

# *IBB Wohnungsmarktbarometer 2011*

**Der Berliner Wohnungsmarkt aus Expertensicht**



# *IBB Wohnungsmarktbarometer 2011*

**Der Berliner Wohnungsmarkt aus Expertensicht**

## Inhaltsverzeichnis

Vorwort	5
Methodisches Vorgehen und Hintergrund der Befragten	6
Angebotssituation am Wohnungsmarkt nach Marktsegmenten	8
Künftige Nachfrageentwicklung	13
Besondere Bedarfe im Detail	16
Maßnahmen zur Verbesserung der Marktgängigkeit im Bestand	21
Aktuelle Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt	23
Einschätzung des Investitionsklimas	25
Umgestaltung der Flughafenlandschaft	28
Erwartete Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt Berlin und in den Bezirken	29
Berliner Wohnungsmarktexperten	30
Impressum	34

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

## Vorwort

Die Ergebnisse des aktuellen IBB Wohnungsmarktbarometers schließen nahezu nahtlos an die Ergebnisse der Ausgaben der letzten Jahre an. So erwarten die Experten in den kommenden Jahren zwar einen weiterhin nur geringfügigen Anstieg der Nachfrage nach Wohnraum insgesamt. Im unteren Preissegment aber wird mit einem deutlichen Nachfrageschub gerechnet. Mit einem leichten Anstieg der Nachfrage wird auch beim Mietangebot für Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser gerechnet, obwohl hier im laufenden Jahr die Nachfragewerte geringer sind als im Vorjahr.

Im Eigentumsbereich ist die Nachfrage sowohl bei Eigentumswohnungen als auch bei Eigenheimen derzeit größer als das Angebot. Während sich die Angebotssituation bei den Eigenheimen gegenüber dem Vorjahr geringfügig verbessert hat, ist das Angebot bei den Eigentumswohnungen knapper geworden. Die leichte Entspannung bei den Eigenheimen wird sich nach Ansicht der Experten in nächster Zeit fortsetzen. Unverändert wird dagegen die Lage auf dem Eigentumswohnungsmarkt bleiben.

Am Mietwohnungsmarkt stehen die Zeichen nach Einschätzung der Experten derzeit und auch mit Sicht auf die kommenden drei Jahre weiter auf Anspannung. Nur im oberen Preissegment ist das Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage ausgewogen. In den anderen Segmenten übersteigt die Nachfrage das Angebot. Dabei hat sich die Situation insbesondere im unteren und preisgebundenen Segment verschärft.

Was das Investitionsklima betrifft, so hat sich hier die Lage in allen Segmenten weiter verbessert. Am positivsten schätzen die Experten dabei das Investitionsklima für den privaten Erwerb bestehenden Wohnraums ein.

Alles in allem hält die Dynamik am Berliner Wohnungsmarkt weiter an. Dabei stellt das Wohnungsmarktbarometer erneut ein hervorragendes Instrument zur Erhöhung der Markttransparenz dar. Unser Dank gilt deshalb den mehr als 220 befragten Experten, die mit ihrem Wissen zu der Realisierung der Broschüre beigetragen haben. Den Lesern und Nutzern des IBB Wohnungsmarktbarometers wünschen wir bei ihren weiteren Aktivitäten viel Erfolg.



**Ulrich Kissing**

*Vorsitzender des Vorstandes der Investitionsbank Berlin*

## Methodisches Vorgehen und Hintergrund der Befragten

Das Wohnungsmarktbarometer ist in Verbindung mit dem Wohnungsmarktbericht, der jährlich im Frühjahr erscheint, Teil der kontinuierlichen Beobachtung und Analyse des Berliner Wohnungsmarktes. Ziel dieser beiden Berichte ist es, die Markttransparenz weiter zu verbessern und differenzierte Informationen für Politik, Verwaltung, Wohnungswirtschaft sowie alle wohnungspolitisch Interessierten zur Verfügung zu stellen.

Das Wohnungsmarktbarometer stellt die Ergebnisse einer jährlich stattfindenden Befragung von Expertinnen und Experten des Berliner Wohnungsmarktes zu ihren Erfahrungen und Einschätzungen dar. Die Inhalte des Barometers geben somit ausschließlich die Meinungen und Sichtweisen der Befragten wieder. Jegliche Bewertung oder Kommentierung dieser Ergebnisse ist nicht Bestandteil des Barometers. Somit handelt es sich bei dem Barometer nicht um eine Analyse mit entsprechenden Ergebnissen, sondern ausschließlich um ein Stimmungsbild der Befragten.

Aus Gründen der Vergleichbarkeit orientiert sich die Befragung an den Befragungen der Vergangenheit. Sie erfolgte mittels eines standardisierten Fragebogens. 2011 wurden ins-

gesamt 1.126 Experten angeschrieben, von denen 224 geantwortet haben. Das entspricht einem Rücklauf von 19,9 %. Einige der Teilnehmer nutzten die Möglichkeit, für mehrere Bezirke gesonderte Auskünfte zu geben. Insgesamt konnten somit 264 Fragebögen ausgewertet werden. Rund die Hälfte dieser Fragebögen bezieht sich auf gesamt Berlin, die übrigen verteilen sich auf die Berliner Bezirke.

Im Wohnungsmarktbarometer setzen sich die Ergebnisse für die Gesamtstadt aus den Fragebögen, die für ganz Berlin abgegeben wurden, und dem Durchschnitt der Bezirksergebnisse zusammen. Um eine Vergleichbarkeit zu den Ergebnissen der Vorjahre zu gewährleisten, fließen die Antworten für ganz Berlin bzw. für die Bezirke gewichtet, entsprechend ihrem Anteil an der Gesamtbefragung in den vergangenen Jahren, in die Auswertung ein.

Auch 2011 stellen die Vertreter der Wohnungsunternehmen mit knapp 21 % wieder die größte Gruppe unter den Antwortenden. Danach folgt mit rund 17 % die Gruppe der Hausverwaltungen/Hauseigentümer. Rund 13 % der Antwortenden sind als Immobilienmakler tätig.

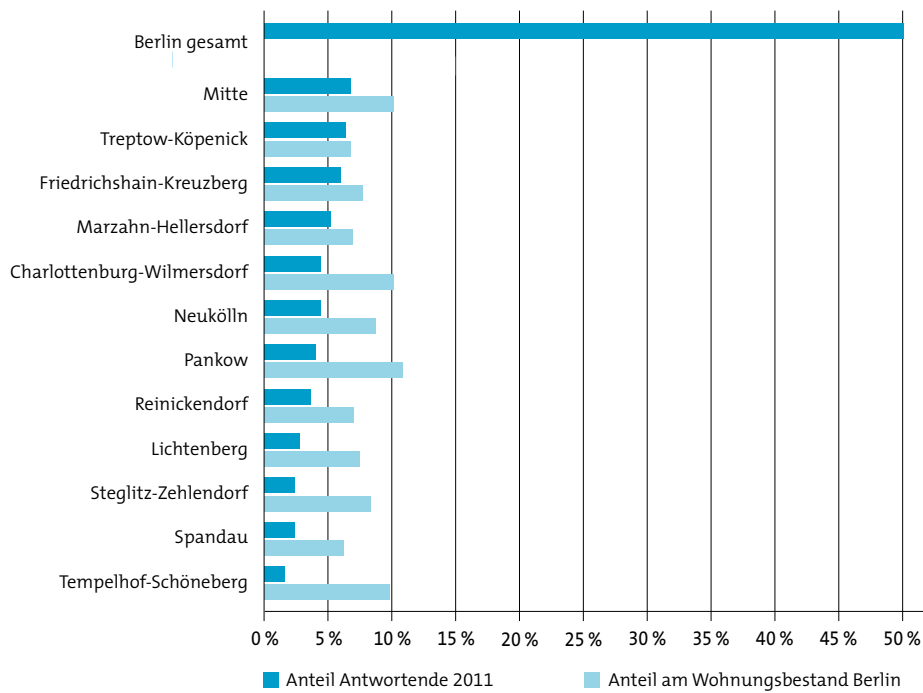
### Die Berliner Bezirke



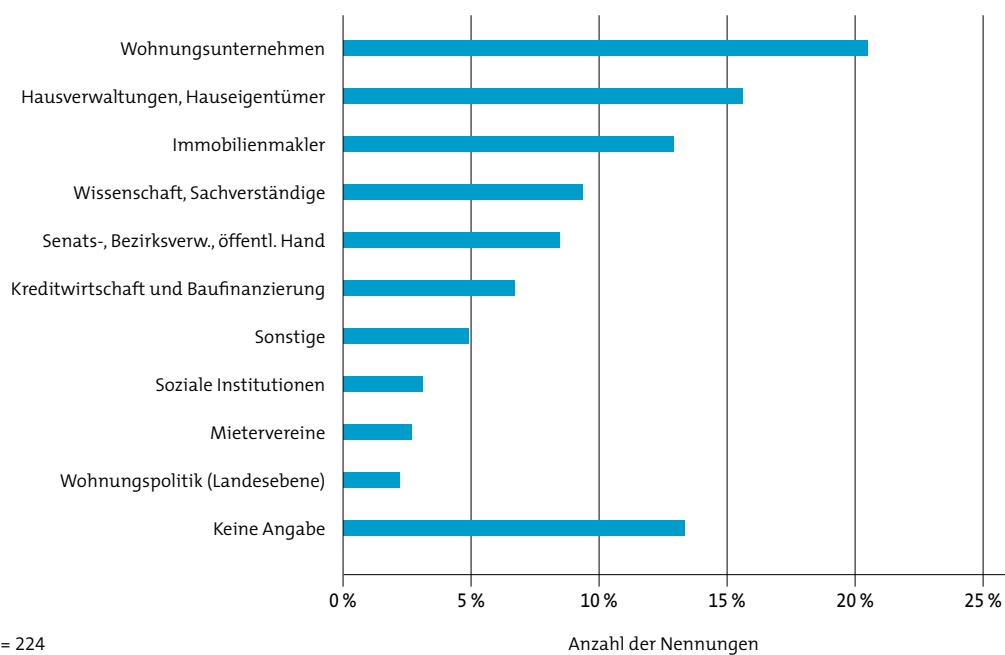
Im Vergleich zum Vorjahr beteiligten sich mehr Wissenschaftler und Sachverständige an der Befragung. Ihr Anteil stieg von vormals 6 % auf über 9 % an. Die Akteursgruppe „Senats-, Bezirksverwaltungen, öffentliche Hand“ sowie die Kreditwirtschaft beteiligten sich jeweils zu rund 8 % an der Befragung.

Zur Gruppe der sonstigen Teilnehmer, die knapp 5 % der Experten umfasst, gehören z. B. Vertreter von Projektentwicklern, Investoren und Immobilienfonds. Aus der Bauwirtschaft antwortete dieses Jahr keiner der Befragten.

### Die Antworten beziehen sich auf



### Tätigkeitsfelder der Antwortenden



## Angebotssituation am Wohnungsmarkt nach Marktsegmenten

### Segment Eigentum

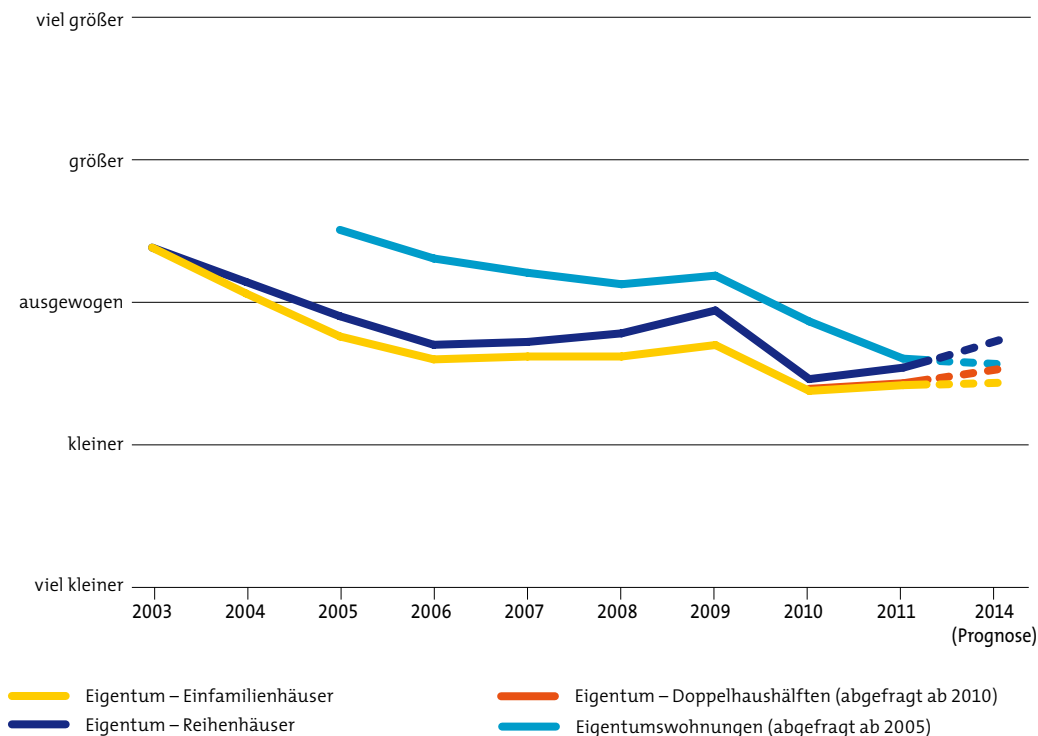
In Berlin übersteigt im Eigentumssegment nach Einschätzung der Experten die Nachfrage das vorhandene Angebot. Dieses gilt sowohl für Eigenheime als auch für Eigentumswohnungen. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich die Angebotssituation für Eigenheime geringfügig positiv verändert. Das Angebot an Eigentumswohnungen hat sich weiter verknappt. Bei Eigenheimen übertrifft die Nachfrage das Angebot insbesondere in den zentralen bzw. traditionell beliebten Lagen sowie an klassischen Familienstandorten (z. B. Charlottenburg-Wilmersdorf, Steglitz-Zehlendorf). Für Eigentumswohnungen besteht eine angespannte Marktsituation in Friedrichshain-Kreuzberg, Neukölln, Tempelhof-Schöneberg und Charlottenburg-Wilmersdorf. Für Eigenheime wird sich in den kommenden drei Jahren die Angebotssituation nach Einschätzung der Experten leicht entspannen. Die Lage auf dem Eigentumswohnungsmarkt wird dagegen nahezu unverändert bleiben.

Angebot an Einfamilienhäusern, Reihenhäusern, Doppelhaushälften und Eigentumswohnungen gemessen an der Nachfrage zu bewerten. Die Marktsituation ist aus Expertensicht insgesamt als leicht angespannt zu bezeichnen. In allen Kategorien übersteigt die aktuelle Nachfrage das Angebot an Objekten. Dies gilt vor allem für Einfamilienhäuser; hier besteht das größte Angebotsdefizit. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich die Situation im Segment der Einfamilienhäuser damit nicht verändert.

Für Reihenhäuser und Doppelhaushälften hat sich die Lage im Vergleich zum Vorjahr in geringem Maße entspannt. Ein Angebotsdefizit besteht jedoch weiterhin. Für Eigentumswohnungen sehen die Experten eine weitere deutliche Verknappung des Angebots. Nach Einschätzung der Experten hat sich das bereits 2010 bestehende Angebotsdefizit bei Eigentumswohnungen 2011 weiter vergrößert und wird auch noch in Zukunft weiter leicht steigen. Bei Einfamilienhäusern bleibt die Marktlage aus Expertensicht in den nächsten drei Jahren konstant. Für Reihenhäuser und Doppelhaushälften wird sich die Lage nach Expertenmeinung geringfügig entspannen.

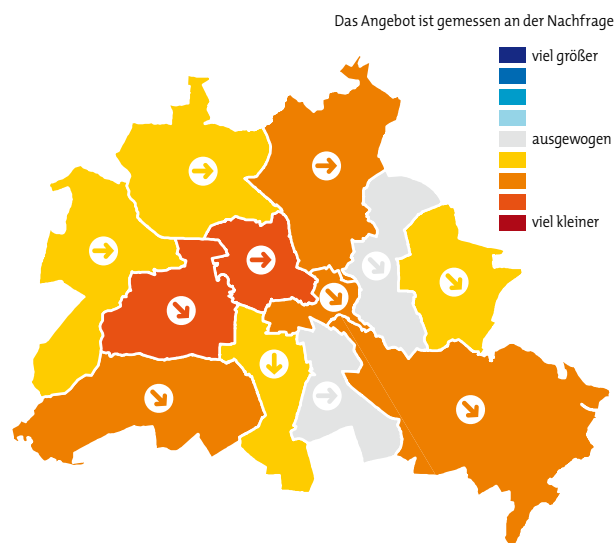
Die Befragten wurden zur Beurteilung der aktuellen und künftigen Angebotssituation im Segment Eigentum gebeten, das

### Beurteilung im Segment Eigentum – Das Angebot ist gemessen an der Nachfrage ...





### Aktuelle Angebotssituation: Eigentum – Einfamilienhäuser



Der Pfeil gibt die erwartete Entwicklung in den nächsten drei Jahren an. Das Angebot ist in drei Jahren gemessen an der Nachfrage ...

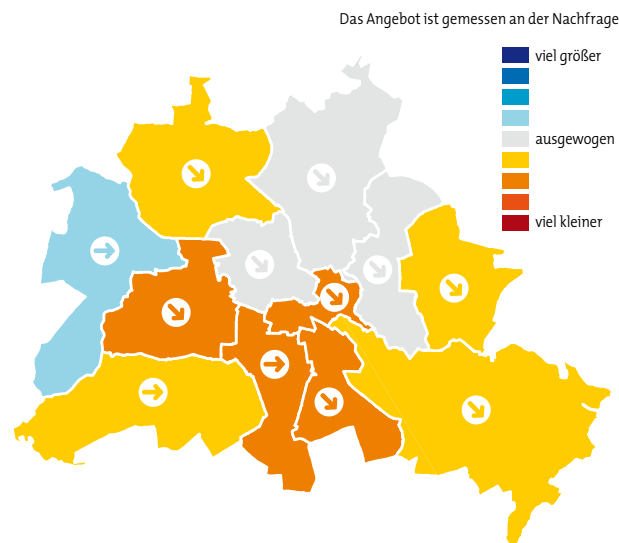
↑ viel größer, ↗ größer, ↔ ausgewogen, ↘ kleiner, ↓ viel kleiner

#### Situation in den Bezirken

Die Nachfrage nach **Einfamilienhäusern** übersteigt das vorhandene Angebot insbesondere in den zentralen Bereichen. Ein Angebotsdefizit – gemessen an der Nachfrage – besteht in Charlottenburg-Wilmersdorf, Pankow, Steglitz-Zehlendorf und Treptow-Köpenick sowie Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg. Als ausgewogen wird die Marktlage in Lichtenberg und Neukölln eingeschätzt, wobei für Neukölln perspektivisch von einer Angebotsverknappung ausgegangen wird. In Tempelhof-Schöneberg, Marzahn-Hellersdorf, Reinickendorf und Spandau übersteigt die Nachfrage das Angebot leicht.

Im Segment der **Doppelhaushälften** besteht eine sehr angespannte Angebotssituation in Charlottenburg-Wilmersdorf. Zudem übersteigt die Nachfrage das Angebot in Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg sowie Steglitz-Zehlendorf. Im Segment der **Reihenhäuser** sehen die Experten aktuell ein größeres Angebotsdefizit – gemessen an der Nachfrage – in Mitte. Die Marktlage ist aus ihrer Sicht zudem in Reinickendorf, Friedrichshain-Kreuzberg und Treptow-Köpenick angespannt.

### Aktuelle Angebotssituation: Eigentumswohnungen



Die Angebotsverknappung bei **Eigentumswohnungen** zeigt sich auch auf Ebene der Bezirke. Während im letzten Jahr das Angebot in allen Bezirken als noch ausreichend eingeschätzt wurde, besteht derzeit in Friedrichshain-Kreuzberg, Neukölln, Tempelhof-Schöneberg und Charlottenburg-Wilmersdorf ein leichtes Angebotsdefizit. Perspektivisch wird sich die Lage aus Sicht der Akteure nur in Tempelhof-Schöneberg entspannen. Am positivsten wird die Marktlage gegenwärtig in Spandau eingeschätzt. Hier besteht nach Einschätzung der Experten ein geringer Angebotsüberhang mit einer Tendenz zu einer ausgewogenen Marktlage in den nächsten drei Jahren. Ein ausgeglichenes Verhältnis von Angebot und Nachfrage erwarten die Experten in Zukunft auch für Steglitz-Zehlendorf. In den anderen Bezirken wird sich das Angebot mit Sicht auf die nächsten drei Jahre nach Experteneinschätzung eher verknappen.

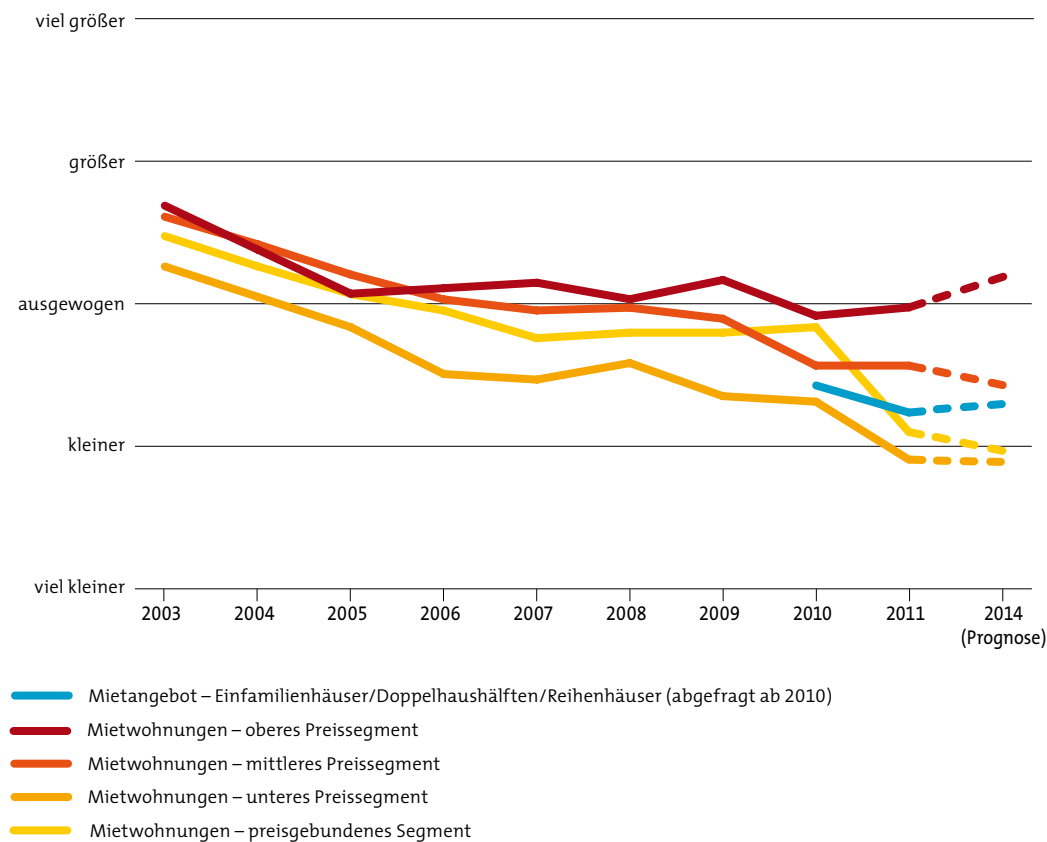
### Segment Miete

Die Angebotssituation auf dem Mietwohnungsmarkt ist nach Einschätzung der Experten weiterhin angespannt. Nur im oberen Preissegment besteht ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage. In den anderen Segmenten übersteigt die Nachfrage das Angebot. Insbesondere im unteren und preisgebundenen Segment hat sich das Angebot weiter deutlich verkleinert. Perspektivisch wird sich die Lage nur im oberen Preissegment weiter entspannen. In den anderen Segmenten wird sich die Situation mit Blick auf die nächsten drei Jahre nicht wesentlich ändern. Je nach Segment betrifft die Anspannung die Bezirke in unterschiedlicher Intensität. Insgesamt betrachtet ist die Lage jedoch in Mitte und Charlottenburg-Wilmersdorf besonders angespannt.

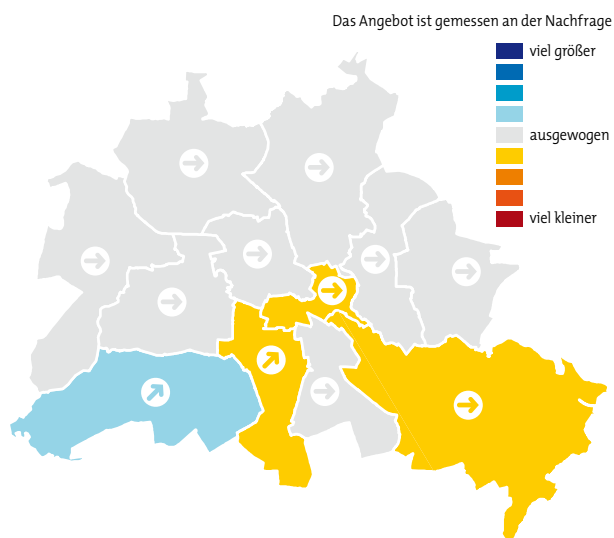
Nach Einschätzung der Experten ist die Angebots- und Nachfragesituation auf dem Berliner Mietwohnungsmarkt wei-

terhin angespannt. Nur im oberen Preissegment besteht ein nahezu ausgeglichenes Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage. Zukünftig gehen die Experten in diesem Segment von einem leichten Angebotsüberhang aus. Im mittleren Preissegment besteht weiterhin ein leichtes Angebotsdefizit. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich die Situation nicht verschärft, und auch für die nächsten drei Jahre erwarten die Experten keine wesentliche Verschlechterung der Situation. Demgegenüber hat sich das Angebot im unteren und preisgebundenen Preissegment stark verkleinert. Insbesondere im preisgebundenen Segment hat sich das Angebot gegenüber der Nachfrage stark verringert. Für die nächsten drei Jahre erwarten die Experten keine weitere Anspannung der Marktsituation. Im Jahr 2010 wurde im Wohnungsmarktbarometer erstmals eine Einschätzung des Verhältnisses von Angebot und Nachfrage im Segment der Einfamilien- und Reihenhäuser sowie Doppelhaushälften zur Miete erfasst. 2010 überstieg die Nachfrage das Angebot in diesem Segment leicht. Das Angebotsdefizit hat sich 2011 leicht vergrößert.

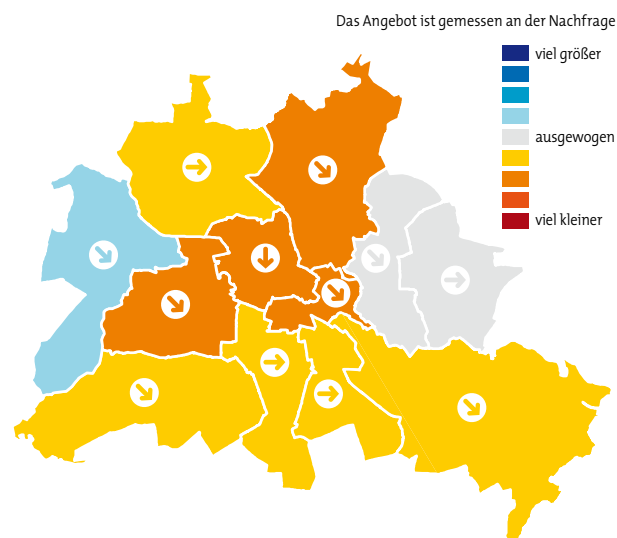
### Beurteilung im Segment Miete – Das Angebot ist gemessen an der Nachfrage ...



### Aktuelle Angebotssituation: Mietwohnungen – oberes Preissegment



### Aktuelle Angebotssituation: Mietwohnungen – mittleres Preissegment



Der Pfeil gibt die erwartete Entwicklung in den nächsten drei Jahren an. Das Angebot ist in drei Jahren gemessen an der Nachfrage ...

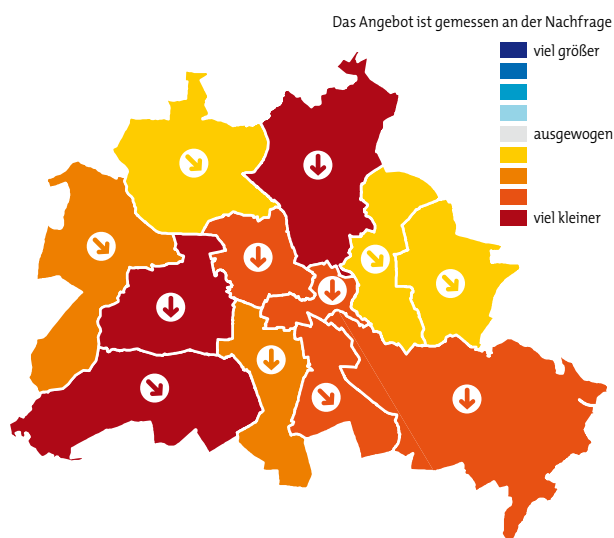
↑ viel größer ↗ größer ⇌ ausgewogen ↘ kleiner ↓ viel kleiner

### Situation in den Bezirken

Insgesamt ist die Angebotssituation für Wohnungen im **oberen Preissegment** im Vergleich zu den preiswerteren Segmenten deutlich ausgeglichener, und auch perspektivisch gehen die Experten für alle Berliner Bezirke von einer Entspannung des Marktes aus. In Steglitz-Zehlendorf wird schon heute ein leichter Angebotsüberhang in diesem Segment beobachtet. In Tempelhof-Schöneberg, Friedrichshain-Kreuzberg und Treptow-Köpenick wird die Situation hingegen als leicht angespannt eingeschätzt. In den übrigen Bezirken besteht derzeit ein ausgewogenes Verhältnis von Angebot und Nachfrage.

Ein Angebotsdefizit im **mittleren Preissegment** besteht nach Experteneinschätzung derzeit in Pankow, Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg und Charlottenburg-Wilmersdorf. Zukünftig wird sich die Lage dort nicht verbessern. Nur in Spandau übersteigt derzeit das Angebot noch die Nachfrage. Der dort in den nächsten drei Jahren erwartete Angebotsrückgang wird zu einer ausgewogenen Marktentwicklung beitragen.

### Aktuelle Angebotssituation: Mietwohnungen – unteres Preissegment



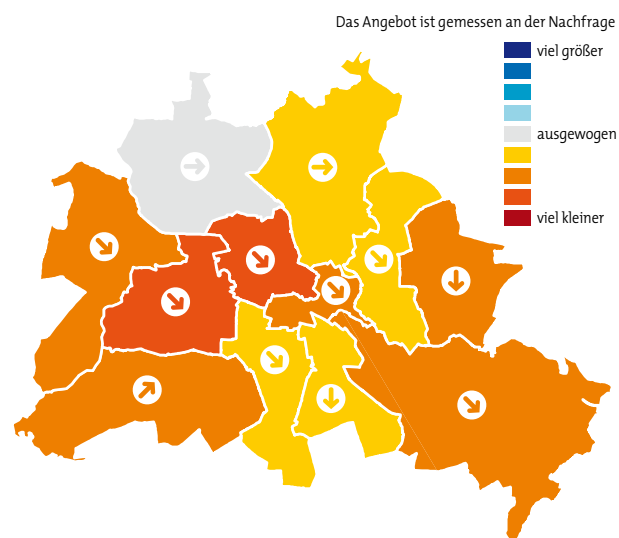
Der Pfeil gibt die erwartete Entwicklung in den nächsten drei Jahren an. Das Angebot ist in drei Jahren gemessen an der Nachfrage ...

↑ viel größer → größer ⇔ ausgewogen ← kleiner ↓ viel kleiner

Das Angebot im **unteren Preissegment** hat sich im Jahr 2011 weiter verknappt. Während im vergangenen Jahr die Marktlage noch in Reinickendorf und Marzahn-Hellersdorf als ausgeglichen eingeschätzt wurde, übersteigt in diesem Jahr in allen Bezirken die Nachfrage das Angebot. Eine sehr angespannte Lage – bei fortgesetztem Trend – identifizieren die Experten in Pankow, Charlottenburg-Wilmersdorf und Steglitz-Zehlendorf. Als angespannt werden Treptow-Köpenick, Friedrichshain-Kreuzberg, Neukölln und Mitte eingestuft. Nur leicht angespannt sind nach Expertenmeinung Marzahn-Hellersdorf, Lichtenberg und Reinickendorf. Perspektivisch wird sich das Angebot in allen Bezirken weiter verknappen.

Im **preisgebundenen Segment** besteht ein deutliches Angebotsdefizit in Berlin. Nur in Reinickendorf und Lichtenberg sind nach Einschätzung der Experten Angebot und Nachfrage aus-

### Aktuelle Angebotssituation: Ein-/Zweifamilienhäuser – Miete



geglichen – ein Trend, der sich fortsetzen soll. In Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg, Neukölln, Spandau, Charlottenburg-Wilmersdorf und Steglitz-Zehlendorf ist die Angebotssituation nach Einschätzung der Befragten deutlich angespannt. Dies wird sich absehbar auch nicht ändern.

Seit 2010 wird im Wohnungsmarktbarometer neben den verschiedenen Preissegmenten auf dem Mietwohnungsmarkt auch eine Einschätzung des Verhältnisses von Angebot und Nachfrage im Segment der **Einfamilien- und Reihenhäuser sowie Doppelhaushälften zur Miete** erfasst. In den meisten Berliner Bezirken besteht ein Angebotsdefizit. Nur in Reinickendorf wird die Angebotssituation als ausgeglichen eingeschätzt. In Mitte und Charlottenburg-Wilmersdorf übersteigt die Nachfrage das Angebot deutlich. Tendenzen zur Verbesserung der Marktlage sehen die Experten nur für Steglitz-Zehlendorf.

## Künftige Nachfrageentwicklung

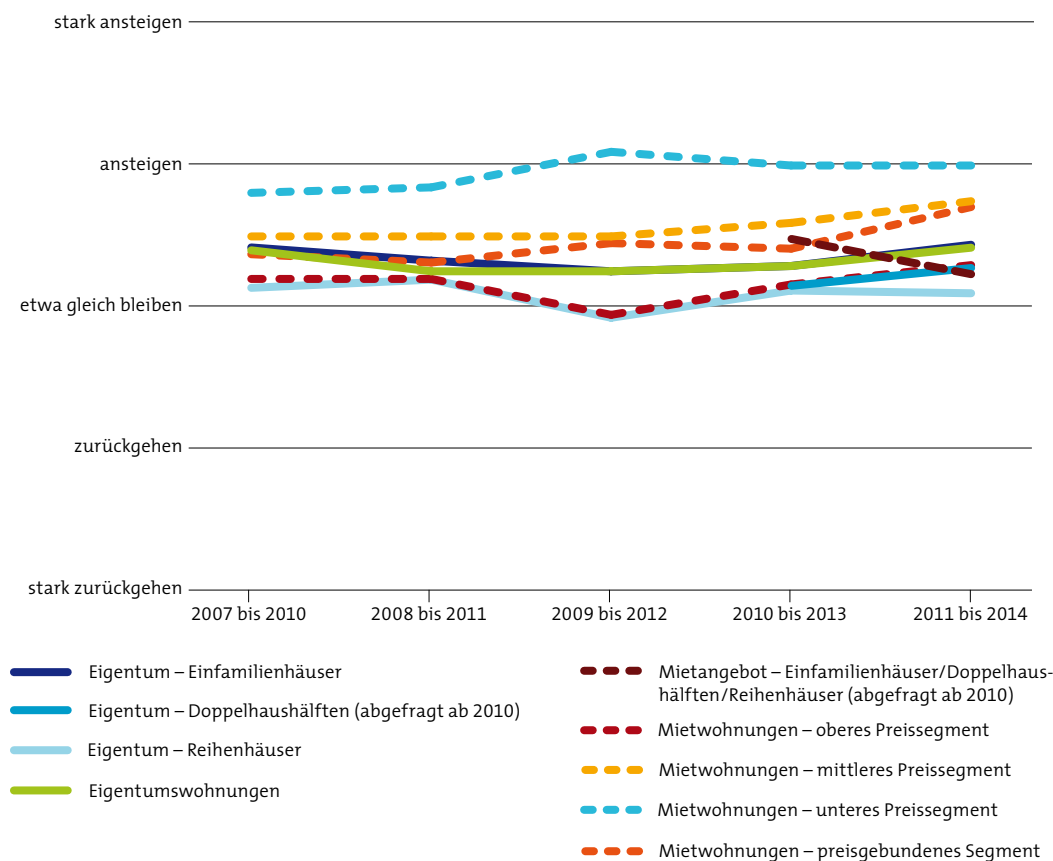
Nach Einschätzung der Experten wird die Nachfrage nach Wohnraum künftig insgesamt geringfügig ansteigen. Nur im unteren Preissegment wird ein deutlicher Anstieg der Nachfrage erwartet. Die Einschätzungen sind damit ähnlich wie in den vergangenen Jahren. Mit einem leichten Anstieg der Nachfrage wird auch beim Mietangebot für Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser gerechnet, obwohl hier im laufenden Jahr die Nachfragerwerte geringer sind als im Vorjahr.

Neben der aktuellen und erwarteten Angebotssituation bewerten die Experten die zukünftige Nachfrageentwicklung in den genannten Segmenten für die kommenden drei Jahre.

Seit letztem Jahr wird zusätzlich die erwartete Nachfrageentwicklung bei Mietangeboten für Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser abgefragt. Die Experten erwarten in allen Segmenten für Berlin eine geringfügig ansteigende Nachfrage. Beim **Mietangebot für Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser** liegen die **Abfragerwerte dieses Jahr jedoch unter denen des Vorjahres**.

Die Nachfrage nach Mietwohnungen im **oberen Preissegment** wird nach Einschätzung der Experten in Berlin insgesamt leicht ansteigen. Nur in Spandau wird ein spürbarer Nachfrageanstieg erwartet. In den übrigen Bezirken wird die Nachfrage leicht steigen bzw. gleich bleiben.

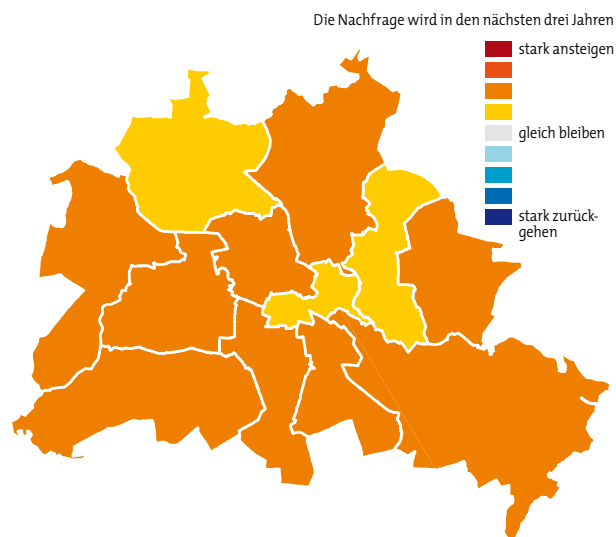
### Wie wird sich die Nachfrage in den nächsten drei Jahren entwickeln?



Im **mittleren Preissegment** gehen die Experten für die Gesamtstadt von einem leichten Anstieg der Nachfrage aus. Dabei steigt die Nachfrage in allen Bezirken, wobei in Friedrichshain-Kreuzberg, Lichtenberg und Reinickendorf der Nachfrageanstieg am geringsten ausfällt.

Wie schon in den vergangenen Jahren rechnen die Befragten mit den stärksten Nachfragezuwächsen bei Mietwohnungen im **unteren Preissegment**. Dabei liegt ihre Einschätzung für die Jahre 2010 bis 2014 leicht unter denen der Vorjahre. Einen Anstieg erwarten sie in allen Bezirken mit Ausnahme von Reinickendorf – hier soll die Nachfrage konstant bleiben. Ein starker Anstieg der Nachfrage wird in Neukölln erwartet. Etwas moderater wird die Entwicklung in Lichtenberg eingeschätzt.

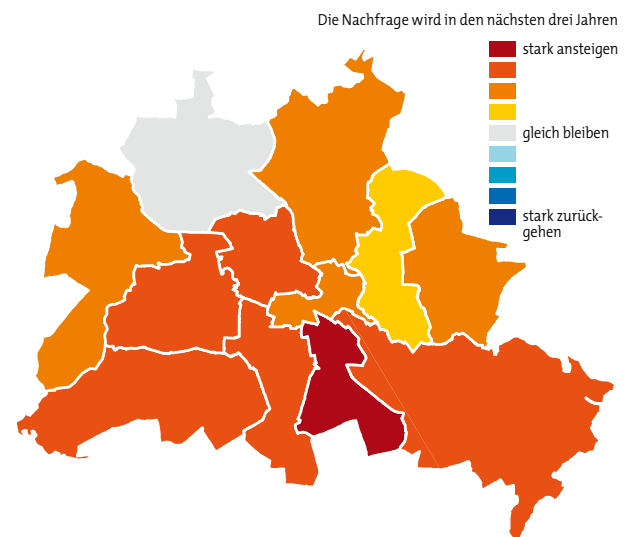
#### **Künftige Nachfragesituation: Mietwohnungen – mittleres Preissegment**



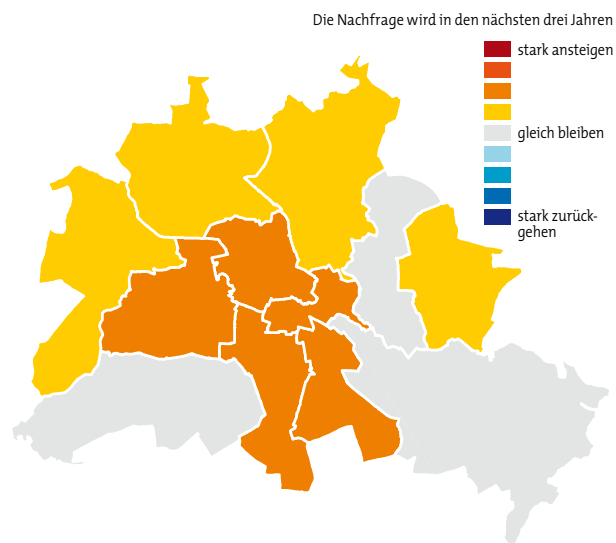
Die zukünftig erwartete Nachfrage nach **Eigentumswohnungen** sowie **Einfamilienhäusern im Eigentum** verlief in den vergangenen Jahren nahezu parallel. In der aktuellen Einschätzung gehen die Befragten bei Einfamilienhäusern von einem leichten Nachfrageanstieg in fast allen Bezirken aus. Stärkere Nachfragesteigerungen werden für Spandau erwartet. Für Mitte wird von einem leichten Nachfragerückgang bei Einfamilienhäusern ausgegangen, und für Marzahn-Hellersdorf schätzen die Experten die künftige Nachfragesituation als gleichbleibend ein.

Die künftige Nachfrage nach **Eigentumswohnungen** wird nach Ansicht der Experten in allen Bezirken, mit Ausnahme von Treptow-Köpenick, Lichtenberg und Steglitz-Zehlendorf, ansteigen. In den genannten Bezirken gehen die Befragten

#### **Künftige Nachfragesituation: Mietwohnungen – unteres Preissegment**



### Künftige Nachfragesituation: Eigentumswohnungen

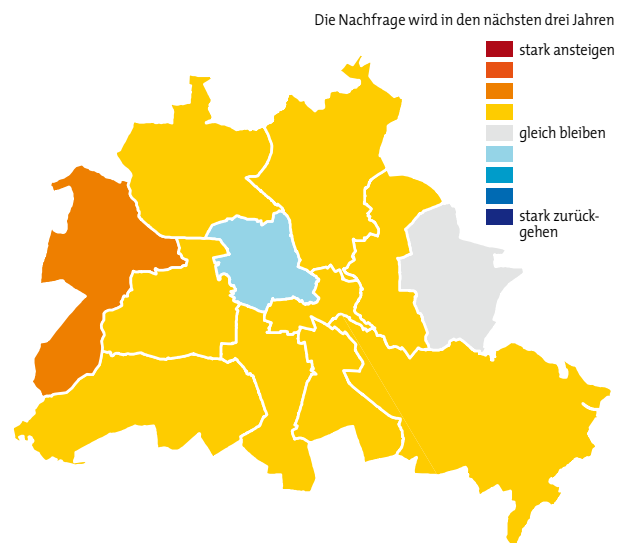


von einer gleichbleibenden Nachfrage aus. Die Nachfrage wird nach Experteneinschätzung am stärksten in Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg, Charlottenburg-Wilmersdorf und Tempelhof-Schöneberg ansteigen.

Für **Reihenhäuser im Eigentum** sind die Erwartungen der Experten für Berlin stabil. Abweichungen gibt es in den nord-östlichen Bezirken Pankow, Lichtenberg und Marzahn-Hellersdorf, für die ein leichter Nachfragerückgang erwartet wird. Zuwächse soll es dagegen in Reinickendorf, Mitte, Spandau, Steglitz-Zehlendorf, Neukölln und Lichtenberg geben.

Für **Doppelhaushälften im Eigentum** ist die prognostizierte Nachfrage für die kommenden Jahre leicht ansteigend. Wie für Einfamilienhäuser insgesamt schätzen die Experten, dass

### Künftige Nachfragesituation: Einfamilienhäuser – Eigentum



insbesondere in Spandau Doppelhaushälften nachgefragt werden. Für Mitte und Marzahn-Hellersdorf wird ein Nachfragerückgang erwartet.

Seit dem letzten Jahr wird bei der zukünftigen Nachfrageentwicklung auch das **Mietangebot für Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser** betrachtet. Die Nachfrage in Berlin wird zukünftig leicht ansteigen. Die Abfragewerte liegen dieses Jahr jedoch unter denen des Vorjahres. Die Bezirke werden dabei unterschiedlich beurteilt. Für Lichtenberg und Treptow-Köpenick gehen die Experten von einem leichten Rückgang der Nachfrage aus. In Friedrichshain-Kreuzberg, Mitte und Reinickendorf bleibt die Nachfrage konstant. In allen anderen Bezirken steigt die Nachfrage leicht.

## Besondere Bedarfe im Detail

Im Unterschied zu den vorherigen Jahren sehen die Experten dieses Jahr den höchsten Bedarf bei Wohnungen mit einer Wohnfläche zwischen 45 und 75 m<sup>2</sup>. Ein größerer Bedarf besteht dabei an Mietwohnungen. Analog zu den vergangenen Jahren identifizieren die Experten weiterhin einen großen Bedarf an seniorengerechten (barrierefreien) Wohnungen. Das gilt für alle Bezirke gleichermaßen. Darüber hinaus konzentriert sich der Bedarf nach Ansicht der Befragten auf Wohnungen mit einer Wohnfläche zwischen 75 bis 150 m<sup>2</sup>. Dabei richtet sich der Bedarf insgesamt vor allem auf Mietwohnungen im mittleren Preissegment. Bei den Eigentumsformen rangiert das freistehende Einfamilienhaus weiterhin an erster Stelle. An Bedeutung haben nach Einschätzung der Experten zudem Wohnungen in Wohnprojekten für Jung & Alt gewonnen. Der Bedarf ist im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. Einen Bedarf an solchen Wohnformen identifizieren die Experten in allen Bezirken.

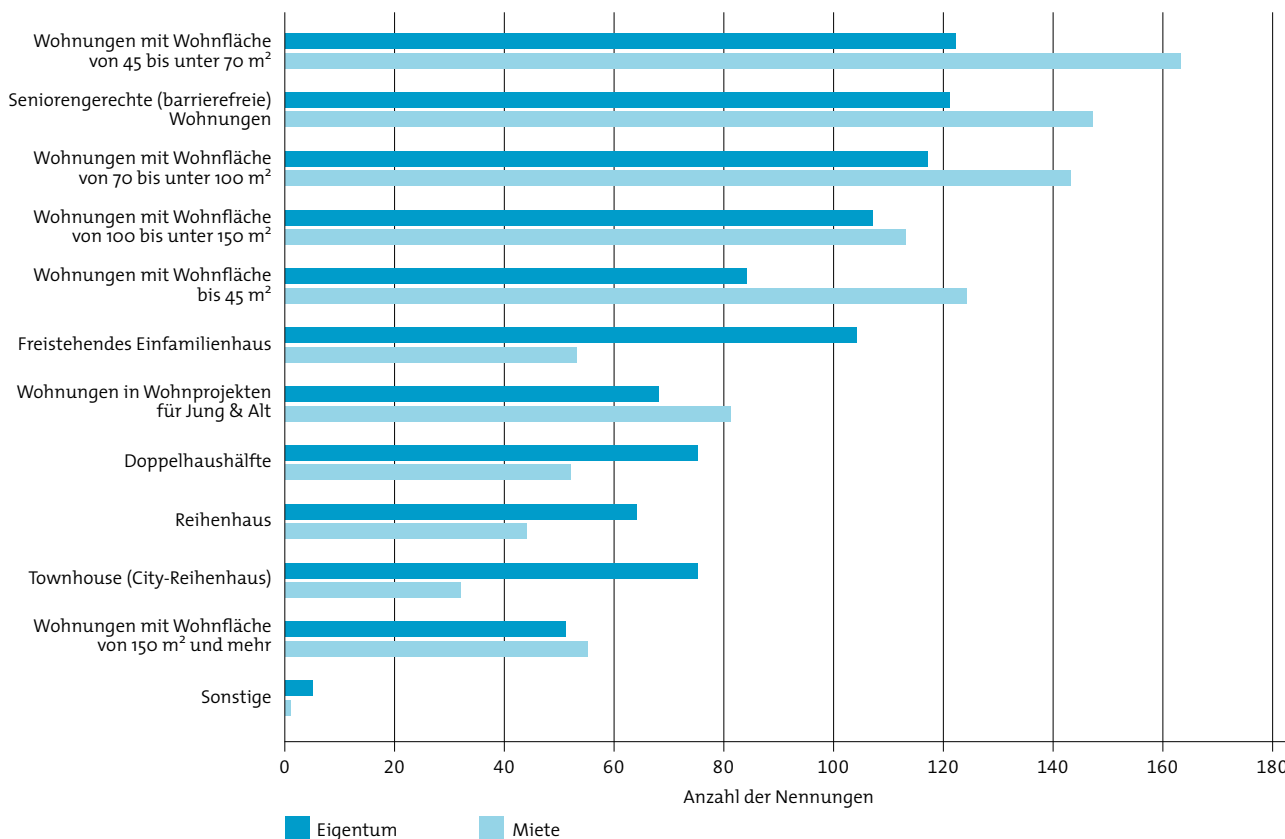
Um eine präzisere Auswertung der aktuellen Anforderungen in den verschiedenen Marktsegmenten vornehmen zu können, wurden die Experten zusätzlich zur Bewertung der Angebots- und Nachfragesituation gebeten, besondere Bedarfe in

ihrem Bezugsraum anzugeben. Untergliedert in die Segmente Eigentum und Miete beschreiben die Befragten ihre Einschätzung differenziert nach Neubau und Bestand sowie nach Preissegmenten und Wohnungsgrößenklassen.

Zu den einzelnen Aspekten in der Reihenfolge ihrer Bedeutung:

In diesem Jahr schätzen die Experten den Bedarf an Wohnungen mit **Wohnflächen von 45 bis unter 70 m<sup>2</sup>** als besonders hoch ein. Sowohl im Segment Miete als auch im Eigentumssegment belegt dieser Aspekt Platz eins und ist damit um zwei Ränge nach vorne gerutscht. Der Bedarf an Wohnungen dieser Größenordnung besteht nach Einschätzung der Experten vor allem bei Mietwohnungen im mittleren und unteren Preissegment. In beiden Segmenten richtet sich der Bedarf häufiger auf den Bestand als auf den Neubau. Der höchste Bedarf an Mietwohnungen besteht aus Expertensicht in Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg sowie Treptow-Köpenick. Eigentumswohnungen werden aus Sicht der Befragten insbesondere in Friedrichshain-Kreuzberg und Treptow-Köpenick sowie Reinickendorf benötigt.

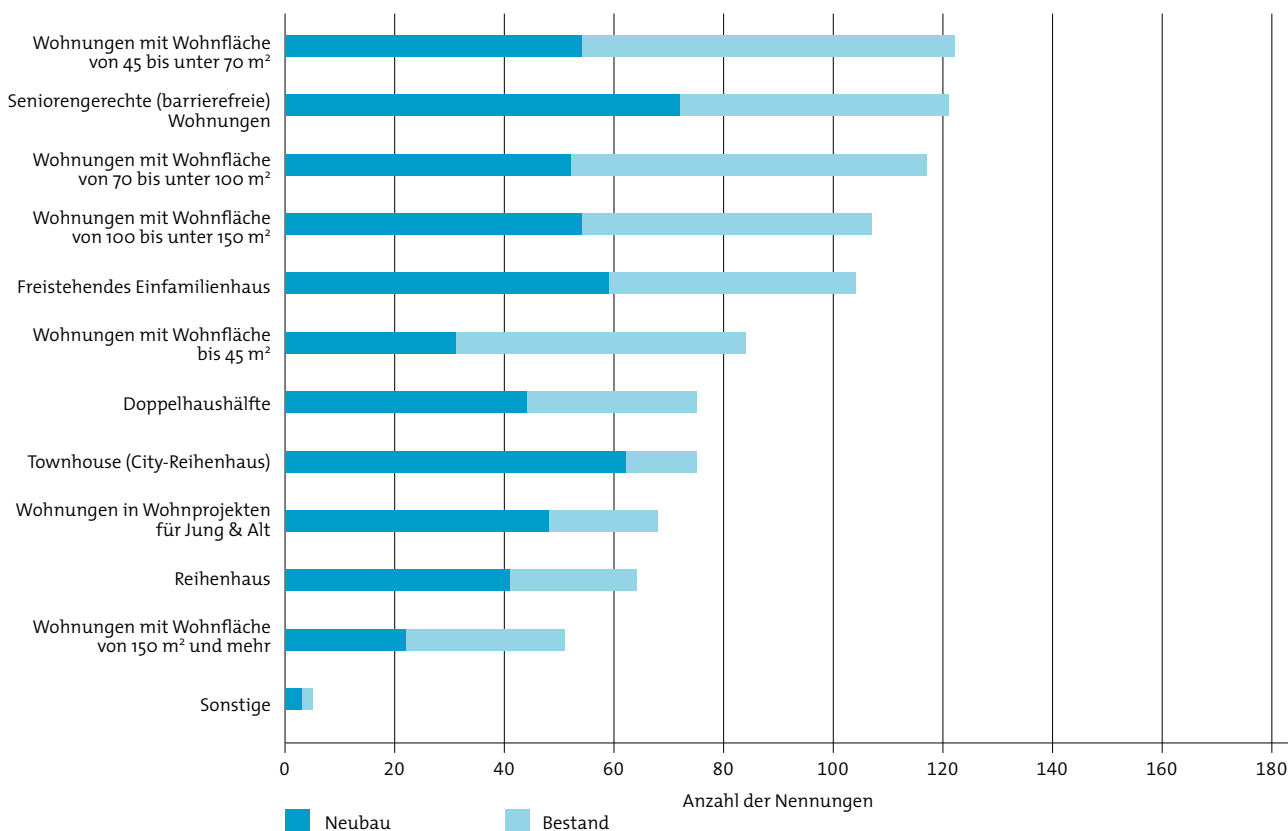
### Aktuelle Bedarfe, differenziert nach Eigentum und Miete



n = 264, Mehrfachnennungen möglich



### Aktuelle Bedarfe in der Kategorie Eigentum nach Neubau und Bestand



n = 264, Mehrfachnennungen möglich

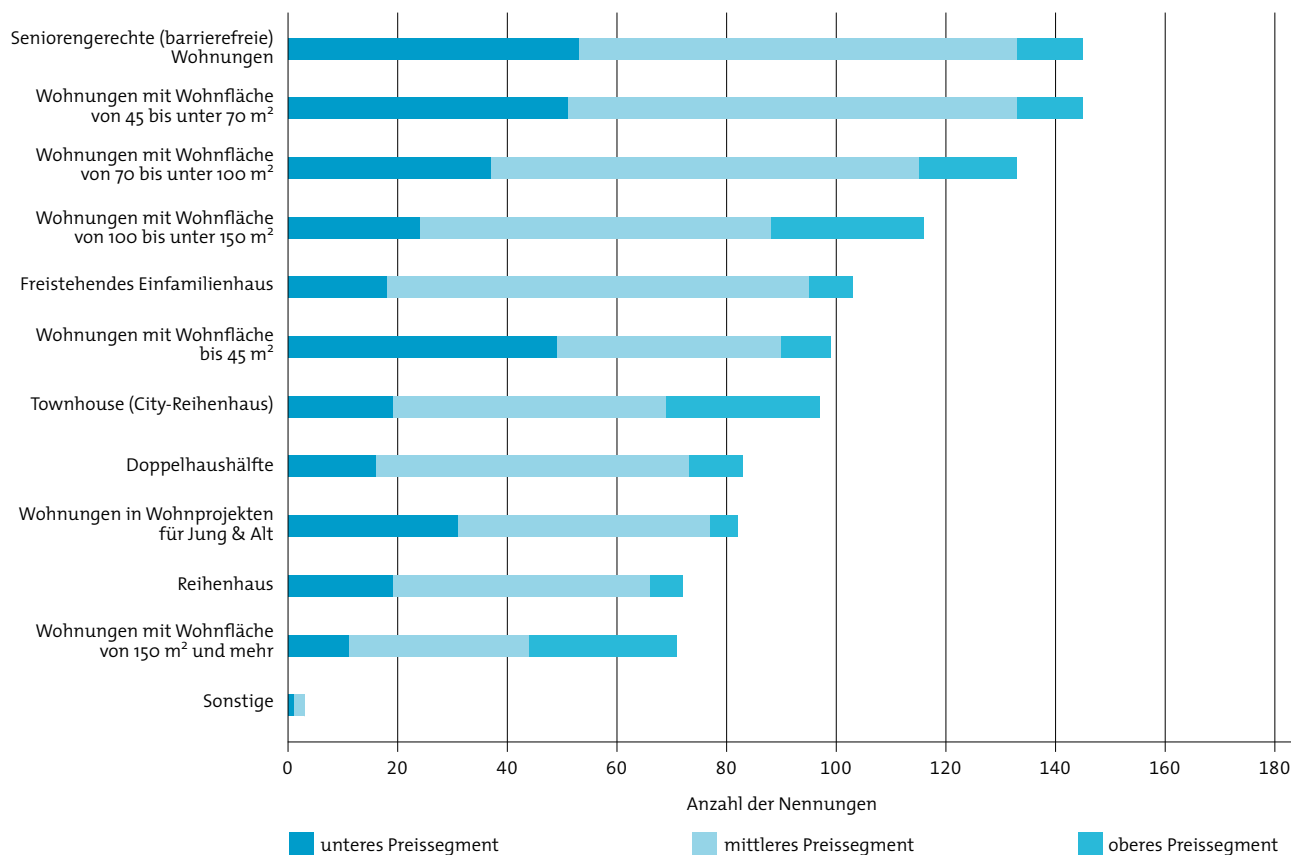
Analog zu den vergangenen Jahren identifizieren die Experten weiterhin einen großen Bedarf an **seniorengerechten (barrierefreien) Wohnungen**. Im Unterschied zu den Vorjahren rangiert der Bedarf aber nur auf Rang zwei. Dabei bezieht sich die Nachfrage nach barrierefreien Wohnungen häufiger auf Miet- als auf Eigentumswohnungen. Während im Mietsegment der Bedarf gleichermaßen im Neubau und Bestand besteht, werden Eigentumswohnungen nach Meinung der Experten häufiger im Neubau nachgefragt. Die Experten sehen in allen Bezirken einen Bedarf an seniorenrechtlichen Miet- und Eigentumswohnungen, wobei für Mietwohnungen die Bezirke Treptow-Köpenick, Lichtenberg und Mitte sowie für Eigentumswohnungen die Bezirke Mitte, Treptow-Köpenick und Friedrichshain-Kreuzberg überdurchschnittlich häufig genannt werden.

Auch bei Wohnungen mit einer **Wohnfläche zwischen 70 und 100 m²** konzentriert sich der Bedarf häufiger auf das Miet- als auf das Eigentumssegment. Dabei übertrifft der Bedarf an

Bestandswohnungen den für neu gebaute Wohnungen. In beiden Kategorien bezieht sich der Bedarf vor allem auf das mittlere und untere Preissegment. Im Bezirksvergleich ist besonders in Mitte, Treptow-Köpenick und Friedrichshain-Kreuzberg der Bedarf an Eigentumswohnungen groß. Für Mietwohnungen benennen die Experten einen besonderen Bedarf in den Bezirken Friedrichshain-Kreuzberg und Treptow-Köpenick.

Bei sehr kleinen Wohnungen mit einer **Wohnfläche von unter 45 m²** besteht nach Experteneinschätzung ein wesentlich höherer Bedarf im Miet- als im Eigentumssegment. Dieser betrifft vor allem Bestandswohnungen. Bei Mietwohnungen sehen die Befragten hauptsächlich im unteren, aber auch im mittleren Preissegment eine besondere Nachfrage. Für Eigentumswohnungen werden beide Preiskategorien in etwa gleich häufig genannt. Der Bedarf an Eigentumswohnungen richtet sich auf alle Bezirke. Der Bedarf an Mietwohnungen besteht ebenfalls in allen Bezirken. Einen geringeren Bedarf sehen die Experten in den Bezirken Steglitz-Zehlendorf und Spandau.

### Aktuelle Bedarfe in der Kategorie Eigentum nach Preissegmenten



n = 264, Mehrfachnennungen möglich

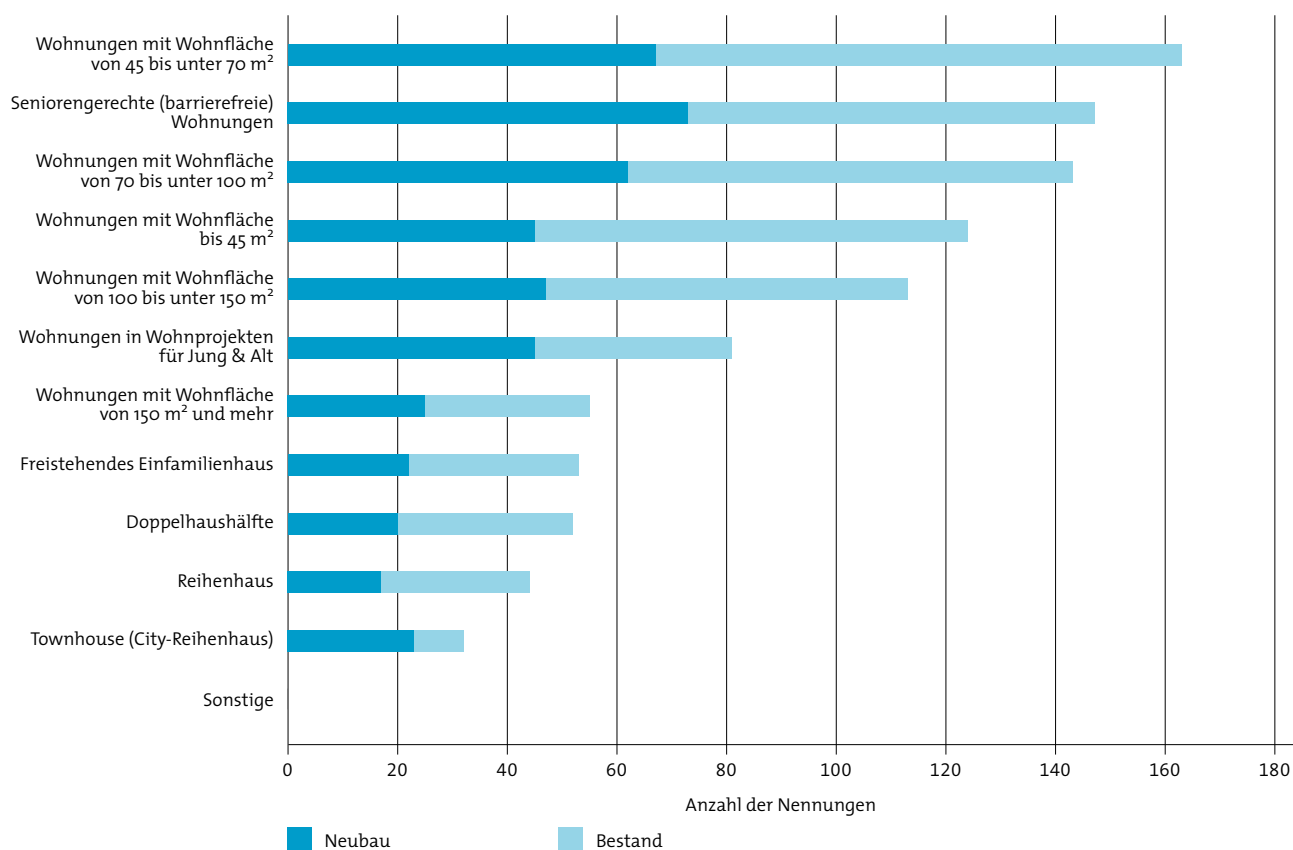
Bei den Ein- und Zweifamilienhäusern sehen die Experten den größten Bedarf weiterhin bei **freistehenden Einfamilienhäusern**. Insgesamt bezieht sich die Nachfrage erwartungsgemäß wesentlich stärker auf das Eigentums- als auf das Mietsegment. Während im Eigentumssegment der Bedarf an neu gebauten Einfamilienhäusern etwas höher ist, werden im Mietsegment etwas mehr Einfamilienhäuser im Bestand nach Einschätzung der Experten nachgefragt. Vor allem in Reinickendorf und Treptow-Köpenick beobachten sie eine erhöhte Nachfrage nach freistehenden Eigenheimen. Das Interesse an Einfamilienhäusern zur Miete sehen die Experten am häufigsten ebenfalls in Reinickendorf und Treptow-Köpenick sowie in Lichtenberg, Marzahn-Hellersdorf und Pankow. Insgesamt besteht die Nachfrage nach zum Kauf angebotenen freistehenden Einfamilienhäusern hauptsächlich im mittleren Preissegment.

Der Bedarf an **Wohnungen in Wohnprojekten für Jung & Alt** ist aus Sicht der Befragten im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. Lag dieser im letzten Jahr insgesamt noch auf dem elften Rang, belegt dieser nun Rang sieben. Ein Bedarf besteht nach der Experteneinschätzung sowohl im Miet- als auch im Eigentumssegment, wobei im Mietsegment ein bevorzugter Bedarf gesehen wird. Dieser richtet sich erwartungsgemäß insbesondere auf den Neubau von Wohnungen. Während beim Eigentum das mittlere Preissegment aus Sicht der Experten nachgefragt wird, ist es im Mietsegment im gleichen Maße das untere wie das mittlere Preissegment. Einen Bedarf identifizieren die Experten in allen Bezirken. Die zentralen Bezirke Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg erhielten im Miet- und Eigentumssegment die meisten Nennungen.

Auch der Bedarf an **Doppelhaushälften** bezieht sich nach Einschätzung der Experten stärker auf das Eigentums- als auf das Mietsegment. Doppelhaushälften zum Kauf werden etwas bevorzugter gesucht als Doppelhaushälften zur Miete. Der Bedarf ist bei Eigentumsobjekten im mittleren Preissegment mit Abstand am höchsten. Im Bezirksvergleich stehen bei Eigentumsobjekten Reinickendorf, Neukölln und Treptow-Köpenick oben. Die höchste Nachfrage nach Doppelhaushälften zur Miete stellen die Akteure in Treptow-Köpenick, Reinickendorf, Lichtenberg und Marzahn-Hellersdorf fest.

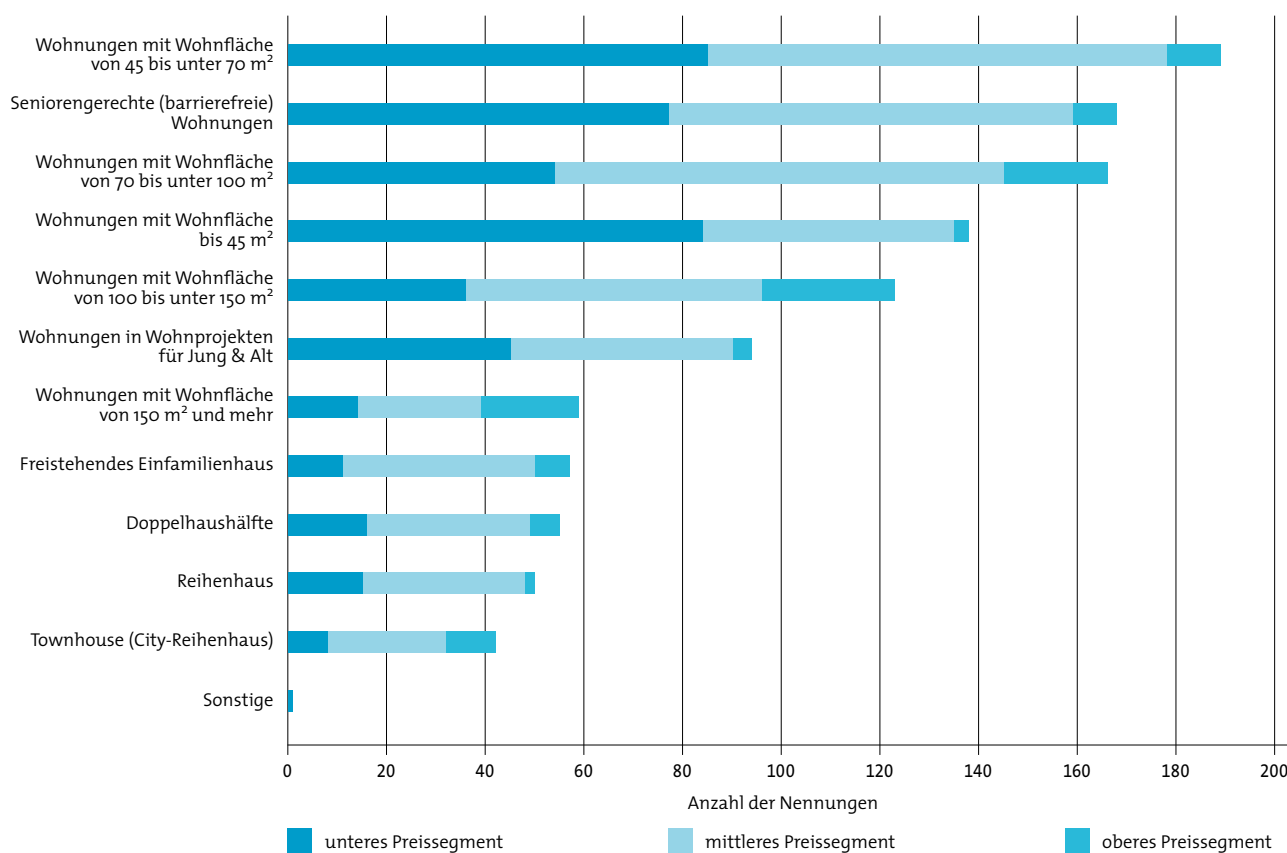
**Reihenhäuser** werden nach Einschätzung der Experten bevorzugt im Eigentumssegment nachgefragt und dieses im Neubau. Der Bedarf besteht bei Reihenhäusern zum Kauf vor allem im mittleren Preissegment. Reihenhäuser zur Miete werden bevorzugt im Bestand nachgefragt und diese ebenso im mittleren Preissegment. Wie auch bei freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften identifizieren sie für Reinickendorf und Treptow-Köpenick einen höheren Bedarf für Reihenhäuser zum Kauf als in anderen Bezirken. Die meisten Nennungen für Mietobjekte werden in Reinickendorf und Pankow erzielt.

#### Aktuelle Bedarfe in der Kategorie Miete nach Neubau und Bestand



n = 264, Mehrfachnennungen möglich

### Aktuelle Bedarfe in der Kategorie Miete nach Preissegmenten



n = 264, Mehrfachnennungen möglich

Bei so genannten **Townhouses (City-Reihenhäuser)** richtet sich der Bedarf nach Experteneinschätzung vor allem auf neu gebaute Objekte im Eigentum. Bei den nachgefragten Preiskategorien überwiegt die mittlere. Einen großen Bedarf an Townhouses im Miet- und Eigentumssegment sehen die Akteure insbesondere im Bezirk Mitte.

Im Vergleich zum Vorjahr besteht für sehr große Wohnungen mit einer **Wohnfläche von 150 m<sup>2</sup> und mehr** insgesamt ein geringerer Bedarf. Der Bedarf richtet sich sowohl auf Miet- als auch auf Eigentumswohnungen. Bestands- und Neubauwohnungen werden im gleichen Maße nachgefragt. Dabei bezieht sich die Nachfrage häufiger auf das obere und mittlere Preissegment. Einen Bedarf sehen die Experten für Eigentumswohnungen insbesondere in Friedrichshain-Kreuzberg sowie Mitte. In der Kategorie Miete erreicht Friedrichshain-Kreuzberg die meisten Nennungen.

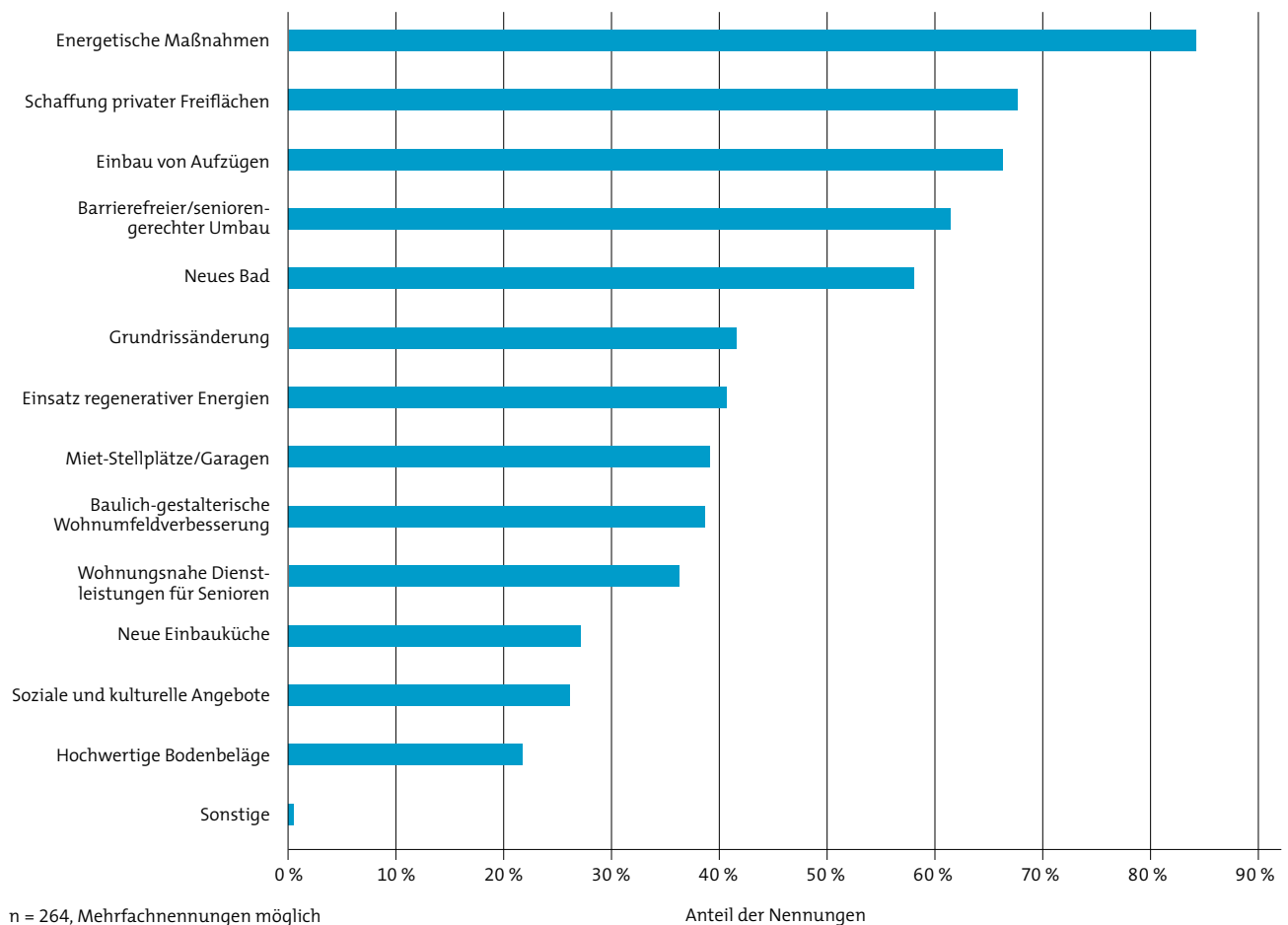
## Maßnahmen zur Verbesserung der Marktgängigkeit im Bestand

Energetische Maßnahmen werden weiterhin als die am besten geeigneten Maßnahmen angesehen, um die Marktgängigkeit im Bestand zu verbessern. Dieses gilt sowohl für das Miet- als auch das Eigentumssegment. Im Mietsegment erachten die Experten neben energetischen Maßnahmen insbesondere die Schaffung von privaten Freiflächen und Maßnahmen zum barrierefreien/seniorengerechten Umbau als relevant. Auch den Einbau von Aufzügen und neuen Bädern sehen sie im Mietsegment als geeignete Maßnahme an, um die Marktgängigkeit zu verbessern. Im Eigentumssegment sind diese Maßnahmen ebenfalls von Bedeutung, sie werden allerdings weniger häufig genannt. Auffallend ist hier insbesondere gegenüber dem Mietsegment die überdurchschnittlich häufige Nennung des Einsatzes von regenerativen Energien zur Verbesserung der Marktgängigkeit.

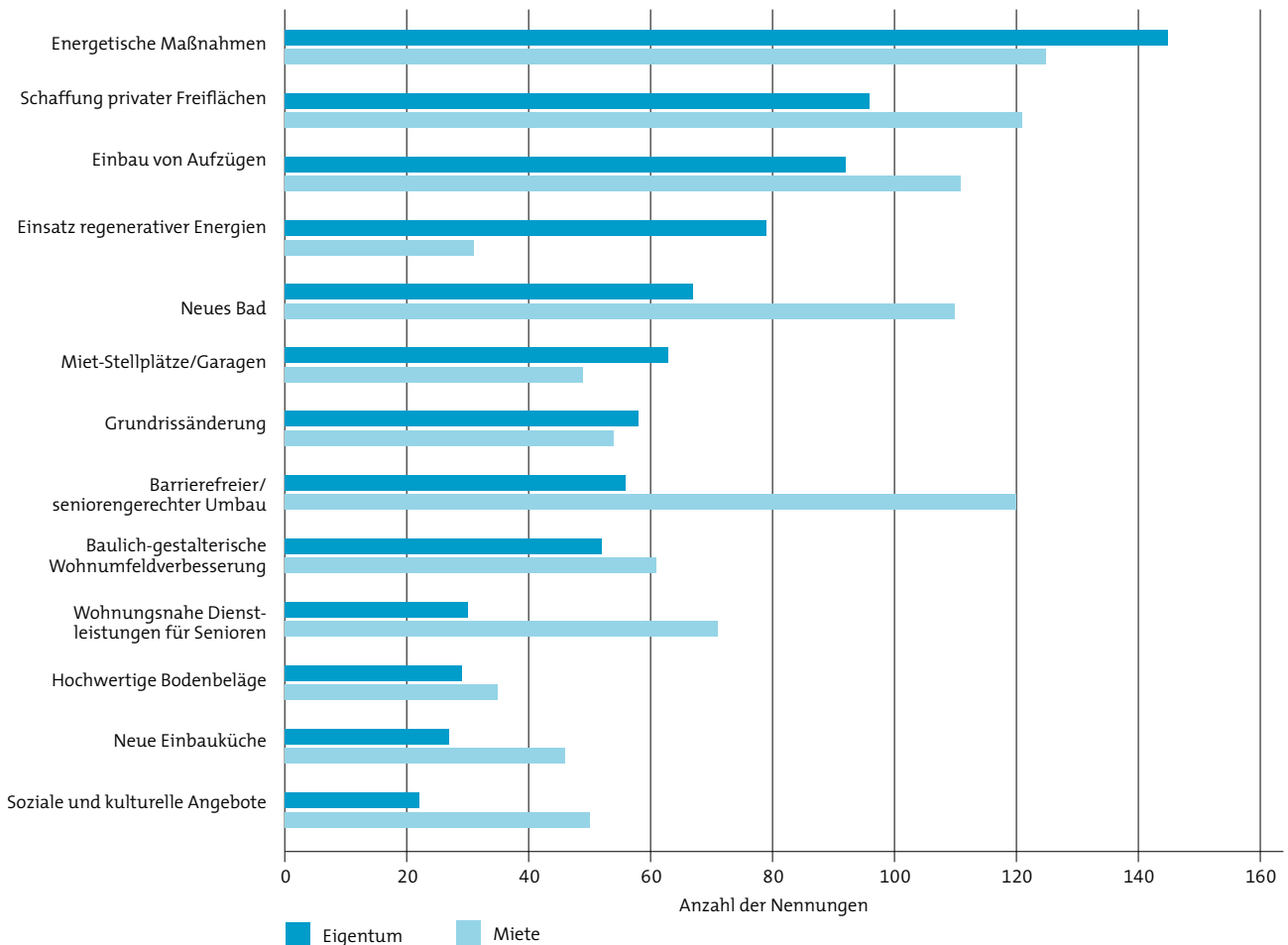
Im Wohnungsmarktbarometer wurden die Experten um eine Einschätzung von Maßnahmen zur Verbesserung der Marktgängigkeit von Bestandswohnungen (Miete oder Eigentum) gebeten. Die Maßnahmen beziehen sich auf Wohnausstattung, Wohnumfeld und Service.

Im Vergleich zum Vorjahr hat sich die Rangfolge auf den ersten acht Plätzen nicht verändert. Energetische Maßnahmen wie z. B. Wärmedämmung und Erneuerung der Fenster und Heizung belegen weiterhin den ersten Platz. Dabei werden energetische Maßnahmen mit rund 84 % noch häufiger benannt als im Vorjahr (71 %). Dahinter folgen auf Platz zwei Maßnahmen zur Schaffung von privaten Freiflächen und auf Platz drei der Einbau von Aufzügen. Diese Maßnahmen steigern den Wohnwert. Rund 61 % der Nennungen beziehen sich auf Maßnahmen zum barrierefreien/seniorengerechten Umbau (Vor-

### Maßnahmen zur Verbesserung der Marktgängigkeit



### Maßnahmen zur Verbesserung der Marktgängigkeit, differenziert nach Eigentum und Miete



n = 264, Mehrfachnennungen möglich

jahr 55 %). Mehr als 50 % der Nennungen beziehen sich auf den Einbau eines neuen Bades. Die übrigen Maßnahmen erreichen Anteile zwischen 20 % und unter 50 %.

Sowohl im Miet- als auch im Eigentumssegment werden energetische Maßnahmen als die am besten geeigneten Maßnahmen angesehen, um die Marktgängigkeit im Bestand zu verbessern. Im Mietwohnungssegment sind aus Sicht der Experten neben energetischen Maßnahmen insbesondere die Schaffung von privaten Freiflächen und Maßnahmen zum

barrierefreien/seniorengerechten Umbau geeignet, um die Marktgängigkeit zu verbessern. Des Weiteren werden der Einbau von Aufzügen und neuen Bädern im Mietwohnungsbau als relevante Maßnahmen zur Verbesserung der Marktgängigkeit benannt. Im Eigentumssegment sind diese Maßnahmen zwar ebenfalls von Bedeutung, sie werden allerdings weniger häufig genannt. Im Eigentumssegment werden von den Experten darüber hinaus der Einsatz regenerativer Energien und die Schaffung von Kfz-Stellplätzen/Garagen als relevante Maßnahmen zur Verbesserung der Marktgängigkeit benannt.

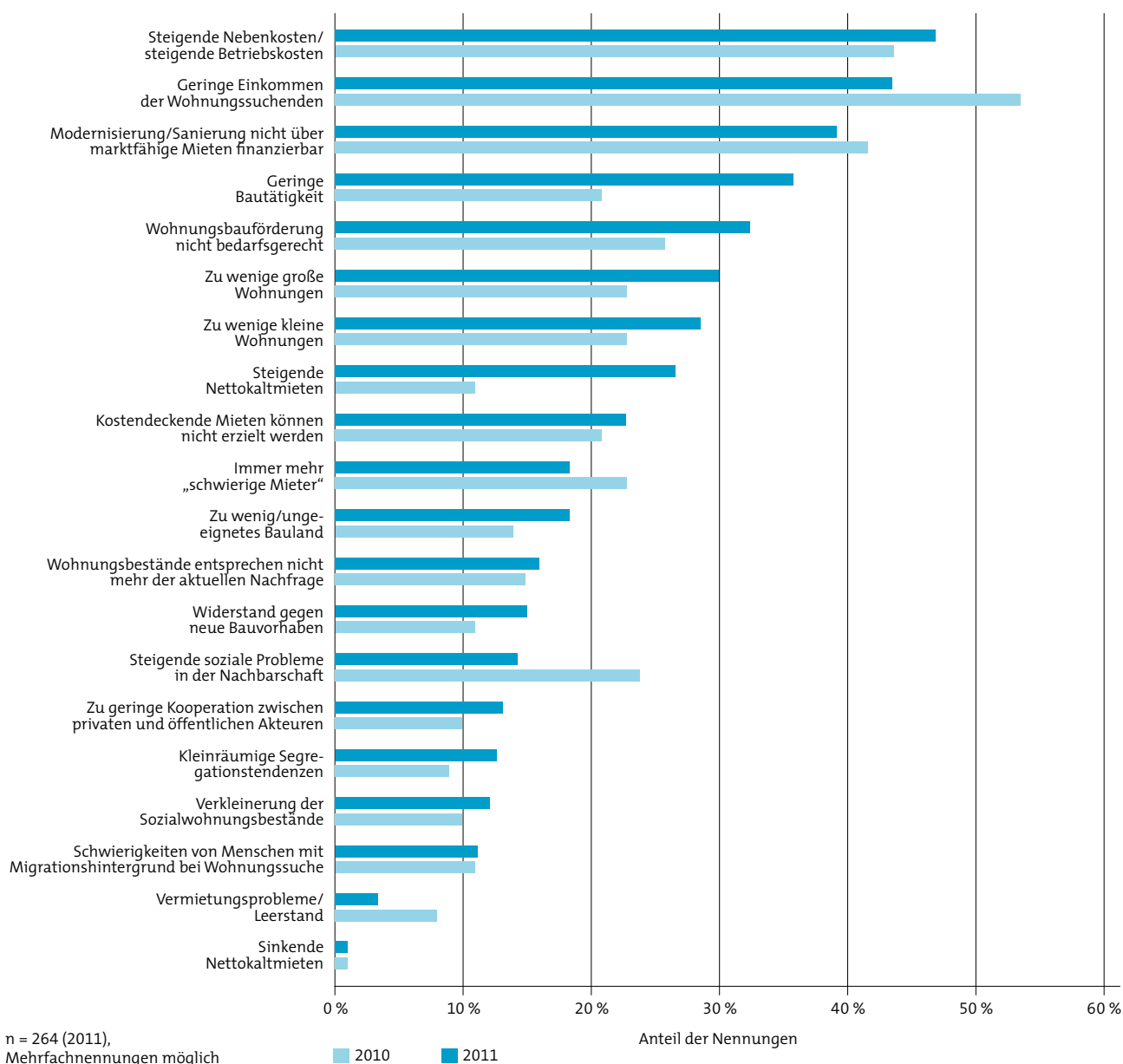
## Aktuelle Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt

Im Vergleich zum letzten Jahr hat sich die Problemwahrnehmung verschoben. Standen 2010 stärker die sozialen Herausforderungen in Form von schwierigen Mietern und sozialen Problemen in der Nachbarschaft im Fokus, werden in diesem Jahr die wirtschaftlichen Probleme häufiger genannt. Die größten Schwierigkeiten auf dem Wohnungsmarkt liegen nach Meinung der Experten im Bereich rund um die Wirtschaftlichkeit der Bestände und Zahlungsfähigkeit der Mieter. Steigende Neben- und Betriebskosten und geringe Einkommen der Wohnungssuchenden werden besonders häufig als problematisch genannt. Auch steigende Nettokaltmieten werden in diesem Jahr deutlich häufiger als problematisch eingestuft als noch im Vorjahr. Innerhalb Berlins gelten die Bereiche Steglitz-Zehlendorf und Charlottenburg-Wilmersdorf insgesamt als wenig problematisch.

Wie in den vergangenen Jahren zählen die Experten auch in der aktuellen Befragung steigende Nebenkosten und geringe Einkommen der Wohnungssuchenden zu den am stärksten ins Gewicht fallenden Problemen auf dem Berliner Wohnungsmarkt. Auch die Schwierigkeit, Modernisierungen und Sanierungen nicht über marktfähige Mieten refinanzieren zu können, führen sie – wie im letzten Jahr – sehr häufig auf.

Probleme werden ebenfalls in der Angebotszusammensetzung gesehen. Nach Experteneinschätzung werden auf dem Wohnungsmarkt sowohl zu wenig große als auch zu wenig kleine Wohnungen angeboten. Die Bautätigkeit wird ebenfalls als zu gering eingestuft. Ein knappes Drittel der Befragten schätzt eine nicht bedarfsgerechte bzw. ausgelaufene Wohnungsbauförderung als problematisch ein.

### Aktuelle Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt



Steigende Nettokaltmieten werden deutlich häufiger als problematisch bewertet, als dies im letzten Jahr der Fall war.

Anders als im letzten Jahr werden die sozialen Herausforderungen in Form von steigenden sozialen Problemen in der Nachbarschaft und der Zunahme „schwieriger Mieter“ deutlich seltener als problematisch genannt.

#### **Situation in den Bezirken**

In den einzelnen Bezirken fallen die Bewertungen der aktuellen Probleme auf dem Wohnungsmarkt erwartungsgemäß differenziert aus. Übereinstimmend betrachten die Experten die steigenden Nebenkosten am häufigsten als problematisch, wobei besonders Marzahn-Hellersdorf, Pankow, Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg ins Gewicht fallen.

Geringe Einkommen der Wohnungssuchenden bewerten die Befragten ebenfalls in allen Bezirken kritisch, wobei vor allem Neukölln, Treptow-Köpenick, Marzahn-Hellersdorf und Reinickendorf überdurchschnittlich häufig genannt werden.

Steigende Mieten werden insbesondere in den innerstädtischen Bezirken Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg als Problem angesehen.

Einen Mangel an kleinen Wohnungen nennen die Befragten in den Bezirken Treptow-Köpenick, Marzahn-Hellersdorf und Mitte. Das Fehlen von großen Wohnungen wird hingegen in dem geburtenstarken Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg als problematisch eingestuft.

Im Bereich der sozialen Herausforderungen sind steigende soziale Probleme in der Nachbarschaft für den Bezirk Marzahn-Hellersdorf nach Expertensicht problematisch. Dort geben die Befragten außerdem häufiger als andernorts Probleme mit „schwierigen Mietern“ an.



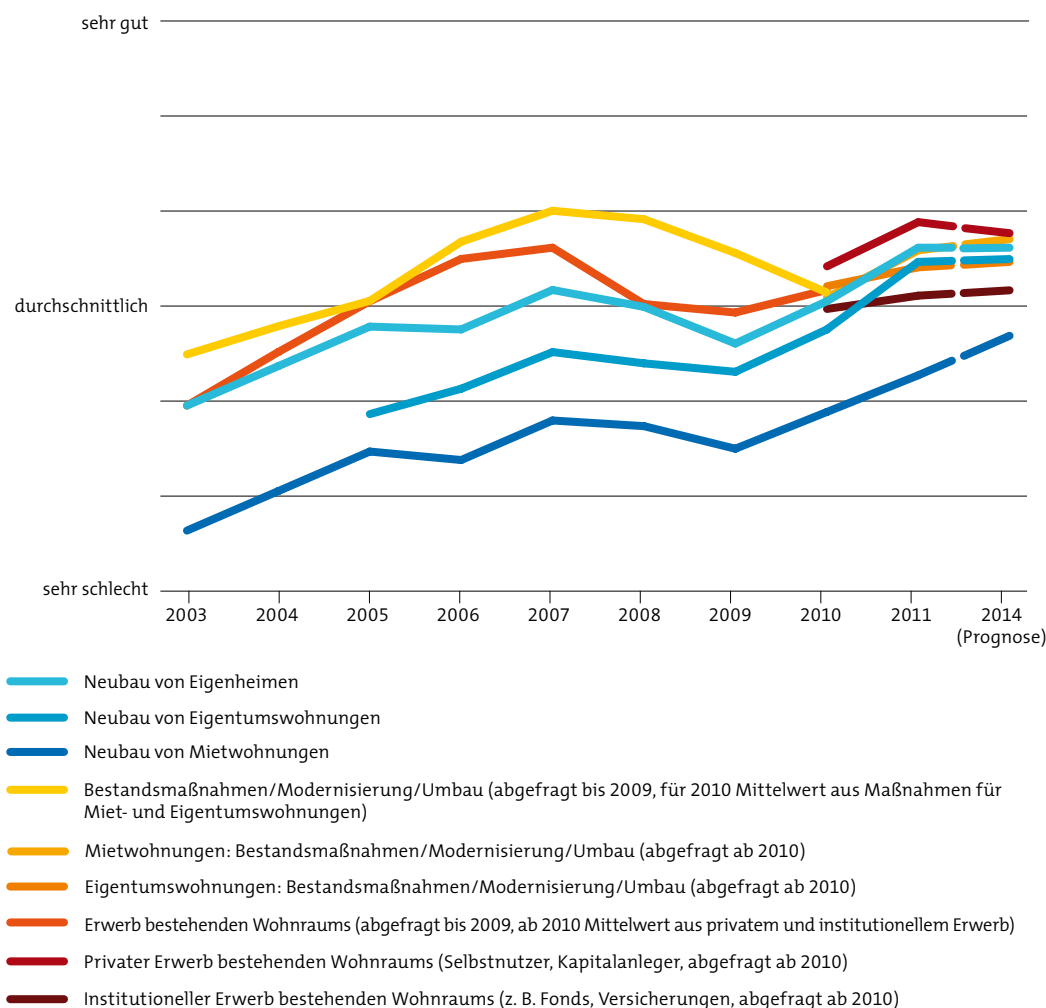
## Einschätzung des Investitionsklimas

Im Vergleich zum Vorjahr hat sich das Investitionsklima in Berlin nach Einschätzung der Experten insgesamt weiter verbessert. Diese Einschätzung betrifft alle Segmente. Im Neubausegment wird das Investitionsklima für Eigenheime und Eigentumswohnungen als „eher positiv“ eingeschätzt. Das Investitionsklima für den Neubau von Mietwohnungen wird von den Experten zwar weiterhin als „eher schlecht“ eingeschätzt, der Trend zeigt aber in eine positive Richtung. Auch das Investitionsklima für Bestandsmaßnahmen wird insgesamt als „eher gut“ eingestuft. Die Einschätzung des Investitionsklimas für den privaten Erwerb bestehenden Wohnraums wird im Vergleich aller Segmente am positivsten beurteilt. Das Investitionsklima für den institutionellen Erwerb bestehenden Wohnraums schätzen die Akteure demgegenüber insgesamt als durchschnittlich ein.

Die Experten bewerten wie in den vergangenen Jahren im aktuellen Wohnungsmarktbarometer auch das aktuelle und zukünftige Investitionsklima in verschiedenen Marktsegmenten. Seit dem letzten Jahr können die Befragten das Investitionsklima für Bestandsmaßnahmen/Modernisierungen/Umbau differenziert in den Kategorien Mietwohnungen und Eigentumswohnungen beurteilen. Analog dazu wird seit dem letzten Jahr für den Erwerb bestehenden Wohnraums eine Unterscheidung nach privatem und institutionellem Erwerb vorgenommen.

Der positive Trend beim Investitionsklima im Neubau setzt sich weiter fort. Die Experten schätzen das Investitionsklima im Neubau dieses Jahr noch positiver ein als im vergangenen Jahr. Während im vergangenen Jahr das Investitionsklima für den Neubau von Eigentumswohnungen noch als durch-

### Beurteilung des Investitionsklimas



schnittlich bis „eher negativ“ beurteilt wurde, schätzen die Experten dieses jetzt als „eher positiv“ ein. Auch das Investitionsklima für Eigenheime wird dieses Jahr als „eher positiv“ eingeschätzt, während es im letzten Jahr noch als durchschnittlich beurteilt wurde. Das Investitionsklima für den Neubau von Mietwohnungen wird von den Experten zwar weiterhin als eher schlecht eingeschätzt, der Trend zeigt aber in eine positive Richtung.

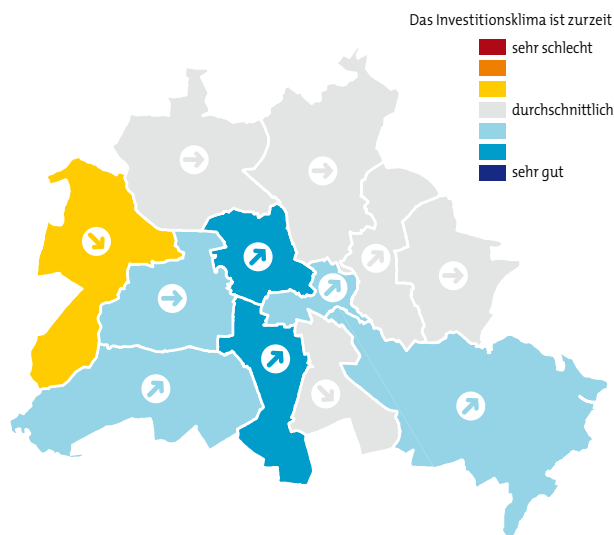
Im Neubausegment schneidet das Investitionsklima für den **Neubau von Eigenheimen** am besten ab und pendelt sich auf leicht überdurchschnittlichem Niveau ein. Dieses Niveau erwarten die Experten auch weiterhin. Nur in Spandau, Lichtenberg und Neukölln wird das Investitionsklima für Eigenheime als durchschnittlich eingestuft. In den anderen Bezirken schätzen die Experten das Klima als „eher gut“ ein. In keinem Bezirk prognostizieren die Akteure eine Verschlechterung des Investitionsklimas.

**Für den Neubau von Eigentumswohnungen** beurteilen die Experten das Investitionsklima ebenfalls als „eher positiv“. Im Bezirksvergleich wird das Investitionsklima in Mitte und Tempelhof-Schöneberg als besonders gut eingeschätzt. Die Entwicklung des Investitionsklimas wird in diesen Bezirken auch auf die Sicht der nächsten drei Jahre als „eher gut“ eingeschätzt. Das Investitionsklima schätzen die Experten zudem in Treptow-Köpenick, Friedrichshain-Kreuzberg sowie Char-

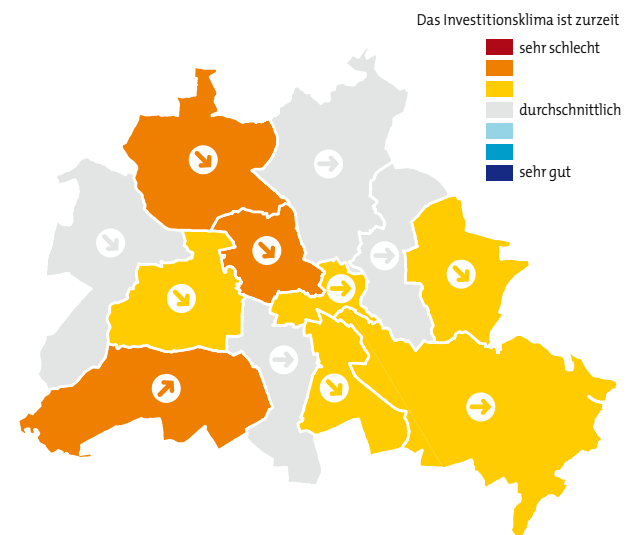
lottenburg-Wilmersdorf und Steglitz-Zehlendorf als gut ein und prognostizieren ein durchschnittliches bis „eher gutes“ Investitionsklima für die nächsten drei Jahre. Demgegenüber wird das Investitionsklima in Spandau als „eher schlecht“ eingeschätzt. In den übrigen Bezirken sehen die Experten ein durchschnittliches Investitionsklima.

Im Vergleich der Neubausegmente schneidet der **Bau von Mietwohnungen** in Berlin weiterhin am schlechtesten ab. Allerdings zeichnet sich hier seit dem Jahr 2009 eine Trendwende ab, indem sich die Einschätzung des Investitionsklimas von „sehr schlecht“ über „eher schlecht“ in Richtung „eher schlecht/durchschnittlich“ verlagerte. Diese Entwicklung spiegelt sich auch auf Bezirksebene wider. Während im vergangenen Jahr alle Bezirke mit „eher schlecht“ bis „schlecht“ eingeschätzt wurden, gibt es in diesem Jahr Bezirke, die im Bezug auf das gegenwärtige Investitionsklima als durchschnittlich eingestuft werden. Hierzu zählen Tempelhof-Schöneberg, Spandau, Pankow und Lichtenberg. In Steglitz-Zehlendorf wird das Investitionsklima im Vergleich zum Vorjahr schlechter eingeschätzt. In den übrigen Bezirken wird das Investitionsklima mit „schlecht“ bis „eher schlecht“ gleich eingeschätzt wie im Vorjahr bzw. hat sich leicht positiv entwickelt. Die Prognosen gehen allerdings von einer durchschnittlichen bis „eher schlechten“ Perspektive für alle Bezirke mit Ausnahme von Steglitz-Zehlendorf aus.

#### Investitionsklima: Neubau von Eigentumswohnungen



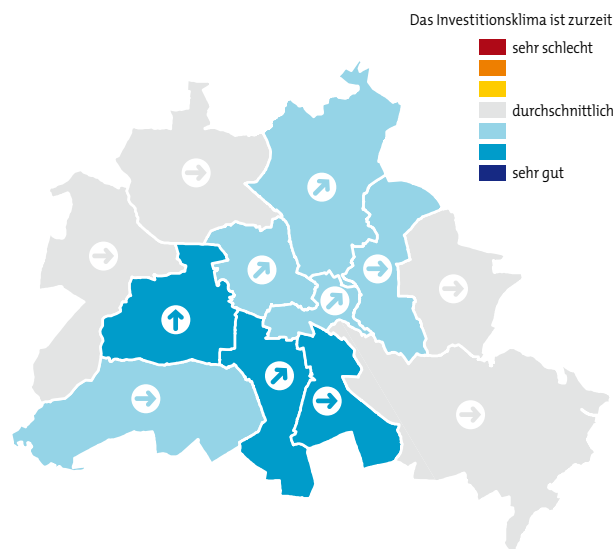
#### Investitionsklima: Neubau von Mietwohnungen



Der Pfeil gibt die erwartete Entwicklung in den nächsten drei Jahren an. Das Angebot ist in drei Jahren gemessen an der Nachfrage ...

↑ gut   ↗ eher gut   ↔ durchschnittlich   ↘ eher schlecht   ↓ schlecht

### Investitionsklima: Privater Erwerb bestehenden Wohnraums



Der Pfeil gibt die erwartete Entwicklung in den nächsten drei Jahren an. Das Angebot ist in drei Jahren gemessen an der Nachfrage ...

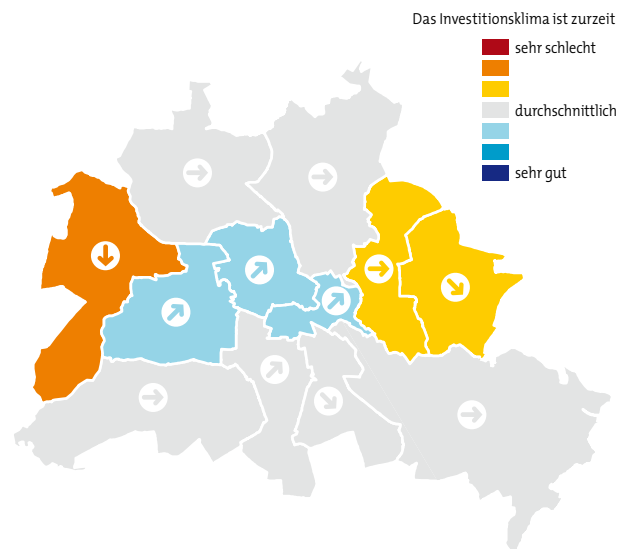
↑ gut    ↗ eher gut    → durchschnittlich    ↘ eher schlecht    ↓ schlecht

Die Einschätzung des Investitionsklimas für den **Erwerb bestehenden Wohnraums** wird seit dem letzten Jahr differenziert nach den Kategorien „privater Erwerb bestehenden Wohnraums“ (Selbstnutzer, Kapitalanleger) und „institutioneller Erwerb bestehenden Wohnraums“ (z. B. Fonds oder Versicherungen) abgefragt. Der Mittelwert beider Kategorien zeigt, dass sich der positive Trend des vergangenen Jahres weiter fortsetzt. Wurde das Investitionsklima im Jahr 2010 mit durchschnittlich eingeschätzt, ist es für das Jahr 2011 „eher gut“.

Die Einschätzung des Investitionsklimas für den **privaten Erwerb bestehenden Wohnraums** wird im Vergleich aller Segmente am positivsten beurteilt. Im Bezirksvergleich werden Neukölln, Tempelhof-Schöneberg und Charlottenburg-Wilmersdorf als gut eingeschätzt. In den übrigen Bezirken liegt die Einschätzung bei „eher gut“ bis durchschnittlich. In der Prognose schätzen die Experten die Aussichten für die Bezirke als durchschnittlich bis „eher gut“ ein. Charlottenburg-Wilmersdorf attestieren sie perspektivisch sehr gute Aussichten.

Das Investitionsklima für den **institutionellen Erwerb bestehenden Wohnraums** schätzen die Akteure insgesamt als durchschnittlich ein und damit etwas schlechter als das Investitionsklima für den privaten Erwerb bestehenden Wohnraums. Für die einzelnen Bezirke fallen die Einschätzungen sehr unterschiedlich aus. In Spandau schätzen die Experten das Investitionsklima als „schlecht“ ein und erwarten dieses auch für die Zukunft. Als „eher schlecht“ wird das Klima in Lich-

### Investitionsklima: Institutioneller Erwerb bestehenden Wohnraums



tenberg und Marzahn-Hellersdorf eingestuft. In Charlottenburg-Wilmersdorf, Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg gehen die Experten demgegenüber von einem guten Investitionsklima aus. In allen anderen Bezirken wird das Investitionsklima als durchschnittlich eingeschätzt.

In den vergangenen Jahren stuften die Experten das Investitionsklima für **Bestandsmaßnahmen, Modernisierungen oder Umbauten** im Vergleich der Bewertungen für die einzelnen Kategorien stets am besten ein. Allerdings ist seit 2007 der Trend rückläufig.

Das Investitionsklima für **Bestandsmaßnahmen, Modernisierungen oder Umbauten** wurde 2010 als durchschnittlich eingeschätzt. In diesem Jahr geht die Einschätzung in Richtung „eher gut“. Differenziert in die Kategorien Miete und Eigentum bewerten die Experten **Bestandsmaßnahmen für Eigentumswohnungen** etwas positiver als für Mietwohnungen. Im letzten Jahr war die Einschätzung noch umgekehrt. In Steglitz-Zehlendorf, Charlottenburg-Wilmersdorf und Friedrichshain-Kreuzberg schätzen die Experten das Klima für Bestandsmaßnahmen für Eigentumswohnungen aktuell als gut und in Neukölln, Tempelhof-Schöneberg, Mitte sowie Reinickendorf als „eher gut“ ein. Alle anderen Bezirke schneiden durchschnittlich ab. Das Investitionsklima für Bestandsmaßnahmen für Mietwohnungen wird in den Bezirken mit durchschnittlich oder „eher gut“ beurteilt.

## Umgestaltung der Flughafenlandschaft

Veränderungen im wohnungswirtschaftlichen Handeln aufgrund der Umgestaltung der Berliner Flughafenlandschaft ergeben sich vor allem bei Experten, die direkt mit der Immobilienverwaltung oder dem Vertrieb von Immobilien zu tun haben. Knapp 50 % der Befragten haben ihr Verhalten auf dem Wohnungsmarkt bereits verändert. Diese Veränderungen betreffen momentan noch die intensive Beobachtung der verschiedenen Teilräume und eine mögliche Neubewertung des Standortgefüges in Berlin.

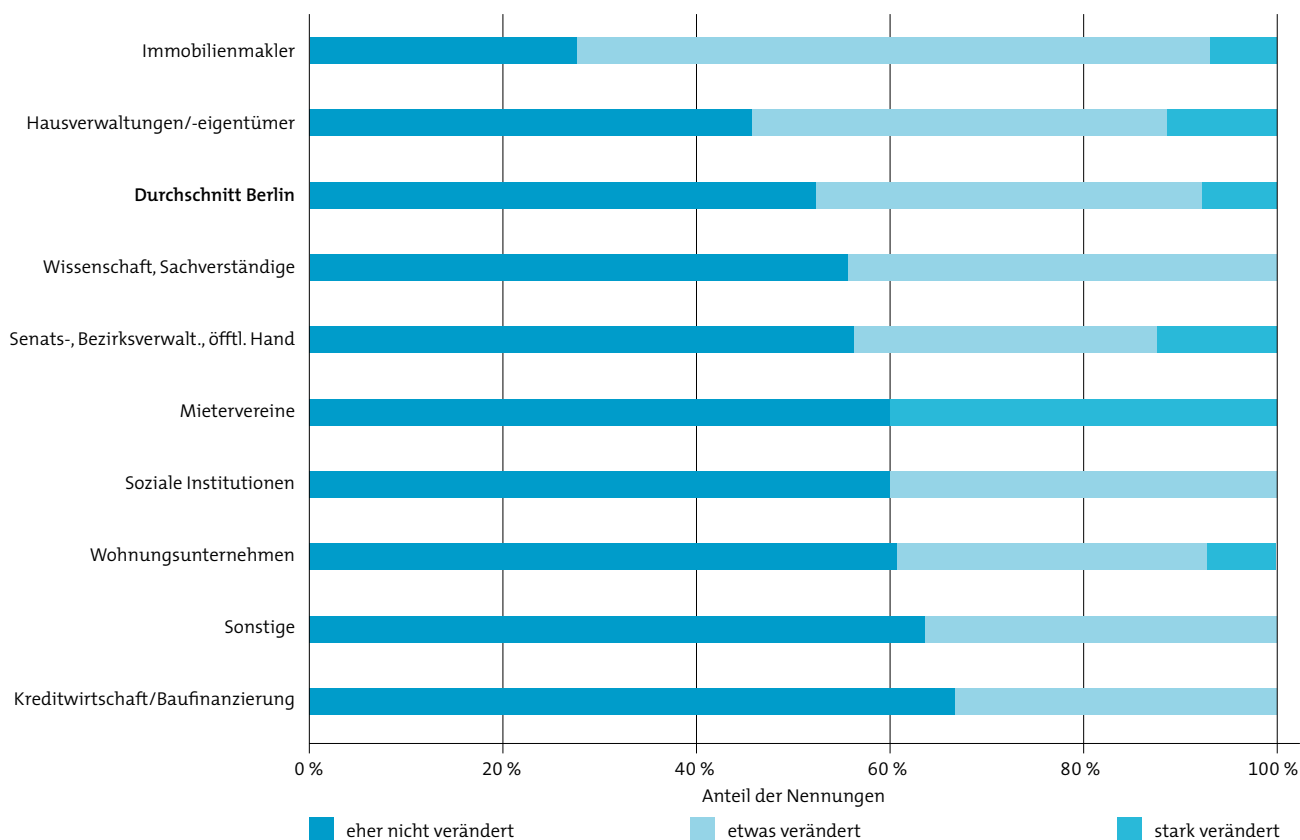
Die Auswirkungen der Umgestaltung der Berliner Flughafenlandschaft auf den Wohnungsmarkt zeichnen sich bereits vor der Eröffnung des Flughafens Berlin Brandenburg im Juni 2012 ab. Es entstehen z. B. große innerstädtische Flächenpotenziale, Fluglärmbelastungen fallen weg oder entstehen andernorts. Im aktuellen Wohnungsmarktbarometer wurden die Experten daher gefragt, ob sich das Handeln ihres Unternehmens oder ihrer Institution auf dem Wohnungsmarkt bereits jetzt durch die Umgestaltung und deren Auswirkungen verändert hat.

Etwas mehr als die Hälfte der Experten gibt an, dass das Handeln ihres Unternehmens durch die Umgestaltung der Flughafenlandschaft nicht beeinflusst wurde. Bei 40 % hat sich das Verhalten etwas, bei rund 8 % sogar stark verändert. Vor allem Akteure, die direkt mit der Vermietung, dem Verkauf oder der Verwaltung von Immobilien zu tun haben, haben ihr Verhalten mit Blick auf die Umstrukturierungen verändert.

Auf die offene Frage, wie sich das Verhalten am Wohnungsmarkt durch die Umstrukturierung ändert, wurden folgende Aspekte genannt:

- Neubewertung der Lagequalitäten durch den Wegfall der Lärmbelastung in Pankow und Reinickendorf
- Abwartendes Verhalten im südlichen Berliner Umland auf „Flugroutenentscheidung“
- Intensive Beobachtung der Entwicklung im Berliner Südosten, um bei steigender Nachfrage reagieren zu können.

### Veränderung des Handelns durch die Umstrukturierung der Flughäfen



n = 195, Mehrfachnennungen möglich

## Erwartete Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt Berlin und in den Bezirken

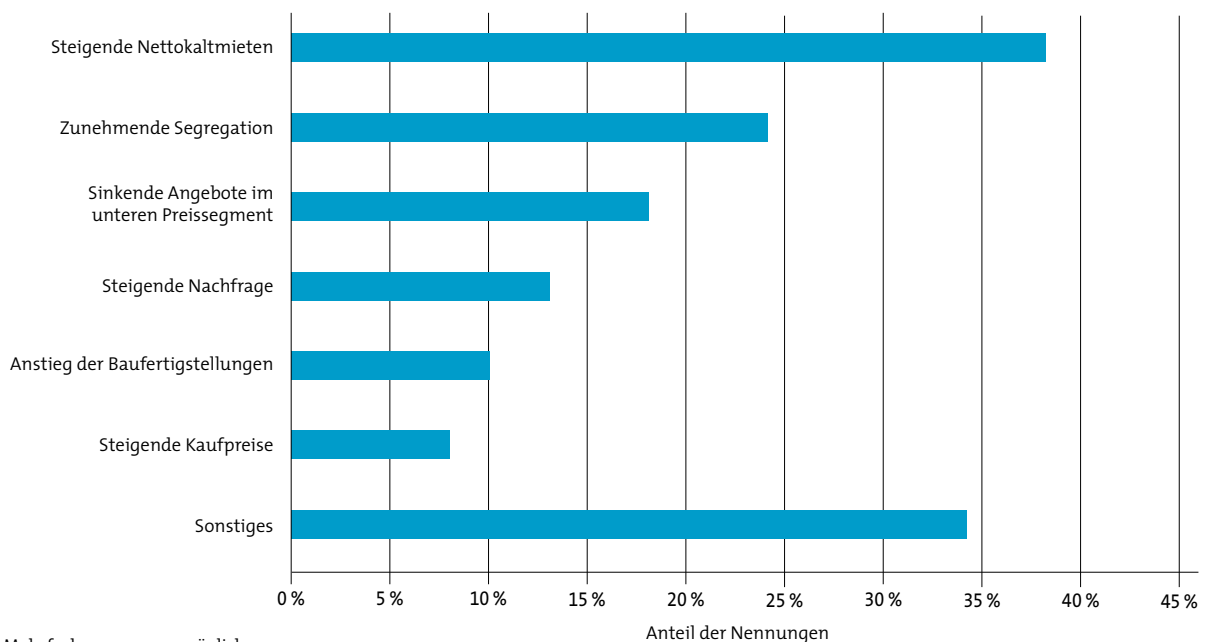
Auf die offenen Fragen zu den erwarteten Veränderungen in den nächsten drei Jahren haben 154 Wohnungsmarkexperten geantwortet. Mehr als ein Drittel erwarten steigende (Miet-)Preise, eine steigende Nachfrage und sinkende Angebote im unteren Preissegment. Dies führt aus Expertensicht zu einer zunehmenden räumlichen Differenzierung und Segregation im Stadtgebiet.

Zusätzlich zu den geschlossenen Fragestellungen konnten die Experten in offenen Fragen angeben, mit welchen Veränderungen sie auf dem Berliner Wohnungsmarkt und in den Bezirken in den nächsten drei Jahren rechnen.

Insgesamt machten 154 Akteure entsprechende Angaben, insgesamt jeder dritte Befragte äußerte sich auch zu seinen

Erwartungen in seinem konkreten Bezugsraum. Sie zeichnen ein recht einheitliches Bild. Insgesamt sehen die Experten eine Anspannung am Wohnungsmarkt. Sie erwarten steigende (Miet-)Preise, eine steigende Nachfrage und eine Verknappung des Angebotes. Besondere Engpässe sehen sie bei Mietwohnungen im unteren Preissegment. Hier spiegeln sich die Einschätzungen zum Verhältnis von Angebot und Nachfrage wider. Dies führt nach Experteneinschätzung zu zunehmender Segregation und einer verstärkten räumlichen Differenzierung der Wohnlagen im Stadtgebiet. Betont wird in diesem Zusammenhang, dass es zu einem Rückzug von einkommensschwachen Mietern und Haushalten aus den zentraleren Bereichen Berlins innerhalb des S-Bahn-Rings in Stadtrandlagen kommt. Preissteigerungen werden insbesondere im Mietwohnungsmarkt erwartet.

### Erwartete Veränderungen in den nächsten drei Jahren



n = 154, Mehrfachnennungen möglich

## Berliner Wohnungsmarktexterten

### Wir danken den Teilnehmern der Befragung:

Altunkaynak, Sükran (Dipl.-Ing. Architektur/Quartiersmanagerin, L.I.S.T. GmbH)  
 Andreas, Joachim (Geschäftsführer, GIW Geprüfte Immobilien GmbH)  
 Andritter-Witt, Holger (Geschäftsführer, HCS GmbH)  
 Arf, Anita (Inhaberin, Arf Immobilien)  
 Bachmann, Uwe G. (Geschäftsführer, BACHMANN Immobilien GmbH)  
 Bahr, Axel R. H. (Inhaber, Axel R. H. Bahr Immobilien und Baufinanzierungen)  
 Bartels, Harald (Sachverständiger, ÖbVI-Sozietät Bartels, Burneleit, van Kemenade)  
 Baumfelder, Henry (Vorsitzender Bezirksgruppe Treptow-Köpenick, Berliner Mieterverein)  
 Beccard, Annette (Eigentümerin im Ortsteil Mitte)  
 Becker, Fred (Geschäftsführer, BS Service Special GmbH)  
 Becker, Peter (Referent für Wohnungswirtschaft, BBU)  
 Bergmann, Bernd (Geschäftsführer, Privata Hausverwaltung GmbH)  
 Bilic, Anita (Referentin [BFW e. V.])  
 Bogner, Hans-Jörg (Inhaber, HVB Haus- und Grundstücksverwaltung Bogner e. K.)  
 Böhm, Andreas (Vorstandsmitglied, Wohnungsbaugenossenschaft DPF eG)  
 Böker, Steffen (Geschäftsführer, Aktivboden Immobilien GmbH)  
 Borgmann, Horst (Hochschullehrer, TU Berlin)  
 Böttcher, Lutz M. (Hausverwaltung Böttcher)  
 Brand, Thomas (Referatsleiter, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung)  
 Braun, Michael (Geschäftsführer, IVB M. Braun Immobilien und Hausverwaltung)  
 Brock, Günter (Bezirksleiter, BMV e. V.)  
 Buchholz, Kai (Teamleiter, GEWOBA)  
 Burucker, Sascha (GSW Immobilien AG)  
 Deutschländer, Mario (Abt.-Direktor, Commerzbank)  
 Dr. Dieser, Hartwig (Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte)  
 Dr. Ritter, Norbert (Regionaldirektor, RE/MAX Deutschland Nordost)  
 Drigalski, Boris (Prokurist/Leiter Bestandsmanagement, Becker & Kries Immobilien)  
 Dudek, Marc (Vertriebsleiter, BHW Immobilien GmbH)  
 Emenlauer, Rainer (Gesellschafter/Geschäftsführer, Pro Stadt GmbH)  
 Engel, Michael (Geschäftsführer, Engel Business+Private Immobilien GmbH)  
 Fechner, Christa (Immobilien GmbH)  
 Fenderl, Michael (Head of Research, Aengevelt GmbH & Co. KG)  
 Feuerschütte, Sven (Geschäftsleitung Immobilienbewertung, Immobilien Scout GmbH)  
 Finger, Walter (Sachverständiger, Immobilien und Sachverständigenbüro)

Franzen, Jörg (Vorstand, GESOBAU AG)

Frensch, Stefanie (Geschäftsführung, HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH)

Freybote, Dr. Kurt (Prokurist, Wilhelm Droste + Co. KG)

Gauer, Raimund (Bezirksleitung Steglitz-Zehlendorf, Berliner Mieterverein im DMB)

Genth, Patricia (Bereichsleiterin, Investitionsbank Berlin)

Giwer, Inger (Leiterin Portfoliomanagement, GSW Immobilien AG)

Glaubitz, Christian (Leiter Kundenzentrum Köpenick, degewo)

Gorski, Gordon (Senior Projektentwickler, HOCHTIEF Solutions AG)

Grammel, Stephan (Berlin-Hannoversche Hypothekenbank AG)

Große, Marc-Aurel (Inhaber, Große Immobilien)

Groth, Thomas (Geschäftsführer, allod Immobilien und Vermögensverwaltungsgesellschaft)

Gude Losada, Natalie (Geschäftsleitung, Clearinxl GmbH Business Unit MKIB)

Hafen, Joachim (Gebietskoordination Stadterneuerung, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung)

Hartmann, Dr. Marlies (Vorstand, WBG Hellersdorfer Kiez eG)

Hegewisch, Monika (Hausverwaltung/Immobilien)

Heidrich, Roman (Team Leader Residential Valuation Advisory, Jones Lang LaSalle GmbH)

Heidt, Hartmut (Einrichtungsleiter, Wohnhilfe Pflügerstraße/Lukas-Gemeinde)

Hentschel, Norbert (Geschäftsführender Gesellschafter, Optima-Gruppe)

Herter, Peer (Prokurist, DKB Wohnungsgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH)

Herz, Irina (Leiterin, degewo, Kundenzentrum Süd)

Hetzel, Holger (Teamleiter Portfoliomanagement, Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co. KG)

Hildebrandt, Petra (Prokuristin, WoBeGe Wohnbauten- und Beteiligungsgesellschaft mbH)

Jakobsmeier, Johannes (Consultant, BBT GmbH)

Jekel, Gregor (Wissenschaftlicher Mitarbeiter, Deutsches Institut für Urbanistik)

Jürgens, Holger (Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

Jursch, Ulrich (Prokurist, degewo AG)

Kemper, Julia (Projektleiterin, empirica)

Keune, Michael (Bouwfonds Real Estate Investment Management)

Klein, Sascha (Abteilungsleiter, bbg Berliner Baugenossenschaft eG)

Klotz, Dr. Sibyll (Bezirksstadträtin, Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin)

Knoblauch, Thomas (Teamleiter Wohnen, Niederlassung Berlin, Deutsche Kreditbank AG)

Knorr-Siedow, Thomas (Wissenschaftlicher Mitarbeiter, UrbanPlus/BTU Cottbus)

Krause, Stefan (Stellv. Abteilungsleiter Wohnungsbaugenossenschaft „Neues Berlin“ e.G.)

Krüger, Heinz (Geschäftsführer, Nordstadt Immobilien GmbH)

Kunz, Christine (Abteilungsleiterin, WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH)

Kusche, Roland (Inhaber, Kusche Immobilien)

Lagoni, Hannelore (Immobilienkauffrau, LBS Immobilien GmbH Berlin-Hannover)

Lamparter, Laren (Sachverständiger, Sachverständigenbüro Laren Lamparter)

Lanwehr, Andreas (Büroleitung, Engel & Völkers Grunewald-Zehlendorf GmbH)

Laumann, Wilhelm (Geschäftsführer, L-S-H Bauprojekte für Mensch und Umwelt GmbH)

Laurer, Stefan (Berliner Stadtmission Soziale Dienste gGmbH)

Lehmann, Dr. Jörg (Vorstand, WG MERKUR e.G.)

Lopitz, Sebastian (Wissenschaftlicher Mitarbeiter, StadtBüro Hunger)

Ludwig, Stefanie (Vertriebsassistentin, BAG Bankaktiengesellschaft)

Maack, Kai-Marten (Geschäftsführer, gewobe)

Mahlitz, Michael (Bereichsleiter, Wohnungsgenossenschaft Lichtenberg eG)

Matthes, Alexander (BSG mbH, Sanierungsbeauftragter Karl-Marx-Straße/Sonnenallee)

Merckens, Manfred (Leiter der Sozialen Wohnhilfe, BA Tempelhof-Schöneberg)

Mertens, Hartmut (Chefvolkswirt, Investitionsbank Berlin)

Mette, Tobias (STADT UND LAND Wohnbauten GmbH)

Michael, Werner (Inhaber, MPW-Immobilien)

Mißfelder, Thomas (Geschäftsführung, LebensRaum HV GmbH)

Motes, Yvonne (Inhaberin, Motes Immobilien und Finanzierungen)

Mühlberg, Philipp (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung)

Müller, Heinz Helmut (Direktor Immobilien, LBB/Berliner Sparkasse)

Neumann, Lutz (Vorstand, Vista Venture AG)

Oehlert, Werner (Geschäftsführer, ASUM GmbH)

Otto, Andreas (MdA)

Paborn, Sabine (Bereichsleiterin, BBT GmbH)

Pätzold, Ricarda (Wissenschaftlerin, TU Berlin, Institut für Stadt- und Regionalplanung)

Paul, Ulrich (Redakteur, Berliner Zeitung)

Pelz, Bernd (Director, Finanzierungsspezialist, UBS Deutschland AG)

Peters, Knut (Geschäftsführer, Knut Peters Hausverwaltungen GmbH)

Pfitzner, Joachim (jop immobilien)

Philipp, Edeltraut (Inhaberin, Terraplan Immobilien)

Piepenhagen, Jacqueline (Inhaberin, Piepenhagen Immobilien)

Pohl, Manfred (Vorstand, Arbeiter-Baugenossenschaft Paradies e.G.)

Rebenstorf, Prof. Rolf-Werner (Gutachter, Gutachterausschuss für Grundstückswerte)

Reich, Detlef (Gruppenleitung Sozialer Wohnungsbau, BA Charlottenburg-Wilmersdorf)

Reimer, Monika (Stadtplanungsamt Friedrichshain-Kreuzberg)

Rüther, Benjamin (Research Analyst, Bouwfonds REIM)

Sagitza, Eckhard (Gruppenleiter WBS/Sozialer Wohnungsbau, BA Friedrichshain-Kreuzberg)



Sandner, Thomas (Leiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte)

Scherbel, Monica (Tela Immobilienservice GmbH)

Schimmel, Wolfgang (Geschäftsführer, ALLOD Immobilien- und Vermögensverwaltung)

Schinagl, Susanne (STADT UND LAND Wohnbauten GmbH)

Schneider, Hartmut (Inhaber, Schneider Immobilien)

Schott, Klaus (Kaufmännischer Vorstand, WBG Wilhelmruh eG)

Schulgen, Wolf (Abteilungsleiter, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung)

Schulten, Andreas (Vorstand, BulwienGesa)

Schulz, Dagmar (Prokuristin, Wohnungsgenossenschaft „WEISSENSEE“ eG)

Schulz-Wulkow, Christian (Partner, Ernst & Young Real Estate GmbH)

Schumacher, Jörg (Immobilienmakler, LBS Immobilien GmbH)

Schütz, Tom (Vorstand, Basis AG Immobilienberatung)

Schwedt, Annamaria (Projektleiterin, empirica)

Schwenk, Dr. Walter (Gesellschafter, Ingenieursozietät Rek & Dr. Schwenk)

Sonderfeld, Klaus (Vorstand, Bewohnergenossenschaft FriedrichsHeim eG)

Sprungala, Hiltrud (Geschäftsführerin, BFW Landesverband Berlin/Brandenburg e. V.)

Struck, Florian (Geschäftsführer, ABC Hausverwaltungen GmbH)

Tolle, Corvin (Geschäftsführer, Rohrer Immobilien GmbH)

Trepte, Monique (Portfolio-Management, GSW Immobilien AG)

Vogel, Roland R. (Sachverständiger, Sachverständigenbüro Roland R. Vogel – ImmoExpert)

von Dassel, Stephan (Stadtrat, Bezirksamt Mitte)

von Lojewski, Hilmar (Abteilungsleiter, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung)

Wagner, Michael (Prokurist, HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH)

Wilkening, Susanne (Leiterin, AWO Friedrichshain-Kreuzberg)

Will, Dr. Ludwig (Geschäftsführer, Dr. Will + Partner GmbH)

Witzerstorfer, Dagmar (Fachbereichsleitung, Diakonie-Eingliederungshilfe Simeon gGmbH)

Wohltorf, Dirk (Vorstandsvorsitzender, IVD Berlin-Brandenburg e. V.)

Ziegler, Gerhard (1. Vorsitzender, Eigenheim und Grundbesitzerverein Rudow e. V.)

**... und allen weiteren 90 Experten, die auf eine Veröffentlichung ihres Namens verzichtet haben.**

*Sehr geehrte Leserin, sehr geehrter Leser,*

*wir hoffen, dass unser IBB Wohnungsmarktbarometer Ihnen bei Ihren Fragen und Anliegen weitergeholfen hat. Selbstverständlich ist es unser Interesse, diese Publikation stets weiter zu verbessern. Dafür sind wir auf Ihre Rückmeldung angewiesen.*

*Wir möchten Sie einladen, uns Ihre Anregungen und Vorschläge an eine der unten genannten Adressen zu senden. Bitte weisen Sie uns auch auf mögliche Fehler oder Fehlinterpretationen hin.*

*Wenn Sie künftig Ihr Fachwissen einbringen und selbst an der Marktbefragung teilnehmen wollen, senden Sie uns bitte Ihr Tätigkeitsfeld sowie Ihre Postanschrift und E-Mail-Adresse zu. Wir nehmen Sie dann gern in unseren Verteiler für die kommenden Befragungen auf. Diese erfolgen jeweils jährlich in den Monaten Mai und Juni.*

*Wir danken für Ihre Unterstützung!*

## Impressum

### Herausgeber

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

### Gestaltung und Herstellung

Runze & Casper Werbeagentur GmbH  
 Telefon: +49 (0) 30 / 280 18-110  
 Telefax: +49 (0) 30 / 280 18-300  
 Internet: [www.runze-casper.de](http://www.runze-casper.de)  
 Druck: Druckerei Conrad, Berlin  
 Auflage: 1.750 Exemplare

Die Durchführung des IBB Wohnungsmarktbarometers erfolgt im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung des Landes Berlin.


Internet: [www.stadtentwicklung.berlin.de](http://www.stadtentwicklung.berlin.de)

Stand: September 2011

### Inhaltliche Konzeption und Bearbeitung

Investitionsbank Berlin  
 Bereich Immobilien- und Stadtentwicklung  
 Jessica Seja  
 Telefon: +49 (0) 30 / 2125-29 14  
 E-Mail: [jessica.seja@ibb.de](mailto:jessica.seja@ibb.de)  
 Unternehmenskommunikation  
 Kristin Berndt  
 Telefon: +49 (0) 30 / 2125-2929  
 E-Mail: [kristin.berndt@ibb.de](mailto:kristin.berndt@ibb.de)

empirica ag  
 Julia Kemper  
 Philipp Schwede  
 Annamaria Schwedt  
 Unter Mitarbeit von Jan Grade  
 Telefon: +49 (0) 30 / 88 47 95-0  
 Telefax: +49 (0) 30 / 88 47 95-17  
 E-Mail: [berlin@empirica-institut.de](mailto:berlin@empirica-institut.de)  
 Internet: [www.empirica-institut.de](http://www.empirica-institut.de)



└ Investitionsbank Berlin  
Bundesallee 210  
10719 Berlin

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

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

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