

IBB Wohnungsmarktbarometer 2007

Der Berliner Wohnungsmarkt aus Expertensicht

IBB-Wohnungsmarktbarometer 2007

Der Berliner Wohnungsmarkt aus Expertensicht

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	5
Struktur der Befragung	6
Markt für Wohneigentum stabilisiert sich, bei Mietwohnungen differenziert sich die Lage	8
Steigende Nachfrage in allen Teilmärkten, vor allem bei günstigen Mietwohnungen	11
Besonderer Bedarf bei bestimmten Wohnungsgrößen	13
Das Investitionsklima in Berlin hellt sich weiter auf	15
Hauptprobleme am Wohnungsmarkt: Geringe Einkommen und steigende Nebenkosten	17
Weiterentwicklung der Bestände vor allem durch Investitionen in Energiesparmaßnahmen	19
Impressum	22

Vorwort

„Klimawandel an den Berliner Wohnungsmärkten“ – nicht nur im übertragenen Sinne schlägt sich die aktuelle Debatte auch im IBB-Wohnungsmarktbarometer 2007 nieder.

So hellt sich das Klima für Investoren am Berliner Wohnungsmarkt weiter auf. Über alle Teilmärkte hinweg verbessern sich in der Befragung 2007 die Bewertungen. Das gilt auch für die zuletzt eher schwachen Neubausegmente. Hier scheint sich der absehbar zunehmende Wohnraumbedarf aufgrund der längerfristigen Bevölkerungs- und Haushaltsprognosen auszudrücken.

Auf das beste Umfeld treffen weiterhin Investoren, die sich in Bestandsmaßnahmen wie Modernisierung oder Umbau engagieren wollen – für uns ein Grund, bei der diesjährigen Befragung das Thema vertieft aufzugreifen. Daher haben wir die Teilnehmer in diesem Jahr gezielt nach wichtigen Handlungsfeldern, aber auch nach Hemmnissen für Investitionen gefragt. Das Ergebnis zeigt: Auch in diesem Kontext wirkt sich die Klimaveränderung aus. Die Befragten sehen Handlungsbedarf vor allem bei den Energiesparmaßnahmen und beim Einsatz regenerativer Energien.

Beeindruckend ist, dass sich bei verschiedenen Themen die Prognosen der Befragten aus den Vorjahren in der diesjährigen Befragung tatsächlich bestätigen. Dies spricht für die Kompetenz der von uns Befragten und die Belastbarkeit der Aussagen.



Was mich besonders freut: Gut ein Drittel der Befragten nimmt zum wiederholten Male an der Befragung teil. Der hohe Rücklauf bei der Befragung zeigt, dass die Marktakteure das IBB-Wohnungsmarktbarometer annehmen und ihre Kompetenz bereitwillig beisteuern. Den Teilnehmenden sei hierfür herzlich gedankt.

Ich wünsche Ihnen bei Ihren Aktivitäten auf dem Berliner Wohnungsmarkt viel Erfolg und hoffe, dass Ihnen dabei das IBB-Wohnungsmarktbarometer 2007 eine nützliche Hilfe ist.

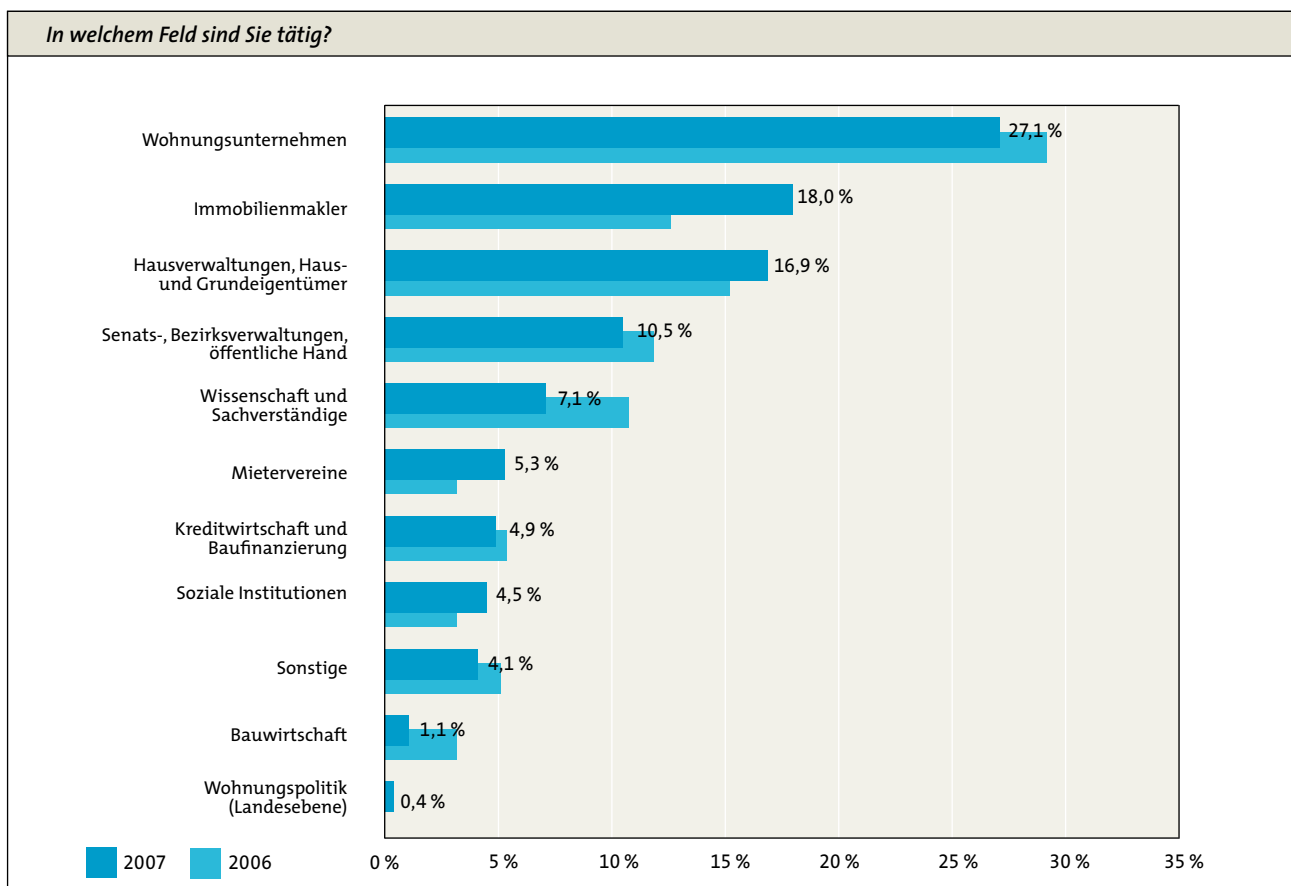
Prof. Dr. Dieter Puchta

Vorsitzender des Vorstands der Investitionsbank Berlin

Struktur der Befragung

Wie in den Vorjahren verfolgt das IBB-Wohnungsmarktbarometer den Ansatz, neben gesamtstädtischen Ergebnissen auch Aussagen für die einzelnen Bezirke zu ermitteln. Methodisch wird hierfür eine strukturierte Stichprobe für jeden Bezirk verwendet, die sicherstellt, dass jede Befragtengruppe in jedem Berliner Bezirk gleichmäßig angesprochen wird. Diese mittlerweile über mehrere Jahre eingeführte Methode hat sich auch 2007 bewährt und liefert zu den verschiedenen Fragen Trendaussagen für die einzelnen Bezirke.

Dieser Anspruch setzt einen hohen Rücklauf voraus. 2007 wurden daher über 950 Akteure des Berliner Wohnungsmarktes angeschrieben. Mit einem absoluten Rücklauf von über 270 Fragebögen wurde eine überaus befriedigende Quote von rund 28 % erreicht. Mit über 30 % erfreulich hoch ist zudem der Anteil der Befragten, die zum wiederholten Mal an der Befragung teilnahmen und somit einen wichtigen Beitrag zu Kontinuität und Vergleichbarkeit der Ergebnisse leisten.



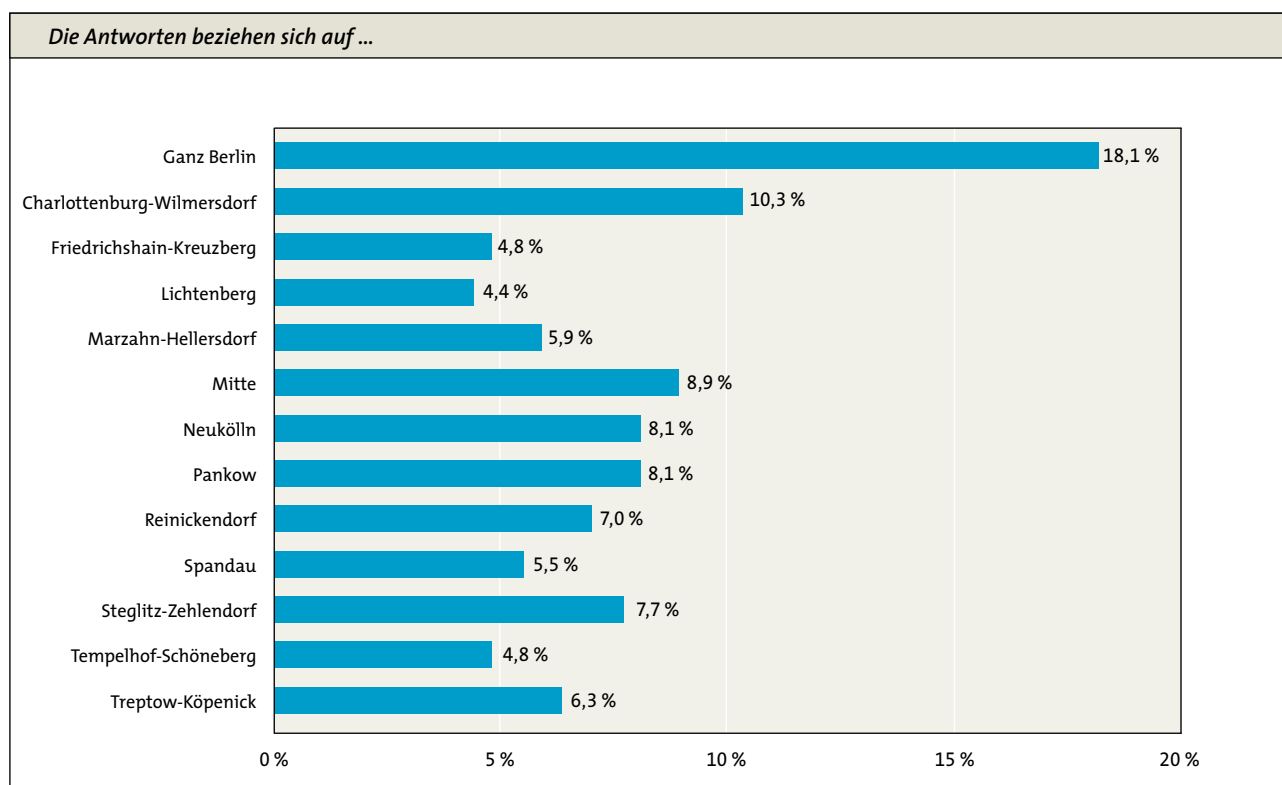
Die Befragtenstruktur ähnelt in den Grundzügen der des Vorjahres. Das IBB-Wohnungsmarktbarometer stützt sich 2007 neben der traditionell starken Gruppe der Wohnungsunternehmen verstärkt auf Immobilienmakler sowie Hausverwaltungen und -eigentümer. Der Anteil der Mietervereine sowie der sozialen Institutionen nimmt leicht zu.

Unterstellt man bei den Maklern aufgrund ihrer vermittelnden Tätigkeit Neutralität, liegt der Anteil der Markt-Angebotsseite an der Befragung bei rund 45 %. Die „neutrale Fraktion“ aus Maklern, öffentlicher Hand und Sachverständigen erreicht zusammen 35,5 %.

Die Ausrichtung des IBB-Wohnungsmarktbarometers auf die Bezirke hat sich 2007 weiter verstärkt. Der Anteil der Befragten, die für ganz Berlin antworten, liegt jetzt bei 18 %.

Die übrigen 82 % verteilen sich relativ gleichmäßig auf die Bezirke. Die Streuung liegt im Bereich von ± 50 % um den rechnerischen Mittelwert von 6,8 % bei einer absolut gleichmäßigen Verteilung – nur der Rücklauf für Charlottenburg-Wilmersdorf liegt leicht außerhalb dieses Zielkorridors. Die gleichmäßige Verteilung zwischen den Bezirken bestätigt den methodischen Ansatz einer Auswahl der Befragten nach Bezirken.

Für ganz Berlin antworten überdurchschnittlich häufig die Befragten aus der Kreditwirtschaft (54 %) und aus der Gruppe „Wissenschaft und Sachverständige“ (42 %). Besonders auf einzelne Bezirke bezogen antworten dagegen soziale Einrichtungen (100 %), Immobilienmakler (94 %) und Vertreter der Mietervereine (93 %).



Markt für Wohneigentum stabilisiert sich, bei Mietwohnungen differenziert sich die Lage

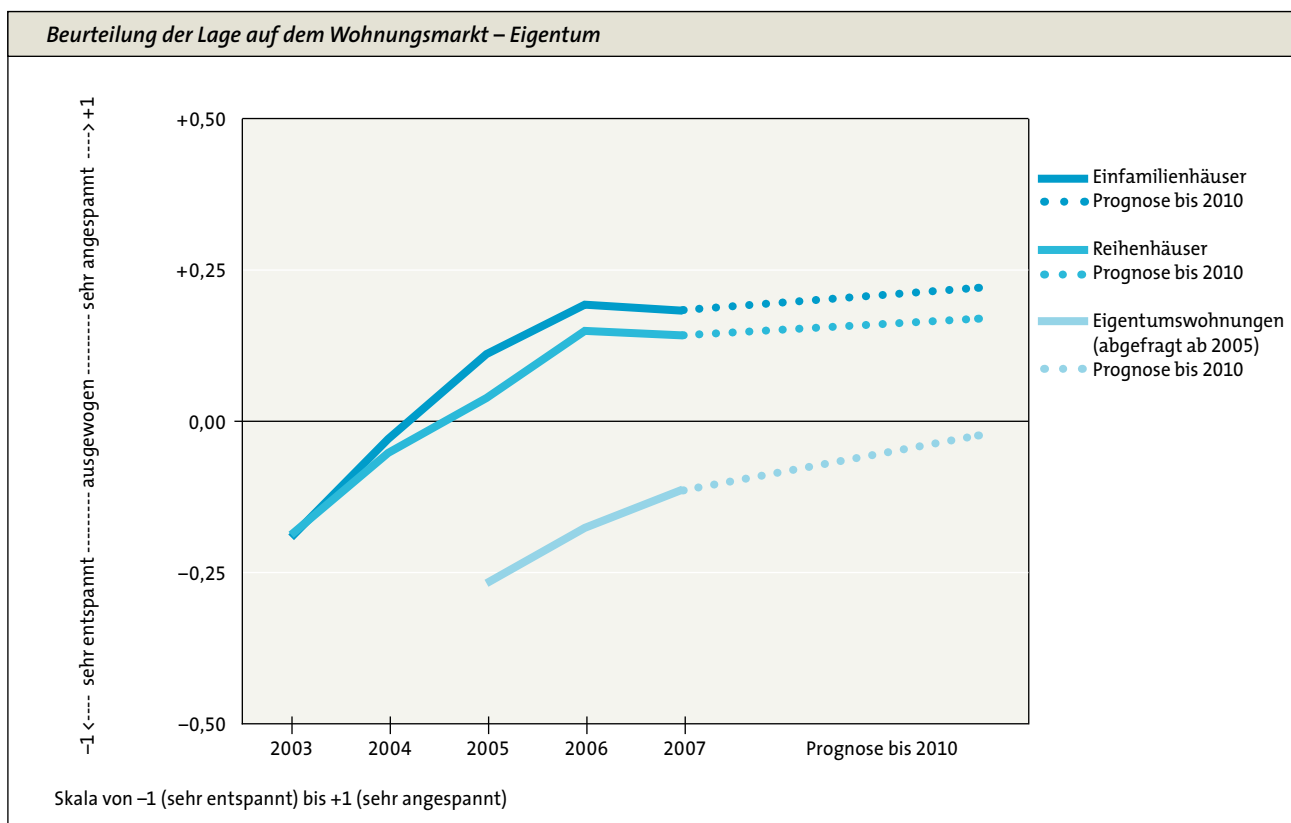
Beim **Wohneigentum** wird die Lage für Einfamilienhäuser mit 0,2 Punkten und für Reihenhäuser mit 0,1 Punkten auf einer Skala von -1 bis +1 ähnlich wie im vorigen Jahr als leicht angespannt eingeschätzt. Die anziehenden Werte der Vorjahre setzen sich nicht fort. Für die nächsten Jahre wird in diesen Teilsegmenten eine weitgehend stabile Marktlage erwartet.

Immobilienmakler schätzen die aktuelle Situation in beiden Segmenten etwas angespannter ein, für Einfamilienhäuser sogar deutlich über dem Durchschnitt der Befragten. Dagegen bewerten Hausverwaltungen und Hauseigentümer diese beiden Segmente deutlich zurückhaltender, mit Voten rund um den Achswert „ausgewogen“. Spandau ist der einzige Bezirk, in dem die Marktlage für Einfamilienhäuser aktuell und für die nächsten Jahre als entspannt eingeschätzt wird. Als besonders angespannt wird die Lage hingegen in Friedrichshain-Kreuzberg und in Mitte gesehen – beides Bezirke, in denen diese Bauform allerdings bekanntlich einen Ausnahmecharakter darstellt.

Bei den Reihenhäusern wird nur in Spandau eine entspannte Marktlage gesehen, als besonders angespannt gelten dagegen wiederum Friedrichshain-Kreuzberg und Mitte.

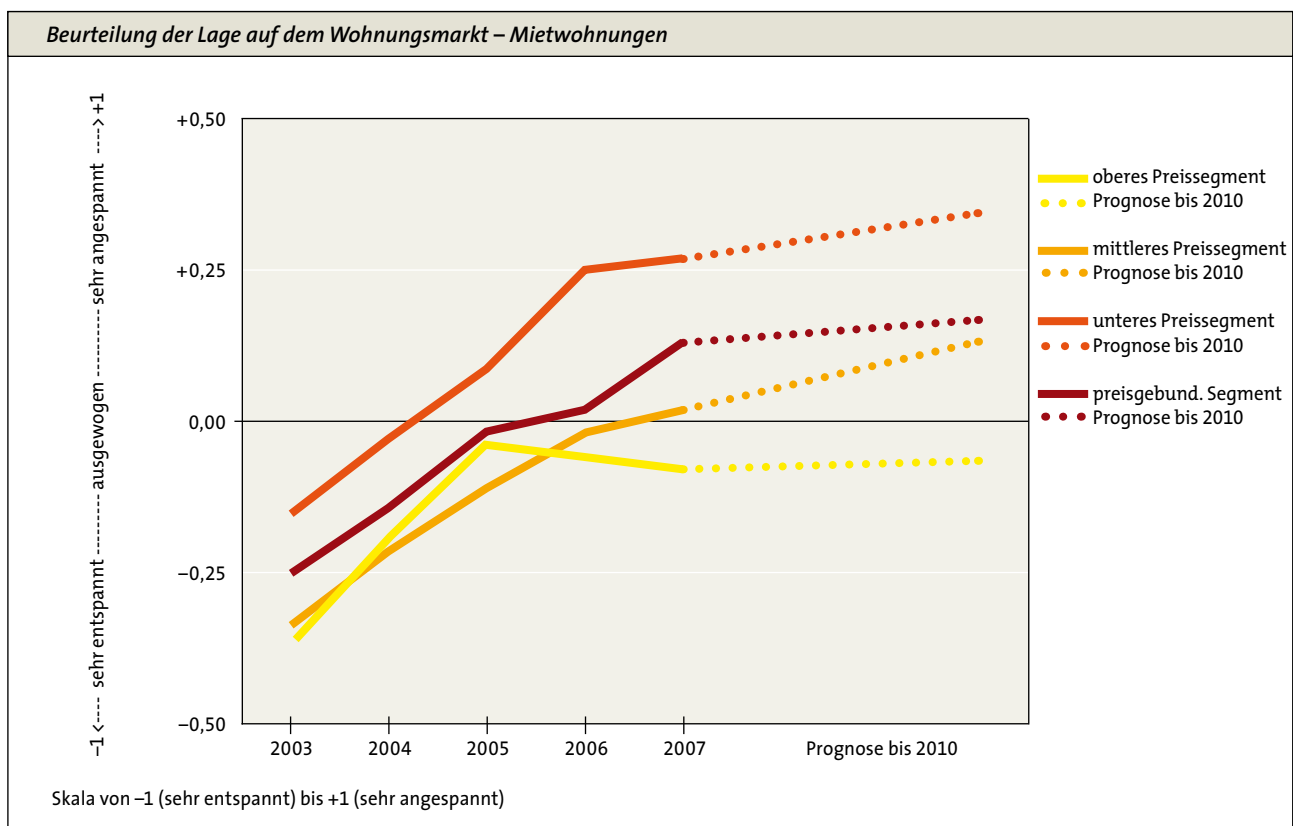
Da dieses Marktsegment in den Innenstadtbezirken wenig relevant ist, kann sich die Experteneinschätzung nur auf die wenigen neuen, exklusiven Town Houses beziehen, die offenbar stark nachgefragt werden. Nach Tätigkeitsfeldern differenziert, schätzen Immobilienmakler und Mietervereine die aktuelle Situation bei Einfamilienhäusern und Reihenhäusern als deutlich angespannter, Hausverwaltungen und Hausbesitzer dagegen als deutlich entspannter ein. Letztere sehen als einzige Befragtengruppe bei Reihenhäusern aktuell sogar eine leicht entspannte Marktlage. Im Ausblick auf die nächsten drei Jahre gibt es keine Befragtengruppe, die für diese beiden Kategorien eine entspannte Marktlage erwartet.

Der Markt für Eigentumswohnungen wird auf einer Skala von -1 bis +1 mit -0,1 Punkten inzwischen weniger entspannt gesehen als noch im vorigen Jahr. Hier zeigt sich ein geradezu linearer Anstieg über die letzten Jahre, der sich – im Unterschied zu den anderen beiden Eigentumssegmenten – weder bei den aktuellen Werten noch bei der Prognose nennenswert abschwächt. Demnach rechnen die Befragten damit, dass bei Eigentumswohnungen in den nächsten drei Jahren eine nahezu ausgewogene Marktlage erreicht wird.



Die befragten Immobilienmakler antizipieren dies bereits in ihrer aktuellen Markteinschätzung und bewerten das Segment als einzige Befragtengruppe mit einem Wert oberhalb von Null, zudem mit einem zusätzlich angespannten Ausblick für die nächsten drei Jahre. Wissenschaftler und Sachverständige hingegen bleiben deutlich hinter dem Durchschnitt zurück und sehen eine entspanntere Marktlage. Diese geben zudem bei der Prognose, wie auch die öffentliche Hand, für die nächsten drei Jahre die niedrigsten Werte an – wenn auch deutlich näher an einem ausgeglichenen Markt als noch derzeit. Während die Gesamtsituation in diesem Marktsegment leicht entspannt ist, weist Lichtenberg eine vergleichsweise angespannte Lage auf, allerdings mit leicht abnehmendem Trend. Derzeit noch eher ausgewogen, aber zunehmend angespannt wird die Lage für Eigentumswohnungen in Friedrichshain-Kreuzberg eingeschätzt. Eine zunehmende Marktanspannung sehen die Befragten zudem in Charlottenburg-Wilmersdorf. Besonders entspannt wird die Lage derzeit in Tempelhof-Schöneberg bewertet, jedoch mit Trend zu einer ausgewogenen Lage. Ebenfalls entspannt und in der Prognose stabil auf dem jeweiligen Niveau fallen die Bewertungen für die Lage in Spandau und Treptow-Köpenick aus.

Am **Mietwohnungsmarkt** scheint sich der Trend zur weiteren Ausdifferenzierung der Teilmärkte etwas zu verlangsamen. Im oberen Preissegment wurde die Lage wie in den beiden zurückliegenden Jahren mit -0,1 Punkten auf einer Skala von -1 bis +1 weiterhin als leicht entspannt eingeschätzt, wobei hier auch in den nächsten Jahren eine stabile Marktlage erwartet wird. Wie bei den Eigentumswohnungen erreicht Lichtenberg auch in diesem Segment die höchsten Anspannungswerte. Zudem weist Steglitz-Zehlendorf eindeutig angespannte Werte auf. Am entspanntesten mit deutlichem Trend zu weiterer Entspannung wird die Lage aktuell und künftig in Spandau und Treptow-Köpenick gesehen. Je nach Tätigkeitsfeld variieren in diesem Marktsegment die Einschätzungen der Befragten stark: Die Immobilienmakler schätzen dieses Segment als bereits vergleichsweise angespannt ein, während es die Vertreter der öffentlichen Hand sowie von sozialen Institutionen und von Mietervereinen mit eindeutig negativen Werten als weitgehend entspannt einschätzen. Letztere Gruppe erwartet in den nächsten Jahren zudem eine weitere Entspannung.



Im mittleren Preissegment wird die Lage in diesem Jahr insgesamt wieder als weitgehend ausgewogen bewertet, wobei hier jedoch in den nächsten drei Jahren mit einer leichten Anspannung auf 0,1 Punkte gerechnet wird. Die unterschiedlichen Befragtengruppen sind sich in ihrer Einschätzung dieses Marktsegments überwiegend einig: Lediglich die sozialen Institutionen sehen hier bereits einen nennenswerten Anspannungsgrad erreicht. Für die nächsten drei Jahre erwarten die Immobilienmakler ein überdurchschnittliches Plus auf fast 0,3 Punkte, während die Vertreter der Mietervereine eher eine leichte Bewegung hin zu ausgewogenen Märkten sehen. Die derzeit angespannteste Marktlage weisen Steglitz-Zehlendorf und Mitte auf – vor Pankow und Friedrichshain-Kreuzberg. Besonders entspannt zeigt sich die Lage in Spandau, Neukölln und Treptow-Köpenick. Die Prognose für die nächsten drei Jahre weist vor allem in Steglitz-Zehlendorf (dort auf Werte oberhalb von 0,4 Punkten), aber auch Charlottenburg-Wilmersdorf und Lichtenberg in Richtung einer weiteren Anspannung. Dagegen werden weiterhin entspannte Marktverhältnisse in Spandau und Neukölln erwartet.

Nach wie vor als angespannt wird die Lage für Mietwohnungen im unteren Preissegment beurteilt (0,3 Punkte). Hier wird in den nächsten Jahren mit einer weiteren Marktanspannung gerechnet, wobei sich die beschleunigte Entwicklung der Vorjahre jedoch deutlich abbremst. Die Bewertungen in den unterschiedlichen Befragtengruppen reichen dabei von „leicht entspannt“ bei den Immobilienmaklern bis zu hochgradigen Anspannungswerten aus Sicht der Mietervereine und der öffentlichen Hand. Im dreijährigen Ausblick prognostizieren alle befragten Gruppen Werte im Bereich angespannter Märkte.

Höchste Anspannungswerte werden in Friedrichshain-Kreuzberg erreicht (über 0,6 Punkte in der Prognose). Eine ebenfalls überdurchschnittliche Marktanspannung ergibt sich in Steglitz-Zehlendorf und Treptow-Köpenick. Eine zunehmende Anspannung wird künftig zudem in Tempelhof-Schöneberg erwartet. Als ausgewogen bis leicht entspannt wird die aktuelle sowie die künftige Lage in Spandau und Marzahn-Hellersdorf eingeschätzt.

Im preisgebundenen Segment, wo die Lage im letzten Jahr noch als ausgewogen eingeschätzt wurde, wird die Marktlage nun mit 0,1 Punkten auf einer Skala von –1 bis +1 als leicht angespannt bewertet. In den nächsten drei Jahren wird in diesem Segment eine weiter leicht zunehmende Anspan-

nung erwartet. Hauseigentümer und öffentliche Hand sehen dieses Segment aktuell als nahezu ausgewogen bis leicht entspannt an, während die Einschätzungen von Wissenschaft und Sachverständigen, Mietervereinsvertretern und Kreditwirtschaft deutlich oberhalb des Durchschnitts liegen. Im Ausblick auf die nächsten drei Jahre erwarten vor allem die Sachverständigen eine erhebliche weitere Anspannung. Die öffentliche Hand dagegen geht zwar künftig ebenfalls von einer zunehmenden Anspannung für dieses Segment aus, liegt mit dieser Einschätzung jedoch weiterhin unter dem Durchschnitt aller Befragten. Nur die Gruppe der Hausverwaltungen und -eigentümer rechnet mit einer stabilen Entwicklung auf ausgewogenem bis leicht entspanntem Niveau. Dieses Segment weist vor allem in Steglitz-Zehlendorf, Pankow und Charlottenburg-Wilmersdorf überdurchschnittliche Anspannungswerte auf, die sich in der Prognose weiter nennenswert verstärken. Eine künftig starke Anspannung wird zudem in Friedrichshain-Kreuzberg und Treptow-Köpenick erwartet. Außerordentlich entspannt zeigt sich die Marktlage in Spandau, außerdem in Tempelhof-Schöneberg und zunehmend auch in Neukölln und Reinickendorf.

Die Lage am Wohnungsmarkt zeigt ein zunehmend heterogenes Bild: Beim Wohneigentum setzen sich die anziehenden Werte der Vorjahre nicht durchgängig fort. Der Markt für Eigenheime stabilisiert sich auf einem Niveau leichter Anspannung, während sich das derzeit entspannte Segment der Eigentumswohnungen weiter in Richtung einer ausgewogenen Marktlage entwickelt. Damit haben sich die Prognosen der Vorjahresbefragung weitgehend eingestellt. Die aktuelle Prognose weist für Wohneigentum insgesamt in Richtung einer sich stabilisierenden Gesamtlage auf ausgewogenem bis leicht angespanntem Niveau. Dagegen differenziert sich die Lage am Mietwohnungsmarkt: Lediglich das obere Preissegment weist eine entspannte Situation auf, während sich alle anderen Segmente zunehmend anspannen. Hier scheint sich der geringe Neubau auszuwirken, zumal durch Aufwertung und Sanierung insbesondere die oberen Preissegmente profitieren. Gleichzeitig verknappt sich durch diese Maßnahmen das Angebot vor allem in den unteren Preislagen.

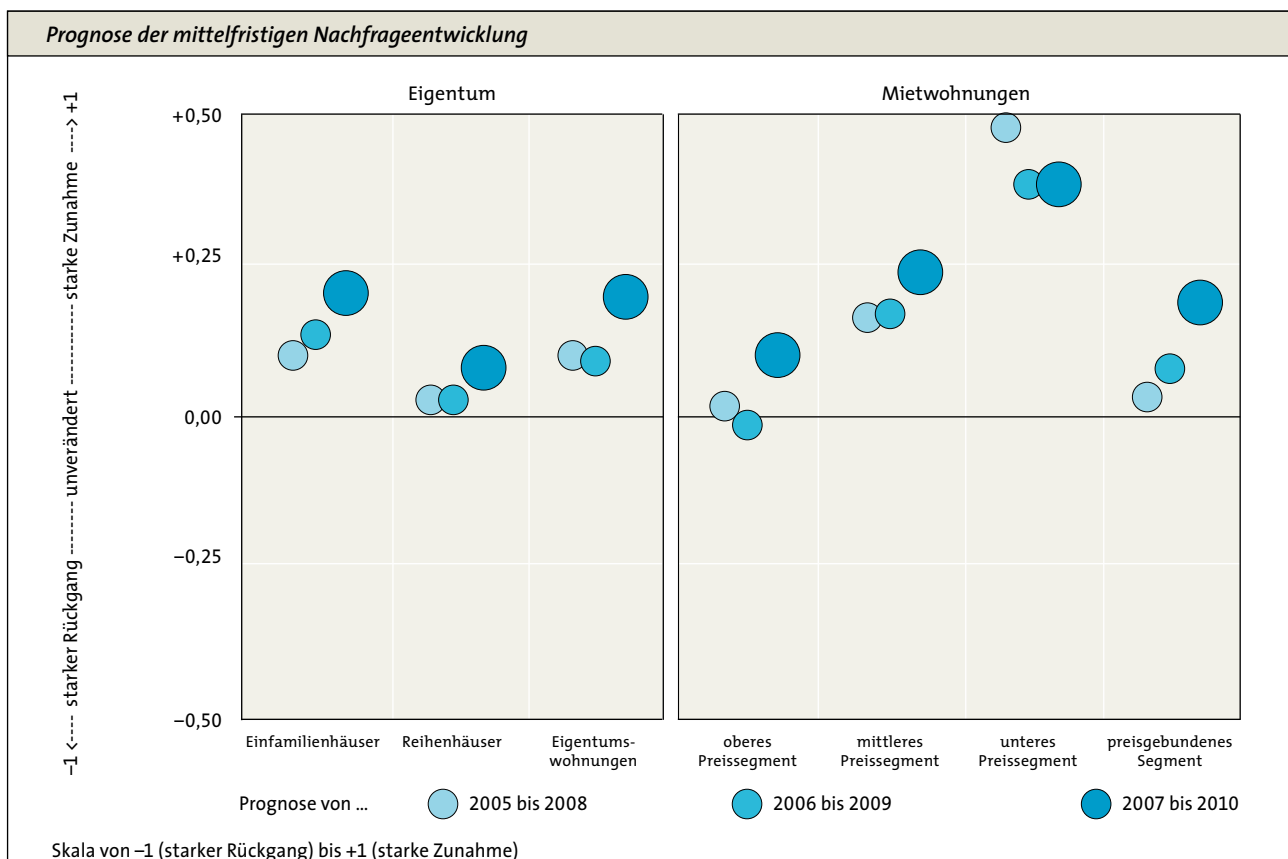
Steigende Nachfrage in allen Teilmärkten, vor allem bei günstigen Mietwohnungen

Beim **Wohneigentum** rechnen die Befragten sowohl für Einfamilienhäuser als auch für Eigentumswohnungen etwas stärker mit einer zunehmenden Nachfrage als in den Vorjahren. Der Durchschnittswert liegt jetzt bei ca. 0,2 auf einer Skala von -1 bis +1, während der Wert in diesen Segmenten in den letzten beiden Jahren bei 0,1 Punkten lag. Besonders in Steglitz-Zehlendorf und Reinickendorf wird ein überdurchschnittlicher Anstieg der Nachfrage nach Einfamilienhäusern erwartet, einzig in Lichtenberg wird mit einer zurückgehenden Nachfrage gerechnet. Sachverständige und Kreditwirtschaft rechnen bei Einfamilienhäusern mit einem noch stärkeren Nachfrageanstieg, während soziale Institutionen, aber auch Wohnungsunternehmen und Hauseigentümer den Nachfrageanstieg weniger stark einschätzen.

Bei den Eigentumswohnungen erwarten die Immobilienmakler in den nächsten Jahren eine weitaus stärkere Zunahme der Nachfrage als der Befragungsdurchschnitt, während Wohnungsunternehmen, öffentliche Hand und Mietervereine hier eher eine stagnierende Nachfrage sehen. Bezogen auf die Bezirke zeigt sich eine überdurchschnittlich steigende Nachfrage nach Eigentumswohnungen in Charlottenburg-Wilmersdorf, Friedrichshain-Kreuzberg und Steglitz-Zehlendorf. In Spandau sowie in Treptow-Köpenick wird hingegen mit einem leichten Nachfragerückgang gerechnet.

Auch bei Reihenhäusern wird für die nächsten Jahre mit einer leicht zunehmenden Nachfrage gerechnet (ca. 0,1 Punkte im Befragungsdurchschnitt), während die Nachfrageentwicklung in den Vorjahren im Befragungsdurchschnitt insgesamt noch eher ausgewogen gesehen wurde. Insbesondere Kreditwirtschaft und Mietervereine erwarten einen noch stärkeren Anstieg. Mit einem überdurchschnittlichen Nachfrageanstieg nach Reihenhäusern wird in Reinickendorf gerechnet, während in Lichtenberg und in Treptow-Köpenick eine sinkende Nachfrage erwartet wird.

Bei den **Mietwohnungen** wird in allen Segmenten mit einer steigenden Nachfrage gerechnet – wenn auch unterschiedlich stark. Nachdem die Nachfrageentwicklung im oberen Preissegment in den Vorjahren als unverändert eingeschätzt wurde, wird jetzt in diesem Segment mit einer leicht zunehmenden Nachfrage gerechnet (0,1 Punkte). Dabei wird der Nachfrageanstieg von der Kreditwirtschaft und den Immobilienmaklern höher als im Befragungsdurchschnitt eingeschätzt, während öffentliche Hand und Mietervereine hier eine zurückgehende Nachfrage sehen. Insbesondere in Steglitz-Zehlendorf wird eine überdurchschnittlich zunehmende Nachfrage erwartet, in Spandau und Treptow-Köpenick indes ein leichter Nachfragerückgang.



Im mittleren Preissegment wird, ausgehend von 2007, eine gegenüber dem Vorjahr weiter anziehende Nachfrage erwartet (0,24 Punkte gegenüber 0,16 im Vorjahr). Die sozialen Institutionen rechnen mit einem deutlich stärkeren Nachfrageanstieg als der Durchschnitt, die öffentliche Hand hingegen erwartet hier kaum eine weitere Zunahme. Im Gegensatz zu den übrigen Bezirken wird für Marzahn-Hellersdorf und für Treptow-Köpenick in den nächsten Jahren eine stagnierende Nachfrage gesehen.

Der größte Nachfrageanstieg wird im unteren Preissegment erwartet. Wie schon im Vorjahr erreicht die Beurteilung 0,4 Punkte auf einer Skala von -1 bis +1. Mithin wird die vor zwei Jahren prognostizierte dramatische Nachfragezunahme nun nicht mehr ganz so extrem eingeschätzt. Die Mietervereine und sozialen Institutionen rechnen hier allerdings weiterhin mit einem sehr viel größeren Nachfragezuwachs, wogegen die Immobilienmakler in den nächsten Jahren sogar eine nahezu stagnierende Entwicklung absehen. Für keinen der Bezirke wird ein Rückgang der Nachfrage erwartet. Mit einer überdurchschnittlich starken Zunahme der Nachfrage wird in Mitte gerechnet, während in Neukölln nur noch ein mäßiger Anstieg erwartet wird.

Für preisgebundene Mietwohnungen wird für die nächsten Jahre mit einer weiter steigenden Nachfrage auf ca. 0,2 Punkte gerechnet, so dass auch in diesem Segment ein stärkerer Anstieg gesehen wird als noch in den Vorjahren. Eine überdurchschnittliche Zunahme erwarten die sozialen Institutionen und die Mietervereine, während die Hausverwaltungen und -eigentümer sogar mit einer leicht zurückgehenden Nachfrage rechnen. Insbesondere im Bezirk Mitte wird ein höherer Nachfrageanstieg als im Befragungsdurchschnitt erwartet, ein mäßiger Nachfragerückgang hingegen in Neukölln und ein deutlicher Rückgang in Spandau.

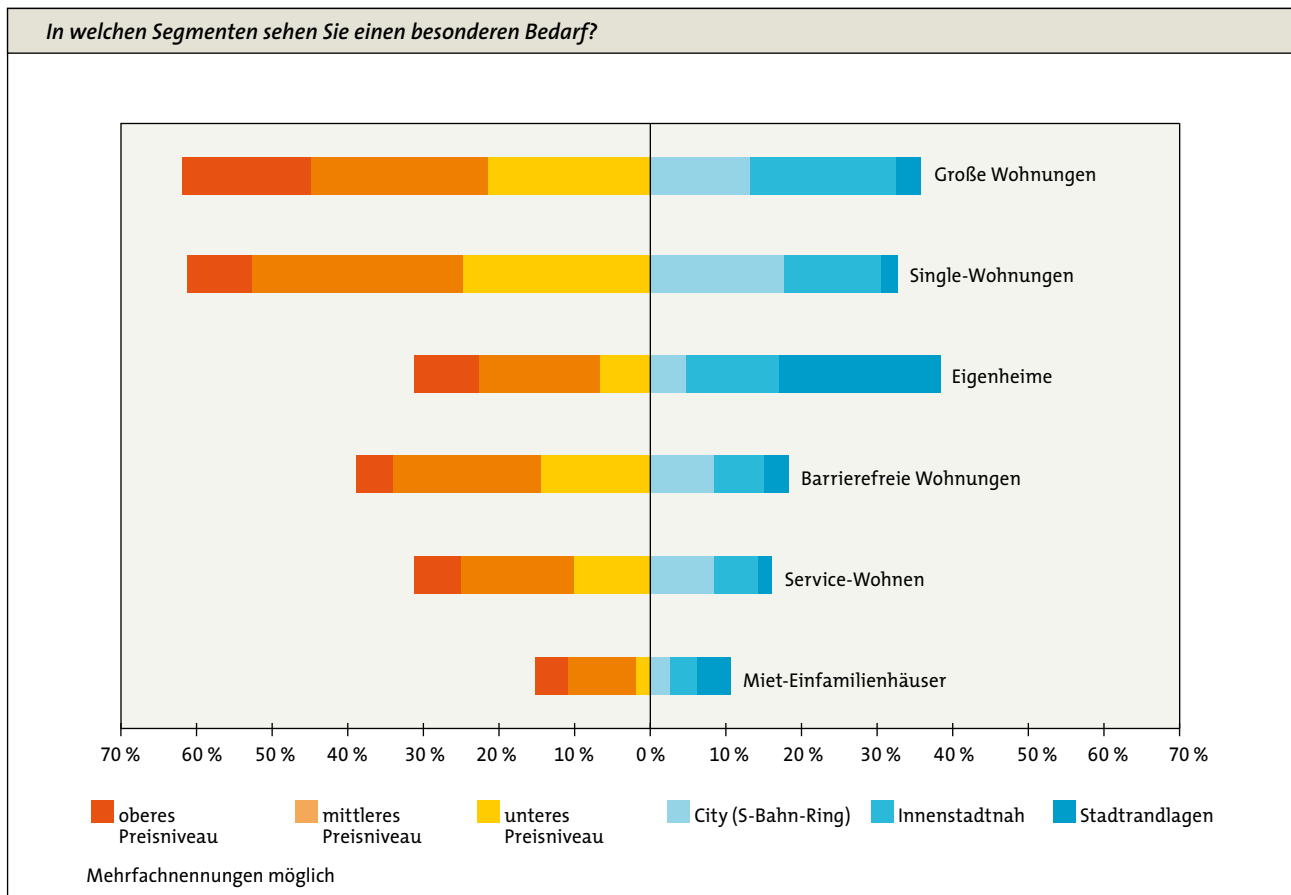
Künftig rechnen die Befragten in allen Teilmärkten mit einer zunehmenden Nachfrage. Bis auf das untere Preissegment für Mietwohnungen, für das bereits in den Vorjahren außerordentlich hohe Werte prognostiziert wurden, ergibt die aktuelle Befragung zudem überall auch höhere Zuwächse als in der Vorjahresbefragung – nun auch im oberen Preissegment und für preisgebundene Mietwohnungen: Für beide Teilmärkte wurden in den vergangenen Befragungen stets nur geringe Veränderungen gesehen. Damit erwarten die Befragten aktuell eher eine Angleichung der Trends in den einzelnen Teilmärkten, nachdem die Entwicklung in den Vorjahren eher eine zunehmende Heterogenisierung aufwies.

Besonderer Bedarf bei bestimmten Wohnungsgrößen

Die Bedarfseinschätzungen erfolgen zumeist bezogen auf die Preiskategorien – anders gesagt: Nur beim Eigenheim spielen Aspekte der Lage eine vorrangige Rolle.

Vor allem bei großen Wohnungen sehen die Befragten besondere Bedarfe, gleichmäßig über alle Preiskategorien hinweg. Innenstadtnahe Lagen werden dabei am häufigsten genannt. Immobilienmakler und Hausverwaltungen sehen den Bedarf eher in den oberen und mittleren Preiskategorien, Sachverständige und soziale Institutionen hingegen vor allem im unteren Preissegment. Fast gleichauf liegen die Singlewohnungen, wobei hier die Stimmen für das untere und das mittlere Preisniveau überwiegen – vor allem in innerstädtischen Lagen.

Beim Eigenheim werden – wenig überraschend – überwiegend Stadtrandlagen genannt. Vor allem Wohnungsunternehmen, Hausverwaltungen und Mietervereine sehen hier einen besonderen Bedarf – aber auch soziale Institutionen, öffentliche Hand und Kreditwirtschaft. Die im Vorjahr häufiger genannten Rubriken „barrierefrei“ und „Wohnen mit Service-Angeboten“ fallen auf hintere Plätze zurück. Ein besonderer Bedarf für diese Wohnangebote wird vor allem bezogen auf die mittleren und unteren Preisgruppen gesehen, überwiegend in City- und innenstadtnahen Lagen. Für barrierefreie Angebote wird in erster Linie von Wohnungsunternehmen, öffentlicher Hand und Mietervereinen ein Bedarf gesehen, für Service-Wohnen von öffentlicher Hand, Kreditwirtschaft und Mietervereinen.



Beim Miet-Einfamilienhaus besteht – verglichen mit anderen Kategorien, insgesamt kaum ein besonderer Bedarf. Keine der einzelnen Befragtengruppen nennt dieses Segment überdurchschnittlich häufig. Wie auch beim Eigenheim erreichen hier die Nennungen für das obere Preissegment einen höheren Anteil als für das untere Preissegment.

Differenziert man das Ergebnis nach Bezirken, wird ein überdurchschnittlich hoher Bedarf an großen Wohnungen in Charlottenburg-Wilmersdorf (im oberen Preisniveau und innenstadtnah), Steglitz-Zehlendorf (im oberen und mittleren Preisniveau, innenstadtnah) und Pankow (in allen Preislagen und innenstadtnah) gesehen, im mittleren und unteren Preisniveau auch in Friedrichshain-Kreuzberg und Tempelhof-Schöneberg sowie im unteren Preisniveau vor allem in Mitte. Ein besonderer Bedarf an Singlewohnungen insbesondere mittlerer Preislage wird vergleichsweise oft für Marzahn-Hellersdorf, Pankow und Spandau genannt, das untere Preissegment ist dagegen vor allem in Mitte, Lichtenberg und Treptow-Köpenick ein überdurchschnittlich dringliches Thema. Im Gegensatz dazu wird für Eigenheime vor allem in Stadtrandlagen im mittleren Preisniveau ein größerer Bedarf gesehen. Besonders häufig wurden hierbei Marzahn-Hellersdorf, Neukölln, Reinickendorf, Spandau und Steglitz-Zehlendorf genannt.

Barrierefreie Wohnungen in mittleren Preislagen werden vor allem in Reinickendorf, Marzahn-Hellersdorf und Tempelhof-Schöneberg genannt. Ein größerer Bedarf für Angebote im Bereich Service-Wohnen wird – insbesondere im mittleren Preissegment – in Spandau und Reinickendorf gesehen. Miet-Einfamilienhäuser werden in keinem der Bezirke überdurchschnittlich häufig genannt.

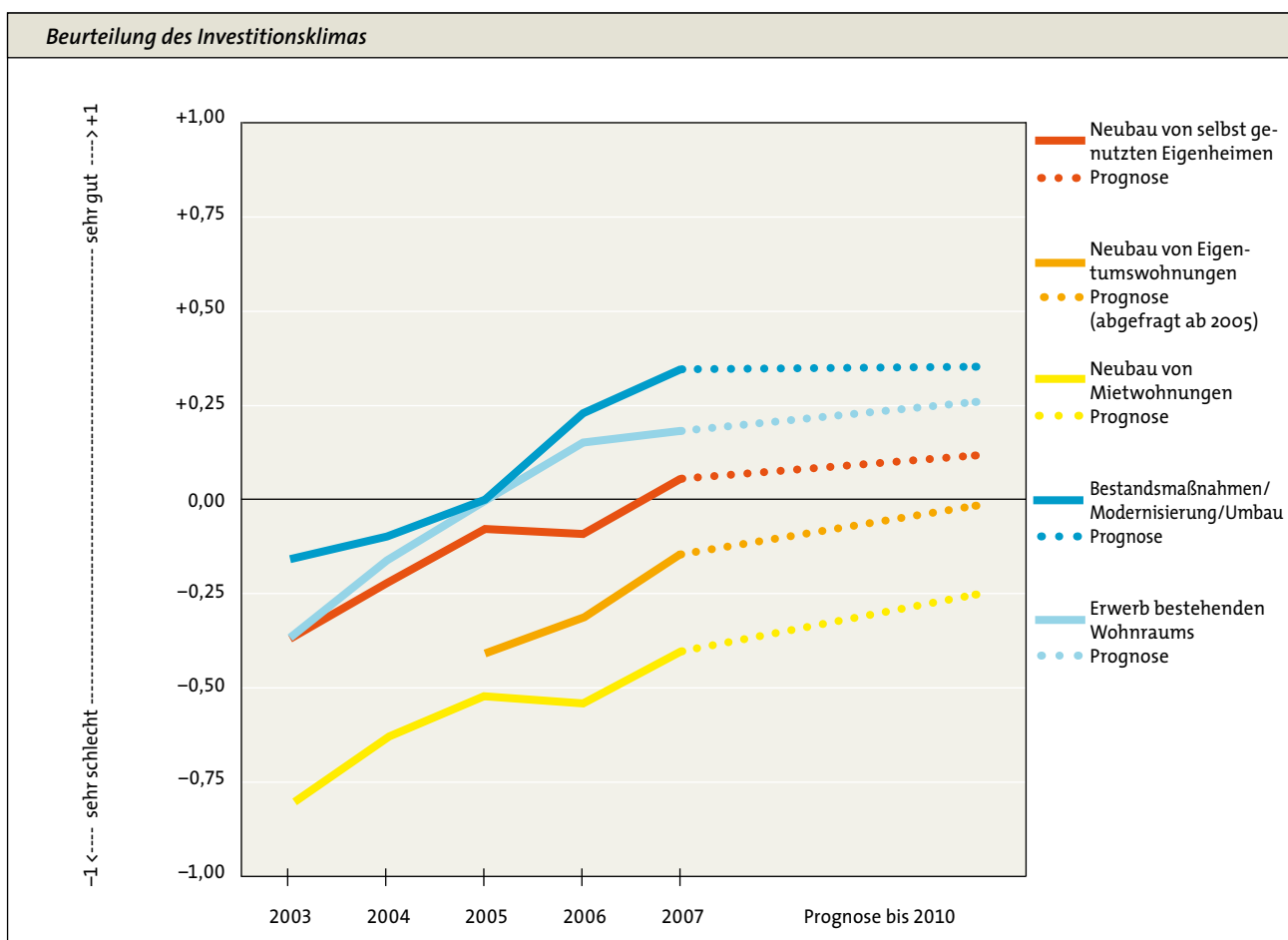
Bestimmte Wohnungsgrößen erweisen sich 2007 als das dominierende Kriterium bei der Frage nach besonderen Bedarfen. Während in den Vorjahren die Single-Wohnung stets vorn lag, setzen die Befragten in diesem Jahr die großen Wohnungen auf Platz 1. Hier werden, im Gegensatz zu den anderen Kategorien, alle Preisgruppen gleichmäßig abgedeckt. Dahinter steht offenbar eine differenzierte Nachfrager-Struktur: Einerseits Familien, die vor allem im unteren und mittleren Preisniveau große Wohnungen nachfragen dürften; andererseits die Klientel kinderloser Haushalte mit höheren Einkommen, bei denen aufgrund der vergleichsweise günstigen Mieten auch größere Wohnungen in Frage kommen. Bei den Single-Wohnungen schlägt sich nach wie vor die wachsende Zahl der Ein-Personen-Haushalte nieder. Der besondere Bedarf an Eigenheimen trägt in erster Linie lagespezifische Züge und stellt vor allem am Stadtrand eine nach wie vor gefragte Wohnform dar. Dagegen fallen „barrierefrei“ und „Service-Wohnungen“ stark zurück – offenbar ein großes Thema der Vorjahre, das in der aktuellen Praxis der Befragten (noch) nicht die erwartete Rolle spielt.

Das Investitionsklima in Berlin hellt sich weiter auf

Wie in den Vorjahren unterscheiden sich die Ergebnisse der Neubau- von den Bestandskategorien erkennbar. Das schlechteste Investitionsklima wird weiterhin für den **Neubau von Mietwohnungen** gesehen, in keinem Bezirk erreicht dieses Segment positive Werte. Allerdings zeigt sich hier im mehrjährigen Vergleich eine relative Verbesserung. Inzwischen erreicht diese Kategorie auf einer Skala von -1 bis +1 einen Wert von nur mehr -0,4 Punkten und auch der Trend für die nächsten drei Jahre weist auf eine fortgesetzte Entwicklung hin zu einem weniger schlechten Investitionsklima. Besonders negativ wird das aktuelle Investitionsklima in diesem Bereich von den Sachverständigen und Wissenschaftlern, der öffentlichen Hand und von den Wohnungsunternehmen eingeschätzt – vergleichsweise positiv dagegen von den Immobilienmaklern, die zudem für die nächsten drei Jahre eine deutliche Entwicklung hin zu einer immerhin fast neutralen Marktlage erwarten. Unter den einzelnen Bezirken erreicht Steglitz-Zehlendorf mit -0,25 Punkten das vergleichsweise beste Ergebnis. Die negativste Bewertung erfolgt für Spandau, allerdings bei einer deutlich verbesserten Prognose. Insgesamt fällt die Prognose für die nächsten drei Jahre, wenn auch im negativen Bereich, bei allen Bezirken freundlicher aus, insbesondere für Friedrichshain-Kreuzberg, Neukölln und Steglitz-Zehlendorf.

Vergleichsweise positiv stellen sich die Einschätzungen für das Investitionsumfeld bei **neuen Eigentumswohnungen** dar. Hier setzt sich eine mehrjährige Entwicklung hin zu weniger negativen Werten fort. Mit -0,17 Punkten auf der Skala von -1 bis +1 hat sich der aktuelle Wert gegenüber dem Vorjahr deutlich verbessert, die Dreijahres-Prognose weist gar in Richtung eines neutralen Wertes. Während die Kreditinstitute aktuell die negativste Beurteilung abgeben, sehen fast alle Befragten in diesem Segment eine verbesserte Perspektive für die nächsten drei Jahre. Insbesondere die Gruppe der Immobilienmakler erwartet ein besseres Umfeld unter positivem Vorzeichen. Bereits aktuell ergeben sich leicht positive Werte in Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg, das schlechteste Investitionsklima weisen hingegen Spandau, Lichtenberg und Marzahn-Hellersdorf auf.

Unter den drei Eigentumskategorien erreichen die Werte für den **Neubau selbst genutzter Eigenheime** traditionell die besten Werte. Hier wird 2007 ein ähnliches Ergebnis wie im Vorjahr nahe an der Neutralitätlinie erreicht, nun erstmals mit einem positiven Vorzeichen. Der Ausblick auf die nächsten drei Jahre lässt ein stabiles Investitionsumfeld erwarten, mit weiter leicht positivem Trend. Aktuell sehen insbesondere Sachverständige und Wissenschaftler sowie Immobilien-



makler ein positives Marktumfeld. Letztere erwarten zudem einen zusätzlichen Schub in den nächsten drei Jahren, während die Sachverständigen und Wissenschaftsvertreter einen deutlichen Rückgang auf ein nur mehr neutrales Niveau erwarten. Unter den Bezirken zeigt sich in dieser Kategorie ein weitgehend einheitliches Bild: Am positivsten fallen die Einschätzungen für Marzahn-Hellersdorf aus. In der Prognose ziehen alle Bezirke auf ein zumindest ausgewogenes Niveau an. Diese Tatsache, aber auch die Bewertungen der letzten Jahre deuten darauf hin, dass dieses Segment künftig stadtweit das negative Investitionsklima nachhaltig ablegen könnte.

Wie schon in den Vorjahren, schneidet das Investitionsklima für den **Erwerb bestehenden Wohnraums** sowie für **Bestandsmaßnahmen, Modernisierung und Umbau** am freundlichsten ab. Beide Investitionsfelder erreichten wiederum verbesserte Werte im positiven Bereich, wobei der Zuwachs jedoch erkennbar abnahm. Bezieht man die Erwartungen über die nächsten drei Jahre ein, zeigt sich, dass die Befragten für diese beiden Kategorien eine relative Stabilisierung des Investitionsklimas auf eindeutig positivem, wenn auch nicht überragendem Niveau erwarten.

Dabei fallen die Bewertungen der einzelnen Befragtengruppen stark unterschiedlich aus: Aktuell schätzt die öffentliche Hand das Umfeld für Bestandsmaßnahmen, Modernisierung und Umbau eher zurückhaltend ein, günstigere Umstände werden erst für die mittelfristige Perspektive erwartet. Auch seitens der Mietervereine liegen beide Werte stabil unter dem Durchschnitt. Beim Erwerb bestehenden Wohnraums wird die aktuelle Lage von Immobilienmaklern und Kreditwirtschaft sehr positiv eingeschätzt. Die Befragten aus letzterer Gruppe erwarten zudem, wie auch Wissenschaftler und Sachverständige, mittelfristig einen zusätzlichen Schub. Dagegen fällt die Einschätzung von Wohnungsunternehmen und öffentlicher Hand unterhalb des Durchschnitts aus – sowohl aktuell als auch, bei jeweils leichter Verbesserung, in der

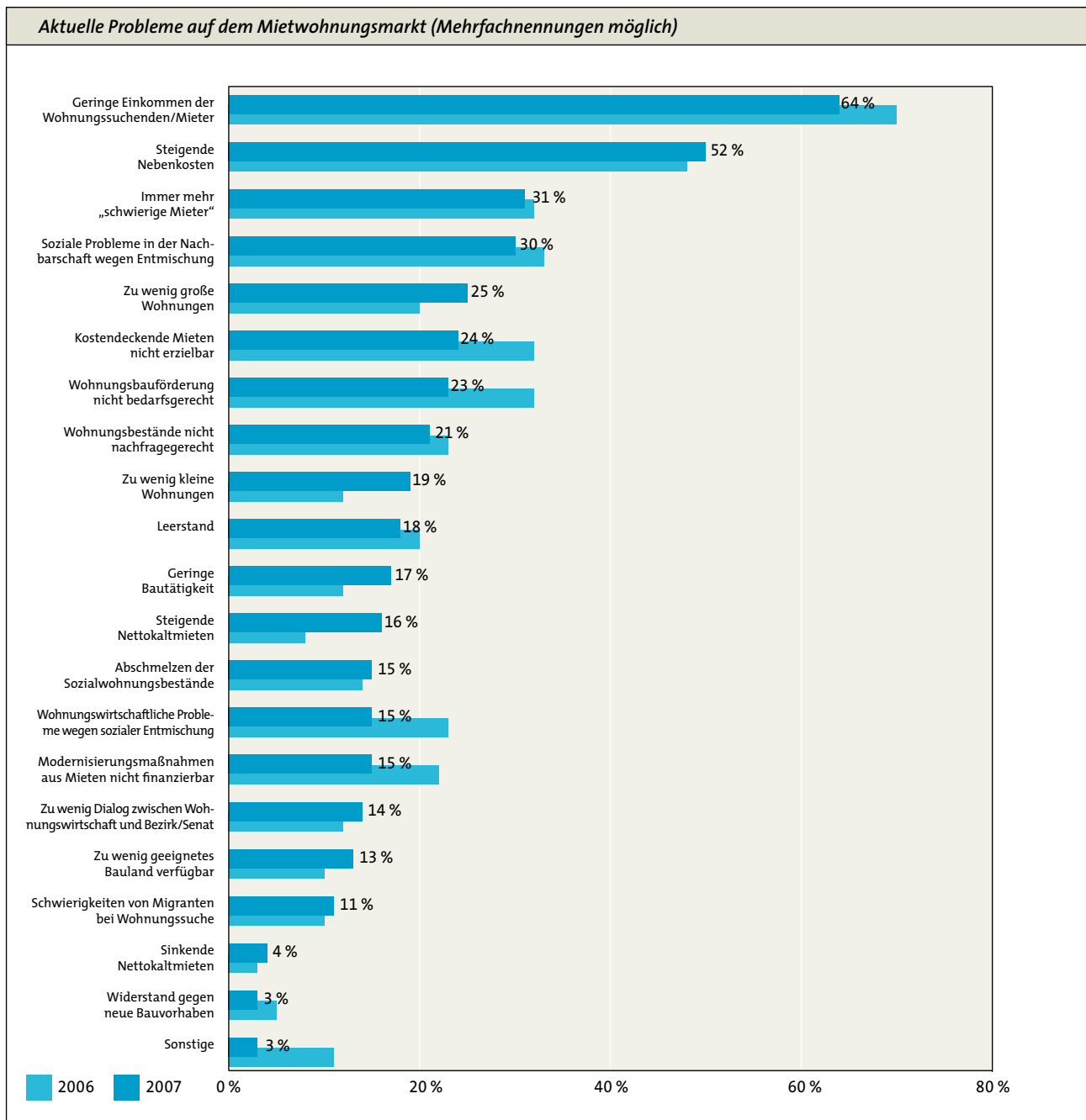
Dreijahres-Perspektive. Bei den Bestandsmaßnahmen weisen die einzelnen Bezirke nur wenig Abweichung vom Durchschnitt auf. Reinickendorf liegt an der Spitze, vor Charlottenburg-Wilmersdorf und Tempelhof-Schöneberg. Nach unten weichen Neukölln und Spandau ab – allerdings mit Werten, die ebenfalls klar im positiven Bereich liegen. Bezogen auf den Erwerb bestehenden Wohnraums ergeben sich positive Abweichungen vom Durchschnitt insbesondere in Steglitz-Zehlendorf, Charlottenburg-Wilmersdorf und Mitte. Leicht negativ fallen dagegen die Einschätzungen für Marzahn-Hellersdorf, Treptow-Köpenick und Lichtenberg aus. Der Ausblick auf die nächsten drei Jahre ergibt für keinen Bezirk einen negativen Wert. Eine starke Verbesserung wird vor allem für Treptow-Köpenick erwartet.

Das Investitionsklima in Berlin hellt sich insgesamt auf. Über alle Kategorien hinweg verbesserten sich in der Befragung 2007 die Werte und erstmals weist mit den selbst genutzten Eigenheimen auch eine Neubau-Kategorie ein positives Vorzeichen auf. Am freundlichsten wird weiterhin das Investitionsklima für Bestandsmaßnahmen und den Erwerb bestehenden Wohnraums eingeschätzt, wenn auch im Ausblick mit etwas geringer steigenden Zuwächsen. Herauszustellen ist, dass bei Bestandsmaßnahmen und beim Erwerb bestehenden Wohnraums die Prognose erstmals für alle Bezirke positive Ergebnisse zeigt. Für den Neubau von Eigentumswohnungen wird eine weitere Verbesserung hin zu einem durchschnittlich guten Investitionsklima erwartet und selbst für das ehemals stark negativ bewertete Segment des Neubaus von Mietwohnungen wird eine weitere Verbesserung prognostiziert. Hier scheint sich der absehbar zunehmende Wohnraumbedarf aufgrund der längerfristigen Bevölkerungs- und Haushaltsprognosen auszudrücken. Aus den Einschätzungen der Befragten lässt sich mittelfristig eine gewisse Vereinheitlichung des Berliner Investitionsklimas insgesamt auf einem leicht positiven Niveau absehen.

Hauptprobleme am Wohnungsmarkt: Geringe Einkommen und steigende Nebenkosten

In den Grundzügen sind die aktuellen Probleme auf dem Wohnungsmarkt 2007 ähnlich gelagert wie im Vorjahr. An der Spitze liegen die geringen Einkommen der Wohnungssuchenden und Mieter, allerdings mit leichtem Rückgang der Nennungen. Dagegen legen die steigenden Nebenkosten, auch 2006 auf Rang 2 der Nennungen, leicht zu. Sie werden von 52 % der Befragten genannt. Mit fast 86 % sehen die Vertreter der Mietervereine in dieser Kategorie das größte aktuelle Wohnungsmarktproblem.

Auf den folgenden Plätzen verändert sich, verglichen mit 2006, das Bild: Während der Anteil für die Nennungen „soziale Probleme in der Nachbarschaft wegen Entmischung“ und „immer mehr ‚schwierige Mieter‘“ relativ stabil verbleibt, macht „zu wenig große Wohnungen“ einen großen Sprung vom 11. Rang unter die ersten fünf. Die sozialen Probleme aufgrund von Segregation benennen überdurchschnittlich häufig öffentliche Hand und Kreditwirtschaft (jeweils rund 46 %), aber auch soziale Institutionen und die Wohnungsunternehmen (jeweils rund 40 %). Zu wenig große Wohnungen sehen vor allem die sozialen Institutionen und die Immobilienmakler (jeweils rund 50 %).



Etwa gleichauf liegen die Antworten für „kostendeckende Mieten nicht erzielbar“ (vor allem von Wohnungsunternehmen sowie Hausverwaltungen und -eigentümern genannt) und „Wohnungsbauförderung nicht bedarfsgerecht“ – beide büßen jedoch gegenüber 2006 rund ein Viertel der Nennungen ein. Die nicht passende Wohnungsbauförderung wird in erster Linie von der Kreditwirtschaft benannt (46 %), welche auch die geringe Kongruenz von Wohnungsbestand und -nachfrage bemängelt (39 %).

Auffällig ist, dass der Punkt „steigende Nettokaltmieten“ seinen Anteil verdoppelt und mit 16 % nun im Mittelfeld liegt (2006: vorletzter Rang). Dieses Problem sehen vor allem die befragten Vertreter der Mietervereine (71 %). Auch „zu wenig kleine Wohnungen“ wird 2007 deutlich häufiger genannt (+7 Prozentpunkte), „geringe Bautätigkeit“ nimmt um 5 Prozentpunkte zu. Dieses Problem wird von über 60 % der Sachverständigen und Wissenschaftsvertreter benannt. Dagegen zeigt sich ein starker Bedeutungsverlust bei den Problemfeldern „Wohnungswirtschaftliche Probleme wegen sozialer Entmischung“ und „Modernisierungsmaßnahmen aus Mieten nicht finanzierbar“, die jeweils um ein Drittel weniger genannt werden als 2006. Den Leerstand, insgesamt mit 18 % im Mittelfeld, beklagen insbesondere Mietervereine (36 %), aber auch Hausverwaltungen (31 %).

In den meisten Bezirken staffeln sich die Probleme ähnlich wie in der Gesamtschau. Dennoch sind einige bemerkenswerte Abweichungen festzustellen:

Geringe Einkommen spielen – mit einem Ergebnis noch oberhalb des ohnehin hohen Durchschnitts – vor allem in Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg eine große Rolle. Dieses Thema liegt dagegen in Marzahn-Hellersdorf nicht an erster, sondern an dritter Stelle. Hier werden vor allem Leerstand und zu wenig kleine Wohnungen als Probleme genannt. Leerstand wird ansonsten nur für Neukölln überdurchschnittlich oft als Problem gesehen, zu wenig kleine Wohnungen außerdem häufig in Treptow-Köpenick sowie in Tempelhof-Schöneberg. In beiden Bezirken erzielen außerdem die besonderen Schwierigkeiten von Ausländern und Aussiedlern bei der Wohnungssuche höhere Werte, ebenso in Friedrichshain-Kreuzberg, Mitte und Neukölln. Dagegen spielt dieses Thema in Pankow, Charlottenburg-Wilmersdorf und Reinickendorf fast keine Rolle.

Steigende Nebenkosten werden überdurchschnittlich häufig in Spandau, Steglitz-Zehlendorf und Lichtenberg genannt, „immer mehr ‚schwierige Mieter‘“ dagegen vor allem in Charlottenburg-Wilmersdorf, Lichtenberg und Spandau. Dieses Problem artikulieren überdurchschnittlich oft die Hausverwaltungen und -eigentümer (51 %). Soziale Probleme wegen sozialer Entmischung belasten den Wohnungsmarkt überdurchschnittlich vor allem in Lichtenberg, aber auch in Friedrichshain-Kreuzberg und Spandau. Dagegen werden wohnungswirtschaftliche Probleme aufgrund zurückgehender sozialer Mischung vor allem in Spandau und – mit gewissem Abstand – auch in Reinickendorf genannt.

Überdurchschnittlich häufig wird in Lichtenberg und Friedrichshain-Kreuzberg das Problem gesehen, dass die Mieteinnahmen nicht ausreichen, um Maßnahmen zur Modernisierung zu finanzieren. Steigende Nettokaltmieten werden vor allem in Friedrichshain-Kreuzberg und Mitte als aktuelles Problem benannt. Sinkende Nettokaltmieten werden dagegen besonders in Steglitz-Zehlendorf als Problem wahrgenommen, während dieses Thema in etlichen Bezirken gar keine Rolle spielt. Zu wenig große Wohnungen stellen in Friedrichshain-Kreuzberg, aber auch in Charlottenburg-Wilmersdorf, Lichtenberg und Pankow ein wesentliches Marktproblem dar, während dieses Thema in Marzahn-Hellersdorf und Spandau praktisch unbedeutend ist. Geringe Bautätigkeit wird nur in Charlottenburg-Wilmersdorf deutlich über dem Durchschnitt als Problem gesehen. Das Abschmelzen der Sozialwohnungsbestände wird als Problem überdurchschnittlich oft in Treptow-Köpenick und Charlottenburg-Wilmersdorf wahrgenommen, aber auch in Friedrichshain-Kreuzberg und Tempelhof-Schöneberg. Dieses Thema, das insbesondere von Vertretern der Mietervereine benannt wurde, spielt dagegen in Spandau gar keine Rolle.

Auch 2007 beherrschen wirtschaftliche Aspekte das Bild, allerdings nicht mehr in dem starken Ausmaß früherer Jahre. Die schwachen Einkommen der Mieter und Wohnungssuchenden stellen seit Jahren das dominierende Problem des Berliner Wohnungsmarktes dar. An zweiter Stelle steht erneut das Problem steigender Nebenkosten, sogar mit einem leichten Zuwachs gegenüber 2006. Dagegen verlieren wohnungswirtschaftliche Nennungen etwas an Gewicht: Wie der neue Mietspiegel zeigt, konnten in letzter Zeit Mieterhöhungen durchgesetzt werden, so dass Probleme wie „nicht kostendeckende Mieten“ weniger häufig genannt wurden. Analog stellen steigende Nettokaltmieten ein zunehmendes Problem dar. Zudem rücken strukturelle Probleme stärker in den Fokus der Befragten: Größere Zuwächse verzeichnen die Antworten „zu wenig große Wohnungen“ und „zu wenig kleine Wohnungen“.

Weiterentwicklung der Bestände vor allem durch Investitionen in Energiesparmaßnahmen

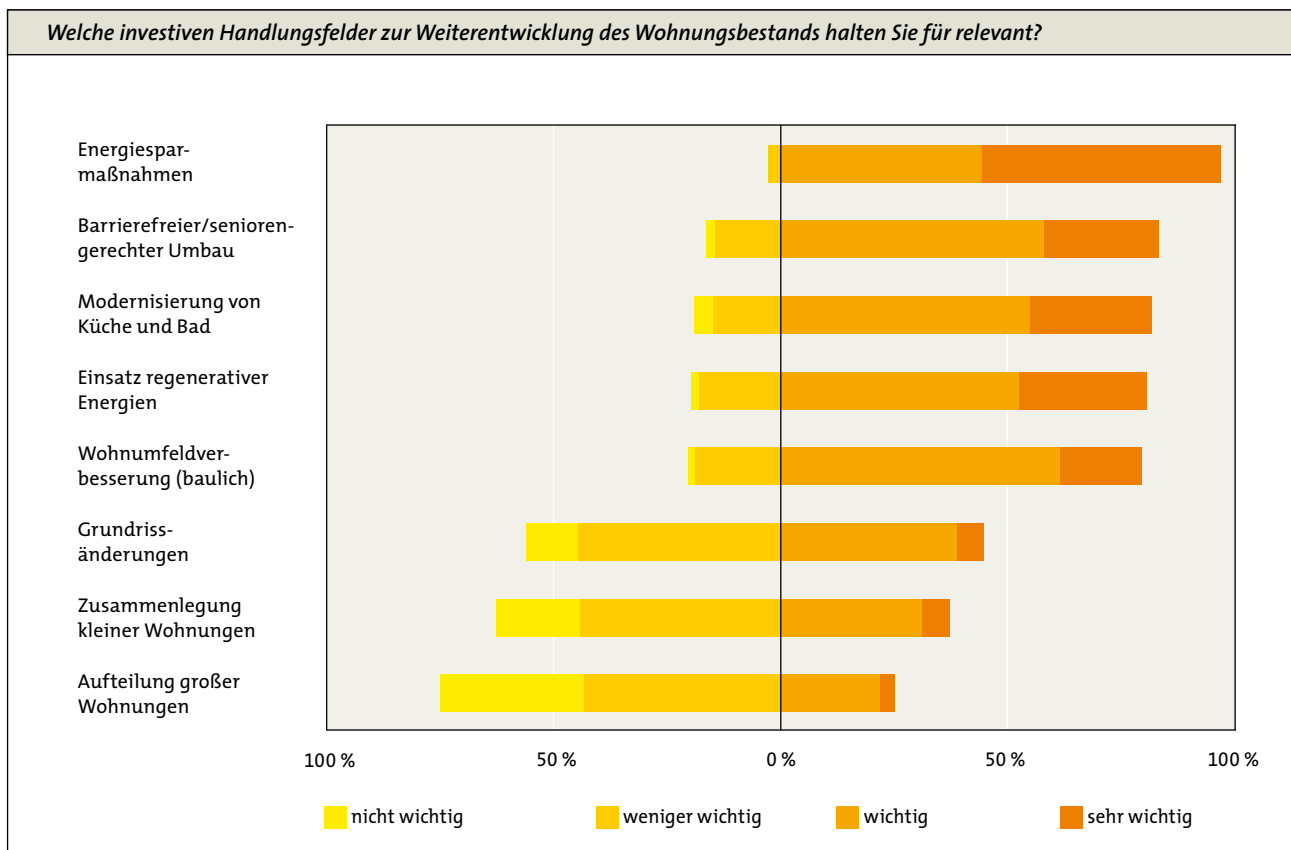
Die Marktgängigkeit von Wohnimmobilien hängt nicht zuletzt entscheidend von der Qualität der angebotenen Objekte ab. Daher widmete sich das IBB-Wohnungsmarktbarometer 2007 speziell der Weiterentwicklung der Bestände und ließ von den Befragten die Relevanz bestimmter investiver Maßnahmen beurteilen.

Die höchste Relevanz für investive Maßnahmen wird bei Energiesparmaßnahmen gesehen: 53 % der Befragten halten diese Maßnahmen für sehr wichtig, weitere 45 % für wichtig. Auffällig ist, dass die Hausverwaltungen und -eigentümer Energiesparmaßnahmen zwar ebenfalls mehrheitlich als wichtig einschätzen, sich jedoch deutlich seltener als der Durchschnitt für die Antwort „sehr wichtig“ und stattdessen überdurchschnittlich oft für „weniger wichtig“ entscheiden.

Es folgen vier Kategorien, bei denen jeweils zusammen rund 80 % auf „sehr wichtig“ oder „wichtig“ entfallen: Barrierefreier bzw. seniorengerechter Umbau, Modernisierung von Küche und Bad, Einsatz regenerativer Energien und die bauliche Verbesserung des Wohnumfelds.

Der barrierefreie Umbau wird insbesondere von der öffentlichen Hand, den Mietervereinen, aber auch von der Kreditwirtschaft und den Sachverständigen als wichtiges bzw. sehr wichtiges Handlungsfeld gesehen. Relativ viele Immobilienmakler und Hausbesitzer halten dieses Thema jedoch für nicht so wichtig. Die Modernisierung von Küche und Bad wird dagegen von der öffentlichen Hand, den Mietervereinen und den Sachverständigen häufiger für nicht so wichtig eingeschätzt wie im Befragungsdurchschnitt. Die befragten Hauseigentümer beurteilen den Einsatz regenerativer Energien als weniger relevant als die übrigen Befragungsteilnehmer. Als sehr wichtig wird der Einsatz erneuerbarer Energie hingegen insbesondere seitens der öffentlichen Hand, der Mietervereine und der sozialen Institutionen eingeschätzt. Wohnumfeldverbesserungsmaßnahmen werden vor allem von der Kreditwirtschaft als weniger wichtiges Handlungsfeld beurteilt.

Ein deutlicher Abstand und damit erheblich geringere Relevanz wird für strukturelle Umbauten durch Grundrissänderungen, die Zusammenlegung kleiner Wohnungen und die Aufteilung großer Wohnungen gesehen. Bei allen drei Ka-

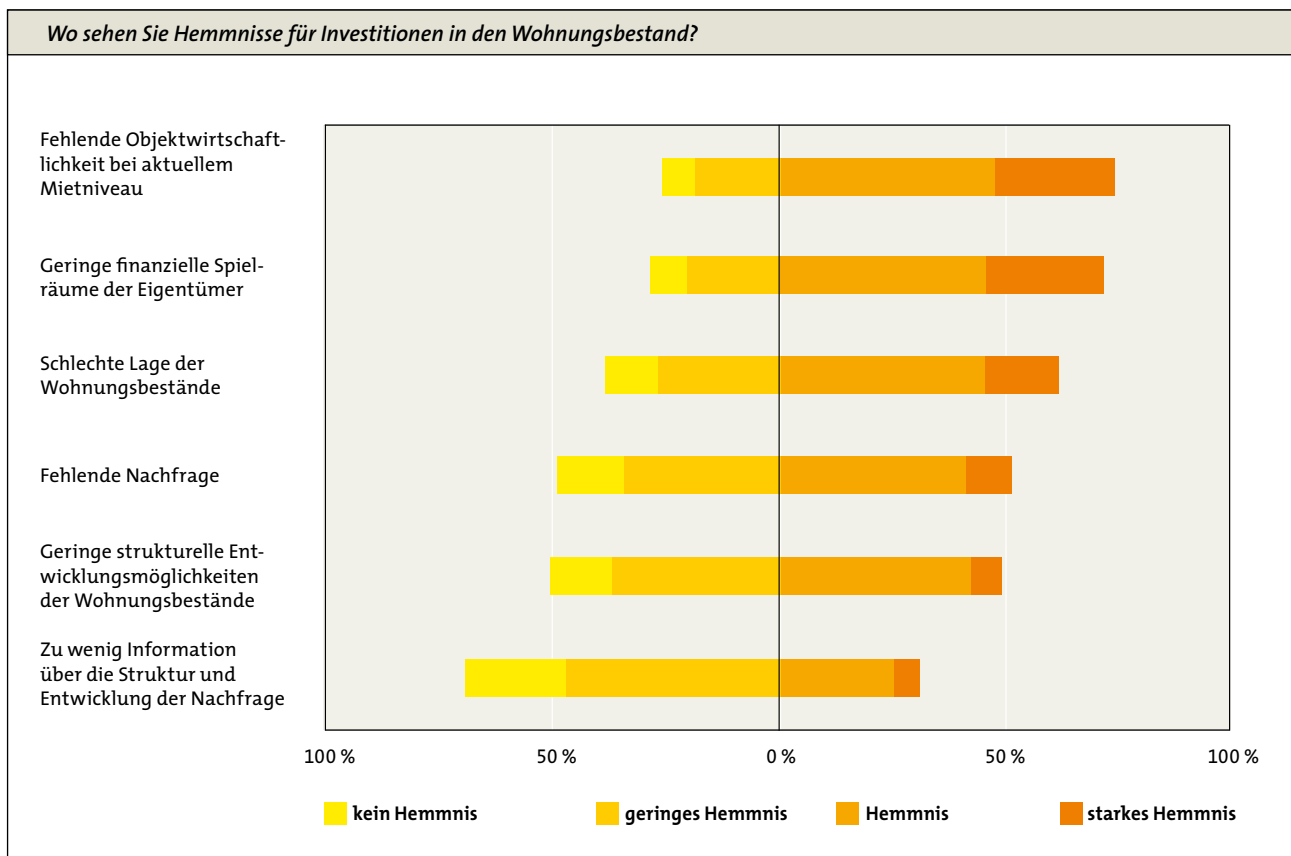


tegorien überwiegen die Antworten „weniger wichtig“ und „nicht wichtig“. Das Thema Grundrissänderungen wird vor allem von Immobilienmaklern überdurchschnittlich oft als wichtiges Handlungsfeld genannt, von Mietervereinen und sozialen Institutionen hingegen überdurchschnittlich häufig als nicht wichtiges Handlungsfeld. Die Zusammenlegung kleiner Wohnungen wird hauptsächlich von Immobilienmaklern als wichtiges bzw. sehr wichtiges Handlungsfeld gesehen, aber auch die befragten sozialen Institutionen halten entsprechende Maßnahmen überdurchschnittlich häufig für wichtig. Von Mietervereinen und Sachverständigen wird dieses Handlungsfeld dagegen überdurchschnittlich häufig als weniger wichtig bzw. nicht wichtig eingeschätzt. Die Aufteilung großer Wohnungen wird vor allem von Hausbesitzern und öffentlicher Hand überdurchschnittlich häufig als relativ wichtiges Handlungsfeld gesehen. Sachverständige, Immobilienmakler, Kreditwirtschaft, aber auch soziale Institutionen halten dieses Thema hingegen mit großer Mehrheit für unwichtig.

Grundsätzlich unterscheiden sich die Bezirksergebnisse nicht stark vom Gesamtergebnis. Abweichende Einschätzungen zeigen sich insbesondere in Marzahn-Hellersdorf – speziell bei Grundrissänderungen und Aufteilung großer Wohnungen

werden hier deutlich höhere Dringlichkeiten gesehen. Dagegen spielt die Zusammenlegung kleinerer Wohnungen in diesem Bezirk praktisch keine Rolle, was sich vor allem aus der speziellen Bestandsstruktur mit eher größeren Wohnungen in industriellem Plattenbau erklären dürfte. In Tempelhof-Schöneberg werden dagegen Maßnahmen zur Modernisierung von Küche und Bad für deutlich wichtiger gehalten als im Befragungsdurchschnitt, in Lichtenberg hingegen für vergleichsweise nachrangig.

Die beiden wichtigsten Hemmnisse für Investitionen in den Bestand spiegeln zwei Seiten einer Medaille wider: Rund 74 % der Befragten sehen in der fehlenden Objektwirtschaftlichkeit beim aktuellen Mietniveau starke bis nennenswerte Hindernisse, 72 % sehen die Hauptursache zudem in den geringen finanziellen Spielräumen der Eigentümer. Die fehlende Objektwirtschaftlichkeit wird insbesondere von der Kreditwirtschaft betont: Alle Befragten dieses Tätigkeitsfeldes geben an, hier nennenswerte bis starke Hemmnisse zu sehen. Auch die öffentliche Hand sieht hier ein gewichtigeres Problem als der Durchschnitt. Für die Mietervereine und auch die befragten Sachverständigen behindert die fehlende Objektwirtschaftlichkeit hingegen deutlich weniger die Investitionstätigkeit.



Von den befragten Wohnungsunternehmen werden geringe finanzielle Spielräume überdurchschnittlich häufig als Hemmnis für Investitionen benannt, während die Vertreter der öffentlichen Hand wie auch der Mietervereine hier mehrheitlich nur ein geringes Hindernis erkennen. Zahlreiche Immobilienmakler sehen hier sogar überhaupt keine störenden Effekte auf die Investitionstätigkeit.

Mit rund 61 % der Nennungen stellt auch die schlechte Lage der Wohnungsbestände ein wichtiges Hemmnis für Investitionen in die Bestände dar. Insbesondere die Immobilienmakler, aber auch die Mehrheit der Vertreter von Kreditwirtschaft und öffentlicher Hand erkennen in der schlechten Lage der Wohnungsbestände ein erhebliches Problem – ganz im Gegensatz zu den befragten Sachverständigen und Hauseigentümern, die hier mehrheitlich nur geringe Investitionshemmnisse sehen.

Fehlende Nachfrage ist nur für gut die Hälfte der Befragten ein nennenswertes Hemmnis, gleichwohl beschreibt dies eines der Kernprobleme des Berliner Wohnungsmarktes: Hier schlagen sich unmittelbar die vergleichsweise geringen Einkommen der Wohnungssuchenden und Mieter nieder. Vor allem die Wohnungsunternehmen sehen in der fehlenden Nachfrage häufiger ein starkes Investitionshemmnis, während die Immobilienmakler hier überdurchschnittlich oft kein Hemmnis erkennen. Auch die sozialen Institutionen werten dies als ein nur geringes Problem.

In geringen strukturellen Entwicklungsmöglichkeiten der Wohnungsbestände sieht ebenfalls nur rund die Hälfte der Befragten ein Investitionshemmnis. Aus Sicht der meisten Hausbesitzer, aber auch der Mietervereine und der öffentlichen Hand ist dies nicht der wesentliche Faktor, der Investitionsaktivitäten bremst. Dagegen schätzen Vertreter der sozialen Institutionen sowie auch ein größerer Teil der Sachverständigen diesen Aspekt überdurchschnittlich oft als Hemmnis ein.

Das Thema „Zu wenig Informationen über die Struktur und Entwicklung der Nachfrage“ halten lediglich 31 % der Befragungsteilnehmer für ein bedeutendes Investitionshemmnis. Auch die Hauseigentümer sehen dies mehrheitlich so, dennoch wird dieser Faktor zugleich von relativ vielen Befragten dieser Gruppe sogar als starkes Hemmnis wahrgenommen. Im Gegensatz dazu sieht die öffentliche Hand hier mehrheitlich ein Problem für das Investitionsumfeld, ebenso ein großer Teil der Mietervereine. Relativ viele Vertreter von sozialen Institutionen sehen sogar starke Investitionshemmnisse aufgrund mangelnder Informationen über die Nachfragestrukturen.

Der Blick auf die Bezirke erbringt eine weitgehend ähnliche Struktur wie in der Gesamtbefragung. Auffällig ist, dass in Steglitz-Zehlendorf alle abgefragten Investitionshemmnisse eher weniger bedeutsam eingeschätzt werden als im Befragungsdurchschnitt. Besonders deutlich ist der Abstand bei der Nennung „fehlende Nachfrage“, auch für Friedrichshain-Kreuzberg zeigt sich eine etwas geringere Bedeutung bei diesem Hemmnis. Besonders aktuell ist dieses Thema hingegen in Marzahn-Hellersdorf. Fehlende Objektivwirtschaftlichkeit wird im überdurchschnittlichen Maße in Spandau gesehen, in Treptow-Köpenick und Steglitz-Zehlendorf dagegen weniger.

Geringe finanzielle Spielräume hemmen Investitionen vor allem in Lichtenberg und in Charlottenburg-Wilmersdorf sowie – mit Abstrichen, aber dennoch stärker als im Durchschnitt – in Neukölln. Dagegen stellt dies ein eher nachrangiges Hemmnis vor allem in Steglitz-Zehlendorf, aber auch in Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg dar. Die schlechte Lage hemmt die Investitionstätigkeit vor allem bei Objekten in Marzahn-Hellersdorf, am wenigsten dagegen in Friedrichshain-Kreuzberg. Geringe strukturelle Entwicklungsmöglichkeiten der Bestände wirken sich nach Ansicht der Befragten besonders in Marzahn-Hellersdorf aus, in Steglitz-Zehlendorf dagegen deutlich weniger als im Durchschnitt.

Die genannten investiven Handlungsbedarfe weisen einen starken Bezug zur Nebenkostenthematik auf. Am häufigsten werden Energiesparmaßnahmen genannt, ebenfalls weit vorn liegt der Einsatz regenerativer Energien – die Klimadebatte hinterlässt auch beim IBB-Wohnungsmarkbarometer erkennbare Spuren. Deutlich zeigt sich, dass die Hauseigentümer durch dieses Themenfeld nur indirekt berührt werden und entsprechend weniger Relevanz sehen. Gleichwohl bleibt abzuwarten, ob diese Position bei weiteren Energiepreissteigerungen dauerhaft aufrechterhalten wird, wenn Objekte mit schlechtem energetischem Sanierungsgrad ihre Marktgängigkeit riskieren – zumal gerade hier Spielräume entstehen könnten, die dem Investitionshemmnis einer geringen Objektivwirtschaftlichkeit zumindest teilweise abhelfen. Ebenfalls häufig genannt werden qualitative Aufwertungen der Immobilien – nicht nur klassischerweise Küche und Bad betreffend, sondern vor allem in Hinblick auf die Erfordernisse des demografischen Wandels. Möglicherweise können derartige Zielgruppeninvestitionen nachteilige Lagebewertungen und geringe Entwicklungsmöglichkeiten einer Immobilie sogar partiell ausgleichen. Dies kann in gleicher Weise für Verbesserungen des Wohnumfelds gelten, die oftmals aber ohne einen konzeptionellen Gesamtkontext von einzelnen Eigentümern nicht geleistet werden können.

Impressum

Herausgeber

Investitionsbank Berlin

Bundesallee 210, 10719 Berlin

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

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

Internet: www.ibb.de

Bodelschwingh Wirtschaftsberatung

Arnt von Bodelschwingh

Olaf Keßler

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

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

E-Mail: info@bodelschwingh.net

Internet: www.bodelschwingh.net

Inhaltliche Konzeption und Bearbeitung

Investitionsbank Berlin

Betreuung Immobilien Großkunden

Mathias Kämmer

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

E-Mail: mathias.kaemmer@ibb.de

Gestaltung und Herstellung

Runze & Casper Werbeagentur GmbH

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

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

Unternehmenskommunikation

Christian Hartwich


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

E-Mail: christian.hartwich@ibb.de

Druck: Schwarz-Druck, Berlin

Auflage: 1.000 Exemplare

Stand: September 2007



↳ Investitionsbank Berlin
Bundesallee 210
10719 Berlin

↳ Telefon: +49 (0) 30 / 2125-0

↳ Telefax: +49 (0) 30 / 2125-2020

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

↳ info@ibb.de

↳ www.ibb.de

Stand: September 2007