

# *IBB Wohnungsmarktbarometer 2006*

## Der Berliner Wohnungsmarkt aus Expertensicht



## Vorwort

Der Berliner Wohnungsmarkt ist derzeit weitgehend ausgewogen. Im Gegensatz zu anderen Metropolregionen steht ein breites Angebot an Wohnungen zur Verfügung, und dies in der Regel auch zu bezahlbaren Preisen. Zu diesem Ergebnis kommt das vorliegende „IBB Wohnungsmarktbarometer 2006“ der Investitionsbank Berlin.

Gleichwohl befindet sich der Markt erkennbar im Umbruch: Die günstigen Bedingungen ziehen neue Akteure an, gleichzeitig differenziert sich das Bild über die einzelnen Bezirke und Segmente zunehmend aus. Diese Heterogenisierung macht auch in Zeiten vermeintlich entspannter Marktbedingungen eine genaue Kenntnis der aktuellen Entwicklungen unabdingbar.

Daher ist es die vordringliche Aufgabe der IBB-Wohnungsmarktbeobachtung, zur Markttransparenz beizutragen und somit Marktakteure und Politik in ihren Entscheidungen zu unterstützen.

In diesem Zusammenhang spielt das jährliche IBB Wohnungsmarktbarometer, das auch in den „Berliner Wohnungsmarktbericht 2006“ einfließen wird, eine tragende Rolle. Es führt das Know-how zahlreicher Experten zusammen und fügt daraus ein Gesamtbild der aktuellen Entwicklungen am Berliner Wohnungsmarkt. Gemeinsam mit den Einschätzungen zur Entwicklung in den nächsten drei Jahren stellt es ein marktnahes Frühwarnsystem dar.

Aus den diesjährigen Ergebnissen ist besonders hervorzuheben, dass das Klima für Investitionen in den Bestand von den Befragten deutlich besser eingeschätzt wird als in den

letzten Jahren. Offensichtlich wird in den nächsten Jahren aufgrund der allgemein besseren wirtschaftlichen Rahmenbedingungen mit einer guten Marktgängigkeit sanierter Altbau- bzw. Bestandswohnungen gerechnet.

Angesichts zu erwartender weiterer Heizenergie-Preissteigerungen wird für energetisch sanierte Wohnungen mittelfristig ein deutlicher Marktvorteil absehbar. Zusätzlich zum höheren Wohnkomfort und verbesserter Bausubstanz können die Hauseigentümer perspektivisch auch mit höheren Erträgen rechnen, denn: Teile der eingesparten Nebenkosten („zweite Miete“) erschließen neue Spielräume bei der Kaltmiete – eine „Win-win-Situation“ für Bewohner und Eigentümer.

Ich hoffe, dass das vorliegende „IBB Wohnungsmarktbarometer 2006“ bei Ihren anstehenden Investitionsentscheidungen ein nützlicher Ratgeber ist.



A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'd.' followed by the name 'Puchta' in a cursive script.

**Prof. Dr. Dieter Puchta**

Vorsitzender des Vorstands der Investitionsbank Berlin

## *Inhaltsverzeichnis*

Vorwort	3
Vorbemerkungen	5
Befragtenstruktur	5
Die Antworten verteilen sich gleichmäßig auf alle Berliner Bezirke	7
Ausgewogene Marktlage beim Eigentum, aber Trend zu mehr Anspannung bei Mietwohnungen	8
Eine leicht steigende Nachfrage konzentriert sich vor allem auf günstige Mietwohnungen	10
Besonderer Bedarf an Single-Wohnungen und barrierefreien Angeboten	12
Das Investitionsklima hellt sich leicht auf – insbesondere für Maßnahmen im Bestand	14
Geringe Einkommen und steigende Nebenkosten belasten den Wohnungsmarkt am stärksten	17
Impressum	18

## Vorbemerkungen

Seit vielen Jahren führt die Investitionsbank Berlin in enger Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung eine systematische Beobachtung des Berliner Wohnungsmarktes durch. Dabei bezieht sie sich nicht allein auf statistisches Material, sondern stützt ihre Untersuchungen auch auf eine regelmäßig durchgeführte Befragung von Experten im Rahmen des sogenannten IBB Wohnungsmarktbarometers. Dies dient der Ergänzung durch qualitative Informationen und Überprüfung der quantitativ ermittelten Trends.

## Befragtenstruktur

Im vorigen Jahr wurde erstmals der Versuch unternommen, die Befragung stärker auf die einzelnen Bezirke auszurichten. Dies gelang bereits ansatzweise, allerdings wurden nur für einige Bezirke tragfähige Teilgesamtheiten erreicht. Mit der diesjährigen Befragung soll eine weitere Differenzierung der Bezirke erreicht werden. Die gezielte Ansprache von Akteuren in den Bezirken und die Vorgabe, möglichst für einzelne Bezirke zu antworten, sollten sowohl im Hinblick auf die einzelnen Bezirke als auch auf die gesamte Stadt tragfähige Ergebnisse liefern. Dies setzte neben einer differenzierten Adressatenstruktur (siehe unten) auch eine erhebliche Steigerung der Befragtenzahl voraus. Daher wurden 2006 insgesamt fast 950 Akteure des Berliner Wohnungsmarktes angeschrieben. Der Rücklauf betrug rund 260 Fragebögen, sodass mit einer Rücklaufquote von über 27 % das Vorjahresergebnis fast erreicht wurde.

Um die Ergebnisse der Expertenbefragung möglichst zeitnah zu veröffentlichen, erscheint das IBB Wohnungsmarktbarometer in diesem Jahr erstmals als eigenständige Publikation. Der eigentliche Wohnungsmarktbericht, der auch vertiefte Auswertungen dieser Befragung für die einzelnen Bezirke umfasst, wird Anfang 2007 veröffentlicht.

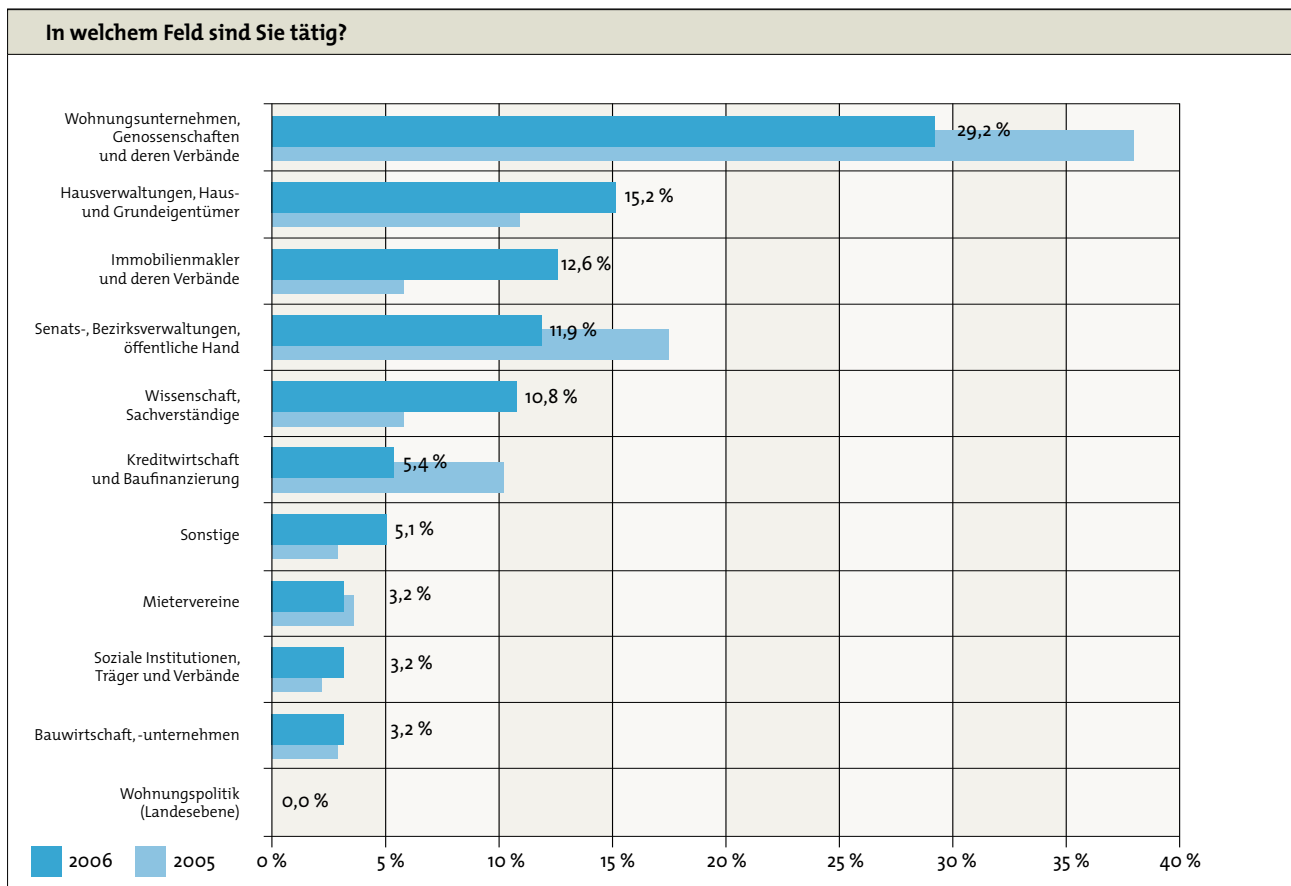
Der methodische Ansatz sah eine Grundgesamtheit vor, die sich aus strukturierten Stichproben für jeden Bezirk zusammensetzt. Ziel war es, belastbare Einzelgesamtheiten für die jeweiligen Bezirke zu erreichen. Diese sollten zudem ein repräsentatives Spektrum der Akteure in den Bezirken abdecken. Daher wurden für jeden Bezirk einheitliche Anzahlen an Adressaten der folgenden Gruppen festgelegt, recherchiert und angeschrieben:

- ↳ Wohnungsunternehmen, Genossenschaften und deren Verbände
- ↳ Senatsverwaltung, Bezirksverwaltungen, öffentliche Hand
- ↳ Hausverwaltungen, Haus- und Grundeigentümer und deren Verbände
- ↳ Immobilienmakler und deren Verbände
- ↳ Kreditwirtschaft und Baufinanzierung
- ↳ Bauwirtschaft, Bauunternehmen
- ↳ Mietervereine
- ↳ Wissenschaft, Sachverständige
- ↳ Soziale Institutionen, Träger und Verbände
- ↳ Wohnungspolitik (Landesebene)

Die Rückläufe dieser Befragten Gruppen fallen unterschiedlich aus: Wohnungsunternehmen und Genossenschaften beliefern die Befragung mit fast 30 % und prägen damit das Gesamtbild. Gleichwohl sank der Anteil dieser Gruppe im Vergleich zu 2005 deutlich, sodass die Befragung tendenziell etwas ausgewogener ausfällt als im Vorjahr. Mit deutlichem Abstand an zweiter Stelle stehen erneut die Antworten der Hausverwaltungen und Eigentümer.

Positiv fällt auf, dass der 2005 eher geringe Anteil an Immobilienmaklern sich mehr als verdoppelt hat. Die systematische Einbeziehung der Mitglieder des Gutachterausschusses

für Grundstückswerte in Berlin hat sich merklich auf das Ergebnis der Gruppe Sachverständige/Wissenschaft ausgewirkt. Auch die öffentliche Hand hat sich in absoluten Zahlen deutlich mehr engagiert als 2005, wenngleich dies in den Prozentangaben aufgrund der insgesamt gestiegenen Teilnehmerzahl nicht unmittelbar zum Ausdruck kommt. Ähnliches gilt für den Mieterverein: Hier nahmen fast doppelt so viele Experten an der Befragung teil wie 2005. Auffällig ist, dass die angeschriebenen Vertreter der Landespolitik, wie beispielsweise wohnungspolitische Sprecher und Fraktionsreferenten, erneut gar nicht geantwortet haben.



## Die Antworten verteilen sich gleichmäßig auf alle Berliner Bezirke

Der Anteil der Befragten, die für ganz Berlin geantwortet haben, liegt bei 22 %. Dieses Ergebnis ist in zweierlei Hinsicht positiv: Zum einen zeigt sich, dass die Akteure, die nur für Berlin insgesamt antworten können, gut erreicht wurden, zum anderen wird aber die Befragung, die jetzt mehr auf die Bezirke ausgerichtet sein soll, nicht zu stark von diesen Akteuren dominiert.

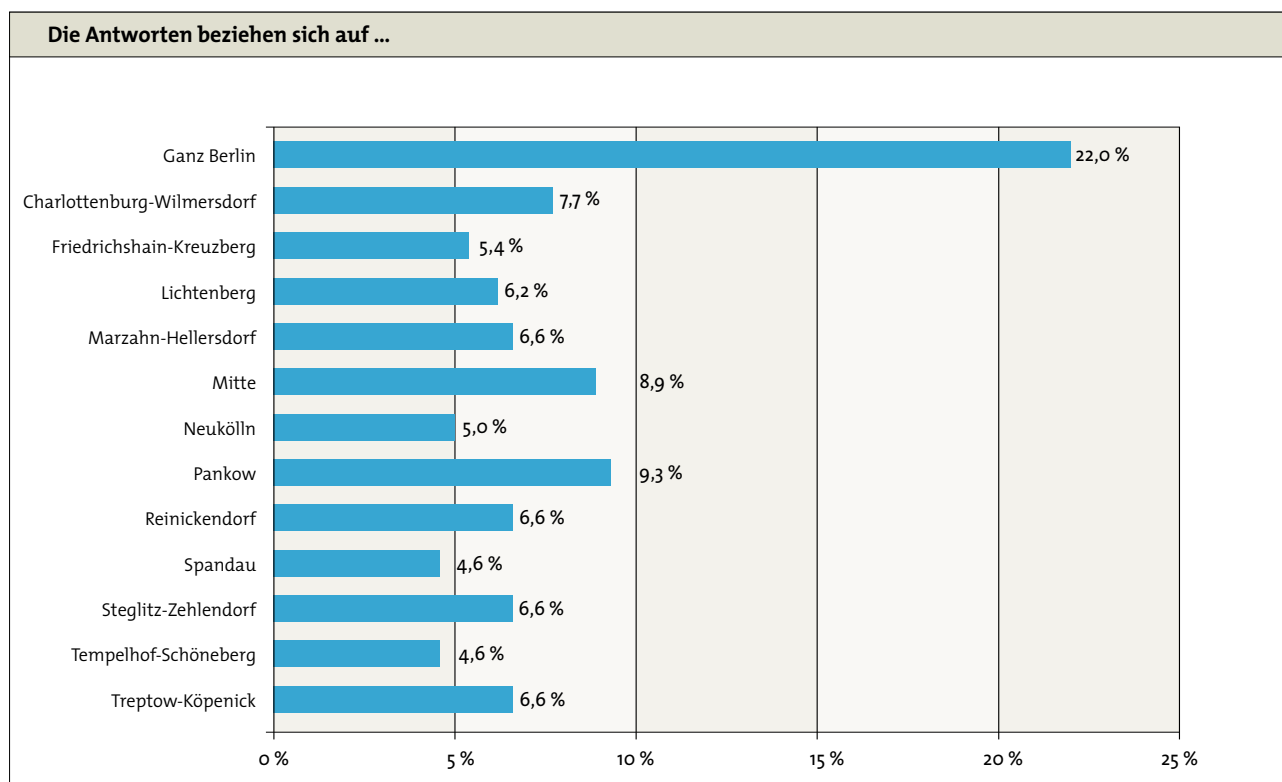
Die übrigen 78 % der zurückgeschickten Fragebögen verteilen sich relativ gleichmäßig auf die zwölf Berliner Bezirke. Bei einer absolut homogenen Verteilung hätten für jeden Bezirk 6,5 % aller Befragten antworten müssen. Geht man von einer zu erwartenden Streuung von +/- 50 % um diesen Zielwert aus, zeigt sich, dass die Rücklaufquoten aller Bezirke in diesem Zielkorridor liegen.

Mit der gezielten Adressierung von Akteuren in den einzelnen Bezirken konnte also insgesamt ein Ergebnis erreicht werden, das dem doppelten Anspruch einer tragfähigen Aussagebasis sowohl für die einzelnen Bezirke als auch in gesamtstädtischer Sicht gerecht wird. Dies zeigt sich be-

sonders deutlich im Vergleich zu 2005, als knapp 50 % der Befragten für ganz Berlin und für die einzelnen Bezirke nur durchschnittlich rund 4 % antworteten.

Die öffentliche Hand antwortet mit ca. 28 % überproportional stark für Gesamt-Berlin (vor allem die Senatsverwaltung), wobei die Rücklaufquoten der Bezirksämter sehr unterschiedlich ausfallen: In einzelnen Bezirken antwortet keine öffentliche Stelle. Auch Hausverwaltungen sowie Haus- und Grundeigentümer antworten überdurchschnittlich für Gesamt-Berlin.

Besonders viele Fragebögen, die sich auf ganz Berlin beziehen, kommen aus der Teilnehmergruppe „Wissenschaft und Sachverständige“ (knapp 40 %). Die Antworten der Wohnungsunternehmen hingegen verteilen sich stärker über die Bezirke als im Durchschnitt: Nur knapp 14 % antworten für ganz Berlin. Von den teilnehmenden Immobilienmaklern füllten sogar nur rund 7 % Fragebögen für ganz Berlin aus, allerdings variieren hier die Rücklaufquoten für die einzelnen Bezirke stark.



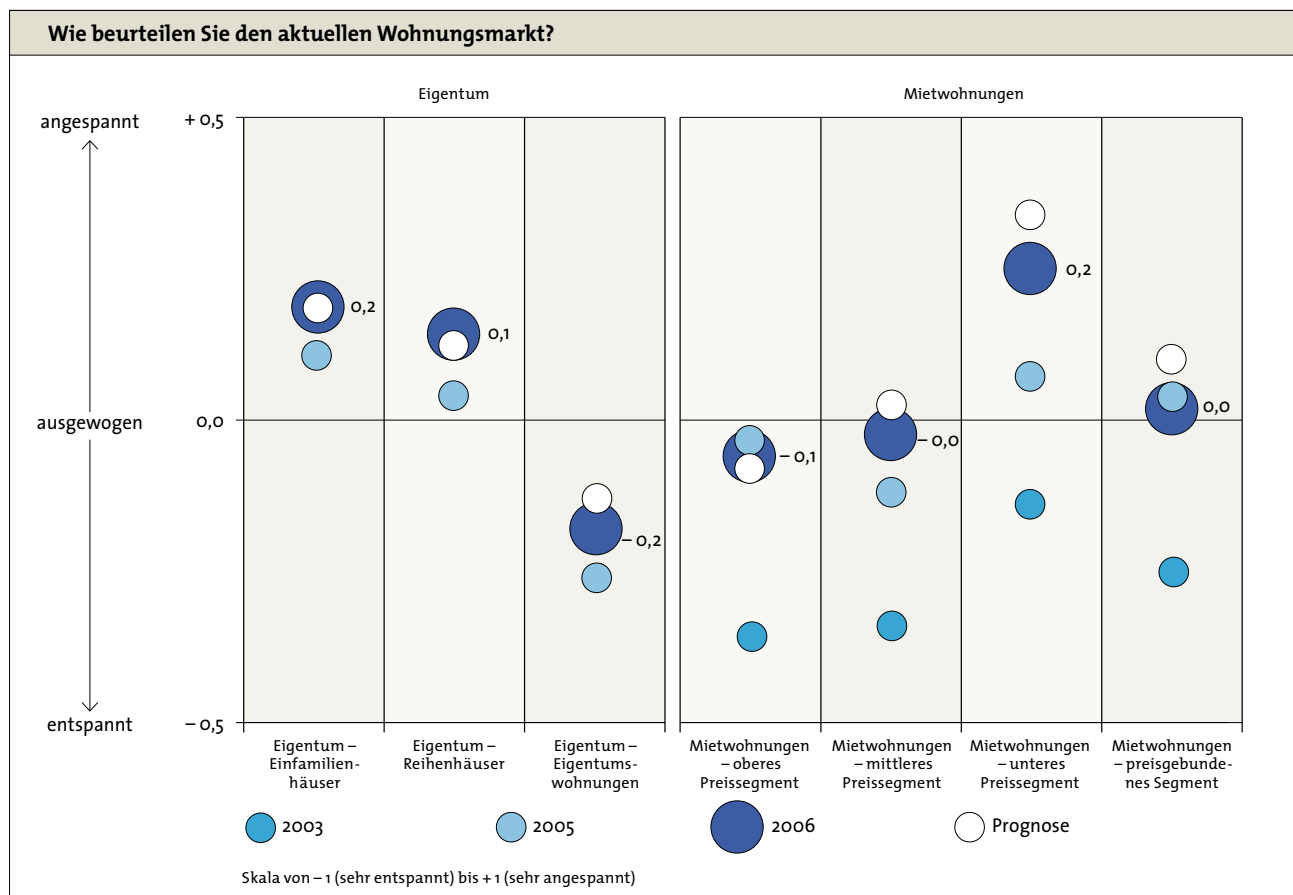
## Ausgewogene Marktlage beim Eigentum, aber Trend zu mehr Anspannung bei Mietwohnungen

Die Befragten schätzen die Marktlage am Berliner Wohnungsmarkt insgesamt etwas angespannter ein als bei der Befragung im Vorjahr. Nur in einem Segment (Mietwohnungen im oberen Preissegment) ergibt sich ein ähnlicher Wert wie 2005. Für die verschiedenen Segmente wird die Marktlage am Berliner Wohnungsmarkt erkennbar unterschiedlich bewertet. Zusätzlich variiert dieses Ergebnis in den einzelnen Bezirken erwartungsgemäß stark.

Beim **Wohneigentum** wird die Lage für die Segmente „Einfamilienhäuser“ (mit 0,2 Punkten auf einer Skala von -1 bis +1) und „Reihenhäuser“ (mit 0,1 Punkten) als leicht angespannt bewertet, wobei dieses Niveau auch für die nächsten Jahre als stabil eingeschätzt wird. Wenn man die in diesem Segment offensichtlich irrelevanten Antworten für die Bezirke

Friedrichshain-Kreuzberg und Mitte nicht berücksichtigt, zeigt sich sowohl für Einfamilienhäuser als auch für Reihenhäuser eine nahezu ausgewogene Lage (0,1 Punkte). Der Markt für Eigentumswohnungen (- 0,2 Punkte) wird als eher entspannt und relativ stabil eingeschätzt, wobei sich für die nächsten Jahre ein geringfügiger Trend hin zur mehr Marktanspannung abzeichnet (auf - 0,1).

Das Angebot an Eigenheimen ist im Allgemeinen offensichtlich ausreichend, da die Nachfrage vermutlich auch durch Angebote im engeren Umland abgedeckt werden kann. Nur in beliebten innenstadtnahen Lagen wie Charlottenburg-Wilmersdorf und Steglitz-Zehlendorf zeichnet sich ein Mangel an Angeboten ab. Das Angebot an Eigentumswohnungen übersteigt offenbar noch insgesamt die Nachfrage, wobei der





Markt sich in einigen Bezirken bereits leicht anspannt (Pankow, Friedrichshain-Kreuzberg und in den nächsten Jahren auch Charlottenburg-Wilmersdorf).

Die Bewertung für den **Mietwohnungsmarkt** fällt hingegen differenzierter aus. Die Lage im oberen Preissegment wird als leicht entspannt (- 0,1 Punkte) und für die nächsten drei Jahre stabil eingeschätzt. Im mittleren Preissegment wird die Lage als ausgewogen und auch für die nächsten Jahre vergleichsweise stabil bewertet (0,0 Punkte), während sich im unteren Preissegment der Trend einer zunehmenden Anspannung fortsetzt: Die aktuell bereits als deutlich angespannt bewertete Marktlage (0,3) weist für die nächsten drei Jahre einen Trend zu weiterer Anspannung auf. Im preisgebundenen Segment wird die Lage derzeit als ausgewogen eingestuft (0,0), hier wird jedoch für die nächsten Jahre eine leichte Anspannung erwartet (auf 0,1 Punkte).

Betrachtet man den Mietwohnungsmarkt in den einzelnen Bezirken, zeigt sich folgendes Bild: Bezogen auf das obere Preissegment werden – bis auf Marzahn-Hellersdorf – offensichtlich in allen Bezirken ausreichend Wohnungen angeboten, wobei es in Mitte ein Überangebot zu geben scheint. Im mittleren Preissegment stellt sich hingegen die Lage in den Bezirken sehr unterschiedlich dar: In den innerstädtischen Wohnbezirken Charlottenburg-Wilmersdorf und Friedrichshain-Kreuzberg ist die Lage eher angespannt, in den übrigen Bezirken dagegen eher ausgewogen bis entspannt. Die Lage im unteren Preissegment ist in allen Bezirken angespannt, am deutlichsten in den beliebten Wohnbezirken Friedrichshain-Kreuzberg, Mitte, Charlottenburg-Wilmersdorf und Treptow-Köpenick.

Im preisgebundenen Segment ist die Lage insgesamt entspannt, wobei sich aber in einigen Bezirken eine leichte Anspannung abzeichnet – insbesondere in Charlottenburg-Wilmersdorf, Mitte und Pankow. Dagegen ist die Lage in den Bezirken Neukölln, Reinickendorf, Spandau und Tempelhof-Schöneberg deutlich entspannter. Dies ist möglicherweise ein Indiz für Vermietungsprobleme bei Wohnungen in Großwohnanlagen des sozialen Wohnungsbaus mit sozialen Problemlagen. Allerdings ist auch in diesen Bezirken künftig ein Trend zu mehr Marktanspannung zu erkennen.

Der Blick auf die einzelnen Befragtengruppen zeigt, dass die befragten Akteure der öffentlichen Hand eine etwas stärkere Entspannung bei Reihenhäusern und bei Mietwohnungen im oberen Preissegment sehen. Bei Mietwohnungen im unteren Preissegment wird die Marktlage von diesen dagegen deutlich angespannter eingeschätzt als im Befragungsdurchschnitt. Auch die Wohnungsunternehmen bewerten die Lage bei Mietwohnungen im unteren Preissegment durchschnittlich als angespannter, im preisgebundenen Segment hingegen als eher entspannter. Diese Einschätzung für das preisgebundene Segment wird von den Hausverwaltungen und Hauseigentümern geteilt, die jedoch das mittlere Preissegment eher als entspannt einschätzen. Die befragten Immobilienmakler sehen bei Mietwohnungen im oberen Preissegment im Durchschnitt eher etwas mehr Anspannung, im unteren Preissegment sehen sie hingegen eine weniger starke Anspannung als der Durchschnitt der Befragten. Sachverständige und Wissenschaftler schätzen die Lage bei Mietwohnungen im mittleren Preissegment im Durchschnitt als angespannter ein und im unteren Preissegment sogar als ausgewogen und stabil.

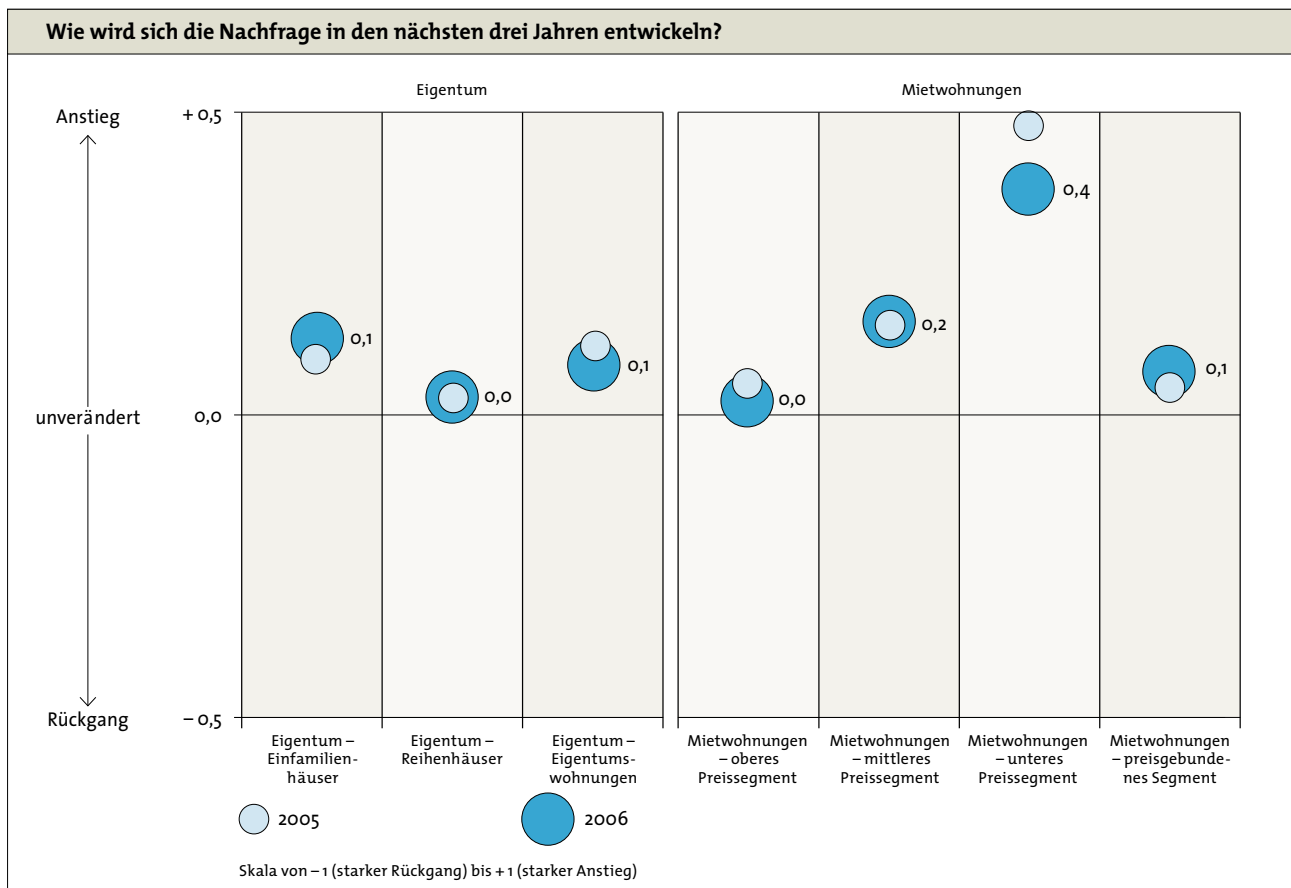
Insgesamt wird der Berliner Wohnungsmarkt von den Befragten als ausgewogen eingeschätzt. Im mehrjährigen Vergleich zeichnet sich allerdings ein Trend zu mehr Marktanspannung ab. Dieser ist besonders deutlich bei Mietwohnungen im unteren Preissegment. Der Ausblick, den die Befragten auf die nächsten drei Jahre geben, weist in eine ähnliche Richtung: Die Lage am Wohnungsmarkt wird sich in den einzelnen Marktsegmenten zunehmend unterschiedlich entwickeln.

## Eine leicht steigende Nachfrage konzentriert sich vor allem auf günstige Mietwohnungen

Wie schon in der Vorjahresbefragung wird von den Befragten in den nächsten drei Jahren tendenziell ein leichter Nachfrageanstieg erwartet, der allerdings für die verschiedenen Wohnungsmarktsegmente unterschiedlich stark ausfällt.

**Wohneigentum:** Für Einfamilienhäuser wird in den nächsten Jahren eine etwas stärkere Nachfrage erwartet (0,1 Punkte), bei einem leicht zunehmenden Trend im Vergleich zur Vorjahresbefragung. Für Reihenhäuser gehen die Befragten hingegen weiterhin von einer unveränderten Nachfrage aus (0,0 Punkte). Bei Eigentumswohnungen wird ein leichter Nachfrageanstieg erwartet (0,1 Punkte), der aber etwas schwächer ausfällt als bei Einfamilienhäusern und im Vergleich zur Vorjahresbefragung einen leicht abnehmenden Trend aufweist.

In den einzelnen Bezirken liegt die erwartete Nachfrageentwicklung für Einfamilienhäuser zwischen „unverändert“ (in Marzahn-Hellersdorf und Treptow-Köpenick) und mäßiger bis mittlerer Zunahme (in Steglitz-Zehlendorf und Tempelhof-Schöneberg). Für Reihenhäuser wird von den Befragten in den Bezirken eine differenziertere Entwicklung der Nachfrage erwartet: In einigen Bezirken wird mit einem leichten Nachfragerückgang gerechnet (z. B. in Marzahn-Hellersdorf und Treptow-Köpenick), während in anderen Bezirken mit einer mäßigen bis mittleren Zunahme gerechnet wird (z. B. in Steglitz-Zehlendorf). Bei Eigentumswohnungen wird in Charlottenburg-Wilmersdorf, Mitte und Steglitz-Zehlendorf eine deutliche Nachfragezunahme erwartet, jedoch wird in Marzahn-Hellersdorf, Treptow-Köpenick, Lichtenberg und Spandau eher mit zurückgehender Nachfrage gerechnet. In den übrigen Bezirken liegt die Nachfrageerwartung zwischen „unverändert“ und „leichter Zunahme“.



Bei **Mietwohnungen** im oberen Preissegment wird von den Befragungsteilnehmern im Mittel von einer unveränderten Nachfrage ausgegangen (0,0 Punkte), die minimal geringer ausfällt als in der Vorjahresbefragung. Bei Mietwohnungen im mittleren Preissegment wird weiterhin mit einem Nachfrageanstieg gerechnet (0,2 Punkte). Eine deutliche Nachfragezunahme wird für Mietwohnungen im unteren Preissegment erwartet (0,4 Punkte), die allerdings nicht mehr so stark ausfällt wie in der Vorjahresbefragung (0,5 Punkte). Auch im preisgebundenen Segment wird jetzt ein leichter Nachfrageanstieg erwartet (0,1 Punkte) – im Gegensatz zum Vorjahr, als in diesem Segment noch eher von einer unveränderten Nachfrage ausgegangen wurde.

Bei Mietwohnungen im oberen Preissegment wird in fast allen Bezirken von einer im Allgemeinen unveränderten Nachfrageentwicklung ausgegangen – einzig in Neukölln wird ein deutlicherer Rückgang erwartet. Im mittleren Preissegment wird bis auf Lichtenberg in allen Bezirken mit einer zunehmenden Nachfrage gerechnet. Die stärkste Zunahme wird in Charlottenburg-Wilmersdorf erwartet. Im unteren Preissegment wird in allen Bezirken mit einer deutlich zunehmenden Nachfrage gerechnet, am stärksten in Charlottenburg-Wilmersdorf, Neukölln und Pankow. Im preisgebundenen Segment wird in den Bezirken eine unterschiedliche Entwicklung erwartet: Einer leicht rückläufigen Nachfrage in Marzahn-Hellersdorf, Neukölln, Reinickendorf und Spandau steht eine erwartete Zunahme für Friedrichshain-Kreuzberg, Pankow und Mitte gegenüber. Verglichen mit der starken und weiter zunehmenden Nachfrage im unteren Preissegment erscheint die rückläufige Nachfrageerwartung beim preisgebundenen Wohnraum in einigen Bezirken als deutliches Indiz für das Vorhandensein von Vermietungsschwierigkeiten in bestimmten Wohnanlagen des sozialen Wohnungsbaus. Gleichzeitig scheinen andere Bezirke offensichtlich beliebter zu sein – möglicherweise u. a. weil diese insgesamt eine bessere soziale Mischung aufweisen.

Die künftige Nachfrageentwicklung wird, wenn man **nach befragten Gruppen differenziert**, teilweise unterschiedlich bewertet: Die Befragten der öffentlichen Hand erwarten

beim Eigentum allgemein eher eine unveränderte Nachfrage und bei Mietwohnungen im oberen Segment eher einen leichten Rückgang sowie im unteren Segment einen deutlicheren Anstieg. Die Wohnungsunternehmen gehen bei Eigentumswohnungen eher von einer unveränderten Nachfrageentwicklung aus. Bei Mietwohnungen erwarten die Wohnungsunternehmen im unteren Segment einen stärkeren Anstieg, aber beim preisgebundenen Wohnraum erwarten mehr Befragte einen Rückgang als im Befragungsdurchschnitt. Auch dies ist möglicherweise ein Hinweis auf Vermietungsprobleme bei eigenen Beständen im preisgebundenen Segment. Die Hausverwaltungen und Hauseigentümer erwarten beim Eigentum allgemein eine eher unveränderte Nachfrage, und bei Mietwohnungen im preisgebundenen Segment erwarten mehr Befragte aus dieser Gruppe einen Rückgang als im Befragungsdurchschnitt. Die befragten Immobilienmakler gehen bei Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen eher von einer stärkeren Nachfragezunahme aus, erwarten aber bei Reihenhäusern im Mittel eher einen leichten Rückgang. Bei Mietwohnungen im preisgebundenen Segment wird von den Immobilienmaklern eher eine unveränderte Entwicklung erwartet. Sachverständige und Wissenschaftler erwarten bei Einfamilienhäusern und Reihenhäusern eine stärkere Nachfragezunahme und bei Eigentumswohnungen eine etwas stärkere Zunahme als der Befragungsdurchschnitt. Bei Mietwohnungen im oberen und mittleren Segment rechnen sie eher mit einer leichten Zunahme, während sie im unteren Segment einen weniger starken Anstieg der Nachfrage erwarten.

Insgesamt wird von den Befragten in den nächsten drei Jahren mit einem leichten Nachfrageanstieg gerechnet, wobei im unteren Mietpreissegment mit einer deutlichen Nachfragezunahme gerechnet wird. Dagegen werden im oberen Mietpreissegment keine weiteren Nachfragezuwächse erwartet. Interessant ist jedoch, dass im preisgebundenen Segment in den nächsten Jahren noch nicht mit einer stärkeren Nachfrage gerechnet wird, was sich möglicherweise auf teilweise unattraktive Wohnungsbestände in unbeliebten Wohnlagen zurückführen lässt (z. B. Großwohnsiedlungen mit sozialen Problemlagen).

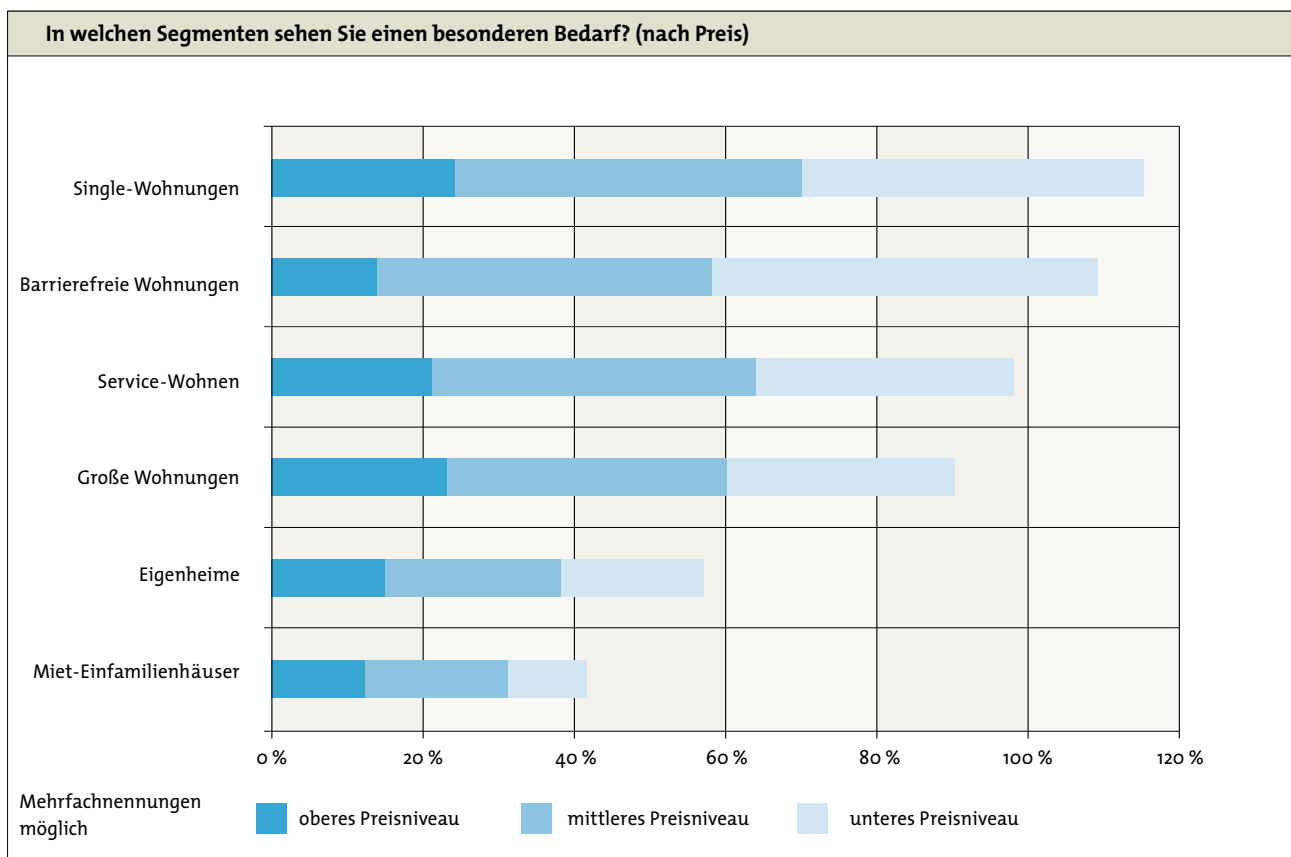
## Besonderer Bedarf an Single-Wohnungen und barrierefreien Angeboten

Im Unterschied zur Vorjahresbefragung sieht die Mehrheit der 2006 befragten Marktakteure den größten besonderen Bedarf bei Single-Wohnungen – nach wie vor eher in innerstädtischen Lagen und vor allem im unteren und mittleren Preisniveau. Am zweithäufigsten werden barrierefreie Wohnungen genannt, wobei auch hier der größte Bedarf im unteren und mittleren Preisniveau gesehen wird. An dritter Stelle bei den Preiskategorien und an vierter Stelle bei den Lagekategorien findet sich jetzt das Service-Wohnen, während große Wohnungen am dritthäufigsten bei den Lagekategorien genannt werden und am vierthäufigsten bei den Preiskategorien. Eigenheime und Miet-Einfamilienhäuser finden sich wieder an fünfter und sechster Stelle, wobei hier bei den Lagekategorien ein deutlich größerer Bedarf gesehen wird als bei den Preiskategorien. Dies verdeutlicht, dass in diesen Segmenten die Lage das entscheidende Kriterium ist und weniger der Preis. Insgesamt fällt zudem auf, dass aktuell in allen Segmenten ein etwas größerer Bedarf im oberen Preisniveau gesehen wird als in der Vorjahresbefragung.

Betrachtet man die einzelnen Bezirke, zeigt sich hinsichtlich des besonderen Bedarfs ein differenziertes Bild: An Single-Wohnungen wird in fast allen Bezirken mit innerstädtischen Lagen ein großer Bedarf gesehen (besonders in Lichtenberg, Mitte, Neukölln, Pankow, Tempelhof-Schöneberg und Trep-

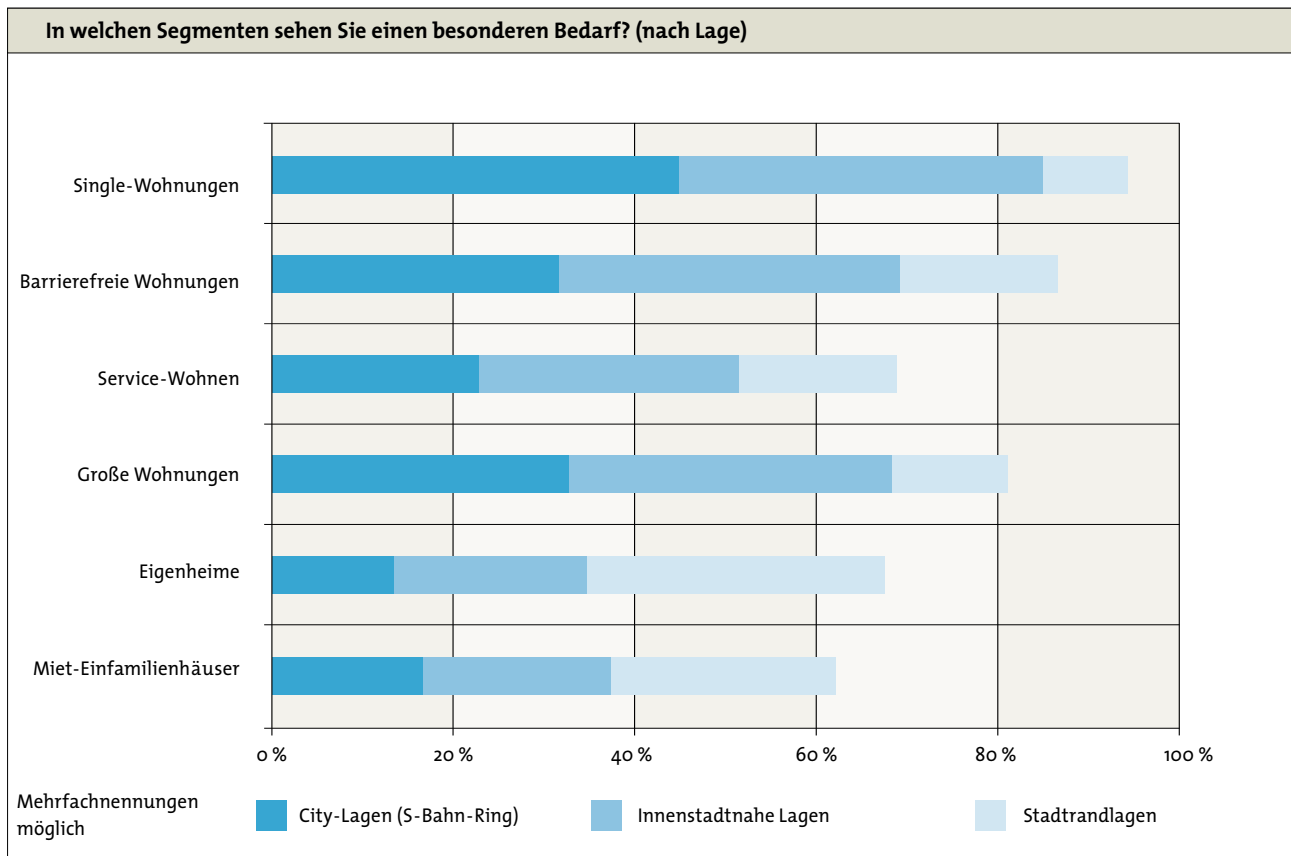
tow-Köpenick) und darüber hinaus insbesondere auch in Marzahn-Hellersdorf, wo es in den Plattenbaubeständen offenbar einen deutlichen Mangel an kleinen Wohnungen gibt. Ein besonderer Bedarf an barrierefreien Wohnungen wird vor allem für die Bezirke Friedrichshain-Kreuzberg, Lichtenberg, Marzahn-Hellersdorf, Mitte, aber auch in Reinickendorf, Spandau, Steglitz-Zehlendorf und Treptow-Köpenick genannt. Service-Wohnen wird insbesondere für Reinickendorf genannt sowie auch für Friedrichshain-Kreuzberg, Tempelhof-Schöneberg und Spandau. Ein besonderer Bedarf an großen Wohnungen wird hauptsächlich für Charlottenburg-Wilmersdorf, Pankow, Reinickendorf sowie Steglitz-Zehlendorf gesehen, in Marzahn-Hellersdorf wird dieses Segment hingegen auffallend selten genannt. An Eigenheimen wird ein größerer Bedarf vor allem in Bezirken mit Stadtrandlagen gesehen wie Marzahn-Hellersdorf, Spandau und Steglitz-Zehlendorf. Miet-Einfamilienhäuser werden nur in Tempelhof-Schöneberg überdurchschnittlich häufig genannt.

Differenziert man nach Gruppen, fällt auf, dass deutlich weniger befragte Wohnungsunternehmen einen besonderen Bedarf an großen Wohnungen sehen als der Durchschnitt der Befragten. Dies deutet darauf hin, dass große Wohnungen offensichtlich eher bei privaten Vermietern nachgefragt werden als bei großen Wohnungsunternehmen. Die



Hausverwaltungen und Hauseigentümer sehen für Single-Wohnungen ausschließlich in innerstädtischen Lagen einen besonders großen Bedarf, am zweithäufigsten werden von ihnen große Wohnungen genannt. Barrierefreie Wohnungen und Service-Wohnen folgen hier mit deutlichem Abstand, dafür wird von dieser Gruppe überdurchschnittlich häufig ein Bedarf an Eigenheimen und Miet-Einfamilienhäusern in Stadtrandlagen gesehen. Die befragten Immobilienmakler sehen den größten Bedarf bei großen Stadtwohnungen im oberen und mittleren Preisniveau und an zweiter Stelle Eigenheime sowohl innenstadtnah als auch in Stadtrandlagen. Auf diese Segmente konzentriert sich vermutlich auch das Hauptgeschäftsfeld der meisten Immobilienmakler, weshalb Single-Wohnungen und barrierefreie Wohnungen erst an dritter und vierter Stelle genannt werden. Nur wenige befragte Immobilienmakler sehen einen Bedarf an Miet-Einfamilienhäusern und Angeboten zum Service-Wohnen. Die Sachverständigen und Wissenschaftler wiederum sehen den größten Bedarf bei barrierefreien Wohnungen, gefolgt von großen Stadtwohnungen sowie von Eigenheimen in innenstadtnahen Lagen wie auch am Stadtrand. Auch bei Miet-Einfamilienhäusern wird ein größerer Bedarf gesehen als im Befragungsdurchschnitt. Single-Wohnungen und Service-Wohnen werden von dieser Gruppe dafür weniger häufig genannt.

Der Individualisierungsprozess schlägt sich in einer Millionenstadt wie Berlin, in der heute bereits die Hälfte aller Haushalte Einpersonenhaushalte sind, besonders stark nieder. Daraus ist der hohe Bedarf an Single-Wohnungen primär zu erklären. Der große Bedarf an barrierefreien Wohnungen lässt sich hauptsächlich auf die demografische Entwicklung zurückführen, die künftig zu einer erheblichen Nachfragezunahme bei altengerechten Wohnungen führen wird. In diesem Zusammenhang kann man auch die häufige Nennung des Service-Wohnens sehen – also gekoppelte Angebote von Wohnraum und Dienstleistungen. Im gehobenen Segment dürften entsprechende Angebote auch bei gut situierten jüngeren Bevölkerungsgruppen auf Nachfrage treffen. Bei großen Wohnungen besteht einerseits Bedarf nach bezahlbaren Angeboten für Familien mit geringem und mittlerem Einkommen und andererseits nach Angeboten in bevorzugten Wohnlagen im oberen Preissegment für hohe Einkommensgruppen.



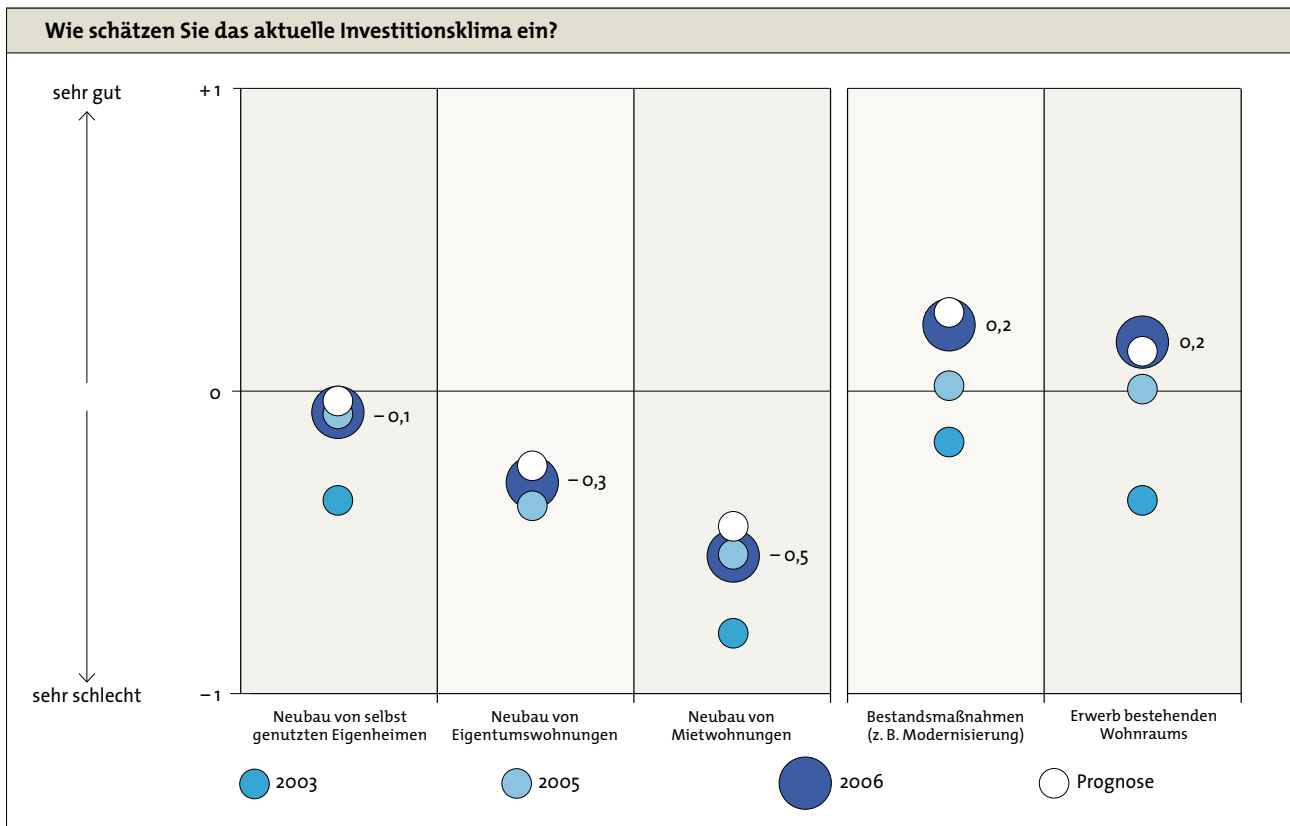
## Das Investitionsklima hellt sich leicht auf – insbesondere für Maßnahmen im Bestand

Die Einschätzungen zum Investitionsklima in Berlin unterscheiden sich im Wesentlichen entlang der Gruppen „Neubau“ und „Altbau“. Der Neubau erreicht über die drei Untergruppen hinweg weitgehend stabile Werte auf einem eher negativen Niveau, dagegen weisen die Kategorien „Bestandsmaßnahmen“ und „Erwerb bestehenden Wohnraums“ mehr Dynamik und grundsätzlich positive Werte auf.

Während das Investitionsklima für den **Neubau von selbst genutzten Eigenheimen** von den Befragten vor drei Jahren noch eher schlecht eingeschätzt wurde, erfolgten seit 2005 im Durchschnitt nahezu ausgewogene Bewertungen (– 0,1 Punkte) – ebenso für die nächsten drei Jahre (0,0 Punkte). Der Blick auf die Bezirke zeigt, dass das Investitionsklima für den Neubau von selbst genutzten Eigenheimen in Pankow und Neukölln schlechter eingeschätzt wird als im Durchschnitt, etwas besser hingegen in Marzahn-Hellersdorf. In den nächsten drei Jahren wird in Charlottenburg-Wilmersdorf und in Steglitz-Zehlendorf ein etwas besseres Investitionsklima erwartet als im Durchschnitt, in Neukölln und Spandau ein schlechteres.

Das Investitionsklima für den **Neubau von Eigentumswohnungen** wird als eher schlecht bewertet (– 0,3 Punkte), wobei sich hier aber eine leichte Tendenz zu etwas weniger schlechten Investitionsbedingungen abzeichnet (2005: – 0,4 Punkte und Erwartung für die nächsten drei Jahre: – 0,2 Punkte; 2003 wurde diese Kategorie noch nicht erfasst). Bezogen auf die Bezirke fällt die Bewertung des Investitionsklimas für den Neubau von Eigentumswohnungen am niedrigsten in Marzahn-Hellersdorf und Neukölln aus, am wenigsten schlecht in Mitte und Charlottenburg-Wilmersdorf. In den nächsten drei Jahren zeigt sich für das Investitionsklima in den einzelnen Bezirken ein ähnliches Bild.

Am schlechtesten wird nach wie vor das Investitionsklima für den **Neubau von Mietwohnungen** eingeschätzt (– 0,5 Punkte). Zwar wurden die Investitionsbedingungen in diesem Bereich vor drei Jahren noch erheblich negativer bewertet, aber auch für die nächsten drei Jahre wird für dieses Segment ein kaum verbessertes Investitionsklima erwartet. Insbesondere Wohnungsunternehmen sehen die Lage noch deutlich schlechter als der Durchschnitt, während die Hausverwaltungen und Ei-



gentümer hier eine zwar ebenfalls negative, aber vergleichsweise deutlich weniger schlechte Einschätzung abgeben.

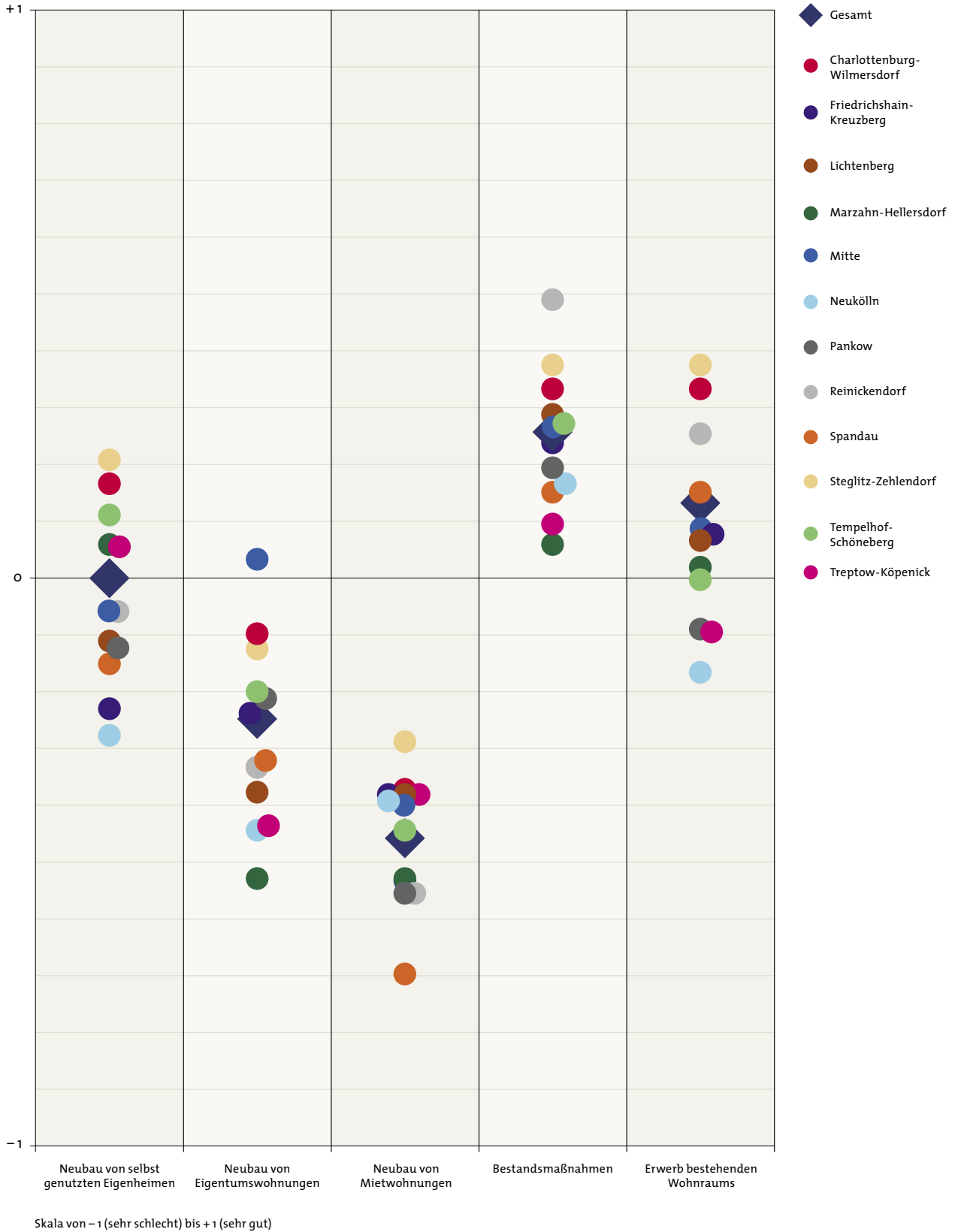
Besonders schlecht wird das Investitionsklima in Marzahn-Hellersdorf, Pankow und Reinickendorf bewertet – Bezirke, die einerseits teilweise von Großsiedlungen, andererseits aber auch von Eigenheim-Gebieten geprägt sind. Am wenigsten schlecht, wenn auch nicht positiv, fallen die Werte für Treptow-Köpenick und Steglitz-Zehlendorf aus, ebenso im Ausblick für die nächsten drei Jahre.

Das Investitionsklima für **Bestandsmaßnahmen** wird 2006 als eher gut bewertet (0,2 Punkte), nachdem es vor drei Jahren noch als eher schlecht und im letzten Jahr indifferent beurteilt wurde. Auch für die nächsten drei Jahre werden in diesem Bereich eher gute Investitionsbedingungen erwartet (0,3 Punkte). Dieser Ausblick wird für alle Bezirke positiv getroffen, d. h. in keinem Bezirk wird ein negativer Mittelwert erreicht. Am besten fallen die Bewertungen des aktuellen und erwarteten Investitionsklimas in Steglitz-Zehlendorf und Charlottenburg-Wilmersdorf aus, am wenigsten gut in Marzahn-Hellersdorf und Neukölln.

Ebenfalls als gut wird 2006 das Investitionsklima für den **Erwerb bestehenden Wohnraums** eingeschätzt (0,2 Punkte). Hier fielen die Beurteilungen vor drei Jahren noch eher schlecht und im Vorjahr ausgewogen aus. Auch in diesem Sektor wird in den nächsten drei Jahren ein nahezu gleichbleibendes, leicht positives Investitionsklima erwartet. Sachverständige und Wissenschaft schätzen die aktuelle Lage und den Ausblick etwas positiver ein, die öffentliche Hand erreicht dagegen im Mittel gerade ein neutrales Ergebnis (wie auch bei den Bestandsmaßnahmen). Die Wohnungsunternehmen geben hier im Durchschnitt eher schlechtere Voten ab, offenbar gibt es hier die Erfahrung von Vermarktungsschwierigkeiten einzelner Wohnungen aus dem jeweiligen Bestand. Bei den Bezirken erreichen aktuell Charlottenburg-Wilmersdorf und Steglitz-Zehlendorf die höchsten Werte, eher moderat fällt die Einschätzung für Pankow und Tempelhof-Schöneberg aus. Auch beim Ausblick auf die nächsten drei Jahre liegen Steglitz-Zehlendorf und Charlottenburg-Wilmersdorf vorn, während für Marzahn-Hellersdorf, Treptow-Köpenick, Pankow und vor allem Neukölln sich eher verschlechternde Investitionsbedingungen erwartet werden.

Offensichtlich ist bei den Neubauten das Einfamilienhaus nach wie vor die beliebtere Bauform und lässt sich – den Gesamtumständen zum Trotz – vergleichsweise gut vermarkten. Dagegen scheint der Erwerb von Eigentumswohnungen aus dem Bestand dem Neubau von Mietwohnungsobjekten grundsätzlich vorgezogen zu werden, wobei sicherlich auch das vergleichsweise große Angebot an attraktiven Altbauwohnungen in Berlin eine Rolle spielt. Dabei wirken sich vermutlich auch positive Erwartungen im Hinblick auf Wertsteigerungen von Wohnungen und Häusern in attraktiven Lagen aus – insbesondere, wenn die entsprechenden Teilmärkte beispielsweise durch das vermehrte Agieren institutioneller Anleger weiter anziehen. Als weiterer Faktor könnte die wachsende Bedeutung des Wohneigentums im Rahmen der privaten Altersvorsorge hinzukommen. Gute Vermarktungsmöglichkeiten für sanierte Altbauten stellen sicherlich auch einen wesentlichen Grund für die durchweg positive Einschätzung des Investitionsklimas für Bestandsmaßnahmen dar. Hier greifen – nach dem Wegfall der Eigenheimzulage – unter Umständen nun auch stärker die verbleibenden Förderprogramme wie beispielsweise solche zur energetischen Sanierung. Dagegen erscheint der Mietwohnungsmarkt insgesamt eher als gesättigt: Der Neubau von Mietwohnungen wird angesichts des eher niedrigen Mietniveaus in Berlin offenbar als zu wenig lukrativ und zu unrentabel eingeschätzt.

Erwartetes Investitionsklima in den nächsten drei Jahren nach Bezirken





## Geringe Einkommen und steigende Nebenkosten belasten den Wohnungsmarkt am stärksten

Bei der Frage nach den aktuellen Problemen des Wohnungsmarktes wurde in der diesjährigen Befragung die Anzahl der möglichen Antworten auf maximal fünf begrenzt. Aus diesem Grund ist ein direkter Vergleich zu 2005, als zu dieser Frage unbegrenzt viele Nennungen erfolgen konnten, nur bedingt möglich. Gleichwohl bestätigen sich die wichtigsten Problemkonstellationen früherer Jahre, wenn auch in stärker zugespitzten Ergebnissen.

Das meistgenannte Problem stellt das geringe Einkommen von Wohnungssuchenden und Mietern dar, das von über 70 % der Befragten genannt wird – trotz Beschränkung der Antwortzahl noch häufiger als 2005. Besonders hohe Werte erreicht diese Nennung bei den Hausverwaltungen und Eigentümern sowie bei den Wohnungsunternehmen. Weiterhin auf Platz zwei liegen „Steigende Nebenkosten“, ähnlich häufig genannt wie 2005.

Die Probleme auf den folgenden vier Plätzen (siehe Tabelle) wurden weitgehend gleich häufig genannt und belegen in etwa die gleichen Ränge wie 2005. Allerdings schließt in diesem Jahr die Antwort „Wohnungsbauförderung nicht bedarfsgerecht“ zu dieser Gruppe auf, während die Nennung „Wohnungswirtschaftliche Probleme (Vermietbarkeit, Instandhaltung) durch zurückgehende soziale Mischung“ gegenüber 2005 deutlich zurückfällt. Das Problem „immer mehr schwierige Mieter“ wird dabei insbesondere von Hausverwaltungen und Eigentümern benannt (Rang 2, von 67 % der Befragten dieser Gruppe genannt). Immobilienmakler sehen hingegen vor allem eine mangelnde Übereinstimmung von Beständen und Nachfrage (Rang 2, von 49 % der befragten Immobilienmakler genannt) und zu wenige große Wohnungen (Rang 4).

„Zu wenig oder zu wenig geeignetes Bauland verfügbar“ wird insbesondere von Sachverständigen und Wissenschaft genannt. Bei dieser Befragtengruppe belegt das Thema Rang 3, während es in der Gesamtbefragung gerade den 17. Rang erreicht. Unter den Bezirken wird es besonders häufig für Steglitz-Zehlendorf (Rang 4) benannt. Die öffentliche Hand (Senats- und Bezirksverwaltungen) nennt vergleichsweise häufig das Abschmelzen der Sozialwohnungsbestände (Rang 5 gegenüber Rang 12 in der Gesamtbefragung).

Beim Blick auf die einzelnen Bezirke fallen überdies folgende Ergebnisse ins Auge: „Widerstand gegen neue Bauvorhaben“ spielt – im Gegensatz zum marginalen Ergebnis der Gesamtbefragung – in Charlottenburg-Wilmersdorf mit Platz 9 zumindest eine nennenswerte Rolle. Das Problem „Geringe Bautätigkeit“ erreicht im Durchschnitt nur einen mittleren Platz 13 (Vorjahr: 8), in Charlottenburg-Wilmersdorf jedoch Platz 5 und in Tempelhof-Schöneberg immerhin Platz 6. „Zu wenig kleine Wohnungen/Apartments“ steigt auf Rang 14 (17). Hierbei schlägt insbesondere das Ergebnis von Marzahn-Hellersdorf durch, wo dieses Thema Rang 2 erreicht. Gleichwohl ist erstaunlich, dass das Thema als Problem nicht so dominierend wahrgenommen wird, wie es das hohe Ergebnis für Single-Wohnungen bei der Abfrage der besonderen Bedarfe (Frage 5) nahelegen würde. „Zu wenig große Wohnungen“ erreicht ebenfalls nur einen mittleren Rang 11 (Vorjahr: ebenfalls 11), wobei das Thema besonders häufig in Charlottenburg-Wilmersdorf (Rang 3) und Steglitz-Zehlendorf (Rang 4) genannt wird, überhaupt nicht jedoch in Marzahn-Hellersdorf und Neukölln. Die genannten besonderen Bedarfe aus Frage 5 spiegeln sich in diesem Ergebnis kaum wider. Es scheint, dass diese gegenüber den häufiger genannten wirtschaftlichen und sozialen Problemen eher in

Wichtigste Probleme auf dem Wohnungsmarkt			
Rang	(Vorjahr)	Prozent	
1	(1)	70 %	Geringe Einkommen der Wohnungssuchenden / Mieter
2	(2)	48 %	Steigende Nebenkosten
3	(3)	33 %	Soziale Probleme in der Nachbarschaft durch zurückgehende soziale Mischung
4	(7)	32 %	Wohnungsbauförderung nicht bedarfsgerecht bzw. ausgelaufen
5	(4)	32 %	Immer mehr „schwierige Mieter“ (wegen ihres Verhaltens als Mieter oder Mitbewohner)
6	(5)	32 %	Kostendeckende Mieten können nicht erzielt werden

den Hintergrund treten. Während der Punkt „Steigende Nettokaltmieten“ auf Rang 19 von 21 (Vorjahr: 13) gegenüber 2005 stark zurückfällt, erreicht dieser Aspekt in Friedrichshain-Kreuzberg immerhin Rang 4. Das Thema „Leerstand“ bleibt auf dem 10. Rang, wobei es in Marzahn-Hellersdorf, Spandau und Neukölln mit Rang 6 häufiger genannt wurde. Dabei fällt auf, dass Wohnungsunternehmen diesen Punkt signifikant häufiger benennen als die anderen befragten Gruppen.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass seit Jahren die schwachen Einkommen der Nachfrageseite als größtes Problem des Berliner Wohnungsmarktes angesehen werden. Diese werden durch das Problem auf Rang 2, die steigenden Nebenkosten, möglicherweise zusätzlich belastet, sodass diese beiden Themen sich offenbar gegenseitig verstärken. Hinzu kommt das damit eng verbundene Problem einer eher geringen Wirtschaftlichkeit. Ein Ansatzpunkt könnte sein, die Nebenkostenproblematik wirksam zu bekämpfen. Dies hätte mittelbar Auswirkungen sowohl auf die verfügbaren Einkommen als auch auf neu entstehende Spielräume bei den erzielbaren Mieten.

## Herausgeber

### Investitionsbank Berlin

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

## Inhaltliche Konzeption und Bearbeitung

### Investitionsbank Berlin

Betreuung Immobilien Großkunden  
 Mathias Kämmmer  
 Telefon: +49 / 30 / 2125-3510  
 E-Mail: [mathias.kaemmer@ibb.de](mailto:mathias.kaemmer@ibb.de)

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

### Bodelschwingh Wirtschaftsberatung

Arnt von Bodelschwingh  
 Olaf Keßler  
 Telefon: +49 / 30 / 50 34 84-44  
 Telefax: +49 / 30 / 50 34 84-42  
 E-Mail: [info@bodelschwingh.net](mailto:info@bodelschwingh.net)  
 Internet: [www.bodelschwingh.net](http://www.bodelschwingh.net)

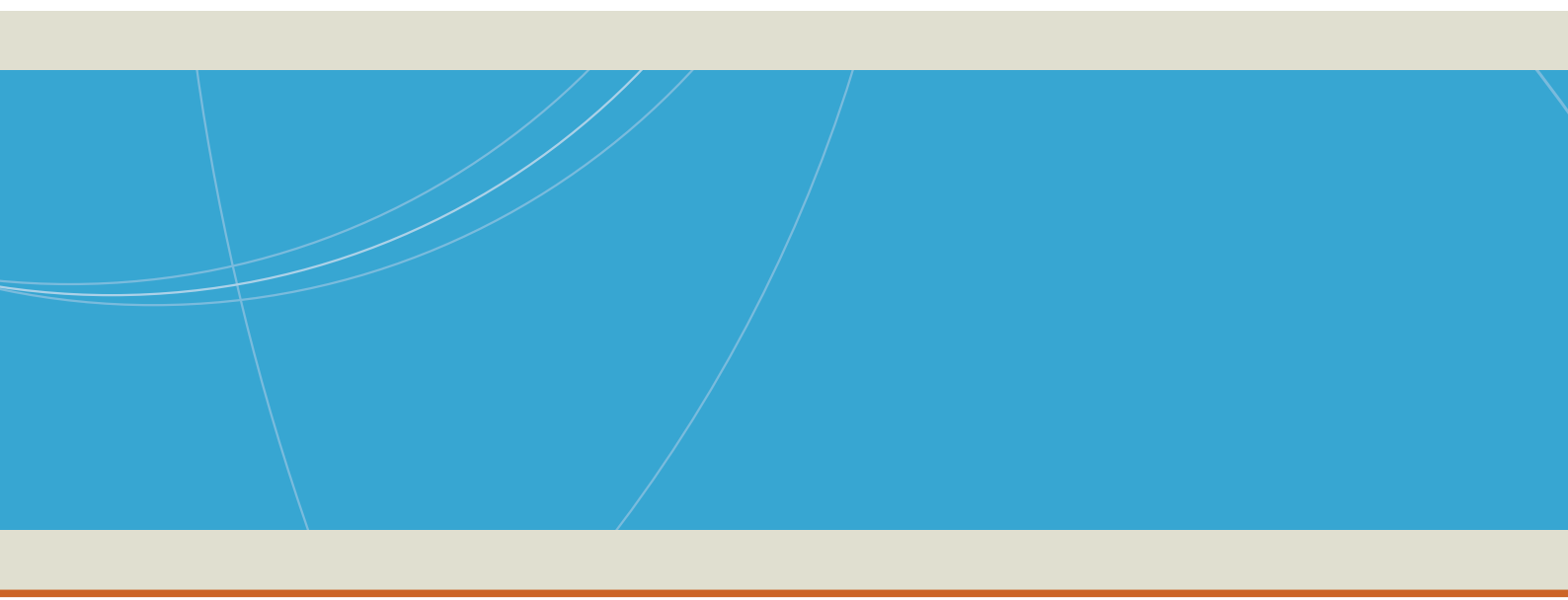
## Gestaltung und Herstellung

### Runze & Casper Werbeagentur GmbH

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

Druck: Schwarz-Druck, Berlin  
 Auflage: 1.000 Exemplare





↳ Investitionsbank Berlin  
Bundesallee 210  
10719 Berlin

↳ Telefon: +49 (0) 30 / 2125-0

↳ Telefax: +49 (0) 30 / 2125-2020

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

↳ [info@ibb.de](mailto:info@ibb.de)

↳ [www.ibb.de](http://www.ibb.de)

Stand: Oktober 2006