

# *IBB Wohnungsmarktbarometer 2014*

**Der Berliner Wohnungsmarkt aus Expertensicht**

# *IBB Wohnungsmarktbarometer 2014*

**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
Anforderungen an das Wohnungsangebot	20
Aktuelle Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt	22
Einschätzung des Investitionsklimas	24
Berliner Wohnungsmarktexperten	27
Impressum	30

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

## Vorwort

Die Lage auf dem Berliner Mietwohnungsmarkt ist weiterhin angespannt. Das geht aus dem aktuellen IBB Wohnungsmarktbarometer hervor. Nach Einschätzung der befragten Experten ist das Angebot kleiner als die Nachfrage. Eine Ausnahme bildet lediglich das obere Preissegment, wo sich die Situation gegenüber 2013 leicht verbessert hat.

Beim Wohneigentum besteht auch 2014 noch ein Nachfrageüberhang. Angebotsdefizite gibt es vor allem bei Eigentumswohnungen in Friedrichshain-Kreuzberg und Lichtenberg. Angebote an Einfamilienhäusern in allen Bauformen fehlen vor allem in Charlottenburg-Wilmersdorf. Insgesamt sind die lokalen Unterschiede nicht mehr so ausgeprägt wie in den Vorjahren.

Der aktuelle Nachfrageüberhang für Wohneigentum wird sich nach Expertenmeinung in den nächsten drei Jahren verringern. Die Nachfrage für Wohneigentum bleibt dabei überwiegend gleich hoch, bis auf Eigentumswohnungen, für die eine noch größere Nachfrage als bisher erwartet wird. Ein Aufwärtstrend beim Angebot wird in allen Segmenten erwartet.

Bei Mietwohnungen wird innerhalb der nächsten drei Jahre keine Entspannung der Marktlage erwartet. Je nach Segment betrifft die Anspannung die Bezirke in unterschiedlicher Intensität. Dabei gehen die Experten wie in den vorangegangenen Befragungen von einer weiter wachsenden Wohnungsnachfrage in nahezu allen Segmenten, insbesondere bei Wohnungen im unteren und mittleren Preissegment, aus.

Als leicht eingetrübt wird in der aktuellen Befragung das derzeitige Investitionsklima wahrgenommen. Allerdings rechnen die Experten hier für die kommenden drei Jahre mit Verbesserungen.



**Rolf Friedhofen**

Vorsitzender des Vorstandes der Investitionsbank Berlin



## Methodisches Vorgehen und Hintergrund der Befragten

Das IBB Wohnungsmarktbarometer ist in Verbindung mit dem IBB 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 IBB 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 weitgehend an den Befragungen der Vergangenheit. Wie in der vorangegangenen Befragung wurden die Miet- und Kaufpreissegmente auf Grundlage der Mietspiegelwerte, der Angebotsmieten, Mikrozensusdaten und Daten des Gutachterausschusses definiert, um die Beantwortung der Fragen auf eine einheitliche Basis zu stellen:

### Mietpreissegmente (netto kalt)

Unteres Preissegment:	unter 6,00 EUR/m <sup>2</sup>
Mittleres Preissegment:	6,00 bis 8,00 EUR/m <sup>2</sup>
Oberes Preissegment:	über 8,00 EUR/m <sup>2</sup>

### Kaufpreissegmente:

Unteres Preissegment:	unter 200.000 EUR
Mittleres Preissegment:	200.000 bis unter 300.000 EUR
Oberes Preissegment:	über 300.000 EUR

### Die Berliner Bezirke



Die Befragung erfolgte mittels eines standardisierten Fragebogens online und postalisch. 2014 wurden insgesamt 784 Experten angeschrieben, von denen 216 geantwortet haben. Das entspricht einem Rücklauf von ca. 28 %. Einige der Teilnehmer nutzten die Möglichkeit, für mehrere Bezirke gesonderte Auskünfte zu geben. Insgesamt konnten somit 238 Fragebögen ausgewertet werden. Zwei Drittel dieser Fragebögen bezieht sich auf Gesamt-Berlin, die übrigen verteilen sich auf die Berliner Bezirke.

Im IBB 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.

Die größten Teilnehmergruppen waren mit jeweils 20 % Vertreter von Wohnungsunternehmen sowie von Hausverwaltungen bzw. Hauseigentümer (Vermieter). Danach folgt mit rund 15 % die Gruppe der Immobilienmakler und deren Verbände. Der Anteil der Wissenschaftler und Sachverständigen liegt in der aktuellen Befragung bei 14 %. Rund 11 % der Teilnehmer sind in der Kreditwirtschaft und Baufinanzierung tätig. Mitarbeiter von Projektentwicklern und Immobilienfonds repräsentieren 4 % der Teilnehmer. Soziale Institutionen und Mietervereine sind mit jeweils 3 % der Befragten vertreten. Ebenso hoch liegt der Anteil von Mitarbeitern der Senats- und Bezirksverwaltungen sowie der Wohnungspolitik. 1 % der Antwortenden sind in der Bauwirtschaft aktiv. 7 % der Teilnehmer, die Angaben zu ihrem Tätigkeitsfeld machten, gaben „Sonstiges“ an.

#### Tätigkeitsfelder der Antwortenden



## Angebotssituation am Wohnungsmarkt nach Marktsegmenten

### Segment Eigentum

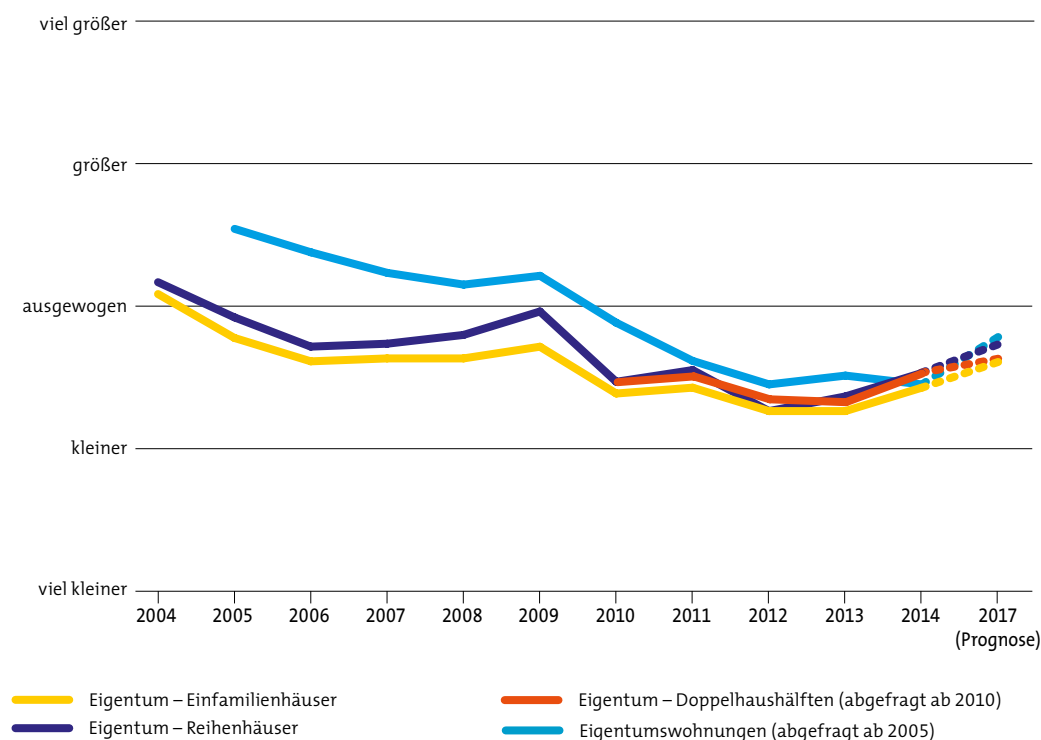
In Berlin besteht aus Expertensicht auch 2014 noch ein Nachfrageüberhang für Wohneigentum, der sich in den nächsten drei Jahren verringern wird. Der Aufwärtstrend beim Angebot wird in allen Segmenten erwartet. Die Experten gehen aber davon aus, dass das Angebot an Eigentumswohnungen stärker zunimmt, als das an Reihenhäusern und frei stehenden Einfamilienhäusern. Ein geringerer Zuwachs wird für das eher kleine Segment der Doppelhäuser erwartet.

Regionale Unterschiede sind in der Einschätzung der derzeitigen Angebotssituation nicht mehr so stark ausgeprägt wie in vorangegangenen Befragungen. So werden Angebotsüberhänge nur noch für Eigentumswohnungen in den Bezirken Treptow-Köpenick und Marzahn-Hellersdorf gesehen. In allen anderen Segmenten wird die Relation von Angebot und Nachfrage allenfalls als ausgeglichen bewertet. Angebotsdefizite bestehen nach Expertenmeinung vor allem bei Eigentumswohnungen in Friedrichshain-Kreuzberg und Lichtenberg. Angebote an Einfamilienhäusern in allen Bauformen fehlen vor allem in Charlottenburg-Wilmersdorf.

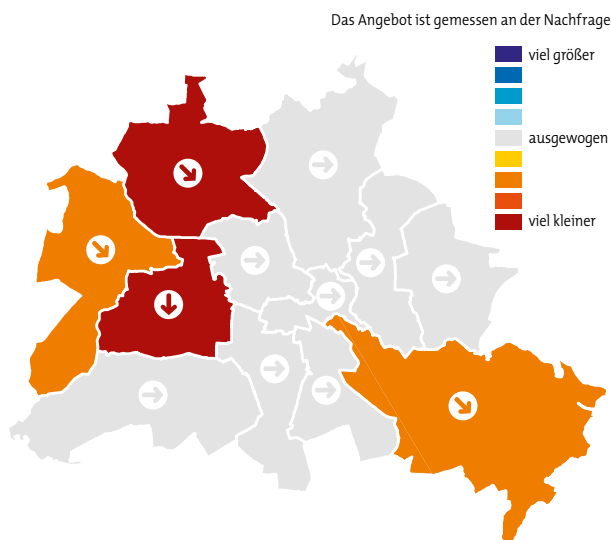
Die Befragten wurden um die Beurteilung der aktuellen und zukünftigen Angebotssituation im Marktsegment Wohneigentum im Verhältnis zur Nachfrage gebeten. Dabei wurde differenziert nach (frei stehenden) Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften, Reihenhäusern und Eigentumswohnungen. Nach Einschätzung der Experten ist das vorhandene Angebot im Eigentumssegment in Berlin auch 2014 weiterhin kleiner als die Nachfrage. Im Vergleich zu 2013 verbesserte sich die Angebots-/Nachfragerelation im Eigenheimsegment, verschlechterte sich aber im Segment der Eigentumswohnungen. Auch wenn erwartet wird, dass sich das Angebot in den nächsten Jahren in allen Segmenten positiv entwickelt, wird der Berliner Wohnungsmarkt insgesamt nach Ansicht der Experten auch in den nächsten drei Jahren von einem Angebotsdefizit im Eigentumssegment bestimmt sein.

### Beurteilung im Segment Eigentum

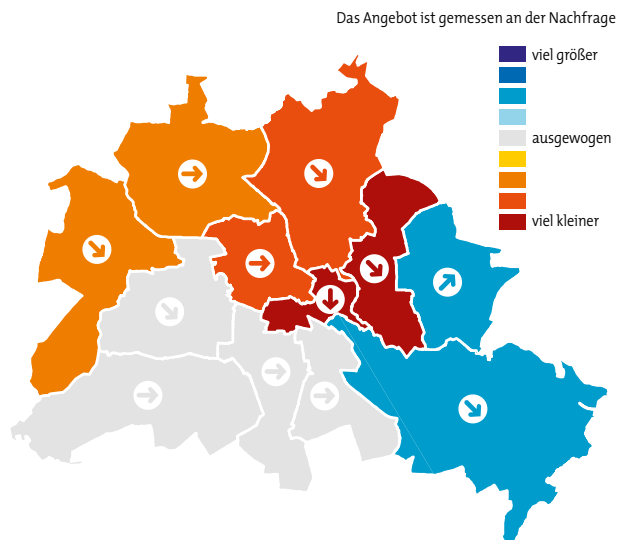
Das Angebot ist gemessen an der Nachfrage:



### Aktuelle Angebotssituation: Eigentum – Einfamilienhäuser



### Aktuelle Angebotssituation: Eigentumswohnungen



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

Bei **frei stehenden Einfamilienhäusern** ist das Angebotsdefizit im Innenstadtbezirk Charlottenburg-Wilmersdorf am größten, in dem es aufgrund der meist verdichteten Bebauung nur geringe Potenziale gibt, sowie im Außenbezirk Reinickendorf. Geringer als die Nachfrage ist das Angebot in Treptow-Köpenick und Spandau. In allen anderen Bezirken werden Angebot und Nachfrage als ausgewogen beurteilt.

Das Marktsegment der **Doppelhaushälften** spielt auf dem Berliner Immobilienmarkt insgesamt eine untergeordnete Rolle. Hier sehen die Experten Angebotsdefizite in Charlottenburg-Wilmersdorf, Reinickendorf, Spandau und Treptow-Köpenick. In allen anderen Bezirken besteht ein ausgeglichenes Verhältnis von Angebot und Nachfrage.

Das Angebot an **Reihenhäusern** ist in Charlottenburg-Wilmersdorf (u. a. Townhouses) viel kleiner als die Nachfrage. Defizite werden auch in Spandau, Treptow-Köpenick und Reinickendorf gesehen. In allen anderen Bezirken besteht ein ausgeglichenes Verhältnis von Angebot und Nachfrage.

Bei der Angebotssituation für **Eigentumswohnungen** sehen die Experten derzeit die größten Defizite in den Bezirken Friedrichshain-Kreuzberg und Lichtenberg. Kleiner als die Nachfrage ist das Angebot auch in Mitte, Pankow sowie in Reinickendorf und Spandau. Ein ausgeglichenes Verhältnis wird den Bezirken Charlottenburg-Wilmersdorf, Neukölln, Tempelhof-Schöneberg und Steglitz-Zehlendorf bescheinigt. Lediglich in Marzahn-Hellersdorf und Treptow-Köpenick übersteigt das Angebot die Nachfrage.

Bei der Einschätzung der zukünftigen Entwicklung geht das Gros der Experten davon aus, dass besonders in Charlottenburg-Wilmersdorf, aber auch in Spandau und Treptow-Köpenick in allen Eigentumssegmenten die Nachfrage größer sein wird, als das Angebot. In Friedrichshain-Kreuzberg wird das Angebot an Eigentumswohnungen nicht mit der Nachfrage Schritt halten können. Für Marzahn-Hellersdorf wird hingegen ein leichter Angebotsüberhang vorausgesehen.



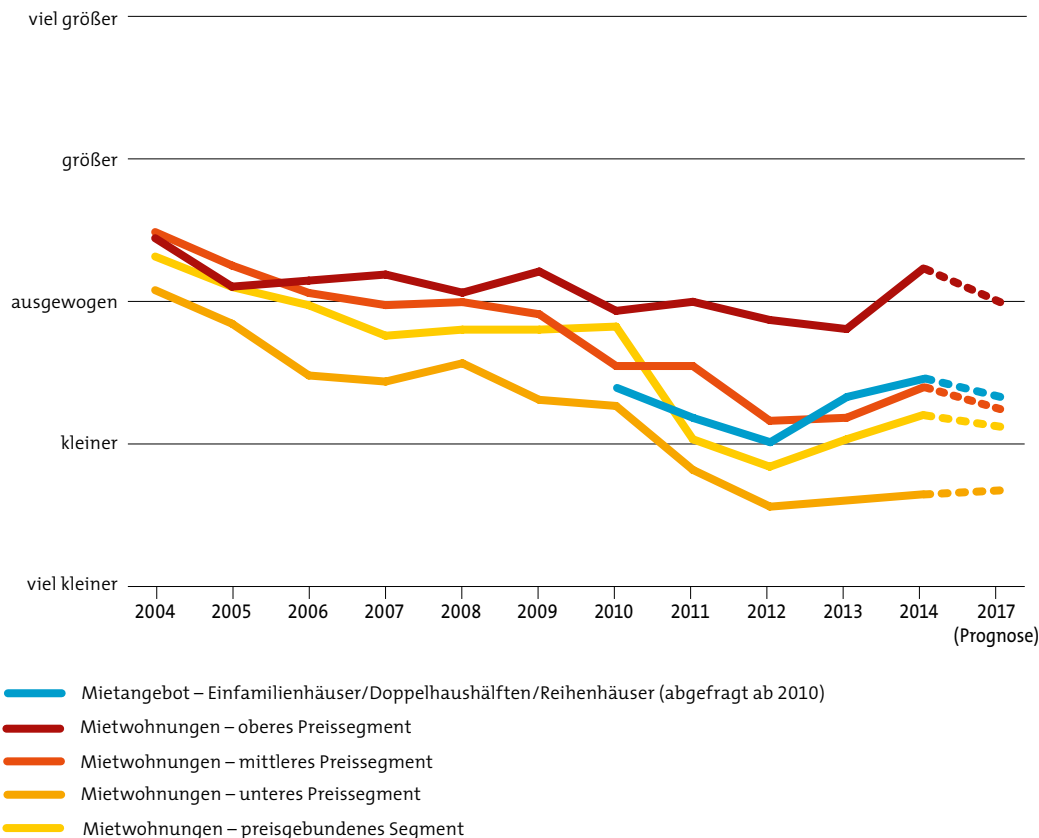
### Segment Miete

Nach Einschätzung der Experten besteht derzeit nur bei Mietwohnungen im oberen Preissegment ein ausgeglichenes Verhältnis. Hier hat sich die Angebotslage seit 2013 verbessert. Die Angebotssituation für Mietwohnungen im unteren Preissegment wird als gleichbleibend eingeschätzt. Es werden deutlich mehr preisgünstige Wohnungen nachgefragt als angeboten. Etwas positiver als im Vorjahr fällt die Beurteilung der Angebotssituation für Mietwohnungen im preisgebundenen Segment und für Einfamilienhäuser zur Miete aus. Innerhalb der nächsten drei Jahre wird keine Entspannung der Marktlage erwartet. Je nach Segment betrifft die Anspannung die Bezirke in unterschiedlicher Intensität.

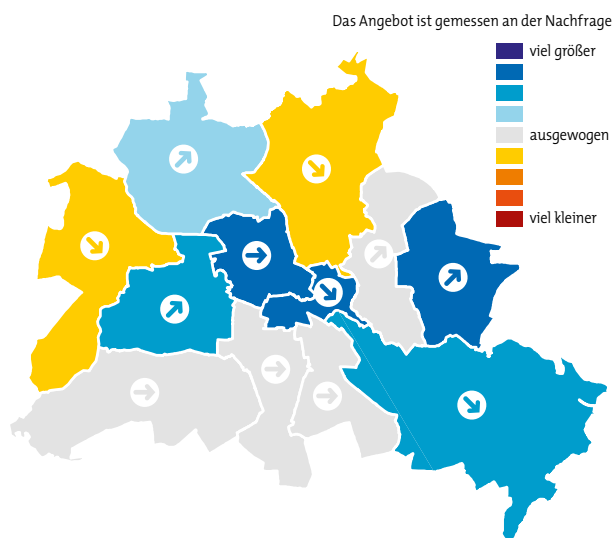
Nach Einschätzung der Experten ist die Angebots- und Nachfragesituation auf dem Berliner Mietwohnungsmarkt weiterhin angespannt. Bis auf das obere Preissegment ist das Angebot kleiner als die Nachfrage. Dies trifft in besonderem Maße für preisgünstigere Wohnungen mit Mieten unter 6,00 EUR/m<sup>2</sup> (netto kalt) zu. Für die nächsten drei Jahre erwarten die Experten nur im oberen Preissegment (über 8,00 EUR/m<sup>2</sup> (netto kalt) ein ausgeglichenes Verhältnis von Angebot und Nachfrage. In allen anderen Mietsegmenten geht man von einer gleichbleibenden oder leicht verschlechterten Situation aus.

### Beurteilung im Segment Miete

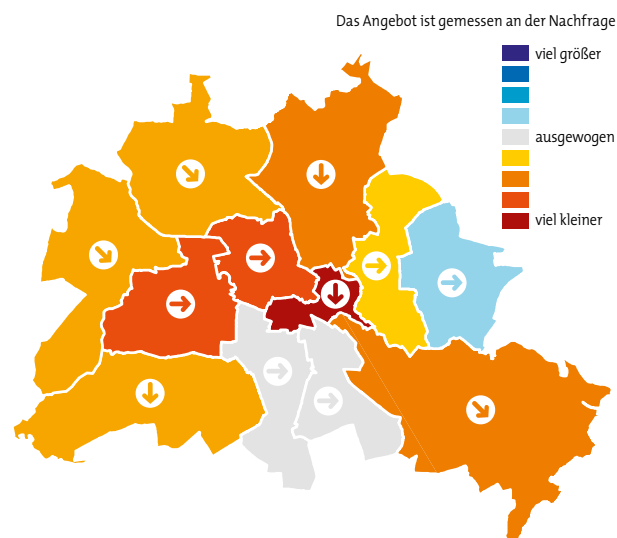
Das Angebot ist gemessen an der Nachfrage:



**Aktuelle Angebotssituation:  
Mietwohnungen – oberes Preissegment**



**Aktuelle Angebotssituation:  
Mietwohnungen – mittleres Preissegment**

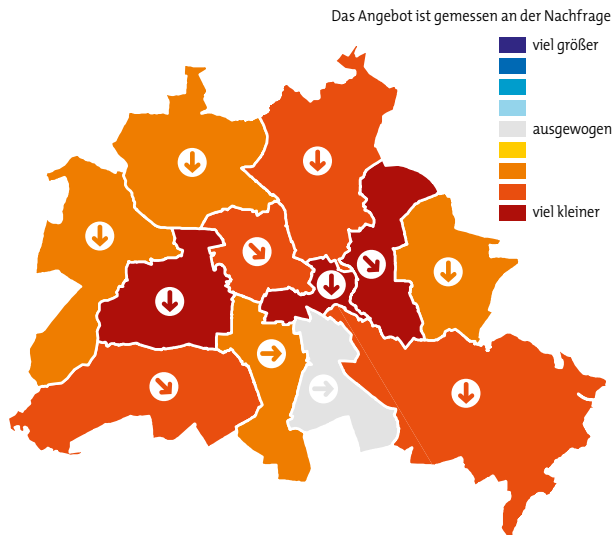


**Situation in den Bezirken**

Die derzeitige Angebotssituation für **Mietwohnungen im oberen Preissegment** wird je nach Bezirk sehr unterschiedlich beurteilt. Größer als die Nachfrage ist danach das Angebot in den Bezirken Charlottenburg-Wilmersdorf, Mitte und Marzahn-Hellersdorf. In Lichtenberg, Neukölln, Tempelhof-Schöneberg und Steglitz-Zehlendorf sind Angebot und Nachfrage ausgewogen. Leichte Angebotsdefizite werden derzeit in Reinickendorf und Spandau gesehen.

Im **mittleren Preissegment** wird derzeit nur in Marzahn-Hellersdorf ein leichter Angebotsüberhang gesehen. In Neukölln und Tempelhof-Schöneberg sind Angebot und Nachfrage nach Ansicht der Experten ausgeglichen. In allen anderen Bezirken übersteigt die Nachfrage das Angebot. Besonders groß ist das Angebotsdefizit derzeit in Friedrichshain-Kreuzberg.

### 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 ...

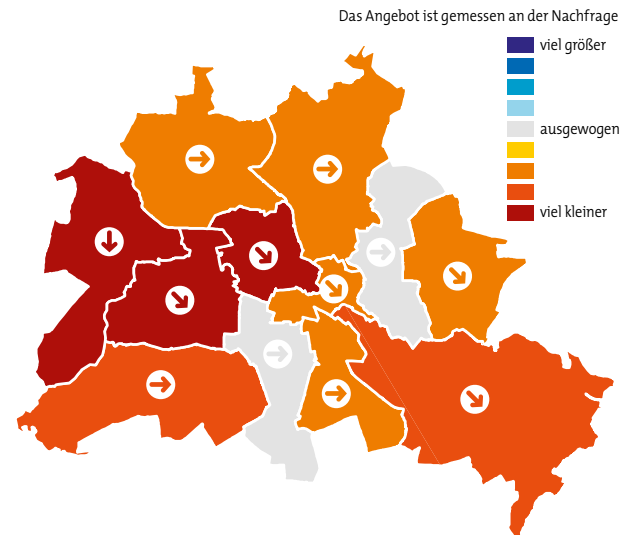
↑ viel größer   ↗ größer   ⇌ ausgewogen   ↘ kleiner   ↓ viel kleiner

Stark angespannt ist die Marktlage im **unteren Preissegment**. In Charlottenburg-Wilmersdorf, Friedrichshain-Kreuzberg und Lichtenberg werden derzeit die größten Angebotsdefizite gesehen. Darüber hinaus übersteigt in allen anderen Bezirken, bis auf Neukölln, die Nachfrage das Angebot an preisgünstigen Wohnungen.

Im **preisgebundenen Segment** werden besonders große Angebotsdefizite in Friedrichshain-Kreuzberg, Pankow und Treptow-Köpenick gesehen. Dort ist die Nachfrage viel größer als das Angebot. In den übrigen Bezirken sieht man derzeit ein ausgeglichenes Verhältnis von Angebot und Nachfrage.

**Ein- und Zweifamilienhäuser zur Miete** repräsentieren in Berlin nur ein kleines Marktsegment. Die Nachfrage übersteigt das Angebot in fast allen Bezirken deutlich. Eine ausgewogene Marktsituation wird derzeit in Lichtenberg und Neukölln gesehen. Besonders stark ist das Missverhältnis in den

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



attraktiven Innenstadtbezirken Charlottenburg-Wilmersdorf und Mitte, die in weiten Teilen von Geschosswohnungsbau geprägt sind und nur einen geringen Anteil an Einfamilienhäusern aufweisen. Aber auch im Außenbezirk Spandau übersteigt die Nachfrage das Angebot deutlich. Perspektivisch wird damit gerechnet, dass sich Angebot und Nachfrage in Lichtenberg, Neukölln, Pankow, Reinickendorf, Steglitz-Zehlendorf und Tempelhof-Schöneberg ausgleichen werden.

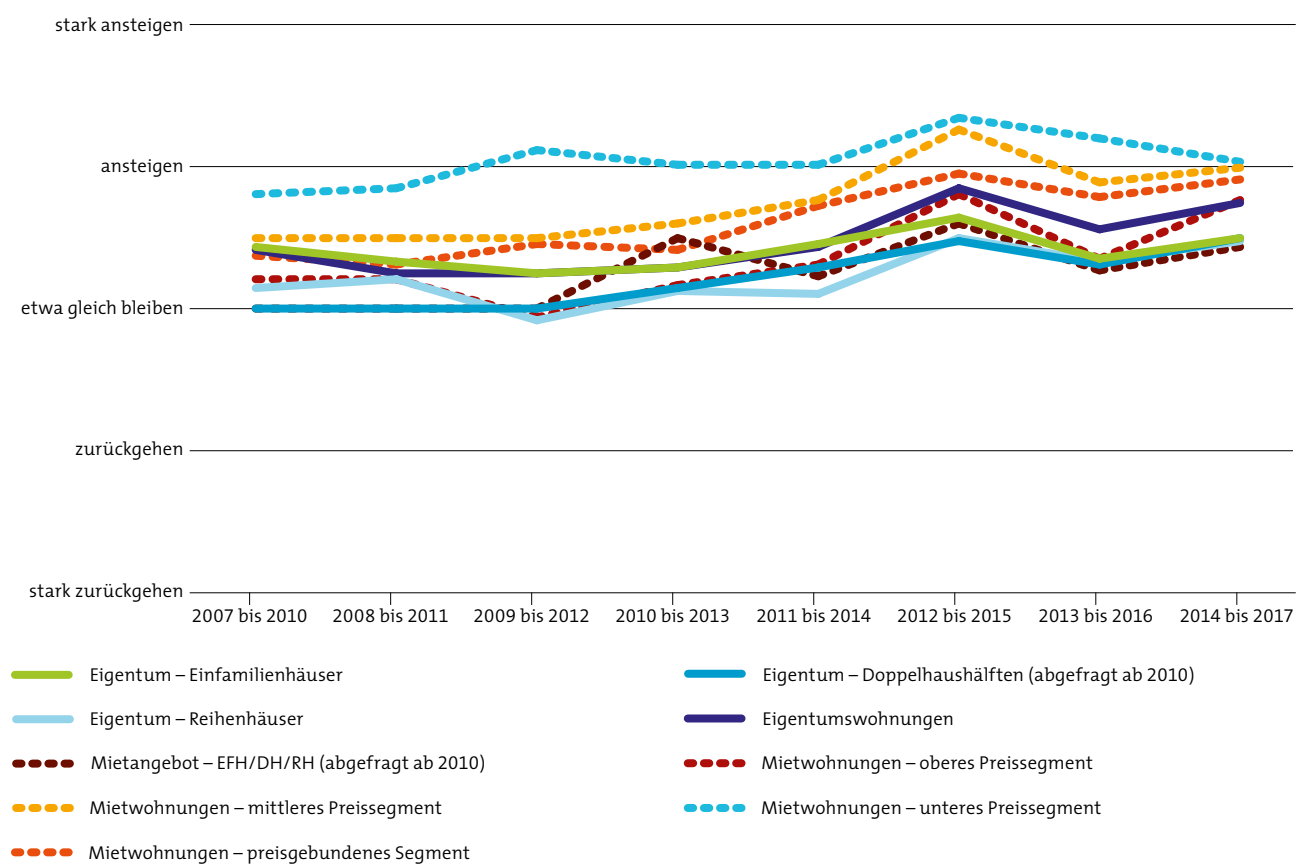
Nach Einschätzung der Experten wird die Marktlage in fast allen Segmenten in den nächsten drei Jahren angespannt bleiben. Lediglich für Neukölln und Tempelhof-Schöneberg geht man von einer ausgeglichenen Angebots-/Nachfragesituation aus. Eine Ausnahme bildet das obere Preissegment. Hier sehen die Experten bereits jetzt Angebotsüberhänge in einigen Bezirken, die sich in Charlottenburg-Wilmersdorf, Marzahn-Hellersdorf und Reinickendorf noch leicht verstärken werden.

## Künftige Nachfrageentwicklung

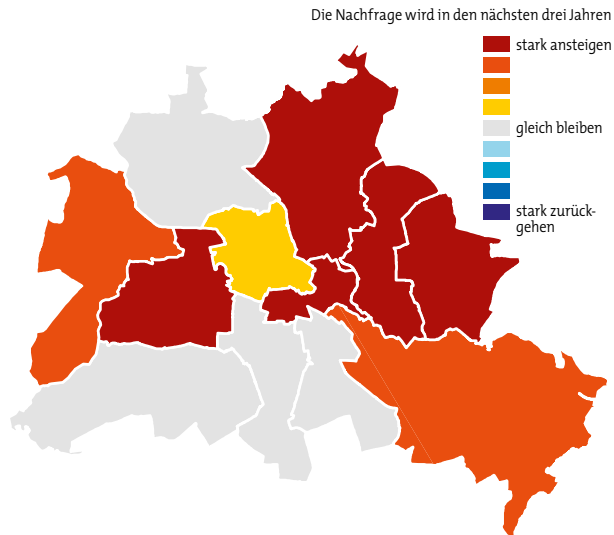
Nach Einschätzung der Experten wird die Nachfrage nach Wohnraum zur Miete zukünftig in fast allen Segmenten in den nächsten Jahren weiter ansteigen. Die Nachfrage für Wohneigentum bleibt überwiegend gleich hoch, bis auf Eigentumswohnungen, für die eine noch größere Nachfrage als bisher erwartet wird.

Neben der aktuellen und erwarteten Angebotssituation bewerteten die Experten die zukünftige Nachfrageentwicklung in verschiedenen Marktsegmenten für die kommenden drei Jahre. Hier geht man wie in den vorangegangenen Befragungen von einer weiter wachsenden Wohnungsnachfrage in nahezu allen Segmenten aus.

Wie wird sich die Nachfrage Ihrer Einschätzung nach in den nächsten drei Jahren in Ihrem Bezugsraum entwickeln?



### Künftige Nachfragesituation: Mietwohnungen – unteres Preissegment



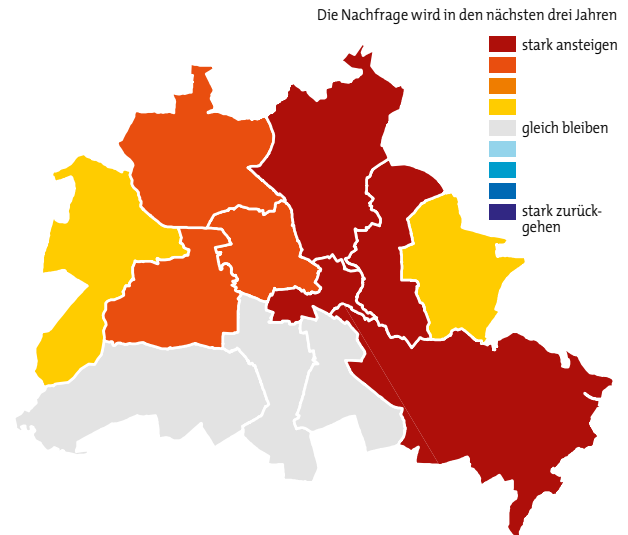
#### Künftige Nachfragesituation in den Bezirken

Für das **untere Mietpreissegment** gehen die Experten für die Gesamtstadt von einem stärkeren Anstieg der Nachfrage aus. In den Bezirken wird die Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen steigen, mit Ausnahme von Neukölln, Reinickendorf, Steglitz-Zehlendorf und Tempelhof-Schöneberg, wo sie weitgehend konstant bleibt. Eine stark steigende Nachfrage wird für die Bezirke Charlottenburg-Wilmersdorf, Friedrichshain-Kreuzberg, Lichtenberg, Marzahn-Hellersdorf und Pankow erwartet.

Auch das **mittlere Mietpreissegment** wird nach Einschätzung der Befragten zukünftig stärker nachgefragt werden. Eine besonders starke Zunahme der Nachfrage haben die Bezirke Friedrichshain-Kreuzberg, Lichtenberg, Pankow und Treptow-Köpenick zu erwarten. Stärker zunehmen wird die Nachfrage auch in Charlottenburg-Wilmersdorf, Mitte und Reinickendorf. In Marzahn-Hellersdorf und Spandau wird die Nachfrage moderat steigen. In Neukölln, Steglitz-Zehlendorf und Tempelhof-Schöneberg wird die Nachfrage hingegen konstant bleiben.

Auch im **oberen Mietpreissegment** gehen die Experten von einem Anstieg der Nachfrage in den meisten Bezirken aus. Eine besonders starke Zunahme wird für Friedrichshain-

### Künftige Nachfragesituation: Mietwohnungen – mittleres Preissegment

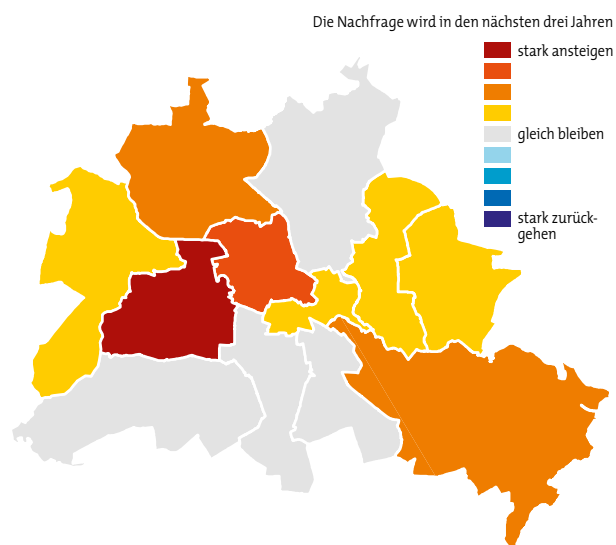


Kreuzberg und Mitte erwartet, aber auch in Charlottenburg-Wilmersdorf, Lichtenberg, Marzahn-Hellersdorf, Pankow, Spandau, Treptow-Köpenick und Reinickendorf wird die Nachfrage nach teureren Mietwohnungen zunehmen. Nur in Neukölln, Steglitz-Zehlendorf und Tempelhof-Schöneberg wird sie weitgehend konstant bleiben.

Die zukünftige Nachfrage nach **preisgebundenen Wohnungen** wird sich in Berlin insgesamt weiter erhöhen. Für keinen Bezirk wird ein Rückgang der Nachfrage erwartet. Besonders stark wird die Nachfrage in Charlottenburg-Wilmersdorf, Friedrichshain-Kreuzberg, Lichtenberg, Pankow und Spandau steigen. Ein moderaterer Anstieg wird auch für Treptow-Köpenick erwartet. Etwa gleich bleiben wird die Nachfrage für preisgebundene Wohnungen in Neukölln, Marzahn-Hellersdorf, Mitte, Reinickendorf, Steglitz-Zehlendorf und Tempelhof-Schöneberg.

Die Nachfrage nach (frei stehenden) **Einfamilienhäusern, Reihenhäusern und Doppelhaushälften zur Miete** wird aus Expertensicht in Marzahn-Hellersdorf, Treptow-Köpenick und Reinickendorf stark ansteigen. Eine leicht steigende Nachfrage wird für Charlottenburg-Wilmersdorf, Lichtenberg und Spandau erwartet. Für die übrigen Bezirke gehen die Experten von einer konstanten Nachfrage aus.

### Künftige Nachfragesituation: Eigentumswohnungen

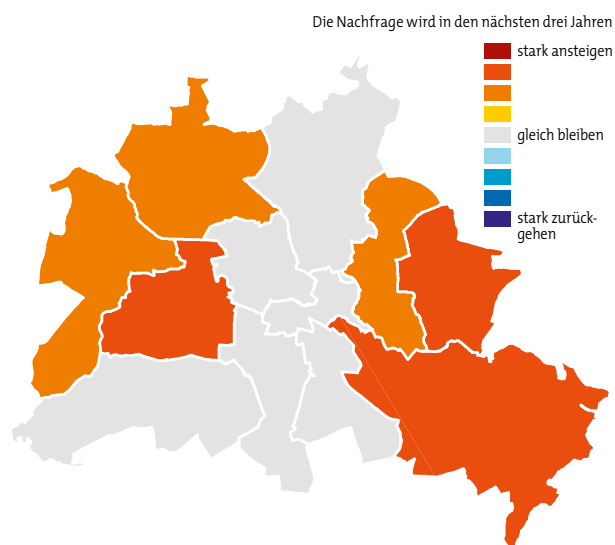


Bei der zukünftigen **Nachfrageentwicklung für Wohneigentum** gehen die Experten in allen Segmenten von einer konstanten oder leicht steigenden Nachfrage aus.

Für die Bezirke Neukölln, Tempelhof-Schöneberg, Steglitz-Zehlendorf und Pankow wird mit einer konstanten Nachfrage nach **Eigentumswohnungen** in den nächsten drei Jahren gerechnet. Am stärksten steigen wird die Nachfrage in Charlottenburg-Wilmersdorf, aber auch in Mitte, Reinickendorf und Treptow-Köpenick werden zukünftig mehr Eigentumswohnungen nachgefragt. Für Friedrichshain-Kreuzberg, Lichtenberg, Marzahn-Hellersdorf und Spandau geht man von einem leichten Anstieg der Nachfrage aus.

Bei (frei stehenden) **Einfamilienhäusern** gehen die Befragten in der aktuellen Einschätzung je nach Bezirk von einer gleichbleibenden oder steigenden Nachfrage aus. Eine Zunahme der Nachfrage wird für Charlottenburg-Wilmersdorf, Lich-

### Künftige Nachfragesituation: Einfamilienhäuser – Eigentum



tenberg, Marzahn-Hellersdorf, Reinickendorf, Spandau und Treptow-Köpenick vorausgesehen. In den übrigen Bezirken bleibt die Nachfrage konstant.

Die Nachfrage nach **Reihenhäusern** wird nach Expertenansicht in Charlottenburg-Wilmersdorf, Lichtenberg, Marzahn-Hellersdorf, Reinickendorf, Spandau und Treptow-Köpenick steigen. Für die übrigen Bezirke geht man von einer gleichbleibenden Nachfrage aus.

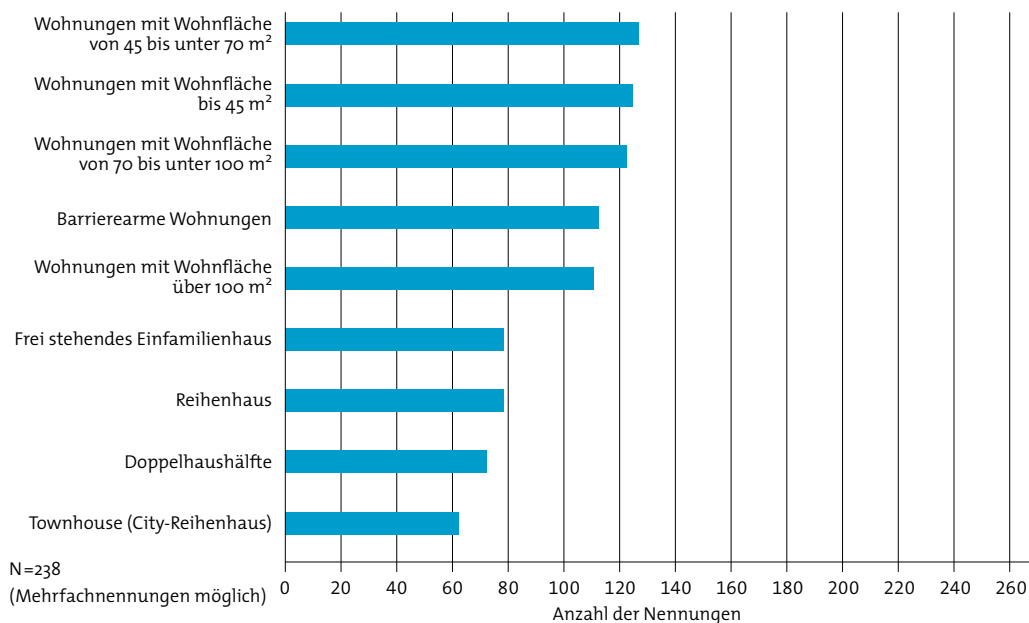
Für **Doppelhaushälften** im Eigentum ist die prognostizierte Nachfrage für die kommenden Jahre konstant bis leicht ansteigend. Bei diesem Marktsegment schätzen die Experten, dass die Nachfrage in den Bezirken Charlottenburg-Wilmersdorf, Lichtenberg, Marzahn-Hellersdorf, Reinickendorf, Spandau und Treptow-Köpenick steigen wird. In den übrigen Bezirken bleibt sie weitgehend konstant.

## Besondere Bedarfe im Detail

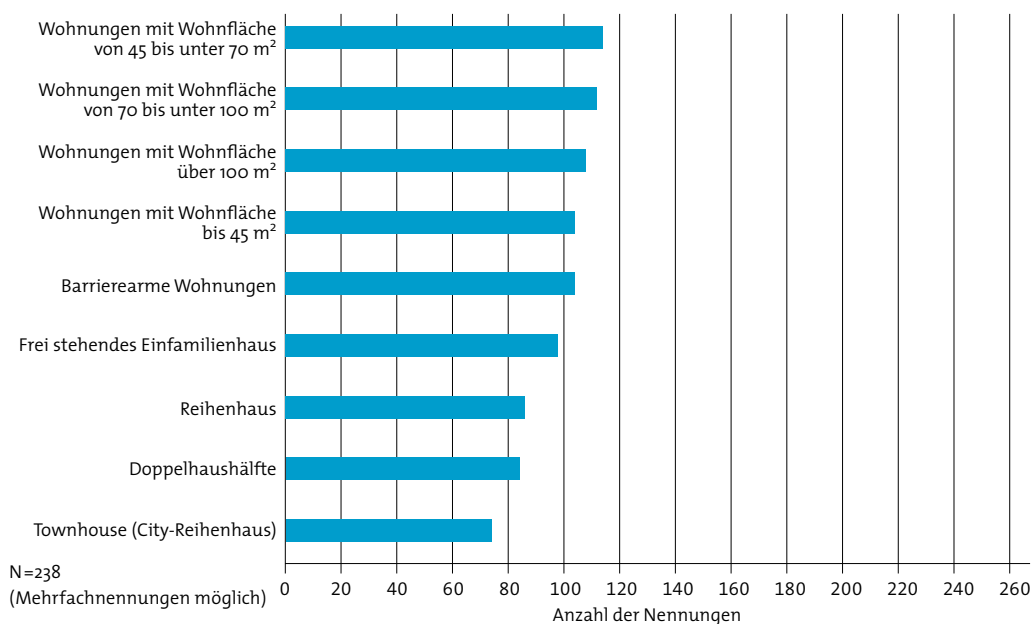
Im Mietwohnungssegment bestehen Bedarfe an Wohnungen aller Größenklassen. Etwas geringer ist der Bedarf an Wohnungen über 100 m<sup>2</sup> und barrierearmen Wohnungen, hauptsächlich im unteren und mittleren Preissegment, sowohl im Neubau als auch im Bestand. Beim Wohneigentum werden nach Expertenmeinung etwas größere Wohnungen, vorwiegend im mittleren Preissegment, benötigt. Der Bedarf an Eigentumswohnungen ist in Berlin größer als an Eigenheimen.

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 gaben die Befragten ihre Einschätzung differenziert nach Neubau und Bestand sowie nach Preissegmenten und Wohnungsgrößenklassen wieder. Es wurden 238 Fragebögen ausgewertet, Mehrfachnennungen waren möglich. Zu den einzelnen Aspekten in der Reihenfolge ihrer Bedeutung:

### Wohnungsbedarf im Mietwohnungssegment



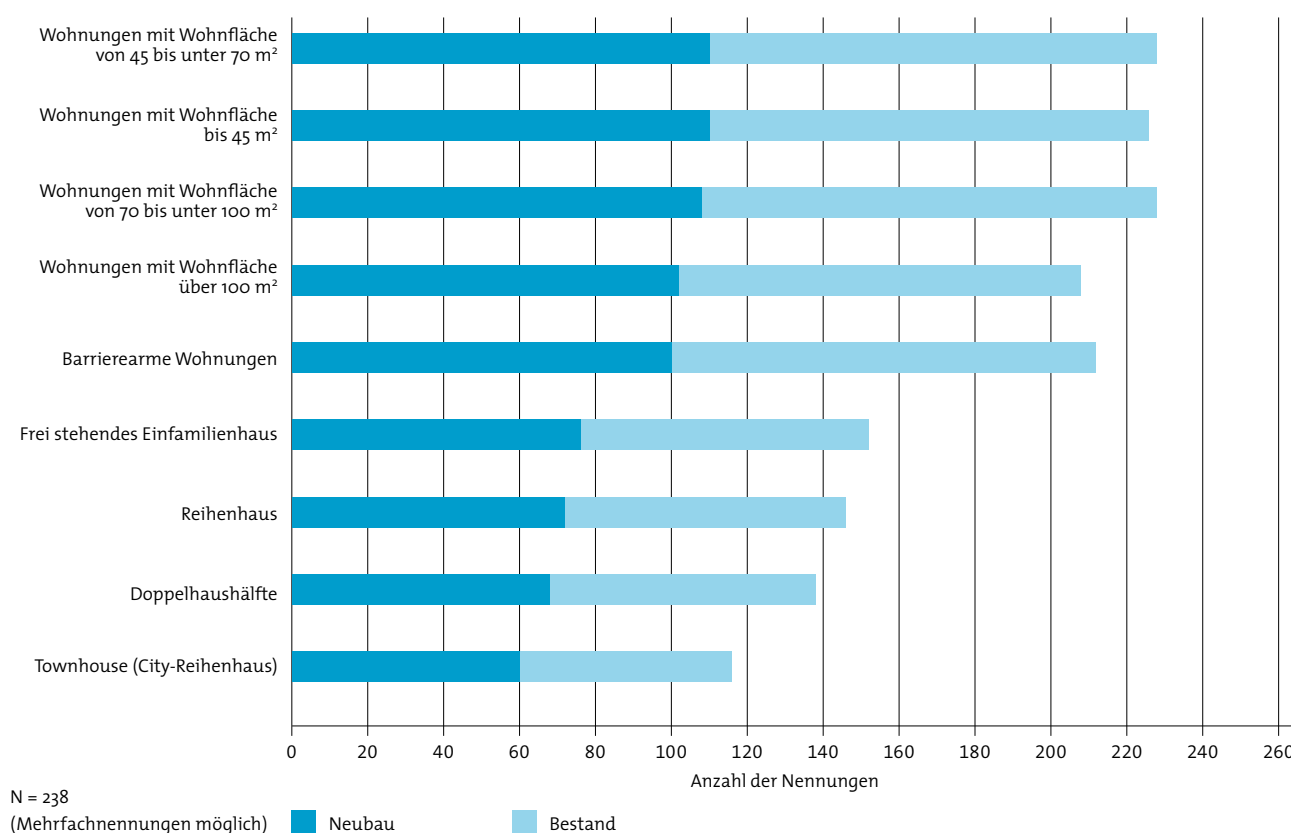
### Wohnungsbedarf im Eigentumssegment



Die befragten Experten sehen weiterhin den größten Bedarf im **Mietwohnungssegment**. Wie in der vorangegangenen Untersuchung wird deutlich, dass sich diese Bedarfe auf fast alle Wohnungsgrößen in ähnlichem Maße erstrecken. Etwas geringer wird der Bedarf an großen Mietwohnungen mit mehr als 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche eingeschätzt. Auch barrierearme Mietwohnungen werden nach Einschätzung der Experten in größerem Umfang benötigt. Einfamilienhäuser zur Miete folgen in deutlichem Abstand.

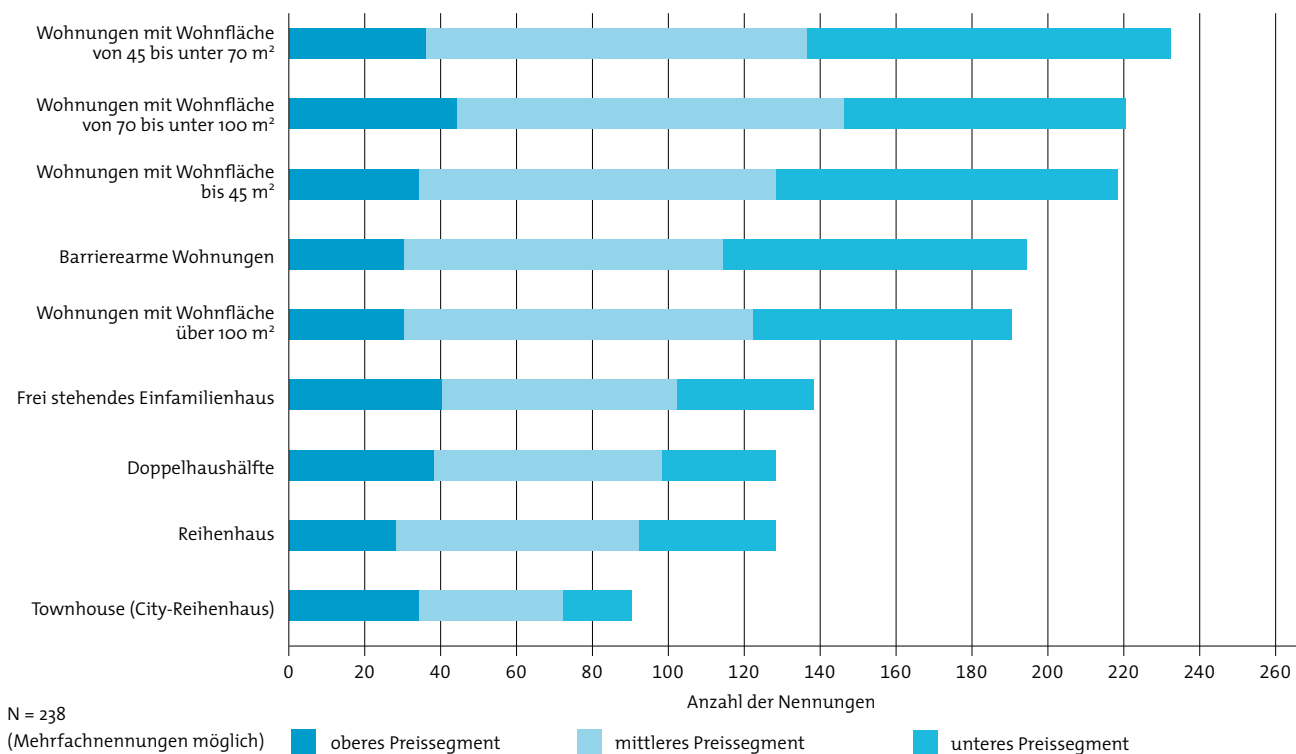
Im **Eigentumssegment** werden nach Expertensicht ebenfalls Wohnungen aller Größenklassen und barrierearme Wohnungen benötigt. Im Geschosswohnungsneubau ist die barrierearme Bauweise mittlerweile zum Standard geworden. Bei den Eigenheimen führt das frei stehende Einfamilienhaus die Reihenfolge an, gefolgt von Reihenhäusern, Doppelhaushälften und Townhouses.

#### Bedarf Miete Neubau versus Bestand

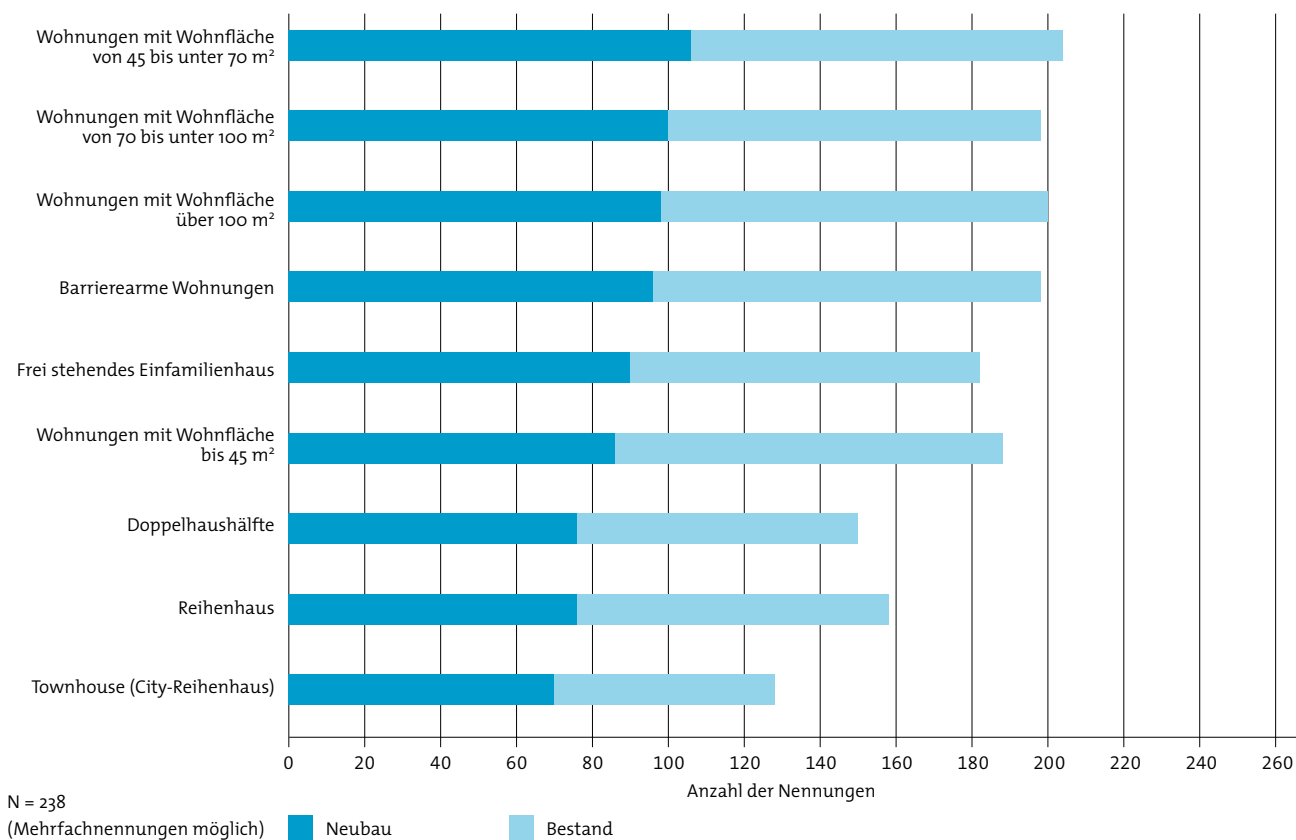




### Mietwohnungsbedarf nach Preissegmenten



### Bedarf Wohneigentum Neubau versus Bestand

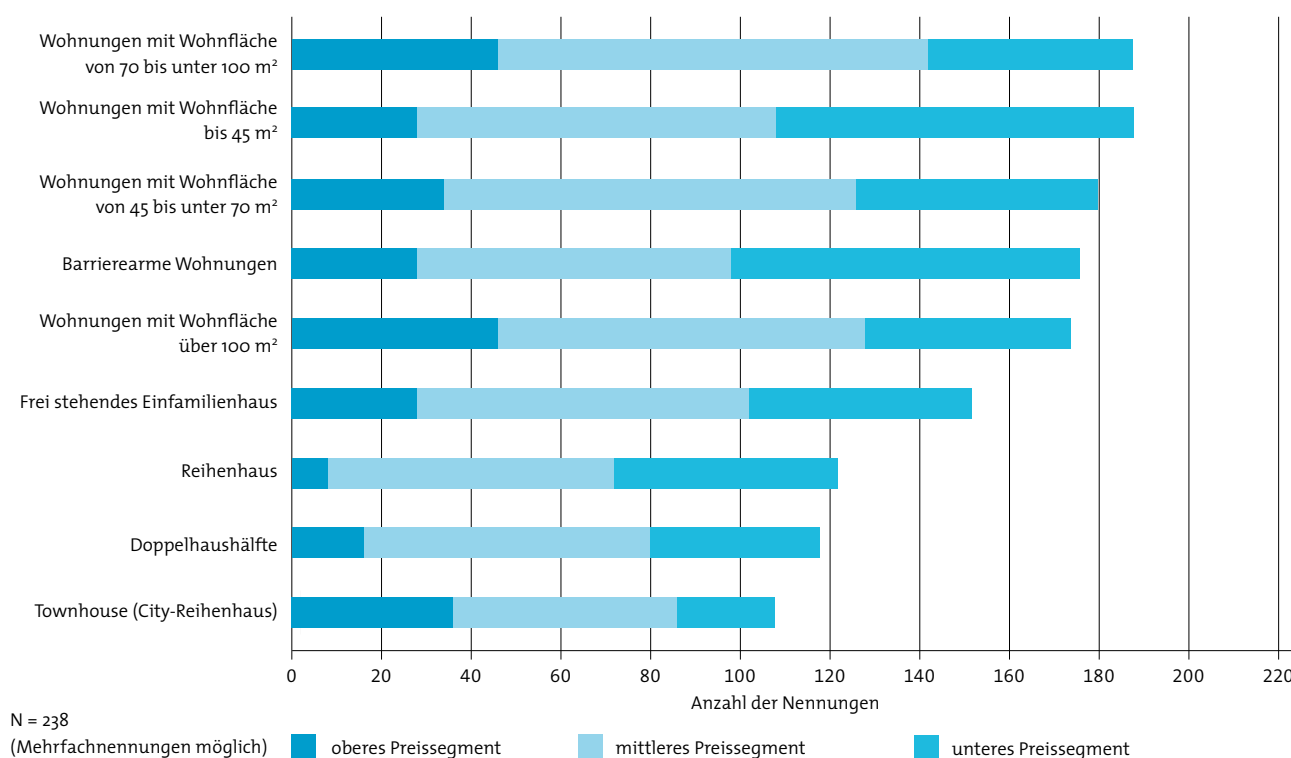


Aus Expertensicht werden **Mietwohnungen** gleichermaßen im Neubau wie im Bestand benötigt und zwar überwiegend im unteren und mittleren Preissegment. Bei Einfamilienhäusern zur Miete dominiert das mittlere Preissegment. Eine Ausnahme bilden Townhouses. Sie werden nach Einschätzung der Experten eher im mittleren und oberen Preissegment benötigt.

Im Marktsegment **Wohneigentum** werden primär Eigentumswohnungen im unteren und mittleren Preissegment sowie barrierearme Wohnungen benötigt. Der Bedarf an Eigenheimen ist ebenfalls nicht unerheblich, rangiert jedoch deutlich hinter den Eigentumswohnungen. Hier rangiert das frei stehende Einfamilienhaus vor dem Reihnhaus, der Doppelhaushälfte und dem Townhouse.

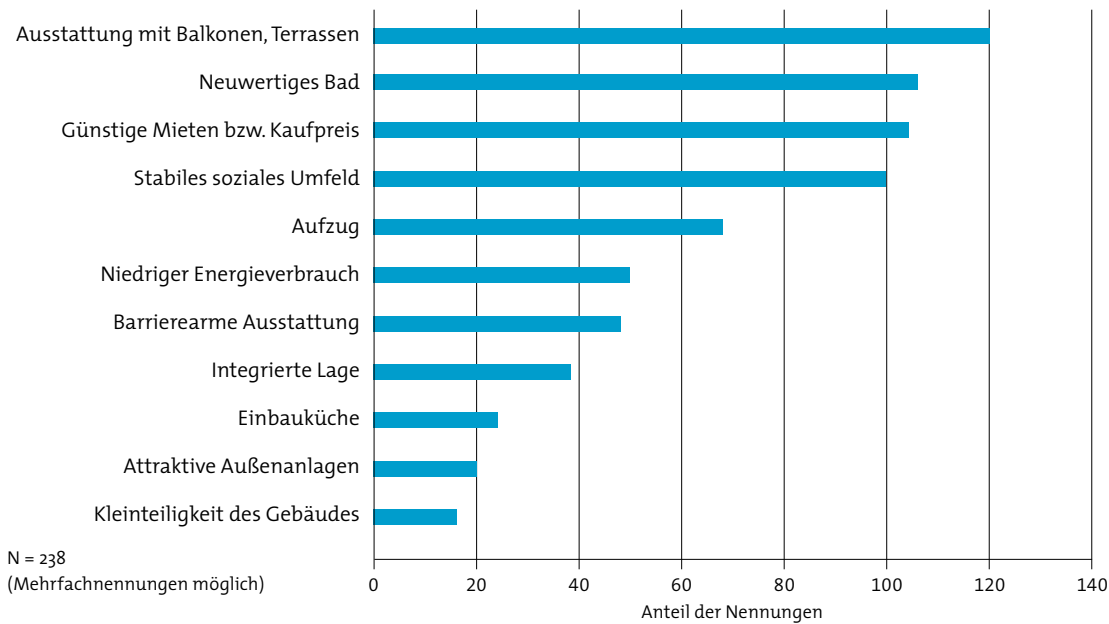
Bei **Eigenheimen** wird der größte Bedarf bei frei stehenden Einfamilienhäusern gesehen, gefolgt von Reihenhäusern, Doppelhaushälften und Townhouses. Bis auf Townhouses, bei denen auch ein nennenswerter Bedarf im oberen Preissegment gesehen wird, dominieren bei Eigenheimen die Bedarfe im unteren und mittleren Preissegment. Townhouses werden nach Experteneinschätzung vor allem in den Bezirken Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg nachgefragt.

#### Bedarfe an Wohneigentum nach Preissegmenten



## Anforderungen an das Wohnungsangebot

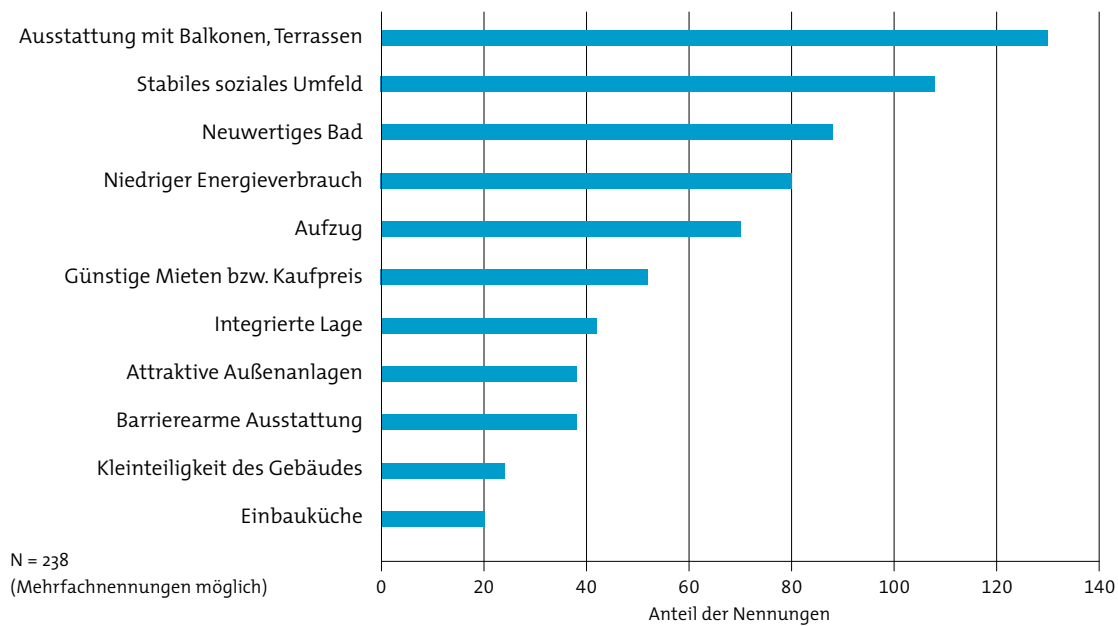
### Anforderungen an das Wohnungsangebot Miete



Nachdem in Berlin der Leerstand und die Vermietbarkeit von Wohnungen lange Zeit wichtige Themen waren, hat sich der Wohnungsmarkt gewandelt. Wie die Antworten der befragten Experten zeigen, stehen nun die Verknappung des Angebots und der erforderliche Wohnungsneubau im Fokus des Interesses. Daher wurden die Experten in der aktuellen Befragung gebeten, Eigenschaften zu benennen, die Wohnungsangebote im Mietwohnungs- und Eigentumssegment aufweisen müssen, um auch zukünftig nachfragegerecht zu sein.

Im **Mietwohnungssegment** werden Ausstattungsmerkmale wie Balkone, Terrassen, neue Bäder zusammen mit günstigen Mieten und einem stabilen sozialen Umfeld als wichtigste Faktoren für die nachhaltige Vermietbarkeit eingeschätzt. Die Erreichbarkeit der Wohnung mit einem Aufzug rangiert in der Wichtigkeit noch vor einem niedrigen Energieverbrauch. Offenkundig sind die Energiekosten bislang nicht bestimmend für die Vermietbarkeit von Wohnungen. Eine barrierearme Ausstattung ist nur für Teile der potenziellen Mieter wichtig, daher ist dieses Qualitätsmerkmal in der Beurteilung der Experten weniger wichtig als andere Ausstattungsmerkmale. Einbauküchen, attraktive Außenanlagen und die Kleinteiligkeit des Gebäudes spielen im Mietwohnungssegment eine untergeordnete Rolle.

### Anforderungen an das Wohnungsangebot Eigentum



Die erforderlichen Qualitätsmerkmale bei **Wohneigentum** unterscheiden sich nach Einschätzung der Experten von den Anforderungen im Mietwohnungssegment. Der günstige Kaufpreis rangiert im Unterschied zur Miete nur im Mittelfeld. Am wichtigsten ist die Ausstattung der Wohnung mit einem Balkon oder einer Terrasse, gefolgt von einem stabilen sozialen Umfeld.

Das neuwertige Bad rangiert im Eigentumssegment in der Wichtigkeit vor einem niedrigen Energieverbrauch und der Ausstattung mit einem Aufzug. Attraktive Außenanlagen, barrierearme Ausstattung, die Kleinteiligkeit des Gebäudes und die Ausstattung mit einer Einbauküche werden beim Wohneigentum als weniger wichtig betrachtet.

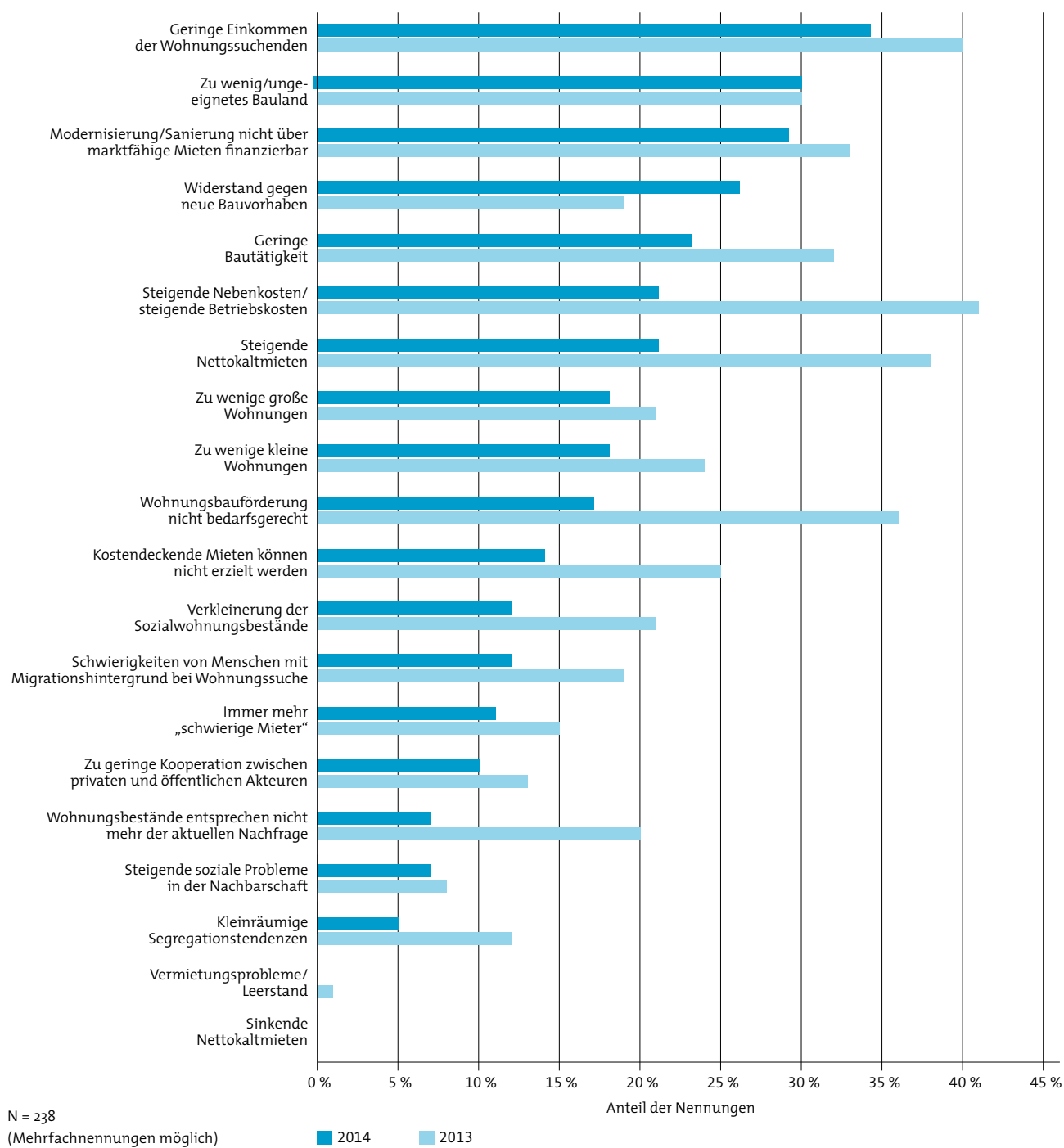
## *Aktuelle Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt*

Wie auch im Jahr 2013 steht bei den wahrgenommenen Problemen die Finanzierbarkeit der Wohnkosten im Vordergrund. Die meistgenannten Probleme sind steigende Mieten und Nebenkosten sowie die geringen Einkommen der Wohnungssuchenden. Vor diesem Hintergrund überrascht auch nicht, dass die Schwierigkeit, Modernisierungen über die Miete zu finanzieren, weiterhin oben in der Rangfolge der Probleme rangiert.

Vor dem Hintergrund des großen Neubaubedarfs werden der Mangel an geeigneten Bauflächen sowie der Widerstand gegen neue Bauvorhaben als gravierende Probleme genannt.

Die Wohnungsbauförderung wird aktuell weitaus weniger kritisiert, als dies noch vor einem Jahr der Fall war. Eine nicht bedarfsgerechte Wohnungsbauförderung rangiert nur noch im Mittelfeld der genannten Probleme.

Im Vergleich zu 2013 und den vorangegangenen Befragungen stellen nicht kostendeckende Mieten und die nicht nachfragegerechten Wohnungsbestände keine gravierenden Probleme mehr da.

**Aktuelle Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt**

## Einschätzung des Investitionsklimas

In der aktuellen Befragung hat sich das Investitionsklima in Berlin nach Einschätzung der Experten leicht eingetrübt, es werden jedoch Verbesserungen für die kommenden drei Jahre erwartet.

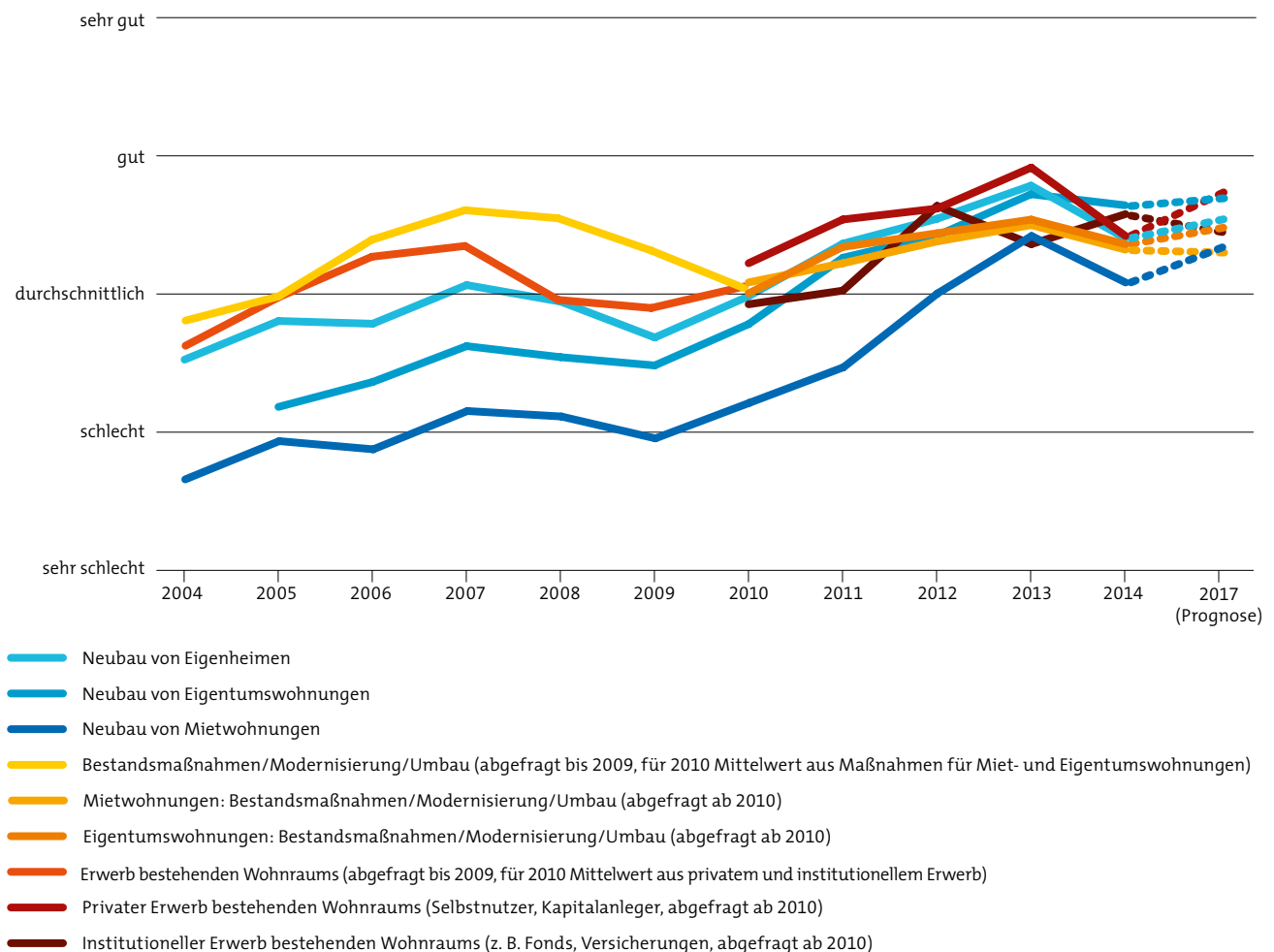
Für den Neubau von Mietwohnungen hat sich das Klima im Vergleich zum Vorjahr etwas verschlechtert. Es wird derzeit nur noch als durchschnittlich bewertet, jedoch werden bessere Perspektiven für die kommenden Jahre gesehen. Hier zeigen möglicherweise die geplante Mietrechtsänderungen Auswirkungen auf die Stimmung der Branche.

Auch das Klima für den privaten Erwerb von bestehendem Wohnraum hat sich im Vergleich zum Vorjahr leicht verschlechtert, wird aber noch als gut bewertet. Auch hier werden die Perspektiven für die kommenden Jahre als positiv gesehen.

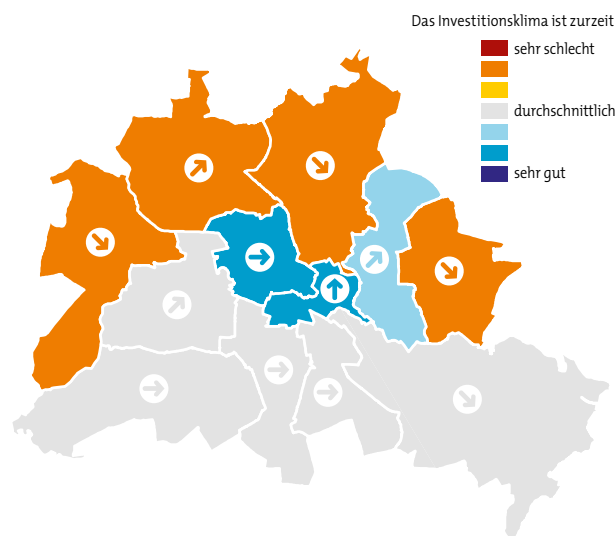
Das Investitionsklima für den Neubau von Eigentumswohnungen und Eigenheimen ist bereits gut und wird nach Expertenmeinung auch zukünftig positiv sein.

Bei Modernisierungen im vermieteten Bestand und von Eigentumswohnungen verschlechtern sich die Perspektiven nach Meinung der Experten geringfügig, bleiben aber immer noch gut.

### Einschätzung des Investitionsklimas



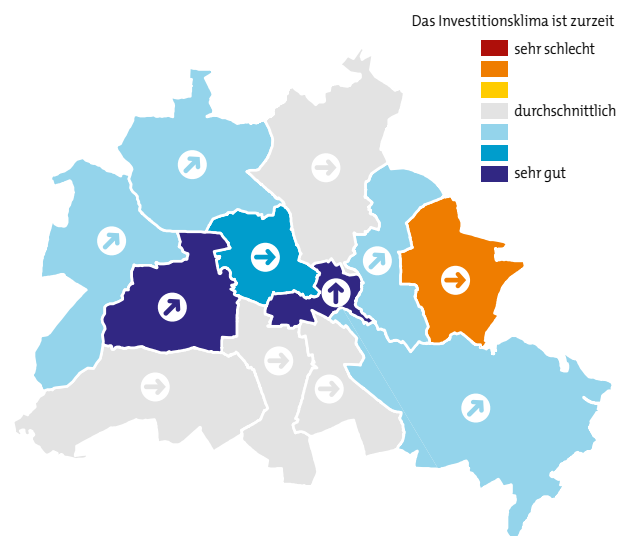
### Investitionsklima: Neubau von Mietwohnungen



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

gut 
 eher gut 
 durchschnittlich 
 eher schlecht 
 schlecht

### Investitionsklima: Neubau von Eigentumswohnungen



#### Bezirksebene

Die unterschiedliche Beurteilung des Investitionsklimas für den Bau von Mietwohnungen und Eigentumswohnungen spiegelt sich auch auf Ebene der Bezirke wider. Während sich das Investitionsklima für den Bau von Mietwohnungen seit 2013 in einigen Bezirken eingetrübt hat, wird das Klima für den Bau von Eigentumswohnungen in den Bezirken als durchschnittlich, häufig aber als gut bis sehr gut bewertet. Hier weicht nur Marzahn-Hellersdorf mit einer schlechteren Bewertung ab.

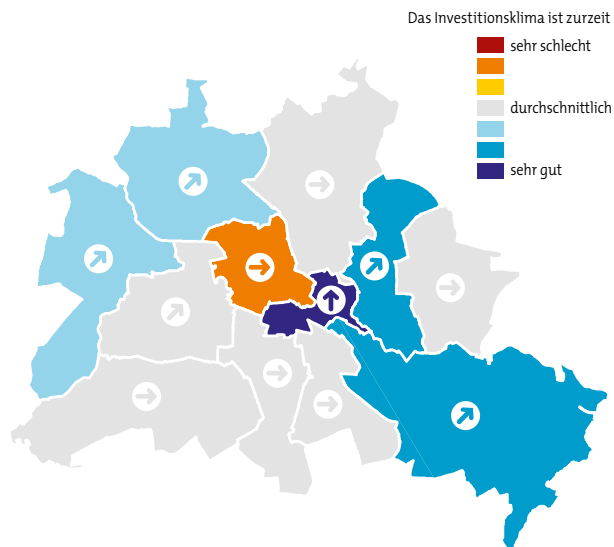
Die Marktbedingungen für den **Neubau von Eigentumswohnungen** werden in vielen Bezirken als gut bis sehr gut beurteilt. Sehr gut ist das Investitionsklima derzeit in Charlottenburg-Wilmersdorf, Friedrichshain-Kreuzberg und Mitte. Gute Marktbedingungen für den Neubau von Eigentumswohnungen werden den Bezirken Lichtenberg, Pankow, Reinickendorf, Spandau und Treptow-Köpenick bescheinigt. Ein durchschnittliches Investitionsklima herrscht nach Expertenansicht in Neukölln, Pankow, Tempelhof-Schöneberg und Steglitz-Zehlendorf. Nur Marzahn-Hellersdorf fällt in der Beurteilung weiterhin ab.

Das Investitionsklima für den **Neubau von Mietwohnungen** wird für einige Bezirke schlechter beurteilt, als noch vor einem Jahr. Gut ist die Beurteilung weiterhin für Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg. Aber auch Lichtenberg, das bislang eher im Schatten der Wohnungsmarktentwicklung stand, weist nach Ansicht der Befragten derzeit ein gutes Investitionsklima auf. Durchschnittlich sind die Marktbedingungen in Charlottenburg-Wilmersdorf, Neukölln, Steglitz-Zehlendorf, Tempelhof-Schöneberg und Treptow-Köpenick. Schlechter schneiden die Außenbezirke Marzahn-Hellersdorf, Pankow, Reinickendorf und Spandau ab.

Der **Neubau von Eigenheimen** rentiert sich aktuell besonders in Lichtenberg, Reinickendorf und Steglitz-Zehlendorf. Hier herrscht nach Ansicht der Akteure derzeit ein sehr gutes Investitionsklima, das auch in Zukunft zumindest gut sein wird. Gute Marktbedingungen werden den Bezirken Neukölln, Spandau und Treptow-Köpenick bescheinigt. Ein durchschnittliches Investitionsklima besteht derzeit in den übrigen Bezirken.



### Investitionsklima: Privater Erwerb bestehenden Wohnraums



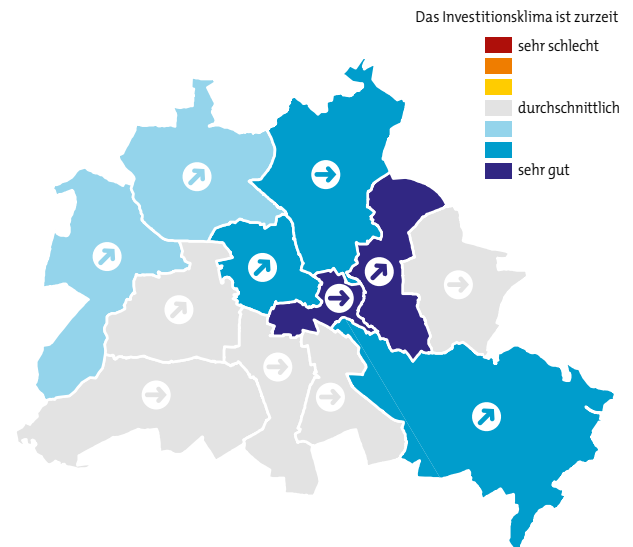
Der Pfeil gibt die erwartete Entwicklung in den nächsten drei Jahren an. Das Investitionsklima ist in drei Jahren gemessen an der Nachfrage ...

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

Die Marktbedingungen für den **privaten Erwerb bestehenden Wohnraums** werden je nach Bezirk unterschiedlich gut beurteilt. Sie sind sehr gut in Friedrichshain-Kreuzberg. Danach folgen Lichtenberg und Treptow-Köpenick. Gute Investitionsbedingungen werden derzeit auch in Spandau und Reinickendorf gesehen. In Charlottenburg-Wilmersdorf, Neukölln, Tempelhof-Schöneberg und Steglitz-Zehlendorf besteht derzeit ein durchschnittliches Investitionsklima. In Mitte werden die Marktbedingungen für den privaten Erwerb von Wohneigentum nunmehr als schlecht angesehen.

Der **institutionelle Erwerb bestehenden Wohnraums** stößt in den meisten Bezirken auf gute oder sehr gute Marktbedingungen. Hier stehen derzeit die Bezirke Friedrichshain-Kreuzberg und Lichtenberg im Fokus mit einem sehr guten Investitionsklima. Gute Marktbedingungen herrschen nach Expertenmeinung in Lichtenberg, Mitte und Treptow-Köpenick. Den übrigen Bezirken werden durchschnittliche Marktbedingungen bescheinigt.

### Investitionsklima: Institutioneller Erwerb bestehenden Wohnraums



Das Investitionsklima für Bestandsmaßnahmen, Modernisierungen oder Umbauten wird auch in diesem Jahr als „gut“ eingeschätzt. Differenziert in die Kategorien Miete und Eigentum bewerten die Experten die Marktbedingungen für **Bestandsmaßnahmen an Eigentumswohnungen** weiterhin etwas positiver als für Mietwohnungen. „Sehr gute“ Marktbedingungen für Maßnahmen im Bereich Wohneigentum bestehen wie im Vorjahr in Friedrichshain-Kreuzberg. „Gute“ bis „durchschnittliche“ Marktbedingungen sind in diesem Segment in allen anderen Bezirken zu finden.

Ein ähnliches Bild zeigt sich auch bei **Bestandsmaßnahmen an Mietwohnungen**. Im Vergleich zum Vorjahr haben sich die Investitionsbedingungen insgesamt verbessert. In allen Bezirken herrscht nach Einschätzung der Experten nun ein durchschnittliches bis gutes Investitionsklima.

## *Berliner Wohnungsmarktexperten*

### **Wir danken den Teilnehmern der Befragung:**

Michael Abraham, BG IDEAL eG

Dipl.-Ing. Sükran Altunkaynak, L.I.S.T. GmbH/Quartiersmanagement Pankstraße

Joachim Andreas, GIW Geprüfte Immobilien GmbH

Anita Arf, ARF IMMOBILIEN

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

Annette Beccard, Haus & Grund Berlin-Neukölln

Rainer Bohne, SRL

Horst Borgmann, TU Berlin

Lutz Böttcher

Anke Braun, WBG „Hellersdorfer Kiez“ eG

Michael Braun, IVB M. Braun Immobilien & Hausverwaltung

Ulrike Büchner, Plura Haus und Immobilien GmbH

Gabriele Coccozza, coPartner strategisches Marketing für Immobilien

Andreas Eberhardt, Eberhardt-Immobilien

Herr Eckhard, BA Friedrichshain-Kreuzberg

Stephan Egerer, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

Sven Feuerschütte, Immobilien Scout GmbH

Dr. Kurt Freybote, Wilhelm Droste GmbH & Co. KG

Norbert Gauglitz, Mary Deiters Immobilien GmbH

Christian Glaubitz, degewo Köpenicker Wohnungsgesellschaft mbH

Marc-Aurel Große, Große Immobilien

Philipp Haase, WGV Haase Wohnbau GmbH

Birgit Hannemann, offensiv'91 e. V.

Roman Heidrich, Jones Lang LaSalle

Ulf Heitmann, Bremer Höhe eG

Michael Henkel, Hausverwaltung

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

Daniel Hofmann, GEWOS Institut

Hans Jaenichen, Dr. Upmeier Immobilienservice GmbH

Ulrich Jursch, degewo AG

Ulrich Keiling, KEILING-IMMOBILIEN

Roland Kirchhof, FELIX WG eG

Knut König, Berlin Hyp AG

Stefan Krause, Wohnungsbaugenossenschaft „Neues Berlin“ eingetragene Genossenschaft

Fabian Kwiatkowski, Gewobag WB Wohnen in Berlin GmbH

Dr. Jörg Lehmann, WG MERKUR eG

Norbert Lemke, Norbert Lemke Immobilien

Sebastian Lopitz, Stadtplaner

Henry Lorenz, CG Gruppe

Hartmut Mertens, Investitionsbank Berlin (IBB)

Marita Mouritz, audaxa Management GmbH

Heinz Helmut Müller, Landesbank Berlin/Berliner Sparkasse

Leo Niederhafner, Niederhafner Immobilien

Werner Oehlert, asum gmbh

Ronald Paul, BWV zu Köpenick eG

Jacqueline Piepenhagen, Piepenhagen Immobilien

Thomas Ritsche, Berliner Immobilienring

Benjamin Rütter, Bouwfonds Investment Management

Petra Schauerte, Immobilienverwaltung e.K.

Andreas Schmucker, Berliner Volksbank eG

Hans Schott, WBG Wilhelmsruh eG

Dagmar Schulz, Wohnungsgenossenschaft „WEISSENSEE“ eG

Jörg Schumacher, LBS Immobilien GmbH NordWest

Bernd Sohre, Difendo Hausverwaltung GmbH

Andreas Sokol, DKB

Eberhard Stoehr, Eberhard Stoehr Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung

Thomas Weber, Weberbank Actiengesellschaft

Michael Werner, MPW Immobilien

Jürgen Wilhelm, Berliner Mieterverein

Dr. Ludwig Will, Dr. Will & Partner GmbH

**... und allen weiteren 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 und Umwelt des Landes Berlin.  
 Internet: [www.stadtentwicklung.berlin.de](http://www.stadtentwicklung.berlin.de)


Stand: September 2014

### Inhaltliche Konzeption und Bearbeitung

Investitionsbank Berlin  
 Bereich Immobilien- und Stadtentwicklung  
 Jessica Seja  
 Telefon: +49 (0) 30 / 2125-2914  
 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)

GEWOS Institut für Stadt-, Regional-,  
 und Wohnforschung GmbH  
 Daniel Hofmann  
 Martin Dymarz  
 Telefon: +49 (0) 30 / 27 87 49-0  
 Telefax: +49 (0) 30 / 27 87 49-20  
 E-Mail: [info@gewos.de](mailto:info@gewos.de)  
 Internet: [www.gewos.de](http://www.gewos.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)