

IBB-Wohnungsmarktbarometer 2008

Der Berliner Wohnungsmarkt aus Expertensicht

www.ibb.de

IBB-Wohnungsmarktbarometer 2008

Der Berliner Wohnungsmarkt aus Expertensicht

Vorwort

Das jährliche IBB-Wohnungsmarktbarometer stellt mittlerweile ein etabliertes Element der Wohnungsmarktbeobachtung in Berlin dar. Die Einschätzungen und Erwartungen der Marktakteure bilden eine wichtige Ergänzung zu den „harten Zahlen“ der amtlichen Statistik. Bildlich gesprochen: Hier wird regelmäßig der Puls des Marktes gefühlt.

In der Befragung 2008 zeigt sich, dass die jüngsten Ereignisse an den Hypotheken- und Immobilienmärkten auch am Berliner Markt nicht spurlos vorübergehen. Deutlich wird dies bei den Beurteilungen zu Marktlage und Investitionsklima: Zum Teil mehrjährige Trends brechen ab, aber die Einschätzungen stabilisieren sich meist auf dem Vorjahresniveau. Die Marktakteure sind in ihren Bewertungen vorsichtiger geworden. Es bleibt abzuwarten, ob dies eine Atempause in der Entwicklung darstellt oder ob sich die Märkte dauerhaft auf dem derzeitigen Niveau stabilisieren.

Gleichzeitig wird deutlich, dass es lohnt, die Entwicklung in den einzelnen Marktsegmenten und Bezirken gezielt zu erfassen: Die Ergebnisse differenzieren sich weiter aus. Dies gilt auch für die neu hinzugekommene Frage zum Thema „Verbesserung der Marktgängigkeit von Immobilien“. Hier bringen die Befragten ihr Expertenwissen ein und tragen so zu mehr Markttransparenz bei.

Umso wichtiger und erfreulich ist die hohe Rücklaufquote, die erneut für fundierte und belastbare Zahlen sorgt – auch im Hinblick auf die Bewertung der einzelnen Bezirke. Mein ausdrücklicher Dank gilt daher den Teilnehmerinnen und Teilnehmern.



Beginnend mit dem diesjährigen IBB-Wohnungsmarktbarometer werden ausgewählte Ergebnisse nun auch auf Bezirksebene kartografisch dargestellt. Auf diese Weise soll dem Leser eine bessere Orientierung auf den einzelnen Teilmärkten ermöglicht werden.

In diesem Sinne hoffe ich, dass unser IBB-Wohnungsmarktbarometer 2008 Ihnen eine nützliche Informationsquelle und Entscheidungshilfe ist.

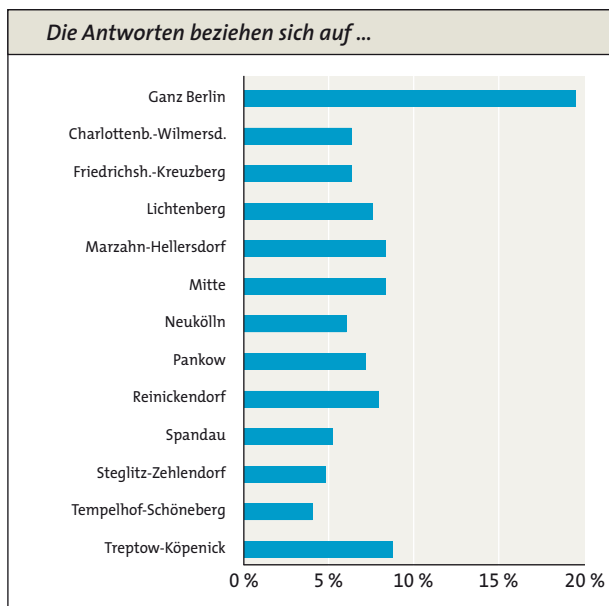
Prof. Dr. Dieter Puchta

Vorsitzender des Vorstands der Investitionsbank Berlin

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	5
Struktur der Befragung	7
Markt für Wohneigentum stabil, weniger Dynamik bei Mietwohnungen	8
In allen Teilmärkten weiter wachsende Nachfrage erwartet	12
Befragte sehen besonderen Bedarf an barrierefreien Angeboten	14
Verbesserte Marktchancen vor allem durch neue Bäder, Balkone und Fenster	16
Investitionsklima am Berliner Wohnungsmarkt konsolidiert sich	18
Geringe Einkommen und steigende Nebenkosten bleiben die größten Markthemmnisse	20
Impressum	22

Struktur der Befragung

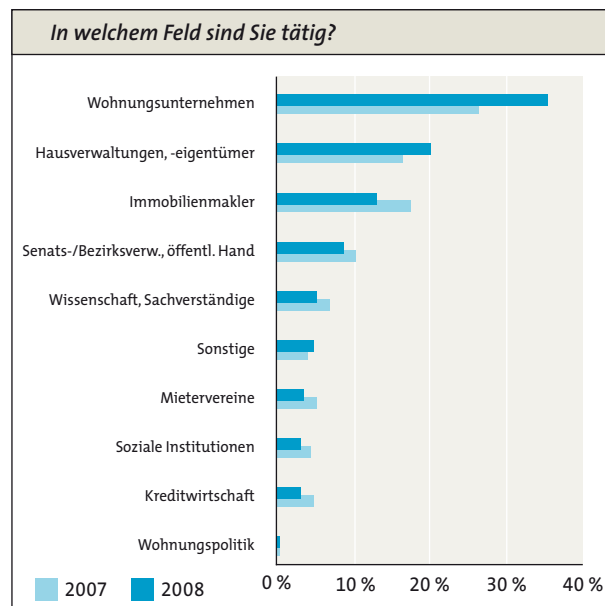


Das IBB-Wohnungsmarktbarometer verfolgt seit mehreren Jahren den Ansatz, neben einer Einschätzung der aktuellen Wohnungsmarktlage für Berlin insgesamt auch Bewertungen für die einzelnen Bezirke zu ermitteln. Methodisch erfolgt dies mittels einer strukturierten Stichprobe, wobei jede Befragtengruppe in jedem Bezirk gleichmäßig angesprochen wird.

2008 wurden rund 940 Fragebögen versendet, von denen über 250 ausgefüllt zurückgeschickt wurden. Damit ergibt sich eine überaus zufriedenstellende Rücklaufquote von rund 27 %.

Die Ergebnisse für Berlin insgesamt werden aus dem Durchschnitt der Bezirksergebnisse und den Bewertungen, die für ganz Berlin abgegeben wurden, ermittelt. Dabei fließen die Fragebögen, die für ganz Berlin abgegeben wurden, entsprechend ihrem Anteil an der Gesamtbefragung ein.

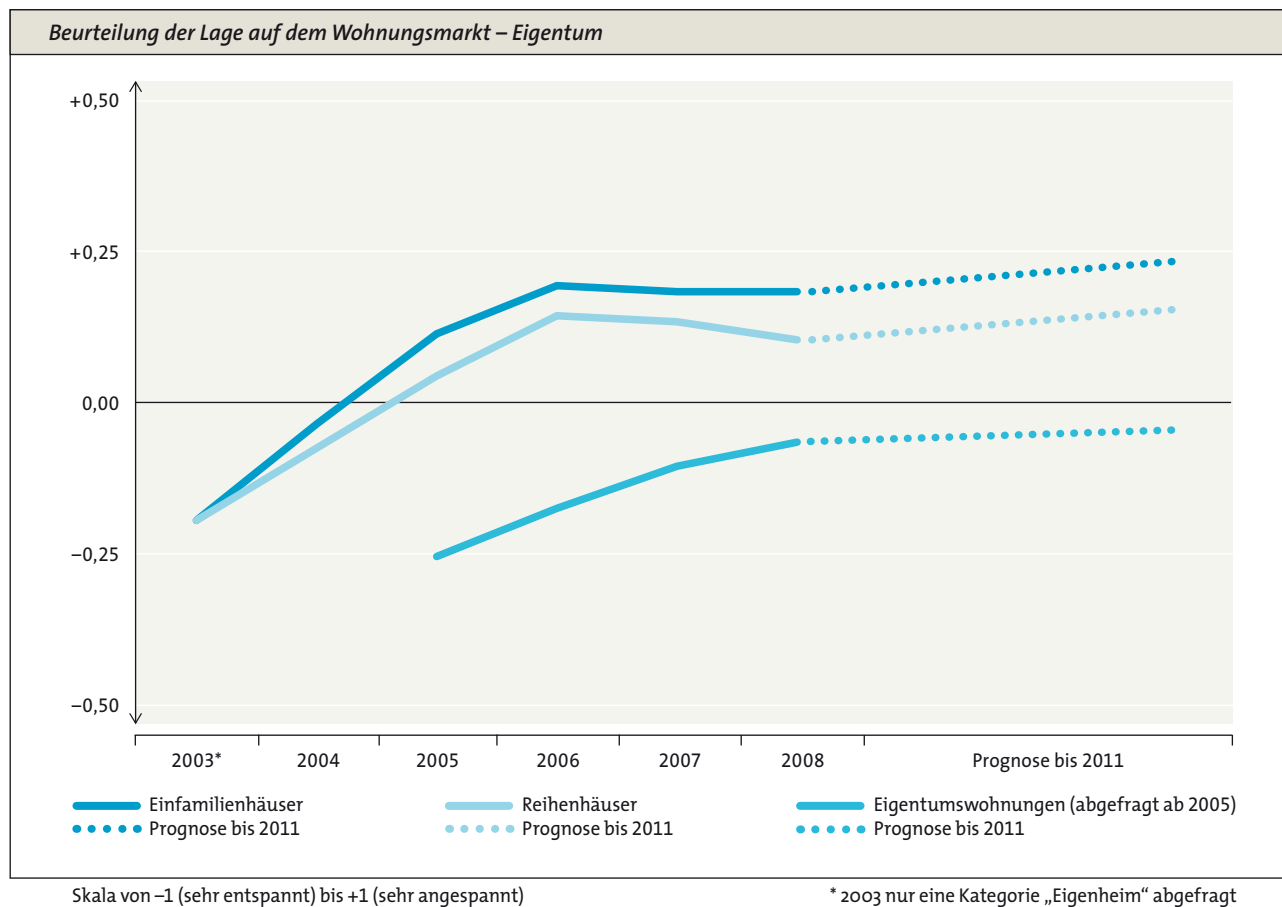
Der Anteil der Befragten, die einen Fragebogen für ganz Berlin abgegeben haben, liegt in diesem Jahr bei 19 %. Die übrigen Fragebögen verteilen sich relativ gleichmäßig auf die einzelnen Bezirke: Für ausnahmslos alle Bezirke liegt der Rücklauf innerhalb des angestrebten Zielkorridors von ± 50 % um den rechnerischen Mittelwert von 6,7 % je Bezirk. Damit wurden belastbare Teilgesamtheiten erreicht, um Trendausagen auch für die einzelnen Bezirke treffen zu können.



Wie in den Vorjahren wurden 2008 die meisten Fragebögen von Vertretern der Wohnungsunternehmen beantwortet (36 %). Auch der Anteil der von Hausverwaltungen und -eigentümern abgegebenen Fragebögen hat in diesem Jahr etwas zugenommen, so dass diese Befragtengruppe nun mit knapp 21 % auf Platz zwei liegt. Die Immobilienmakler trugen 2008 mit rund 13 % zum Wohnungsmarktbarometer bei und auch die übrigen Befragtengruppen haben einen etwas geringeren Anteil an der Befragung als im Vorjahr.

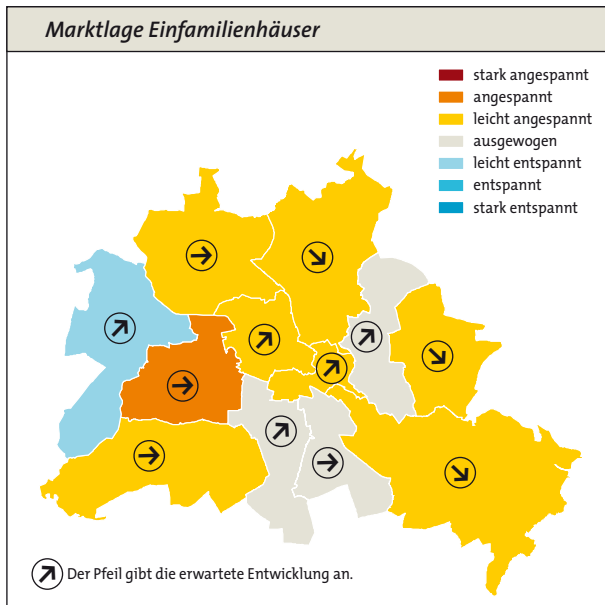
Ähnlich wie in den Vorjahren antworteten für ganz Berlin überdurchschnittlich häufig die befragten Vertreter der Kreditwirtschaft sowie aus der Gruppe „Wissenschaft und Sachverständige“, während die Antworten der Wohnungsunternehmen, Hausverwaltungen und -eigentümer sowie der Immobilienmakler stärker auf einzelne Bezirke fokussierten.

Markt für Wohneigentum stabil, weniger Dynamik bei Mietwohnungen

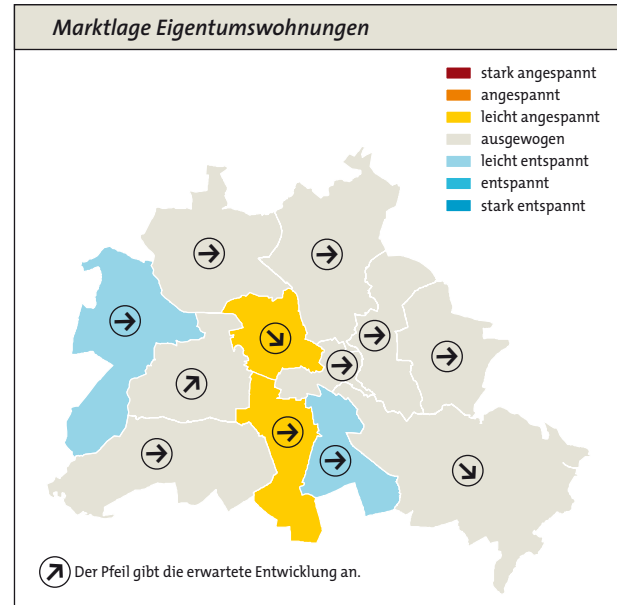


Die aktuelle Lage auf dem Markt für Wohneigentum wird von den Befragten insgesamt als relativ stabil eingeschätzt. Die Bewertungen auf einer Skala von -1 (sehr entspannt) bis +1 (sehr angespannt) liegen jeweils auf einem ähnlichen Niveau wie 2007, nachdem sich bis ins Jahr 2006 ein stetiger Anstieg gezeigt hatte. Auch der Ausblick auf die nächsten drei Jahre ergibt nur leichte Veränderungen verglichen mit der aktuellen Situation.

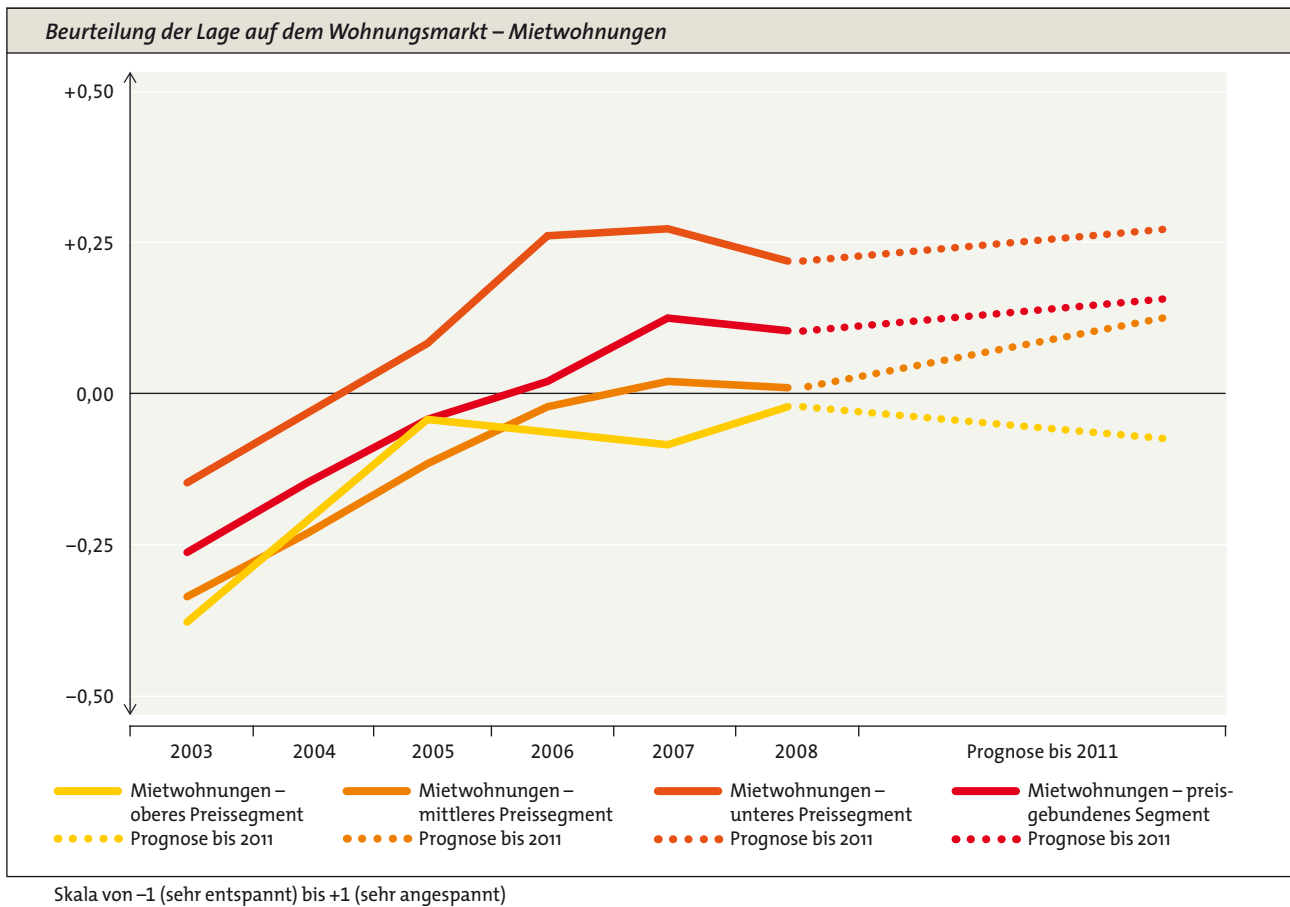
Die einzelnen Teilsegmente weisen jedoch weiterhin unterschiedliche Anspannungswerte auf. Wie in den Vorjahren zeigt sich die Lage bei den Einfamilienhäusern als etwas angespannter (0,18 Punkte). In der Prognose kann von einem ganz leichten Trend zu weiterer Anspannung gesprochen werden. In den einzelnen Bezirken ergibt sich ein differenziertes Bild: Angespannte Werte erreicht Charlottenburg-Wilmersdorf, wo ein Angebot an entsprechenden Objekten nur in Randgebieten existiert und mithin knapp ist. Das benachbarte Spandau weist dagegen in diesem Segment als einziger Bezirk eine leicht entspannte Lage auf, allerdings mit einem Trend hin zu einer ausgewogenen Marktlage. Zunehmende Marktanspannung in diesem Segment wird für die citynahen Bezirke erwartet, wobei sich auch hier vor allem das knappe Angebot auf das Ergebnis auswirken dürfte. Von einer derzeit leicht angespannten hin zu einer ausgewogenen Marktlage entwickeln sich dagegen aus Sicht der Experten mittelfristig die Bezirke Pankow, Marzahn-Hellersdorf und Treptow-Köpenick.



Die Einschätzungen für Reihenhäuser erweisen sich mittelfristig als weitgehend stabil: Zwar erreichen sie mit 0,10 Punkten in diesem Jahr noch etwas niedrigere Werte als im Vorjahr, jedoch liegt die Prognose wieder minimal höher. Insgesamt ist die Lage als leicht angespannt zu beschreiben. Die Mehrheit der Bezirke weist im Ausblick etwas mehr Anspannung als aktuell auf: Die Werte für innenstadtnahe Bezirke fallen naturgemäß höher aus. Dies dürfte sich hier vor allem auf das kleine, jedoch derzeit gefragte Segment der Townhouses beziehen. Eine künftig zunehmende Marktanspannung wird zudem für die derzeit ausgewogenen Bezirke Steglitz-Zehlendorf, Tempelhof-Schöneberg und Lichtenberg gesehen. Gegen den Gesamttrend wird für Treptow-Köpenick (derzeit leicht angespannt) ein Trend hin zu einer ausgewogenen Marktlage gesehen. Vergleichsweise entspannte Werte weisen Spandau und Neukölln auf, wobei Letzteres perspektivisch zu einer ausgewogenen Marktlage tendiert.



Bei den Eigentumswohnungen setzt sich der Aufwärtstrend der Vorjahre fort: Mit -0,07 Punkten ist der Markt in diesem Segment insgesamt minimal weniger entspannt als im Vorjahr. Da die Erwartungen für die nächsten drei Jahre etwa auf gleichem Niveau bleiben, kann von einer stabilen, ausgewogenen Marktsituation gesprochen werden. Der Blick auf die Bezirke ergibt im Unterschied zu den anderen Eigentumssegmenten ein homogeneres Bild: Für eine Mehrheit der Bezirke werden ausgewogene Bewertungen abgegeben – auch in der Prognose. Aktuell wird vor allem in Mitte und in Tempelhof-Schöneberg eine leicht angespannte Lage gesehen, wobei in Mitte perspektivisch eher eine ausgewogene Marktlage erwartet wird. Dagegen werden – wie schon im Vorjahr – für Charlottenburg-Wilmersdorf mittelfristig anziehende Werte erwartet. Leicht entspannt erweist sich die Marktlage für Eigentumswohnungen in Spandau und Neukölln. In Treptow-Köpenick wird in der Zukunft eine entspanntere Lage erwartet.

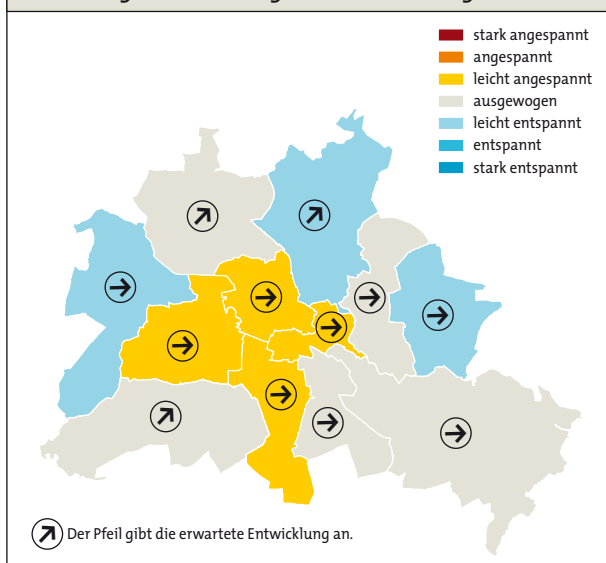


Auch die Lage am Mietwohnungsmarkt scheint sich nach Einschätzung der Experten insgesamt zu stabilisieren, wobei hier freilich die Lage in den einzelnen Marktsegmenten nach wie vor unterschiedlich bewertet wird.

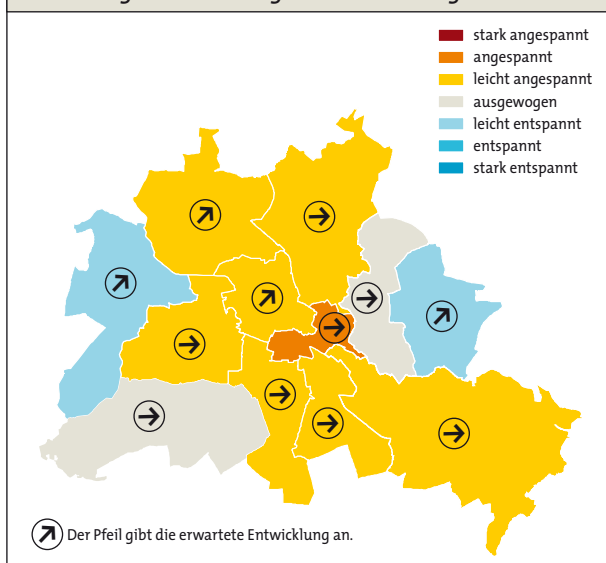
Die Marktlage bei Mietwohnungen im oberen Preissegment wird von den befragten Experten weiterhin als ausgewogen beurteilt. Aktuell weisen alle Bezirke entsprechende Werte auf, allein Spandau kommt auf leicht entspannte Ergebnisse. Für die nächsten Jahre erwarten die Befragten allerdings auch insgesamt wieder eine leichte Entspannung der Marktsituation. Offensichtlich gehen die Befragten davon aus, dass in dem höherpreisigen Segment über den Bedarf hinaus Angebot entsteht. Dies gilt neben Spandau auch für die Bezirke Reinickendorf, Charlottenburg-Wilmersdorf und Pankow, für die perspektivisch eine Marktentspannung erwartet wird.

Das für den Wohnungsmarkt wichtige mittlere Preissegment weist mit 0,01 Punkten aktuell eine ausgewogene Marktsituation auf und erreicht damit praktisch die gleiche Einschätzung wie im Vorjahr. Erstmals seit Beginn der Befragung zum Wohnungsmarktbarometer ist kein weiterer Anstieg zu verzeichnen. Allerdings rechnen die Befragten in diesem Segment in den nächsten drei Jahren mit einer sich anspannenden Marktsituation, wobei die Prognose von 2007 bereits ähnlich ausfiel. Überdurchschnittliche Werte sehen die befragten Experten in den City-Bezirken Charlottenburg-Wilmersdorf, Friedrichshain-Kreuzberg, Mitte sowie auch in Tempelhof-Schöneberg. Als leicht entspannt wird die Lage dagegen in Marzahn-Hellersdorf, Spandau und Pankow eingeschätzt. Die übrigen Bezirke weisen eine ausgewogene Marktlage auf. Im Ausblick auf die nächsten drei Jahre spannt sich die Lage vor allem in Steglitz-Zehlendorf und Reinickendorf an, und auch in Pankow wird perspektivisch eine ausgeglichene Marktlage erwartet.

Marktlage Mietwohnungen mittleres Preissegment



Marktlage Mietwohnungen unteres Preissegment



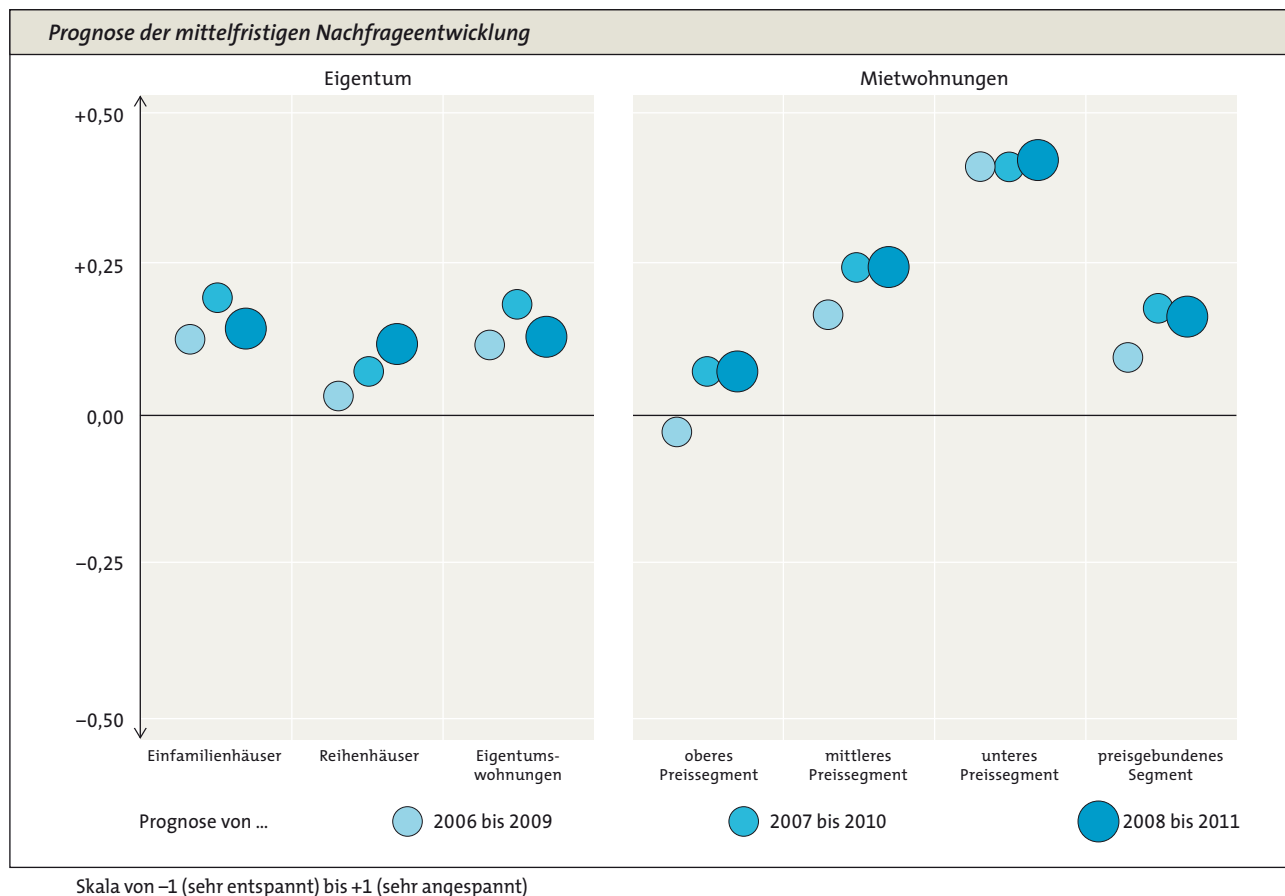
Das untere Preissegment weist wie schon in den Vorjahren die höchsten Anspannungswerte auf, auch wenn die Marktlage jetzt als etwas weniger angespannt eingeschätzt wird als im Vorjahr. Damit ist der stetige Anstieg der Vorjahre vorerst gestoppt. In den nächsten Jahren wird bei den preiswerten Wohnungen jedoch tendenziell wieder mit einer weiteren Verknappung gerechnet. Dieses Ergebnis spiegelt sich

auch beim Blick auf die Bezirke wider: Für Mietwohnungen im unteren Preissegment wird die Lage fast überall als relativ angespannt beurteilt. Eine überdurchschnittlich hohe Marktanspannung wird in Friedrichshain-Kreuzberg gesehen, wobei perspektivisch auch in Mitte und Reinickendorf ähnliche Werte erwartet werden. Eine leicht entspannte Situation wird derzeit nur in Spandau und Marzahn-Hellersdorf gesehen, für beide Bezirke wird perspektivisch zumindest eine ausgewogene Lage erwartet. Ausgewogene Werte erreichen Steglitz-Zehlendorf und Lichtenberg, sowohl aktuell als auch im Ausblick auf die nächsten drei Jahre.

Im preisgebundenen Segment blieben die Werte stabil auf einem leicht angespannten Niveau, was sich auch im Drei-Jahres-Trend bestätigt. Die Bezirke zeigen hier deutliche Unterschiede: In Pankow ist der Markt leicht angespannt, was auch auf das dortige geringe Angebot an preisgebundenem Wohnraum zurückzuführen ist. Leicht angespannte Werte finden sich zudem in Mitte, Charlottenburg-Wilmersdorf, Lichtenberg, Tempelhof-Schöneberg und Steglitz-Zehlendorf, während dieses Mietwohnungs-Segment in Spandau deutlich entspannt ist. Eine künftige Anspannung betrifft vor allem Mitte und Charlottenburg-Wilmersdorf sowie Friedrichshain-Kreuzberg. Hier dürften sich vor allem auslaufende Bindungen auswirken, aber auch zunehmende Bedarfe einkommensschwacher Haushalte. Lediglich in Tempelhof-Schöneberg wird mit einer leichten Entspannung der Marktlage gerechnet.

Die Entwicklung beim Wohneigentum verstetigt sich weiter. Leichte Veränderungen werden perspektivisch wieder ausgeglichen – bei Einfamilien- und Reihenhäusern auf leicht angespanntem, bei Eigentumswohnungen auf ausgewogenem Niveau. Die früher volatilen Mietwohnungs-Segmente stabilisieren sich spürbar und erreichen jeweils Bewertungen unweit der Vorjahres-Ergebnisse. Für das mittlere und das untere Preissegment bedeutet dies, dass die mehrjährigen Anstiege zunächst abbrechen. Gleichwohl weisen die Prognosen für den Mietwohnungsmarkt mehrheitlich in Richtung einer weiteren Anspannung, wenn man einmal vom ohnehin ausgewogenen oberen Preissegment absieht. Angesichts geringer Neubauzahlen in den letzten Jahren scheint sich das Angebot in den unteren Preissegmenten weiter zu verknappen – ein Effekt, der durch Sanierung und Aufwertung weiter verstärkt wird.

In allen Teilmärkten weiter wachsende Nachfrage erwartet



Für alle Abfrage-Kategorien zur künftigen Nachfrage am Wohnungsmarkt wird weiter mit einer zunehmenden Nachfrage gerechnet. Gleichwohl stellt sich die erwartete Entwicklung in den verschiedenen Segmenten unterschiedlich dar:

Beim Wohneigentum ergeben sich in der diesjährigen Befragung für die drei Kategorien praktisch identische Bewertungen. Mithin wird für Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Eigentumswohnungen mittelfristig jeweils ein leichter Nachfrageanstieg erwartet. Zieht man die Ergebnisse der vorhergehenden Befragungen heran, ergibt sich jedoch ein leicht differenziertes Bild. Die Prognosen für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen zeigen über die letzten drei Jahre eine fast identische Entwicklung. Während 2007 noch optimistischere Erwartungen (+0,20 Punkte auf der Skala von -1 bis +1) erzielt wurden, fielen beide Werte auf das 2006er-Ergebnis von etwa +0,15 Punkten zurück.

Dagegen wird die Nachfrage nach Reihenhäusern nach Einschätzung der befragten Experten in den nächsten Jahren stärker zunehmen als in den Vorjahren erwartet. Hier zeigt sich mit +0,10 Punkten ein seit drei Jahren stetig steigender Prognosewert. Blickt man auf die Bezirksergebnisse, fällt bei den Einfamilienhäusern ein überdurchschnittlich starker Anstieg der Nachfrage vor allem in Charlottenburg-Wilmersdorf und – mit Abstrichen – auch in Tempelhof-Schöneberg auf. Deutlich unter dem Durchschnitt hingegen fallen die Bewertungen für Marzahn-Hellersdorf und Spandau aus. Bei den Einschätzungen für die künftige Nachfrageentwicklung bei Reihenhäusern liegen neben Charlottenburg-Wilmersdorf und Tempelhof-Schöneberg auch die Bezirke Mitte und Lichtenberg relativ deutlich über dem Durchschnitt. Eine rückläufige Nachfrage wird hingegen in Spandau und Marzahn-Hellersdorf erwartet.

Bei Eigentumswohnungen rechnen die Experten vor allem in Mitte, Charlottenburg-Wilmersdorf, Tempelhof-Schöneberg und in Friedrichshain-Kreuzberg mit einer überdurchschnittlich stark steigenden Nachfrage. Mit einer zurückgehenden Nachfrage nach Eigentumswohnungen wird hingegen in Marzahn-Hellersdorf und auch in Treptow-Köpenick gerechnet.

Bei der erwarteten Nachfrage nach Mietwohnungen kommen die Befragten durchgehend fast zu den gleichen Bewertungen wie im Vorjahr. Im oberen Preissegment wird mit einer marginalen Zunahme der Nachfrage in den nächsten drei Jahren gerechnet (+0,10 Punkte). Vor allem in Friedrichshain-Kreuzberg, Mitte und Charlottenburg-Wilmersdorf sehen die Befragten eine weiter zunehmende Nachfrage, während in Marzahn-Hellersdorf, aber auch in Spandau und Treptow-Köpenick eine zurückgehende Nachfrage prognostiziert wird.

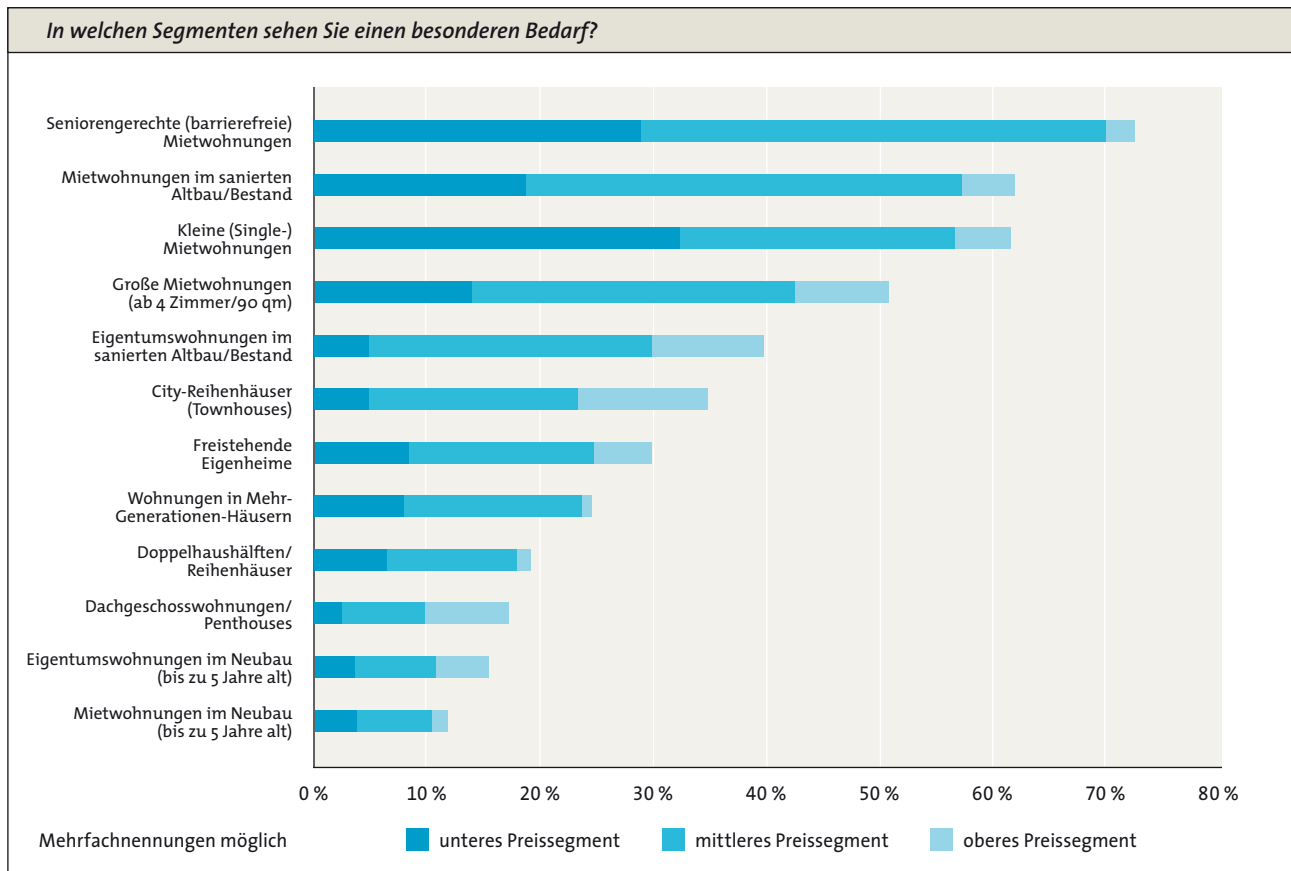
Die Zuwächse im mittleren Segment fallen nach Ansicht der Befragten in den nächsten Jahren mit +0,24 Punkten dagegen höher aus als im oberen Preissegment. Eine überdurchschnittlich steigende Nachfrage nach Mietwohnungen im mittleren Preissegment wird insbesondere in Friedrichshain-Kreuzberg, Charlottenburg-Wilmersdorf und Mitte erwartet, leicht überdurchschnittliche Steigerungen zudem in Lichtenberg und Pankow. Eine stagnierende bzw. sogar leicht zurückgehende Nachfrage erwarten die Experten dagegen in Marzahn-Hellersdorf und Spandau.

Wie schon in den vorigen Befragungen wird im unteren Preissegment weiterhin mit der stärksten Nachfragezunahme gerechnet, die mit 0,41 Punkten auf einem ähnlich hohen Niveau wie 2007 liegt. Die Experten rechnen in allen Bezirken mit einer zunehmenden Nachfrage. Eine überdurchschnittlich hohe Nachfrageentwicklung wird in Friedrichshain-Kreuzberg, Tempelhof-Schöneberg, Reinickendorf und Marzahn-Hellersdorf erwartet.

Im preisgebundenen Segment erwarten die befragten Experten einen ähnlichen Nachfrageanstieg wie im Jahr zuvor (+0,15 Punkte). Eine weiter überdurchschnittlich steigende Nachfrage nach preisgebundenen Mietwohnungen wird in erster Linie in Tempelhof-Schöneberg, Charlottenburg-Wilmersdorf, Pankow und Friedrichshain-Kreuzberg erwartet. Eine tendenziell eher zurückgehende Nachfrageentwicklung sehen die Experten für dieses Segment hingegen in Marzahn-Hellersdorf und Neukölln. Damit orientiert sich die erwartete Nachfrage nach preisgebundenen Mietwohnungen insgesamt auf eher besser bewertete Wohnlagen.

Wie in den Vorjahren rechnen die Befragten mit einer weiter wachsenden Nachfrage. Allerdings scheint beim Wohneigentum ein Stück Optimismus aus dem Boomjahr 2006 verloren gegangen zu sein. Dagegen bleiben die Erwartungen für die Nachfrage nach Mietwohnraum stabil. Speziell im preisgebundenen Segment ist auffällig, dass in Bezirken mit weniger attraktiven Wohnlagen oder mit schwierigerem sozialem Umfeld eher Nachfragerückgänge nach preisgebundenem Wohnraum erwartet werden. Verglichen mit den Prognosen für das untere Preissegment liegt hier die erwartete Entwicklung der Nachfrage jedoch relativ niedrig. Ein Grund könnte sein, dass preisgebundene Wohnungen vielfach relativ teuer angeboten werden und mitunter über den Marktmieten liegen. Ins Auge fallen die Bewertungen für das mittlere und vor allem das untere Preissegment: Insgesamt wirft dieses Ergebnis die Frage auf, ob künftig geeigneter und bezahlbarer Wohnraum für Haushalte mit geringem Einkommen in ausreichendem Maß zur Verfügung stehen wird.

Befragte sehen besonderen Bedarf an barrierefreien Angeboten



Ein funktionierender Wohnungsmarkt muss sich letztlich daran messen lassen, ob es gelingt, den jeweils aktuellen Bedarfen der Nachfrageseite ein adäquates Angebot zu bieten. Daher wurde die Frage nach dem besonderen Bedarf erweitert: Die nach Preissegmenten differenzierte Auswahl an Wohnungstypen wurde von bisher sechs auf zwölf Kategorien erweitert, dafür entfiel die bisherige Abfrage nach Lagekategorien.

Trotz der Neufassung der Frage werden bei einigen Wohnungstypen längerfristige Trends deutlich: Die meisten Befragten sehen einen besonderen Bedarf bei seniorengerechten Wohnungen, und zwar insbesondere im mittleren und unteren Preissegment. Am zweithäufigsten – und ebenfalls vor allem in diesen beiden Preissegmenten – wird ein besonderer Bedarf bei Mietwohnungen im sanierten Altbau bzw. Wohnungsbestand genannt. Fast ebenso oft wird ein Bedarf an kleinen (Single-)Mietwohnungen gesehen, überwiegend im unteren Preissegment. Ein besonderer Bedarf an Single-Wohnungen wurde auch bereits in den Vorjahresbefragungen relativ häufig genannt, während der Bedarf für

barrierefreie Wohnungen in den Vorjahren unterschiedlich eingeschätzt wurde. Am vierthäufigsten nennen die befragten Experten aktuell einen besonderen Bedarf an großen Wohnungen, und zwar vor allem im mittleren und nicht ganz so häufig im unteren Preissegment. Auch dieses Ergebnis deckt sich mit den Trends der Vorjahre.

Auf den Rängen 5 und 6 folgen Eigentumswohnungen im sanierten Altbau/Wohnungsbestand und City-Reihenhäuser (Townhouses) – jeweils vor allem im mittleren Preissegment, wobei sich hier erstmals ein nennenswerter Bedarf auch für das obere Segment zeigt. Erst an siebter Stelle wird ein besonderer Bedarf für freistehende Eigenheime gesehen, und zwar neben dem mittleren Preissegment etwas häufiger im unteren Preissegment als im oberen. An achter Stelle werden Wohnungen in Mehr-Generationen-Häusern genannt und damit noch etwas häufiger als „Doppelhaushälfte/Reihenhaus“. Für beide Wohnformen wird ein besonderer Bedarf vorwiegend im mittleren und unteren Preissegment gesehen. Nur selten wird von den Befragten ein besonderer Bedarf für Dachgeschosswohnungen/Penthouses sowie für neue Eigentumswohnungen benannt. Und am wenigsten sehen die befragten Experten in Berlin einen Bedarf für neue Mietwohnungen.

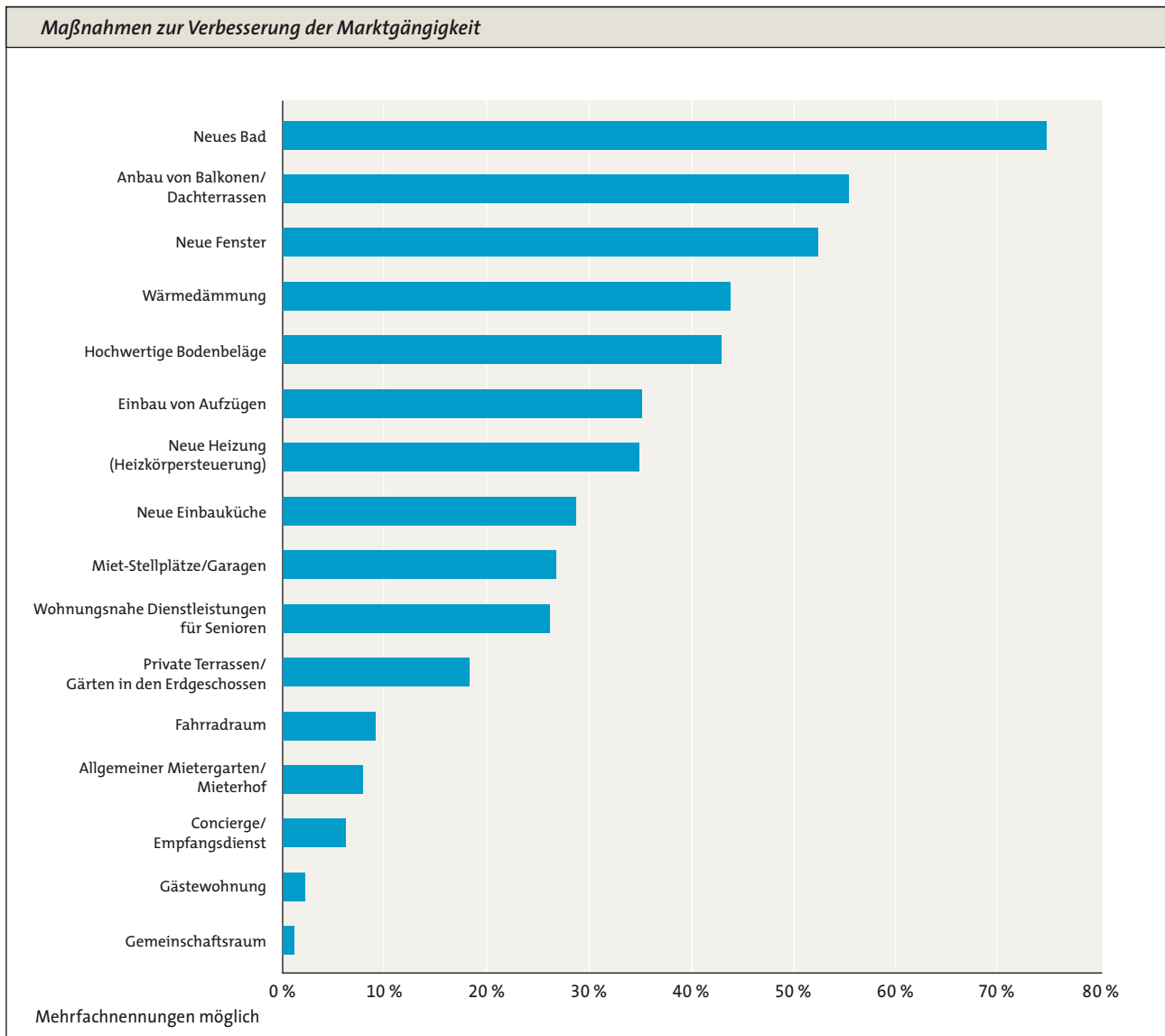
In den einzelnen Berliner Bezirken wird der besondere Bedarf nach bestimmten Wohnungstypen recht unterschiedlich eingeschätzt: Ein Bedarf an seniorenrechtlichen oder barrierefreien Wohnungen wird überdurchschnittlich häufig in Lichtenberg genannt, weniger häufig in Charlottenburg-Wilmersdorf und Neukölln. Mietwohnungen im sanierten Altbau sind überdurchschnittlich häufig ein Thema in Friedrichshain-Kreuzberg, dagegen weniger oft in Reinickendorf und Spandau. Ein besonderer Bedarf an kleinen (Single-) Mietwohnungen wird vor allem in Pankow, Marzahn-Hel-

lersdorf und Friedrichshain-Kreuzberg gesehen, während dieses Thema in Reinickendorf und Charlottenburg-Wilmersdorf stark unterdurchschnittliche Ergebnisse erreicht. Große Mietwohnungen sind offenbar in Tempelhof-Schöneberg, Neukölln und Friedrichshain-Kreuzberg besonders gefragt, weniger jedoch in Spandau und Lichtenberg.

Bedarf an Eigentumswohnungen im sanierten Altbau bzw. Bestand besteht überdurchschnittlich stark in Mitte, Charlottenburg-Wilmersdorf, Friedrichshain-Kreuzberg und Neukölln, dagegen kaum in Lichtenberg und Marzahn-Hellersdorf. Während sich der Bedarf an City-Reihenhäusern auf die Innenstadtbezirke Mitte sowie Charlottenburg-Wilmersdorf und Friedrichshain-Kreuzberg konzentriert, sind freistehende Eigenheime vor allem in denjenigen Bezirken ein Thema, die sich bis an den Stadtrand erstrecken, wie Steglitz-Zehlendorf, Tempelhof-Schöneberg und Neukölln, interessanterweise jedoch kaum in Pankow.

Der demografische Wandel hinterlässt seine Spuren auf der Nachfrageseite: Die Befragten sehen vor allem einen besonderen Bedarf bei seniorenrechtlichen und barrierefreien Wohnungen. Dabei scheint das hochpreisige Angebot hier bereits auszureichen. Diese Preiskategorie spielt ohnehin insgesamt eine nachgeordnete Rolle, während Bedarf vor allem im mittleren und – mit Abstrichen – im unteren Preissegment gesehen wird. Bei Mietwohnungen im Altbaubestand scheint noch entsprechendes Potenzial durch Sanierung aktivierbar. Auch bestimmte Größenklassen erweisen sich, wie schon in den Vorjahren, als wichtiges Kriterium. Speziell kleine Wohnungen für mittlere und untere Einkommen sind in bestimmten Bezirken besonders knapp.

Verbesserte Marktchancen vor allem durch neue Bäder, Balkone und Fenster



Im letzten Jahr wurde die Relevanz der wichtigsten investiven Handlungsfelder im Bestand als Sonderfrage für das Schwerpunktthema „Weiterentwicklung des Wohnungsbestands“ des IBB-Wohnungsmarktberichts 2007 abgefragt. Da Neubau in Berlin derzeit nur auf geringem Niveau erfolgt, stellt die Entwicklung der Bestände weiterhin einen wichtigen Faktor für das Wohnungsangebot dar. Aus diesem Grund wurde mit der diesjährigen Befragung das Thema erneut aufgenommen und spezifizierter gefragt, welche konkreten Maßnahmen aus Sicht der Experten die Marktgängigkeit der Wohnungen verbessern können.

Die mit Abstand am häufigsten genannte Maßnahme zur Verbesserung der Marktgängigkeit von Wohnungen ist der Einbau eines neuen Bades. 74 % der Befragten halten diese Maßnahme für besonders geeignet. Mit einigem Abstand folgt der Anbau von Balkonen und Dachterrassen (von 55 % der Befragten benannt). An dritter und vierter Stelle werden zwei energetische Maßnahmen genannt: „Neue Fenster“ (52 %) und „Wärmedämmung“ (44 %). Fast ebenso viele Befragte (43 %) halten hochwertige Bodenbeläge für geeignet, um die Marktgängigkeit von Wohnungen zu verbessern. Jeweils etwa ein Drittel der befragten Experten ist der Meinung, dass der Einbau von Aufzügen und die Erneuerung der Heizung (und Heizkörpersteuerung) geeignete Maßnahmen sind.

Auch eine neue Einbauküche (29 %), Miet-Stellplätze bzw. -Garagen (27 %) und wohnungsnahe Dienstleistungen für Senioren, wie zum Beispiel Einkaufs- oder Wohnungsreinigungsservice (26 %), werden jeweils von mehr als einem Viertel der Befragten als geeignete Maßnahmen genannt. Immerhin 18 % sehen in der Schaffung privater Terrassen oder Gärten in den Erdgeschossen ein geeignetes Vorgehen. Die Maßnahmen „Fahrradraum“, „Concierge/Empfangsdienst“ bzw. „Allgemeiner Mietergarten/Mieterhof“ werden dagegen von nur wenigen Befragten als geeignet angesehen, um die Vermarktungsfähigkeit von Wohnungen zu verbessern (jeweils weniger als 10 %).

Für die einzelnen Bezirke antworten die befragten Experten teilweise recht unterschiedlich: Der Einbau eines neuen Badezimmers wird zwar in allen Bezirken als besonders gut geeignete Maßnahme gesehen, um die Marktgängigkeit von Wohnungen zu verbessern – allerdings variiert der Anteil der Nennungen zwischen über 80 % (z. B. in Spandau, Charlottenburg-Wilmersdorf und Marzahn-Hellersdorf) und nur knapp 55 % in Treptow-Köpenick. Der insgesamt ebenfalls häufig genannte Anbau von Balkonen/Dachterrassen spielt in Steglitz-Zehlendorf und Tempelhof-Schöneberg mit Nennungen von 30 % und darunter deutlich weniger eine Rolle als in den anderen Bezirken.

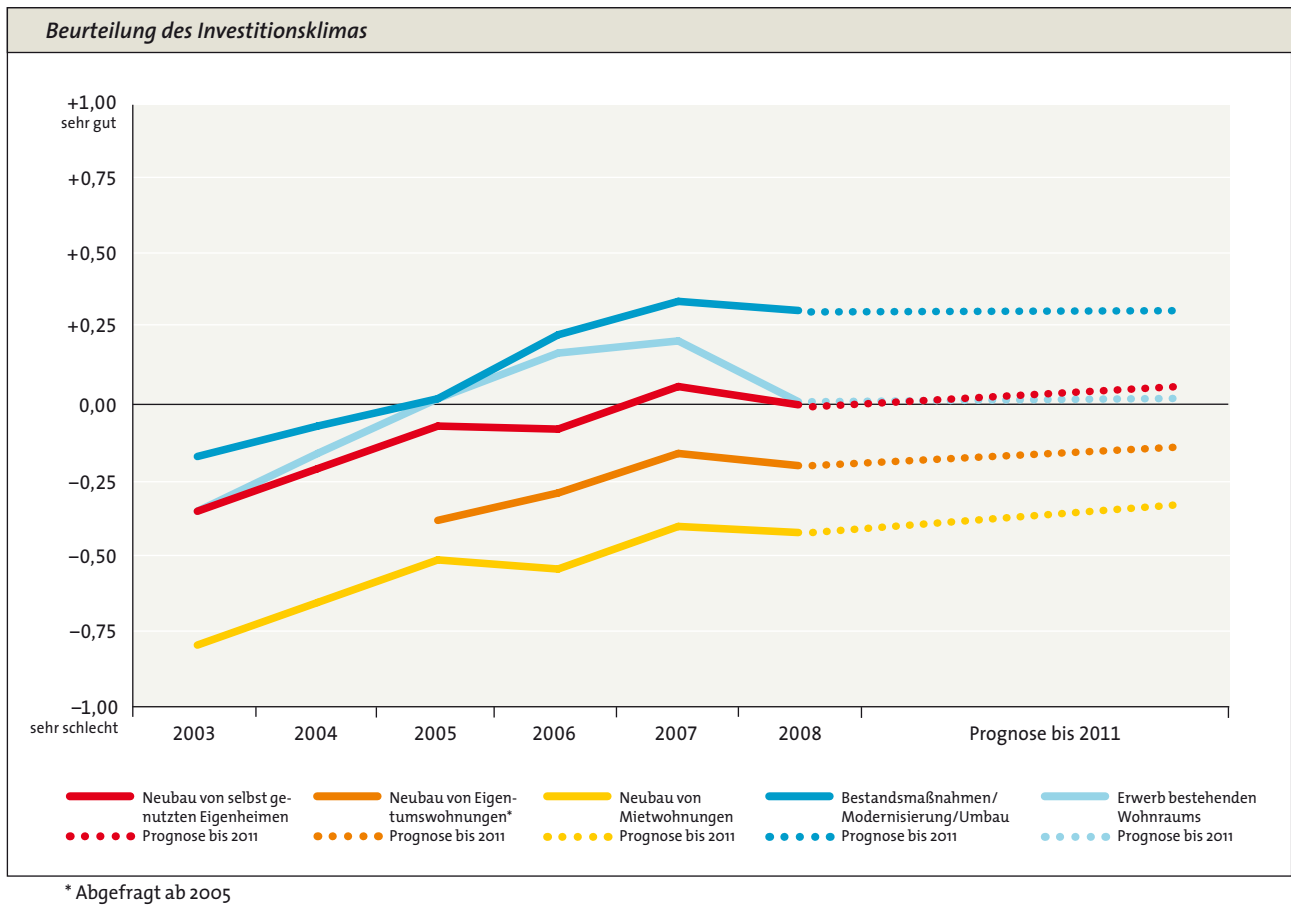
Während der Einbau neuer Fenster in allen Bezirken relativ häufig genannt wird, werden Maßnahmen zur Wärmedämmung in den einzelnen Bezirken unterschiedlich beurteilt: Mit einem Anteil von über 55 % der Befragten erzielen hier Reinickendorf, Lichtenberg und Friedrichshain-Kreuzberg wesentlich mehr Nennungen als beispielsweise Marzahn-Hellersdorf und Tempelhof-Schöneberg mit jeweils nur rund 20 %. Aber auch Charlottenburg-Wilmersdorf und Mitte liegen mit jeweils nur rund 30 % noch deutlich unterhalb des Durchschnittswerts von ganz Berlin. Dies legt die Erklärung nahe, dass entweder bereits ein hohes Maß solcher Aktivitäten entfaltet wurde oder die aktuelle Nachfrage ausreicht, um auch nicht energetisch sanierte Wohnungen vermarkten zu können (vor allem in der Innenstadt).

Bei den hochwertigen Bodenbelägen ist die Variation zwischen den Bezirken weniger ausgeprägt, wohingegen dem Einbau von Aufzügen eine unterschiedlich große Bedeutung beigemessen wird: Besonders in Marzahn-Hellersdorf, Pankow und Charlottenburg-Wilmersdorf wird diese Maßnahme häufig genannt (50 % und mehr), während dies in Reinickendorf, Spandau und Steglitz-Zehlendorf kaum ein Thema ist (jeweils weniger als 17 %). Eine große Spannweite zeichnet sich auch beim Thema „Neue Heizung/Heizkörpersteuerung“ ab: Überdurchschnittlich viele Nennungen ergeben sich in Pankow (50 %) und Neukölln (47 %), sehr viel weniger in Friedrichshain-Kreuzberg (13 %) und Marzahn-Hellersdorf (19 %).

Sehr unterschiedlich wird auch die neue Einbauküche bewertet: Während rund 60 % der Befragten in Tempelhof-Schöneberg und Steglitz-Zehlendorf dieses für eine geeignete Maßnahme halten, stimmen dem in Marzahn-Hellersdorf nur 5 %, in Lichtenberg und Pankow nur jeweils rund 11 % der Befragten zu. Miet-Stellplätze/-Garagen werden nur in Charlottenburg-Wilmersdorf von überdurchschnittlich vielen Befragten (50 %) als geeignete Maßnahme gesehen, und das Thema „Wohnungsnahe Dienstleistungen für Senioren“ wird vor allem in den Bezirken Reinickendorf (45 %) und Marzahn-Hellersdorf (38 %) überdurchschnittlich oft genannt.

Im Gegensatz zur ähnlich gelagerten Abfrage im Vorjahr lagen 2008 nicht Maßnahmen zur energetischen Sanierung auf Platz eins, sondern die Sanierung des Bades. Mit dem Anbau von Balkonen und Dachterrassen kam ein weiteres nicht energetisches Ausstattungsmerkmal auf den zweiten Platz. Erst dann folgt der Einbau neuer Fenster, die den aktuellen energetischen Standards entsprechen dürften. Möglicherweise wird die Frage der steigenden Energiekosten in Hinblick auf die kurzfristige Vermarktbarkeit von Wohnungen zurzeit noch nicht als vordringlicher Aspekt wahrgenommen. Hinzu kommt, dass in gefragten Lagen das Ausbleiben dieser Maßnahmen offenbar die Vermietbarkeit (noch) nicht mindert.

Investitionsklima am Berliner Wohnungsmarkt konsolidiert sich



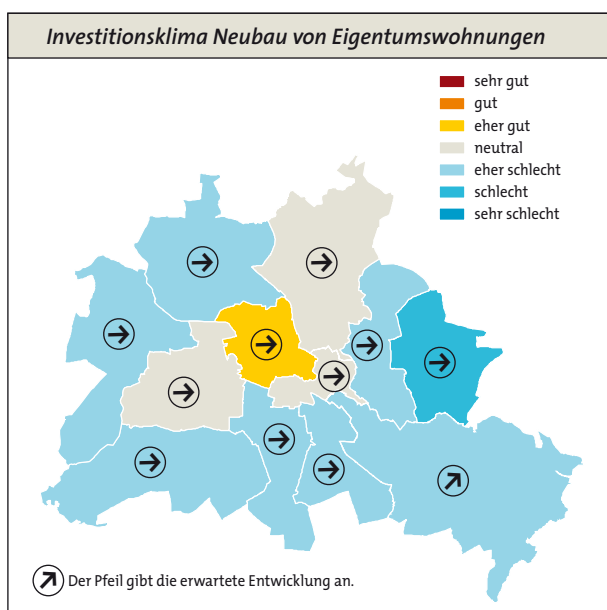
Bei der Beurteilung des Investitionsklimas setzten sich die mehrjährigen Aufwärtstrends 2008 nicht fort. Auch die Prognosen für die nächsten drei Jahre ergeben ein stagnierendes Bild.

Das Investitionsklima für den Neubau von selbst genutzten Eigenheimen hat sich nach Einschätzung der befragten Experten insgesamt auf einem neutralen Niveau stabilisiert. Auch für die nächsten drei Jahre erwarten die Befragten für dieses Segment insgesamt ein vergleichbares Investitionsklima. Etwas weniger gut – aber ebenfalls etwa auf dem Vorjahresniveau – wird das Investitionsklima für den Neubau von Eigentumswohnungen beurteilt, wobei perspektivisch mit einer minimalen Verbesserung gerechnet wird. Hier waren die Erwartungen in der Vorjahres-Befragung etwas optimistischer. Das Investitionsklima für den Neubau von Mietwohnungen wird weiterhin als schlecht eingeschätzt, auch in den nächsten Jahren wird kaum eine Verbesserung erwartet.

Als weiterhin relativ gut wird von den Befragten das Investitionsklima für Bestandsmaßnahmen (Modernisierung, Umbau) gesehen – auch für die nächsten Jahre. Hier scheint sich ein vergleichsweise positives Ergebnis nach mehrjährigem Ansteigen zu stabilisieren. Das Klima für den Erwerb bestehenden Wohnraums wird nun jedoch – nach eher positiven Einschätzungen in den letzten beiden Jahren – nur noch als mittelmäßig eingeschätzt.

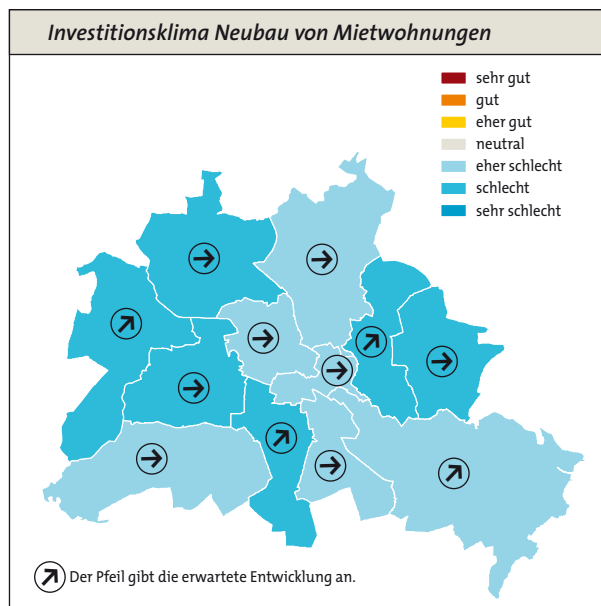
Betrachtet man die Einschätzung des Investitionsklimas für die einzelnen Bezirke, so zeigt sich, dass das Investitionsklima für den Neubau von Eigenheimen allein in Pankow als eher gut bewertet wird. Eher schlecht wird das Investitionsklima für dieses Segment naturgemäß im dicht bebauten Innenstadtbezirk Friedrichshain-Kreuzberg eingeschätzt, aber auch in Tempelhof-Schöneberg. Perspektivisch zeichnet sich ein eher gutes Investitionsklima zudem in Reinickendorf und Spandau ab.

Das aktuelle Investitionsklima für den Neubau von Eigentumswohnungen wird in den meisten Bezirken negativ eingeschätzt. Die niedrigsten Werte erreicht hierbei Marzahn-Hellersdorf und als eher schlecht wird das Klima zudem in Spandau, Reinickendorf, Lichtenberg und Neukölln beurteilt. Eine ausgewogene Situation wird in Charlottenburg-Wilmersdorf, Friedrichshain-Kreuzberg und Pankow gesehen, perspektivisch auch in Treptow-Köpenick. Eher positiv wird das Investitionsklima für den Neubau von Eigentumswohnungen nur im Bezirk Mitte beurteilt.



Für den Neubau von Mietwohnungen wird das Investitionsklima in keinem Bezirk positiv gesehen. Schlecht wird das Klima für dieses Segment in Reinickendorf, Charlottenburg-Wilmersdorf, Marzahn-Hellersdorf, Spandau, Tempelhof-Schöneberg und Lichtenberg eingeschätzt – bei letzteren drei Bezirken wird perspektivisch eine Verbesserung erwartet, allerdings weiterhin im negativen Bereich. Eher negativ und mit Tendenz zu einem eher ausgewogenen Investitionsklima für den Neubau von Mietwohnungen wird die Lage nur in Treptow-Köpenick beurteilt.

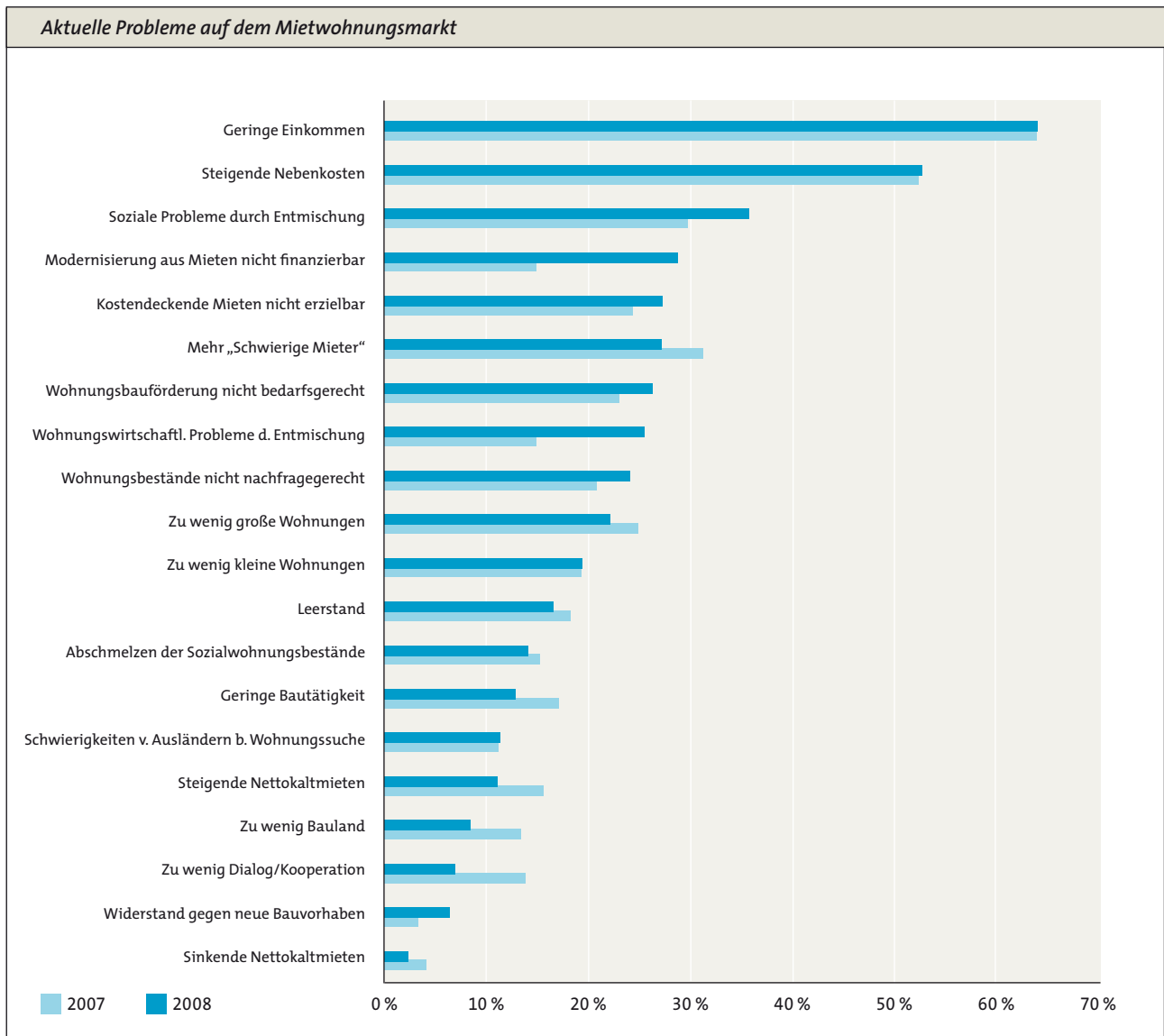
Das Investitionsklima für Bestandsmaßnahmen wie Modernisierung und Umbau wird hingegen von den Befragten in allen Bezirken nach wie vor als eher positiv beurteilt. Lediglich Spandau erreicht überwiegend nur neutrale Werte – jedoch in der Prognose mit positiver Tendenz, während die künftige Lage für Tempelhof-Schöneberg etwas schlechter gesehen wird. Hier geht der Trend hin zu einer neutralen Situation.



Eher homogen, da überwiegend neutral, fallen auch die Ergebnisse des Investitionsklimas für den Erwerb bestehenden Wohnraums aus. Nur in Spandau, Neukölln und Marzahn-Hellersdorf wird das Klima eher negativ beurteilt, allerdings in allen drei Fällen mit einem Prognose-Ergebnis hin zu einer neutralen Situation. Mit Charlottenburg-Wilmersdorf zeigt lediglich ein Bezirk perspektivisch Werte hin zu einer eher guten Beurteilung.

In den Vorjahren unterschieden sich die Ergebnisse der Neubau-Kategorien stets deutlich von denen des Erwerbs bestehenden Wohnraums und der Maßnahmen im Bestand. Anders 2008: Der Erwerb bestehenden Wohnraums fällt in der aktuellen Bewertung auf einen neutralen Wert zurück und auch in der Prognose sind die Erwartungen eher schlechter als etwa beim Neubau selbst genutzter Eigenheime. Zu externen Einflüssen wie den Auswirkungen der Hypothekenkrise in den USA kommen beim Angebot an bestehendem Wohnraum möglicherweise Renditeerwartungen insbesondere von institutionellen Anlegern, die sich nun als überhöht erwiesen haben. Aber auch beim Neubau von Eigentumswohnungen wird in fast allen Bezirken keine signifikante Veränderung – positiv wie negativ – erwartet. Demnach ist keine nennenswerte Verbesserung des Investitionsklimas für den Neubau von Eigentumswohnungen absehbar, der Markt scheint zu stagnieren. Insgesamt konsolidiert sich das Investitionsklima 2008 spürbar. Ob unter dem Eindruck des allgemeinen Abschwungs nur eine Atempause eingelegt wird oder ob der Aufwärtstrend der letzten Jahre tatsächlich nachhaltig abreißt, muss abgewartet werden.

Geringe Einkommen und steigende Nebenkosten bleiben die größten Markthemmnisse



Wie bereits in den letzten drei Jahren sehen die Befragungsteilnehmer das größte Problem auf dem Berliner Mietwohnungsmarkt vor allem bei den zwei sich gegenseitig verstärkenden Aspekten der geringen Einkommen (von 64 % der Befragten genannt) und den steigenden Nebenkosten (53 %). An dritter Stelle und damit in diesem Jahr wieder häufiger genannt (36 %) werden soziale Probleme in der Nachbarschaft infolge von Entmischung gesehen. Aufgrund von sozialer Entmischung werden nun mit 25 % im Vergleich zum Vorjahr zunehmend auch wohnungswirtschaftliche Probleme gesehen (2007: 15 %). Der Anteil der Befragten, der in der Zunahme „schwieriger Mieter“ ein großes Problem sieht, ist jedoch in den letzten Jahren leicht zurückgegangen und liegt jetzt bei 27 %.

2008 wurden zunehmend wohnungswirtschaftliche Probleme genannt: Immerhin 29 % der Befragten sind der Ansicht, dass Modernisierungsmaßnahmen aus den Mieten nicht finanzierbar sind (2007: 15 %). Der Anteil der Befragten, die der Meinung sind, dass kostendeckende Mieten allgemein nicht erzielbar sind, ist in diesem Jahr leicht gestiegen (27 %), ebenso die Nennung der „nicht bedarfsgerechten Wohnungsbauförderung“ (26 %).

„Zu wenig große Wohnungen“ wurde 2008 mit 22 % etwas weniger häufig genannt als im Vorjahr. Der Meinung, dass die Wohnungsbestände allgemein nicht nachfragegerecht sind, schließen sich 24 % der Befragten an, und die Ansicht, dass zu wenig kleine Wohnungen angeboten werden, teilen

wie bereits im Vorjahr 19 % der Befragungsteilnehmer. Leerstand wird von 17 % als wichtiges Problem wahrgenommen. Damit blieb der Wert im Bereich des Vorjahresergebnisses, wie auch das Abschmelzen der Sozialwohnungsbestände (14 %) und „Schwierigkeiten von Ausländern bei Wohnungssuche“ (11 %).

Auch bei den aktuellen Problemen des Wohnungsmarktes gehen die Bezirks-Einschätzungen auseinander: Das Problem der geringen Einkommen wird in fast allen Bezirken am häufigsten genannt, allerdings erreicht das Thema in Marzahn-Hellersdorf, Treptow-Köpenick, Tempelhof-Schöneberg und Neukölln über 70 %. Dagegen wird es in Mitte und Lichtenberg nur von rund 40 % der Befragten genannt. Eine ähnliche Bandbreite zeigt sich bei dem Problem der steigenden Nebenkosten. Hier variieren die Einschätzungen zwischen rund 60 % in Friedrichshain-Kreuzberg, Tempelhof-Schöneberg sowie Steglitz-Zehlendorf und circa 30 % in Neukölln und Spandau.

Noch größer ist die Spannbreite bei den Nennungen für soziale Probleme in der Nachbarschaft aufgrund von Entmischung: Darin sehen in Neukölln und Spandau rund 70 % der Befragten ein Problem für den Mietwohnungsmarkt, während dies in Steglitz-Zehlendorf nur von 8 % der Befragungsteilnehmer wahrgenommen wird. Auch in Pankow, Treptow-Köpenick und Charlottenburg-Wilmersdorf liegt dieses Problem mit Nennungen von weniger als 20 % deutlich unter dem Durchschnitt. Wohnungswirtschaftliche Probleme infolge von Entmischung werden insbesondere in Spandau gesehen (mehr als 60 %) sowie auch in Tempelhof-Schöneberg (50 %). Neukölln liegt hier mit einem Anteil von gut 30 % insgesamt nur wenig über dem Durchschnittswert – allerdings erzielt Neukölln beim Problem „mehr schwierige Mieter“ mit 60 % einen Spitzenwert, der mehr als doppelt so hoch ist wie der Durchschnitt. In Steglitz-Zehlendorf und Treptow-Köpenick hat dieses Problem indessen eine weitaus geringere Bedeutung und wird jeweils von weniger als 10 % der Befragten genannt.

Etwas weniger extrem ist die Spannbreite bei den Nennungen für allgemeinere wohnungswirtschaftliche Probleme: Dass die Modernisierungsmaßnahmen aus den Mieten nicht finanzierbar sind, meinen in Steglitz-Zehlendorf und Tempelhof-Schöneberg jeweils rund 40 % der Befragten, in Reinickendorf, Neukölln und Spandau dagegen nur jeweils rund 15 %. Die mangelnde Kostendeckung der Mieten wird

vor allem in Tempelhof-Schöneberg, Spandau und Lichtenberg beklagt (40 %), während dem in Friedrichshain-Kreuzberg weniger als 10 % der Befragten zustimmen. Die nicht bedarfsgerechte Wohnungsbauförderung wird insbesondere in Tempelhof-Schöneberg, Friedrichshain-Kreuzberg und Lichtenberg genannt (jeweils rund 40 %). Dagegen werden nicht nachfragegerechte Wohnungsbestände vor allem in Charlottenburg-Wilmersdorf beklagt, wo zudem etwa 50 % der Befragten in erster Linie einen Mangel an großen Wohnungen sehen. In den anderen Bezirken scheint dies allerdings kaum ein Problem zu sein – am wenigsten in Spandau und Marzahn-Hellersdorf, wo dies nur jeweils von weniger als 10 % benannt wird. Hingegen wird besonders in Marzahn-Hellersdorf nach wie vor ein Mangel an kleinen Wohnungen beklagt (rund 50 %) und auch in Tempelhof-Schöneberg wird dieses Problem mit 40 % überdurchschnittlich häufig genannt.

Der Wohnungsmarkt spiegelt die wirtschaftliche Situation Berlins wider: Das größte Marktproblem bleiben weiterhin die geringen Einkommen der Mieter und Wohnungssuchenden. Auch 2008 stehen die steigenden Nebenkosten an zweiter Stelle. Diese beiden Hemmnisse machen die Spielräume auf beiden Seiten des Marktes eng und führen zu einer Vielzahl wohnungswirtschaftlicher Probleme, die sich auf den folgenden Rängen häufen. An Gewicht gewonnen haben die Problemkonstellationen, die sich aus einer Entmischung der Bewohnerschaft ergeben. Bei den Befragten scheinen die Konsequenzen einer zunehmenden Segregation inzwischen stärker wahrgenommen zu werden. Diese kann auch Grund dafür sein, dass „schwierige Mieter“ sich zunehmend stärker räumlich konzentrieren und daher insgesamt nicht mehr von so vielen Befragten wie im Vorjahr als Problem genannt wurden. Die beklagte nicht bedarfsgerechte Wohnungsbauförderung muss möglicherweise in Zusammenhang mit der zunehmend schwierigen Finanzierbarkeit von Modernisierungsmaßnahmen gesehen werden. Dies ist ein Indiz dafür, dass die prinzipielle Erforderlichkeit von Modernisierungsmaßnahmen von den Vermietern zunehmend erkannt wird – auch im Hinblick auf energetische Maßnahmen angesichts der steigenden Kosten für Heizenergie. Themen wie der Wohnungsleerstand oder das Abschmelzen der Sozialwohnungsbestände stabilisieren sich hingegen mit Ergebnissen auf den hinteren Rängen.

Impressum

Herausgeber

Investitionsbank Berlin

Bundesallee 210, 10719 Berlin

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

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

Internet: www.ibb.de

Bodelschwingh Wirtschaftsberatung

Arnt von Bodelschwingh

Olaf Keßler

Telefon: +49 (0) 30 / 50 34 84-44

Telefax: +49 (0) 30 / 50 34 84-42

E-Mail: info@bodelschwingh.net

Internet: www.bodelschwingh.net

Inhaltliche Konzeption und Bearbeitung

Investitionsbank Berlin

Betreuung Immobilien Großkunden

Mathias Kämmer

Telefon: +49 (0) 30 / 2125-3510

E-Mail: mathias.kaemmer@ibb.de

Gestaltung und Herstellung

Runze & Casper Werbeagentur GmbH

Telefon: +49 (0) 30 / 2 80 18-0

Telefax: +49 (0) 30 / 2 80 18-3 00

Unternehmenskommunikation

Christian Hartwich


Telefon: +49 (0) 30 / 2125-2954

E-Mail: christian.hartwich@ibb.de

Druck: Druckerei Conrad, Berlin

Auflage: 1.000 Exemplare

Stand: September 2008



└─ Investitionsbank Berlin
Bundesallee 210
10719 Berlin

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

└─ Hotline Wirtschaftsförderung: +49 (0) 30 / 2125-4747

└─ info@ibb.de
└─ www.ibb.de

Stand: September 2008