten Klimaschutzbemühungen betroffen (40 Prozent). Hier wird der Diskurs über notwendige energetische Modernisierungen auf der einen Seite sowie eine sozialverträgliche Gestaltung dessen auf der anderen Seite deutlich. Siehe auch:

IBB Wohnungsmarktbericht 2021



Schwerpunktthema
„Klimaschutz und Wohnen“

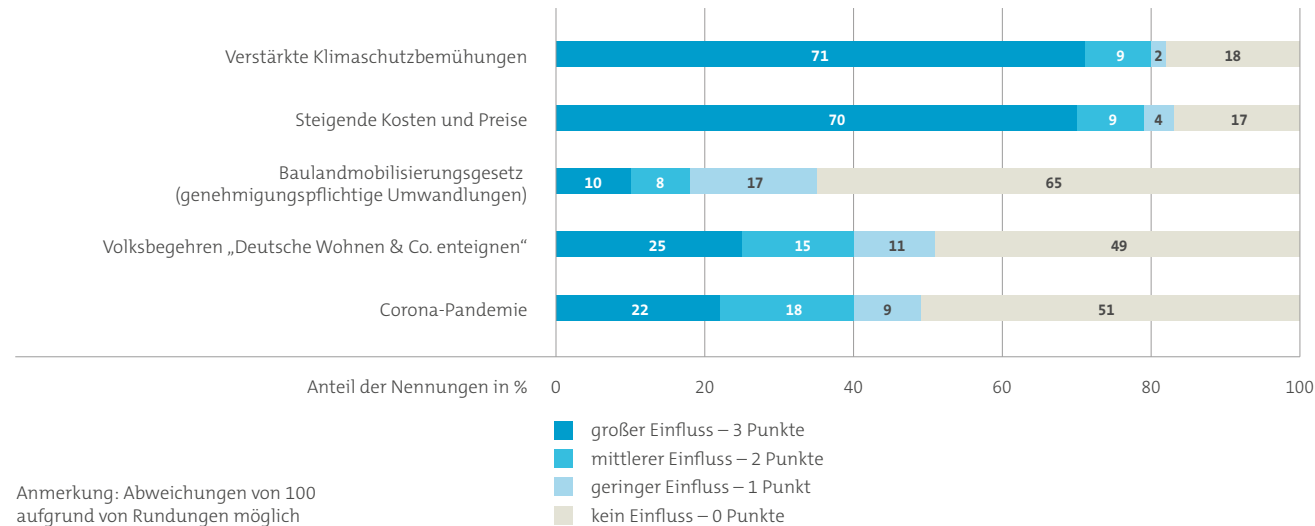
Auch die Diskussion über die Weitergabe des CO₂-Preises kann sich hier bereits auswirken. Mit 129 Punkten und einem Anteil von 24 Prozent stellte sich ebenfalls der Einfluss der gestiegenen Kosten und Preise als bedeutsam heraus. Ähnliches galt für das Volksbegehren mit 19 Prozent der Punkte. Nur wenig Bedeutung für die Bestandsmieten hatten hingegen die Corona-Pandemie (10 Prozent) und das Baulandmobilisierungsgesetz (7 Prozent). Anders gestaltete es sich bei den **Angebotsmieten**, welche eine ähnliche Punktzahl

(504) erhielten. Hier zeigten sich die gestiegenen Kosten und Preise als größter Einflussfaktor mit 32 Prozent der Punkte, erneut gefolgt von den verstärkten Klimaschutzbemühungen (24 Prozent). Jeweils ähnliche Anteile von 12 bis 17 Prozent entfielen auf die übrigen Ereignisse.

Neben den Mietpreisen spielen auch die **Kaufpreise für Eigentumswohnungen und Eigenheime** eine wichtige Rolle. Dementsprechend vergaben die Expert:innen für diesen Themenbereich 581 Punkte. Im Gegensatz zur Mietsituation waren sich die Befragten bei den Einflüssen der ausgewählten Ereignisse auf Wohneigentum eher uneinig. Zwischen 21 und 25 Prozent der Punkte entfielen auf die verstärkten Klimaschutzbemühungen, die gestiegenen Kosten und Preise und das Baulandmobilisierungsgesetz. Letzteres erschwert die Umwandlung von Mieteinheiten in Eigentum in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt (in Berlin wurde die Gesamtstadt als solches definiert). 119 Punkte (20 Prozent) entfielen zudem auf die Corona-Pandemie, während rund 10 Prozent der Punkte für das Volksbegehren verteilt wurden. Da in diesem explizit Mietobjekte angesprochen werden, ist dies nicht überraschend.

Die **Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen** stellt ebenfalls ein wichtiges Themenfeld für den Wohnungsmarkt dar, weshalb von den Befragten insgesamt 570 Punkte verteilt wurden. Dies kann auch mit dem zuletzt nach mehrjähriger Stabilität gestiegenen Umwandlungsgeschehen zusammenhängen. Über die Hälfte der Punkte (56 Prozent) entfiel dabei auf das Baulandmobilisierungsgesetz. Dies ist unter der Betrachtung des Zweckes, Berlin als angespannten Wohnungsmarkt auszuweisen und folglich Umwandlungen auf dem gesamten Stadtgebiet genehmigungspflichtig zu machen, eine nachvollziehbare Bewertung. 24 Prozent der Punkte entfielen zudem auf das Volksbegehren, möglicherweise als Reaktion auf die noch ausstehende politische Entscheidung der Kommission von Expert:innen. Die übrigen Ereignisse hatten vergleichsweise wenig Einfluss auf die genannten Themenfelder.

Abb. 25: Einfluss ausgewählter Ereignisse auf Neubau, Sanierung und Modernisierung mit Gewichtung



Anmerkung: Abweichungen von 100 aufgrund von Rundungen möglich

Die Befragung hat verdeutlicht, welche zentrale Rolle der Bereich **Neubau, Sanierung und Modernisierung** spielt – aber auch, wie vulnerabel er auf unterschiedlichste Einflüsse reagiert. Es lohnt daher ein näherer Blick auf die Gewichtung der Antworten der Befragten, bezogen auf die exemplarisch abgefragten Ereignisse (3 Punkte – großer Einfluss, 2 Punkte – mittlerer Einfluss, 1 Punkt – geringer Einfluss, 0 Punkte – kein Einfluss). Der bereits in Abb. 24 festgestellte Einfluss der verstärkten Klimaschutzbemühungen wird durch den Blick auf die Gewichtung zusätzlich bekräftigt. 71 Prozent der Befragten haben den direkten Einfluss dieses Ereignisses auf Neubau, Sanierung und Modernisierung als am größten wahrgenommen. Im Vergleich dazu sahen nur 9 Prozent einen mittleren und 2 Prozent einen geringen Einfluss. Nahezu identisch erwies sich die Punktevergabe bei den steigenden Kosten und Preisen. Auch hier haben 70 Prozent drei Punkte und damit die höchste Gewichtungsstufe verteilt. Bei beiden Ereignissen haben nur wenige Befragte keinen Einfluss feststellen können (18 bzw. 17 Prozent).

Die anderen Ereignisse wurden generell von den Befragten seltener ausgewählt. Das Volksbegehren „Deutsche Wohnen & Co. enteignen“ wurde von 50 der 199 Befragten als sehr einflussreich für den Bereich Neubau, Sanierung und Modernisierung wahrgenommen, wohingegen nahezu ebenso viele Fachkundige (51) eher einen mittleren bis geringen Einfluss attestierten. Ähnlich verlief die Punktevergabe bezogen auf die Corona-Pandemie. Der geringste Einfluss wurde dem Baulandmobilisierungsgesetz zugesprochen. 65 Prozent der Befragten sahen keine Folgen für Neubau, Sanierung und Modernisierung. Wurde ein Einfluss festgestellt, wurde er eher als gering bis mittel eingestuft (25 Prozent).

9. Berliner Wohnungsmarktextpertinnen und -experten

Wir danken den Teilnehmenden der Befragung:

Magnus Andres Weberbank Actiengesellschaft	Alic Bürger Berliner Mieterverein e. V.	Norbert Gauglitz Mary Deiters Immobilien GmbH	Roman Heidrich Jones Lang LaSalle SE	Frank-Michael Hoppe HOPPE IMMOBILIEN	Ralf Krombholz Vonovia
Harald Bartels ÖbuV	Dr. Hartwig Dieser	Sven Geisthardt Berliner Stadtmission	Stephan Heindl Berliner Sparkasse Niederlassung der Landesbank Berlin AG	Johannes Jakobsmeier BBT GmbH	Harald Laatsch Fraktion AfD, Abgeordnetenhaus Berlin
Dr. Fabian Beran Humboldt-Universität zu Berlin	Andreas Eberhardt Eberhardt Immobilien e.K.	Patricia Genth Investitionsbank Berlin	Ulf Heitmann Wohnungsbaugenossenschaft „Bremer Höhe“ eG	Björn Matthias Jotzo Fraktion FDP, Abgeordnetenhaus Berlin	Jochen Lang Senatskanzlei Berlin
Bernhard Bischoff Sachverständigenbüro Bischoff	Stephan Egerer Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen	Christian Glaubitz degewo	Marc-Aurel Große Große Immobilien	Holger Jürgens ÖbVI Dipl.-Ing. Holger Jürgens	Andreas Lanwehr EuV Residential Berlin GmbH
Dr. Sebastian Botzem Wohnraumversorgung Berlin	Rainer Emenlauer Planen&Beraten GbR	Thomas Groth allod Immobilien- und Vermö- gensverwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG	Robert Hensky H+W Grundbesitz	Manuel Karasch Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor eG	David Lehmann kba Architekten und Ingenieure GmbH
Thomas Brand	Dirk Enzesberger Charlottenburger Baugenossen- schaft eG	Thomas Haacke	Irina Herz GESOBAU AG	Maren Kern BBU Verband Berlin-Branden- burgischer Wohnungsunter- nehmen e. V.	Norbert Lemke Norbert Lemke Immobilien
Anke Braun Wohnungsbaugenossenschaft „Hellersdorfer Kiez“ eG	Thomas Erdt Märkische Baugenossenschaft eG	Joachim Hafen Senatsverwaltung für Stadtent- wicklung, Bauen und Wohnen	Michael Hesse BHI Hesse Immobilien	Dr. Robert Kitmann Humboldt-Universität zu Berlin	Kai-Marten Maack GEWOBE Wohnungswirtschaft- liche Beteiligungsgesellschaft mbH
Dorit Brauns HWS/ALEXANDRA-STIFTUNG	Thomas Fleck Wohnungsbaugenossenschaft NEUES BERLIN eingetragene Genossenschaft	Dr. Ulrike Hamann Berliner Mieterverein e. V.	Uwe Heß Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor eG	Prof. Dr. Florian Koch HTW Berlin	Daniela Mäß Content Immobilien GmbH
Marlies Broszeit Wohnungsbaugenossenschaft „Wendenschloß“ eG			Johannes Heyne Fraktion FDP, stadtentwicklungspolitischer Sprecher	Stefan Krause Wohnungsbaugenossenschaft NEUES BERLIN eingetragene Genossenschaft	Dr.-Ing. Christian Müller Ingenieurbüro für Tragwerksplanung
Angela Budweg Bezirksamt Spandau					

Johannes Müller
Investitionsbank Berlin

Marie Neumüllers
Urbanizers

Hans-Georg Oelmann
Rechtsanwalt & Steuerberater

Andreas Ohm
Charlottenburger
Baugenossenschaft eG

Andreas Otto
Fraktion BÜNDNIS 90/
DIE GRÜNEN, Abgeordneten-
haus Berlin

Ricarda Pätzold
Deutsches Institut für
Urbanistik

Rainer Penk
Fraktion BÜNDNIS 90/
DIE GRÜNEN, Bezirksverord-
netenversammlung Tempel-
hof-Schöneberg

Christian Petermann
Fraktion DIE LINKE,
Bezirksverordnetenversamm-
lung Berlin-Lichtenberg

Joachim Pfitzner
jop immobilien

Lars Pillau
Berliner Volksbank Immobilien
GmbH

Frank-Peter Pollenske
GEWIWO BERLIN Wittenauer
Wohnungsbaugenossenschaft eG

Stefan Polter
Münchener Hypothekenbank eG

Matthias von Popowski
complan Kommunalberatung
GmbH

Claus Pretzell
Investitionsbank Berlin

Gundel Riebe
Berliner Mieterverein e. V.

Thomas Ritsche
Berliner Immobilienring
GmbH & Co. KG

Lars Rohrschneider
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen
und Wohnen

Dr. Annegret Rohwedder
Mietergenossenschaft
Wöhlertgarten eG

Henning Roser
Senatsverwaltung für Stadtent-
wicklung, Bauen und Wohnen

Martina Saalfeld
Wohnungsbaugenossenschaft
Wilhelmsruh eG

Eckhard Sagitza
Bezirksamt Friedrichs-
hain-Kreuzberg

Marco Schaum
Bezirksamt Pankow

Carsten Schimmel
Rechtsanwalt Schimmel

Thomas Schlaak
Walter Loll oHG

Steffen Schnoor
Schnoor Immobilien

Daniel Schulz
Arbeiter- Baugenossenschaft
Paradies eG

Gerd Platzek-Schumacher
HCS.CONSULTANTS STEUER-
BERATUNGSGESELLSCHAFT MBH

Wolfgang Schwindt
Wohnungsbaugenossenschaft
„Humboldt-Universität“ eG

Andreas Sokol
DKB Deutsche Kreditbank AG

Peter Starke
Aengevelt Immobilien
GmbH & Co. KG

Eberhard Stoehr
Ingenieurbüro für
Immobilienbewertung

Petra Stoklasek
HOWOGE

Wolfram Tarras
Gewobag MB Mieterberatungs-
gesellschaft mbH

Helge Tausendfreund
Berliner Sparkasse
Niederlassung der
Landesbank Berlin AG

Thomas Thrun
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen
und Wohnen

Andreas Tied
Investitionsbank Berlin

Guðrun Tobies
Bezirksamt Treptow-Köpenick

Thomas Weber
Weberbank Actiengesellschaft

Jörg Wild
Berliner Volksbank Immobilien
GmbH

Reiner Wild
Berliner Mieterverein e. V.

Dr. Ludwig Will
Dr. Will & Partner Immobilien
GmbH, Vermögensverwalter

Jürgen Wilhelm
Berliner Mieterverein e. V.

Ulf Wilhelm
Fraktion SPD, Bezirksverordneten-
versammlung Reinickendorf

Susanne Wilkening
AWO Kreisverband
Berlin Spree-Wuhle e. V.

Chris Zell
Erste Wohnungsgenossenschaft
Berlin-Pankow eG

Martin Zwick
Stiftung Schönholzer Heide

Andrea Zwingelberg
BWV zu Köpenick eG

Heiko Zybell
Engel + Zybell Immobilien
GmbH & Co. KG

Abbildungsverzeichnis

Abb. 01: Die Berliner Bezirke	4
Abb. 02: Tätigkeitsfelder der Antwortenden	5
Abb. 03: Einschätzung der Marktlage: Eigentum	8
Abb. 04: Aktuelle Marktlage: Eigenheime	9
Abb. 05: Aktuelle Marktlage: Eigentumswohnungen	9
Abb. 06: Einschätzung der Marktlage: Miete	10
Abb. 07: Aktuelle Marktlage: Mietwohnungen – oberes Preissegment	11
Abb. 08: Aktuelle Marktlage: Mietwohnungen – mittleres Preissegment	11
Abb. 09: Aktuelle Marktlage: Mietwohnungen – unteres Preissegment	12
Abb. 10: Aktuelle Marktlage: Mietwohnungen – preisgebundenes Preissegment	12
Abb. 11: Besondere Bedarfe nach Preissegmenten: Eigentum	13
Abb. 12: Besondere Bedarfe nach Preissegmenten: Miete	14
Abb. 13: Anforderungen an das Wohnungsangebot: Eigentum	15

Abb. 14: Anforderungen an das Wohnungsangebot: Miete	16
Abb. 15: Aktuelle Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt: Neubau	17
Abb. 16: Aktuelle Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt: Bestand	18
Abb. 17: Einschätzung des Investitionsklimas: Neubau	19
Abb. 18: Einschätzung des Investitionsklimas: Bestand	20
Abb. 19: Investitionsklima: Neubau von Eigentumswohnungen	21
Abb. 20: Investitionsklima: Neubau von Mietwohnungen	21
Abb. 21: Investitionsklima: Bestandsmaßnahmen / Modernisierung / Umbau	22
Abb. 22: Investitionsklima: Privater Erwerb bestehenden Wohnraums	22
Abb. 23: Investitionsklima: Institutioneller Erwerb bestehenden Wohnraums	23
Abb. 24: Einfluss ausgewählter Ereignisse auf Bereiche des Berliner Wohnungsmarktes	24
Abb. 25: Einfluss ausgewählter Ereignisse auf Neubau, Sanierung und Modernisierung mit Gewichtung	26

Impressum

Herausgeberin

Investitionsbank Berlin
Bundesallee 210, 10719 Berlin
Telefon: 030 / 2125-0
Telefax: 030 / 2125-2020
www.ibb.de

Gestaltung und Herstellung

Heimrich & Hannot GmbH
Telefon: 030 / 308780-0
www.heimrich-hannot.de

Inhaltliche Konzeption und Bearbeitung

Investitionsbank Berlin
Immobilien- und Stadtentwicklung
Julia Kühle
Telefon: 030 / 2125-3904
E-Mail: julia.kuehle@ibb.de

Investitionsbank Berlin
Unternehmenskommunikation
Claudia Davies
Telefon: 030 / 2125-2942
E-Mail: claudia.davies@ibb.de

RegioKontext GmbH
Sonja Spital, Geena Michelczak,
Arnt von Bodelschwingh
Telefon: 030 / 5034-8444
E-Mail: barometer@regiokontext.de
www.regiokontext.de

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 links genannten Adressen zu senden.

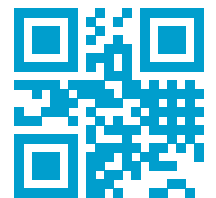
Wenn Sie künftig Ihr Fachwissen einbringen und selbst an der Marktbefragung teilnehmen wollen, senden Sie uns bitte Ihr Tätigkeitsfeld sowie Ihre E-Mail-Adresse zu. Wir nehmen Sie dann in unseren Verteiler für die kommenden Befragungen auf.

Wir danken für Ihre Unterstützung!

Investitionsbank Berlin
Bundesallee 210
10719 Berlin

Telefon: 030 / 2125-0
Telefax: 030 / 2125-2020

info@ibb.de



www.ibb.de

Stand: 09/2022