

IBB Wohnungsmarktbarometer 2016

Der Berliner Wohnungsmarkt aus Expertensicht

IBB Wohnungsmarktbarometer 2016

Der Berliner Wohnungsmarkt aus Expertensicht

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	5
Methodisches Vorgehen und Hintergrund der Befragten	6
Aktuelle und künftige Marktlage nach Marktsegmenten	8
Besondere Bedarfe im Detail	14
Anforderungen an das Wohnungsangebot	16
Aktuelle Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt	18
Einschätzung des Investitionsklimas	20
Aktuelle Fragen	24
Überblick über die Ergebnisse des IBB Wohnungsmarktbarometers 2016	26
Berliner Wohnungsmarkexperten	27
Impressum	30

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



Investitionsbank Berlin

Dieses Werk ist lizenziert unter einer Creative Commons Namensnennung 3.0 Deutschland Lizenz <http://creativecommons.org/licenses/by/3.0/de/>

Vorwort

Das anhaltende Bevölkerungswachstum stellt Berlin weiterhin vor große Herausforderungen. Das aktuelle IBB Wohnungsmarktbarometer 2016, die größte regelmäßige Wohnungsmarktbefragung der Bundeshauptstadt, verdeutlicht: Zwar hat der Neubau von Wohnungen spürbar zugelegt, insbesondere im Geschosswohnungsbau, dennoch attestieren unsere Expertinnen und Experten aktuell und künftig weiter eine angespannte Wohnungsmarktsituation. Dies gilt für das Wohneigentum, aber vor allem für weite Teile des Mietwohnungsmarktes. Hier bestehen nach Experteneinschätzung nach wie vor erhebliche Angebotsdefizite, insbesondere im unteren und preisgebundenen Segment. Es zeigt sich aber auch, dass sich die Angebotsverknappung im mittleren Preissegment fortsetzt.

Was sind die akuten Probleme des Berliner Wohnungsmarktes? Die Befragten legen hier den Finger in die Wunde: Zu den aktuell meistgenannten Problemen zählen steigende Mieten, Baulandprobleme und die Einkommenssituation der Wohnungssuchenden.

Das Land Berlin hat inzwischen eine Vielzahl an wohnungspolitischen Maßnahmen in Angriff genommen. Für uns als Förderinstitut des Landes ist es besonders erfreulich, dass von Expertenseite an erster Stelle die wieder aufgenommene Wohnungsbauförderung als wirksames Instrument zur Marktentlastung benannt wird.

Für über 60 Prozent der Befragten spielt das Thema „geflüchtete Menschen“ in der täglichen Arbeit eine Rolle. Die Antworten zeigen, dass unsere Befragungsteilnehmer hier bereits in vielfältiger Weise aktiv zu Lösungen im wichtigen Integrationsbereich „Wohnen“ beitragen.



Seit 2004 ist das IBB Wohnungsmarktbarometer fester Bestandteil der Berliner Wohnungsmarktbeobachtung. Auch in diesem Jahr haben wieder viele Wohnungsmarktakteure ihre Einschätzungen zur aktuellen und künftigen Entwicklung am Wohnungsmarkt abgegeben. Ihnen gilt mein herzlicher Dank, denn ohne ihre Mitwirkung ist dieses wichtige Instrument für aktuelle Markttransparenz nicht vorstellbar. Wir sind sehr froh, dass unsere Expertinnen und Experten ihr wertvolles Wissen in diesem Rahmen mit uns teilen.

Allen Leserinnen und Lesern des IBB Wohnungsmarktbarometers wünsche ich eine aufschlussreiche Lektüre!

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'J. Allerkamp', written in a cursive style.

Dr. Jürgen Allerkamp

Vorsitzender des Vorstandes der Investitionsbank Berlin

Methodisches Vorgehen und Hintergrund der Befragten

Mit diesem IBB Wohnungsmarktbarometer liegen die Ergebnisse der jährlichen Umfrage zur Berliner Wohnungsmarktlage unter Experten des hiesigen Wohnungsmarktes vor. Es ist zusammen mit dem IBB Wohnungsmarktbericht Teil der kontinuierlichen Beobachtung und Berichterstattung des Berliner Wohnungsmarktes. Es liefert wichtige qualitative Befunde, indem die fachlichen Einschätzungen der Befragten zu einer differenzierten Bewertung der aktuellen Berliner Wohnungsmarktlage verdichtet werden. Durch seine langjährige Kontinuität trägt es in Ergänzung zum jährlichen IBB Wohnungsmarktbericht zu mehr Markttransparenz und Wissen für wohnungspolitische und wohnungswirtschaftliche Entscheidungsprozesse von Politik, Verwaltung und Wohnungswirtschaft sowie weiteren wohnungspolitisch Interessierten bei.

Für das IBB Wohnungsmarktbarometer werden jährlich lokale Experten nach ihren Einschätzungen zur aktuellen und künftigen Entwicklung am Wohnungsmarkt in unterschiedlichen Teilsegmenten von Miete und Eigentum sowie nach dem Investitionsklima schriftlich befragt. In einer aktuellen Frage geben die Akteure zudem ihre Einschätzung zur Wirksamkeit ausgewählter wohnungspolitischer Instrumente sowie dem hochaktuellen Thema „Flüchtlinge“ ab.

Das IBB Wohnungsmarktbarometer umfasst sowohl Einschätzungen der aktuellen und künftigen Marktlage auf gesamtstädtischer als auch auf der bezirklichen Ebene. Aus Gründen der Vergleichbarkeit und zur Herstellung der Kontinuität orientiert sich die IBB-Befragung 2016 weitgehend an den Fragen der vergangenen Berichte. Dadurch können langfristige Entwicklungen aufgezeigt werden. Im Vergleich zum vorherigen Wohnungsmarktbarometer wurden die Definitionen der Miet- und Kaufpreissegmente moderat angepasst. Der aktuellen IBB-Befragung liegen damit folgende Preissegmente zugrunde:

Mietpreissegmente (netto kalt)

Unteres Preissegment:	unter 6,00 EUR/m ²
Mittleres Preissegment:	6,00 bis unter 9,00 EUR/m ²
Oberes Preissegment:	9,00 EUR/m ² und mehr

Kaufpreissegmente im Eigenheimsegment

Unteres Preissegment:	unter 250.000 EUR
Mittleres Preissegment:	250.000 bis unter 450.000 EUR
Oberes Preissegment:	450.000 EUR und mehr

Kaufpreise im Segment Eigentumswohnung

Unteres Preissegment:	unter 2.500 EUR/m ²
Mittleres Preissegment:	2.500 bis unter 4.500 EUR/m ²
Oberes Preissegment:	4.500 EUR/m ² und mehr

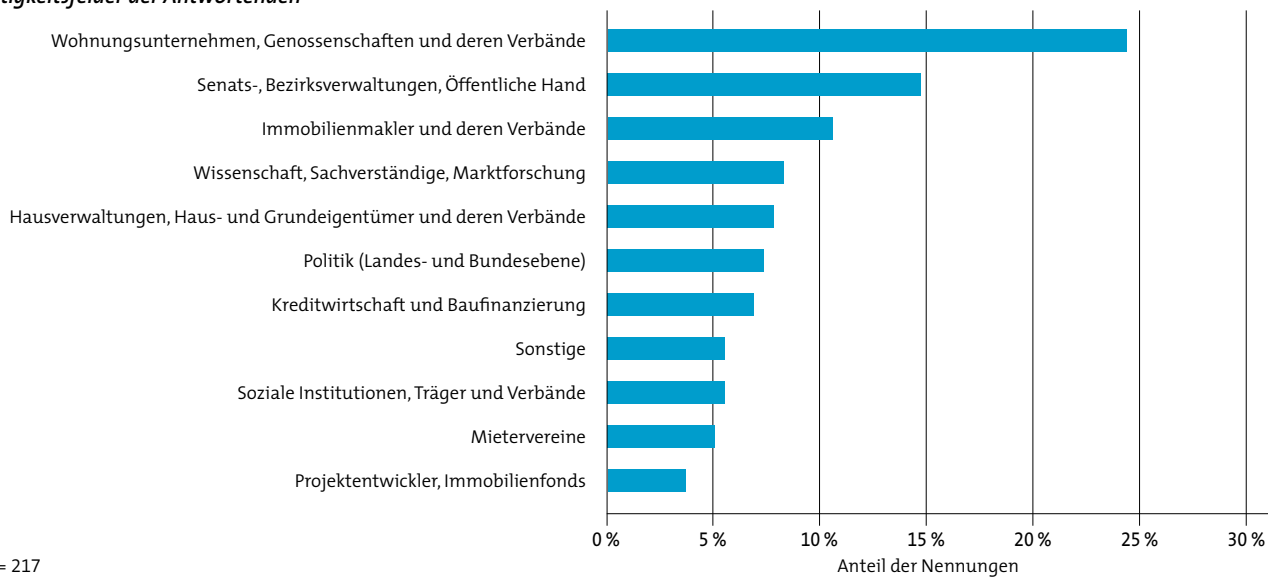
Die Berliner Bezirke



Die Befragung der Wohnungsmarktextperten fand in der Zeit vom 6.6.2016 bis 8.7.2016 online und mittels eines standardisierten Fragebogens statt. Insgesamt wurden rund 1.100 Experten angeschrieben. Es beteiligten sich 210 Personen an der Umfrage. Einige Befragte füllten mehrere Fragebögen zu unterschiedlichen Bezirken bzw. Gesamt-Berlin aus, sodass eine Stichprobe von 217 Fällen für das Barometer vorliegt. Das entspricht einem Rücklauf von 19,8 %. Etwa zwei Drittel aller Befragten gaben ihre Einschätzung zur Wohnungsmarktlage auf Ebene der Berliner Bezirke ab. Die Ergebnisse für Gesamt-Berlin werden aus dem Durchschnitt der Bezirksergebnisse und den Fragebögen, die für ganz Berlin Angaben enthalten, berechnet. Um eine Vergleichbarkeit zu den Ergebnissen der Vorjahre zu gewährleisten, fließen die Fragebögen für Gesamt-Berlin bzw. für die Bezirke gewichtet in die Auswertung ein, entsprechend ihrem Anteil an der Gesamtbefragung in den vergangenen Jahren.

Knapp ein Viertel aller Befragten stammt aus der Akteursgruppe der Wohnungsunternehmen, Genossenschaften und deren Verbänden. Vertreter aus den Senats- und Bezirksverwaltungen sowie der öffentlichen Hand sind mit gut 15 % in der Umfrage vertreten. Die Gruppe der Immobilienmakler repräsentiert 11 % aller Befragten. Mit jeweils rund 8 % sind Hausverwaltungen, Haus- und Grundeigentümer und deren Verbände sowie Akteure aus Wissenschaft, Marktforschung und Sachverständige vertreten. Danach folgen mit jeweils etwa 7 % die Experten aus der Landes- und Bundespolitik sowie die Teilnehmergruppe aus der Kreditwirtschaft und Baufinanzierung. Der Anteil an sozialen Institutionen liegt bei 6 %. Mietervereine sind mit 5 % vertreten. Projektentwickler und Immobilienfonds repräsentieren 4 % der Befragungsteilnehmer. Das Betätigungsfeld der antwortenden Experten in der Kategorie „Sonstige“ mit 6 % ist u. a. in den Bereichen Bauwirtschaft und Planung.

Tätigkeitsfelder der Antwortenden



N = 217

Aktuelle und künftige Marktlage nach Marktsegmenten

Segment Eigentum

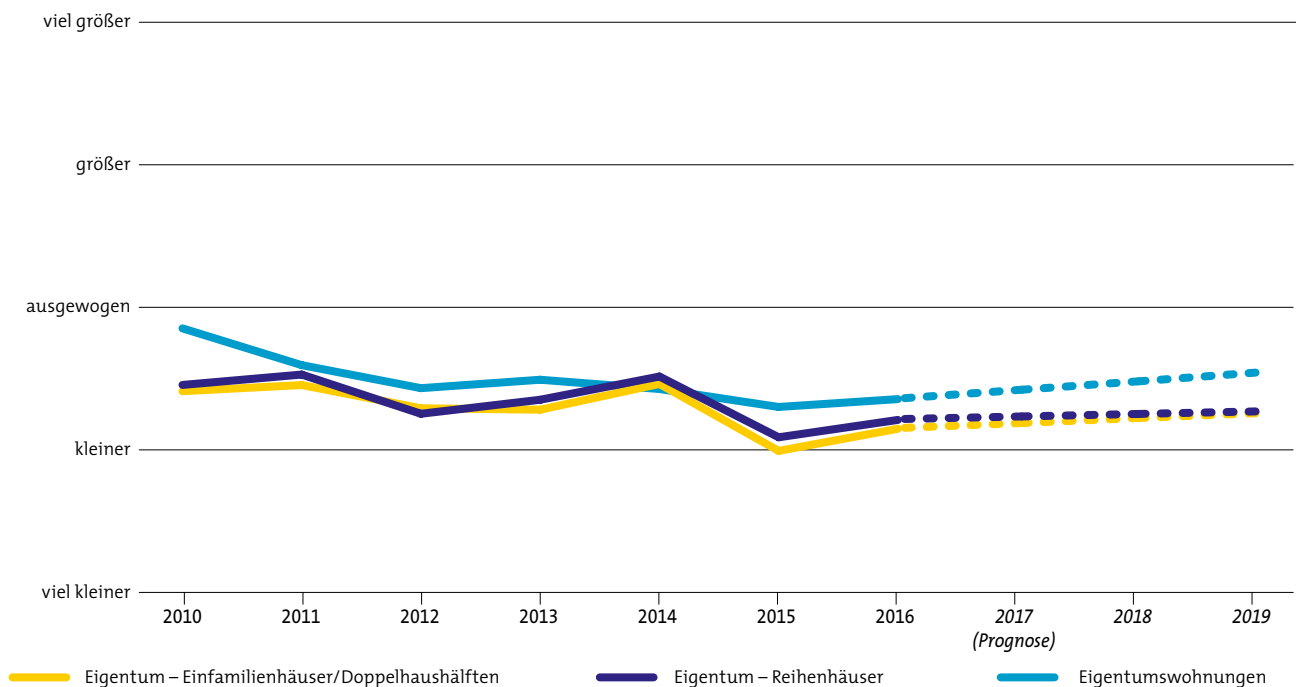
Auch 2016 bestehen gesamtstädtisch weiterhin Nachfrageüberhänge beim Wohneigentum. Alle Eigentumsformen bewegen sich seit etlichen Jahren im angespannten Bereich. Nach Experteneinschätzung wird die unausgewogene Marktlage perspektivisch weiter fortbestehen, wenngleich zumindest bei den Eigentumswohnungen in den nächsten drei Jahren eine leicht verbesserte Angebotsituation erwartet wird.

In der teilräumlichen Betrachtung zeigt sich, dass die angespannte Marktlage für Wohneigentum in fast allen Bezirken weiter fortbestehen bleibt. Bei Eigentumswohnungen zeichnet sich aktuell der deutlichste Nachfrageüberhang in den beiden Innenstadtbezirken Friedrichshain-Kreuzberg und Charlottenburg-Wilmersdorf sowie in Marzahn-Hellersdorf, Neukölln und Steglitz-Zehlendorf ab.

Die Befragten wurden um eine Einschätzung der aktuellen und künftigen Marktlage im Bereich Wohneigentum gebeten. Im Unterschied zu den Vorjahren wurden die beiden Teilsegmente der (frei stehenden) Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften zusammengefasst betrachtet, sodass zusätzlich mit den Reihenhäusern und Eigentumswohnungen insgesamt drei Eigentumssegmente abgefragt wurden.

Beurteilung im Segment Eigentum

Das Angebot ist gemessen an der Nachfrage:

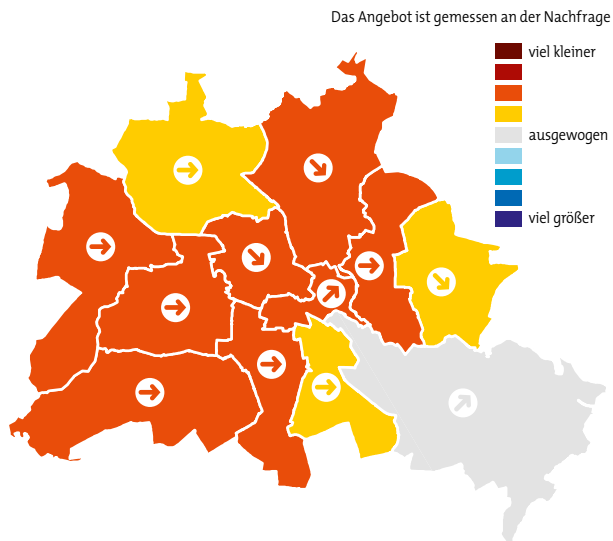


Verglichen mit dem Vorjahr wird die Marktlage in allen Teilsegmenten etwas positiver eingeschätzt, wenngleich aktuell weiterhin Angebotsdefizite in allen Eigentumsformen konstatiert werden. Aus Expertensicht wird sich der Nachfrageüberhang in den nächsten drei Jahren voraussichtlich in allen drei Teilsegmenten leicht abbauen, jedoch keine ausgeglichene Marktsituation erreichen. Den vergleichsweise stärksten Aufwärtstrend beim Angebot wird für das Segment der Eigentumswohnungen angenommen. Insgesamt bleibt der Berliner Wohnungsmarkt im Eigentumssegment jedoch durch ein spürbares Angebotsdefizit gekennzeichnet.

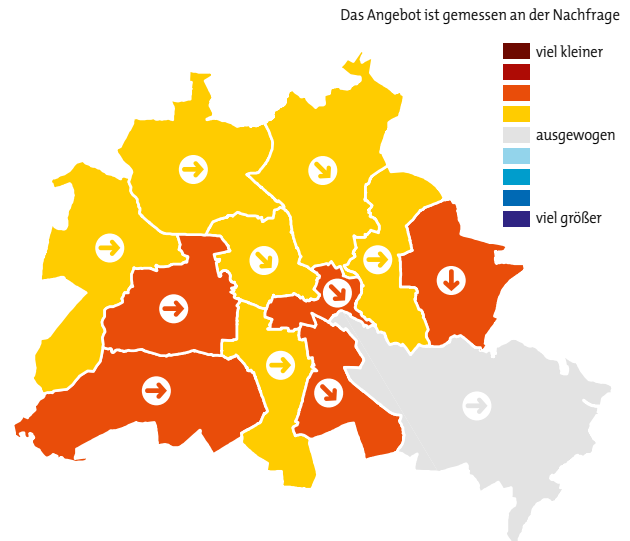
Situation in den Bezirken

Das Bild der aktuellen Marktlage für das Segment der **Einfamilienhäuser/Doppelhaushälften** bleibt weiterhin von einer unausgewogenen Marktsituation gekennzeichnet. Insgesamt spielt dieses Marktsegment eine untergeordnete Rolle, denn klassischerweise dominiert im urbanen Kontext der Geschosswohnungsbau. Nach Experteneinschätzung ist das Angebot an frei stehenden Einfamilienhäusern/Doppelhaushälften in fast allen Berliner Bezirken kleiner als die Nachfrage. Nur in Treptow-Köpenick stellt sich die Marktsituation in diesem Segment als ausgeglichen dar. Leicht angespannte Marktsituationen werden für die Bezirke Marzahn-Hellersdorf, Reinickendorf und Neukölln konstatiert.

Aktuelle Marktlage: Eigentum – Einfamilienhäuser/Doppelhaushälften



Aktuelle Marktlage: Eigentumswohnungen



Der Pfeil gibt die erwartete Veränderung der Marktlage in den nächsten drei Jahren an. Die Anspannung des Marktes ...

... steigt stark an (↑) steigt an (→) bleibt gleich (↔) nimmt ab (←) nimmt sehr stark ab (↓)

Bei der Einschätzung zur Entwicklung der Angebotssituation in den nächsten drei Jahren gehen die befragten Wohnungsmarktakeure davon aus, dass sich die Marktsituation im Eigenheimsegment der Einfamilienhäuser/Doppelhaushälften insgesamt weiterhin als angespannt darstellt. Für eine Mehrheit der Bezirke wird künftig eine unveränderte Marktlage, die durch fortgesetzte Angebotsdefizite und Marktanspannung gekennzeichnet ist, prognostiziert. Dies betrifft die Bezirke Lichtenberg, Neukölln, Tempelhof-Schöneberg, Steglitz-Zehlendorf, Charlottenburg-Wilmersdorf, Reinickendorf und Spandau. Zunehmende Anspannung erwarten die Befragten in Treptow-Köpenick und Friedrichshain-Kreuzberg. In Pankow, Marzahn-Hellersdorf und Mitte rechnen die Wohnungsmarkexperten in den nächsten drei Jahren mit einer Entspannung im Segment der Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften.

Im Marktsegment der **Reihenhäuser** werden von den Befragten gesamtstädtisch Angebotsdefizite konstatiert. Die höchsten Angebotsdefizite werden für die innerstädtischen Bezirke Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg benannt, die naturgemäß baustrukturell vom Geschosswohnungsbau dominiert werden. Ein ebenfalls deutlicher Nachfrageüberhang wird in den westlichen Bezirken Spandau, Charlottenburg-Wilmers-

dorf sowie Steglitz-Zehlendorf gesehen. Leichte Angebotsdefizite bestehen nach Experteneinschätzung in Reinickendorf, Pankow, Lichtenberg, Marzahn-Hellersdorf, Neukölln und Tempelhof-Schöneberg. Lediglich in Treptow-Köpenick stellt sich die Marktlage – wie auch im Eigenheimsegment und bei Eigentumswohnungen – ausgewogen dar.

Die Marktlage im Segment der Reihenhäuser bleibt in der Gesamtbetrachtung weiterhin unausgeglichen. Für einen Großteil der Bezirke wird sich die angespannte Marktlage in den nächsten drei Jahren nicht verändern. In Treptow-Köpenick zeichnet sich nach Expertenansicht eine Anspannung der Marktlage ab. Im Falle von Marzahn-Hellersdorf, Mitte und Neukölln gehen die Wohnungsmarkexperten von einer Abnahme der bestehenden Marktanspannung aus.

Nach Experteneinschätzung übersteigt die Nachfrage nach **Eigentumswohnungen** mit Ausnahme von Treptow-Köpenick in allen Bezirken das Angebot. Der deutlichste Nachfrageüberhang zeichnet sich in den Bezirken Marzahn-Hellersdorf, Neukölln, Friedrichshain-Kreuzberg, Steglitz-Zehlendorf und Charlottenburg-Wilmersdorf ab. Alle übrigen Bezirke zeigen zumindest eine leichte Marktanspannung.

Die befragten Experten gehen davon aus, dass sich die angespannte Marktlage für Eigentumswohnungen perspektivisch in einer Mehrzahl der Bezirke auf dem heutigen Niveau fortsetzt, sodass vor allem für die deutlich angespannte Marktlage in Steglitz-Zehlendorf und Charlottenburg-Wilmersdorf keine Erleichterung zu erwarten ist. Gleiches gilt für Spandau, Reinickendorf, Tempelhof-Schöneberg und Lichtenberg. Lediglich für den Bezirk Treptow-Köpenick wird auch künftig weiterhin eine ausgewogene Marktsituation gesehen. Mit einer Entspannung der Marktlage in den nächsten drei Jahren rechnen die Befragten in den deutlich angespannten Teilmärkten von Friedrichshain-Kreuzberg und Neukölln, aber auch in Pankow, Mitte und Marzahn-Hellersdorf.

Segment Miete

Die Gesamtbetrachtung zeigt, dass sich die aktuelle Marktlage in allen Mietpreissegmenten weiterhin angespannt darstellt – bis auf das obere Preissegment. Ansonsten übersteigt in allen Preissegmenten die Nachfrage nach Mietwohnungen das Angebot. Dabei besteht das stärkste Ungleichgewicht von Angebot und Nachfrage im unteren und preisgebundenen Mietsegment. Auch in den nächsten drei Jahren wird sich nach Experteneinschätzung das Marktgleichgewicht in fast allen Teilsegmenten fortsetzen. Lediglich für das obere Mietpreissegment wird weiterhin eine ausgewogene Lage angenommen.

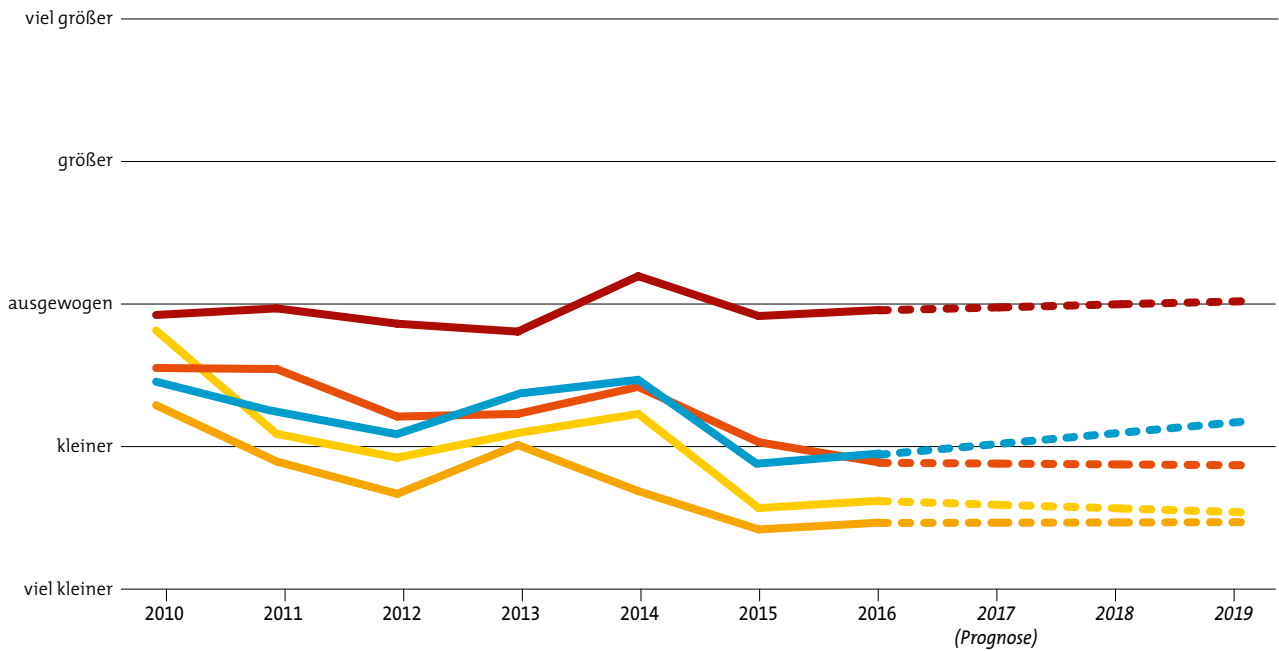
Im unteren Mietpreissegment bestehen nach Experteneinschätzung in allen Bezirken starke Angebotsdefizite – insbesondere in Pankow, Mitte, Charlottenburg-Wilmersdorf, Steglitz-Zehlendorf und Neukölln. Und die Erwartungen der Befragten geben keine Entwarnung: Die aktuell konstatierten Nachfrageüberhänge im unteren Mietpreissegment werden auch weiterhin auf einem hohen Niveau fortbestehen. Beim mittleren Preissegment differenziert sich das Bild leicht aus. Auch hier weisen alle Bezirke Knappheiten auf, insbesondere die innerstädtischen Bezirke Mitte, Charlottenburg-Wilmersdorf und Friedrichshain-Kreuzberg sowie Steglitz-Zehlendorf und Neukölln.

Nach Einschätzung der Experten ist die aktuelle Marktlage am Mietwohnungsmarkt weiterhin in fast allen Teilsegmenten angespannt. Die größten Angebotsdefizite werden bei Mietwohnungen im unteren und preisgebundenen Segment gesehen, jeweils fast auf dem Niveau des Vorjahres. Das mittlere Preissegment verknappt sich weiter und erreicht den höchsten Anspannungswert seit Beginn der Barometerbefragung im Jahr 2004. Einzig das Angebot an Mietwohnungen im oberen Preissegment wird von den Befragten, gemessen an der Nachfrage, als nahezu ausgewogen eingeschätzt. Mietangebote für Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser erfahren im Vergleich zum Vorjahr einen leichten Aufwärtstrend, die Marktlage in diesem Segment ist aus Expertensicht jedoch weiterhin durch einen deutlichen Nachfrageüberhang gekennzeichnet.

Das Marktgleichgewicht wird in fast allen Teilsegmenten in den nächsten drei Jahren weiter fortbestehen. Eine weitere Anspannung der Marktlage wird für das preisgebundene Mietsegment erwartet. Die Angebotssituation im unteren und mittleren Mietpreissegment verbleibt nach Experteneinschätzung in den nächsten drei Jahren in etwa auf dem aktuellen Niveau, das durch einen deutlichen Nachfrageüberhang gekennzeichnet ist. Eine leichte Entspannung der Marktlage auf niedrigem Niveau wird für Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser zur Miete angenommen. Die Marktlage für Mietwohnungen im oberen Preissegment wird für die nächsten Jahre weiterhin als ausgeglichen eingeschätzt.

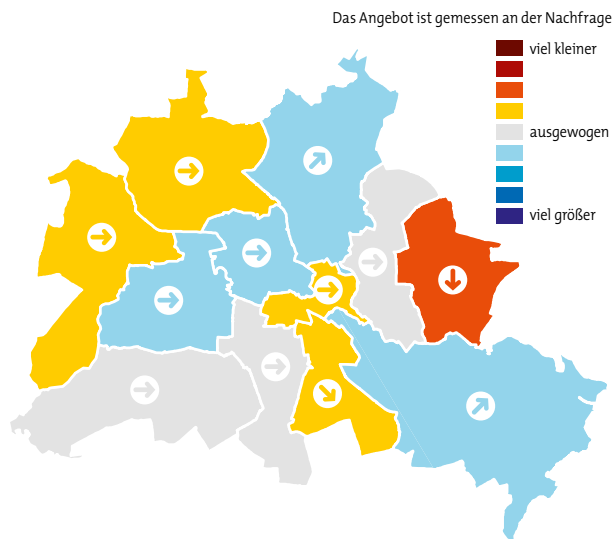
Beurteilung im Segment Miete

Das Angebot ist gemessen an der Nachfrage:

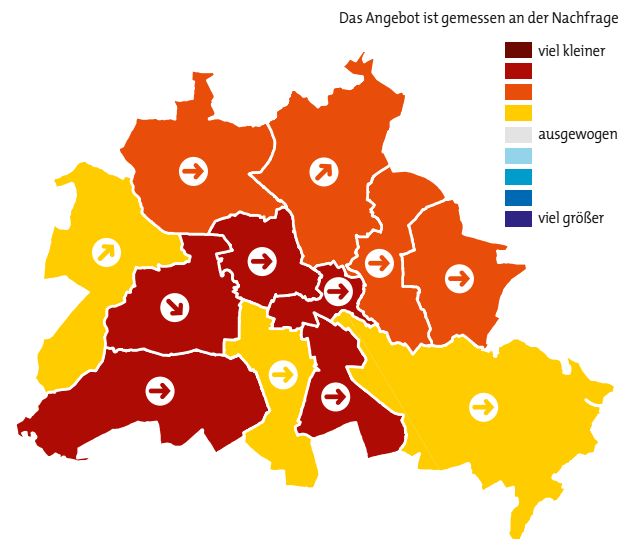


- Mietangebot – Einfamilienhäuser/Doppelhaushälften/Reihenhäuser
- Mietwohnungen – oberes Preissegment
- Mietwohnungen – mittleres Preissegment
- Mietwohnungen – unteres Preissegment
- Mietwohnungen – preisgebundenes Segment

Aktuelle Marktlage: Mietwohnungen – oberes Preissegment



Aktuelle Marktlage: Mietwohnungen – mittleres Preissegment



Der Pfeil gibt die erwartete Veränderung der Marktlage in den nächsten drei Jahren an. Die Anspannung des Marktes ...

... steigt stark an (↑) steigt an (→) bleibt gleich (↔) nimmt ab (←) nimmt sehr stark ab (↓)

Situation in den Bezirken

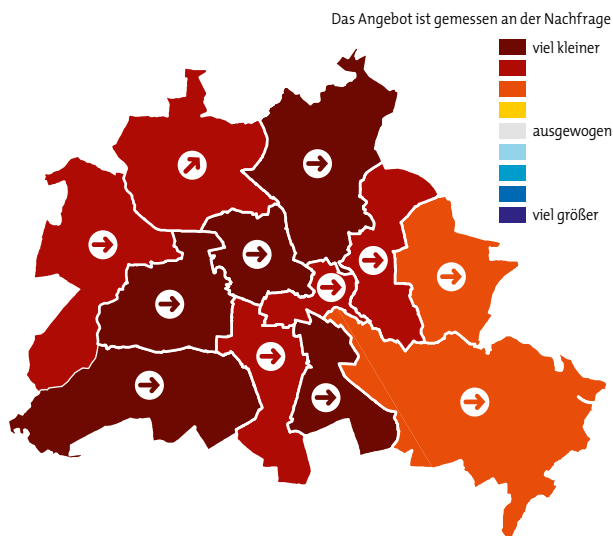
Räumlich differenziert, stellt sich die Marktsituation im **oberen Mietpreissegment** (9,00 EUR/m² und mehr) für einen Großteil der Bezirke ausgeglichen dar. Leichte Angebotsdefizite werden nach Experteneinschätzung in Neukölln, Friedrichshain-Kreuzberg, Reinickendorf und Spandau gesehen. Lediglich in Marzahn-Hellersdorf wird ein stärkeres Defizit an Mietwohnungen im oberen Preissegment konstatiert. Von einer ausgewogenen Marktlage gehen die Wohnungsmarkexperten in Lichtenberg, Tempelhof-Schöneberg und Steglitz-Zehlendorf aus. Für Charlottenburg-Wilmersdorf, Mitte, Pankow und Treptow-Köpenick wird hingegen ein leichter Angebotsüberhang festgestellt.

In den nächsten drei Jahren wird sich die Marktlage im oberen Mietpreissegment nach Einschätzung der Experten in acht der zwölf Berliner Bezirke nicht ändern. Demnach bleibt die leichte Anspannung in Spandau, Reinickendorf und Friedrichshain-Kreuzberg weiter bestehen. Eine Entspannung der Marktlage für Mietwohnungen im oberen Preissegment erwarten die Experten in Marzahn-Hellersdorf und Neukölln, hingegen eine Anspannung in den bislang eher entspannten Teilmärkten von Treptow-Köpenick und Pankow.

Für das **mittlere Mietpreissegment** (6,00 bis unter 9,00 EUR/m²) sind nach Experteneinschätzung derzeit in allen Berliner Bezirken Angebotsdefizite festzustellen. Dabei verzeichnen die innerstädtischen Bezirke Mitte, Charlottenburg-Wilmersdorf, Friedrichshain-Kreuzberg sowie Steglitz-Zehlendorf und Neukölln die im Vergleich ausgeprägtesten Nachfrageüberhänge. Relativ hohe Anspannungswerte verzeichnen zudem die vier Bezirke Reinickendorf, Pankow, Lichtenberg und Marzahn-Hellersdorf. Insgesamt stellt sich die Marktsituation im mittleren Preissegment jedoch weniger angespannt dar als im unteren und preisgebundenen Mietsegment.

In den nächsten drei Jahren bleiben nach Experteneinschätzung die Angebotsdefizite und damit die Marktanspannung im mittleren Mietpreissegment gesamtstädtisch bestehen. Für einen Großteil der Bezirke attestieren die befragten Experten künftig eine unveränderte Marktlage. Damit bleibt die aktuell konstatierte sehr angespannte Marktlage in Steglitz-Zehlendorf, Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg und Neukölln auch perspektivisch bestehen. Eine weitere Verschärfung der angespannten Marktsituation wird in Pankow, aber auch in Spandau gesehen. Gegen den allgemeinen Trend erwarten die Experten einzig in Charlottenburg-Wilmersdorf perspektivisch eine Entspannung der Marktlage im mittleren Mietpreissegment.

Aktuelle Marktlage: Mietwohnungen – unteres Preissegment



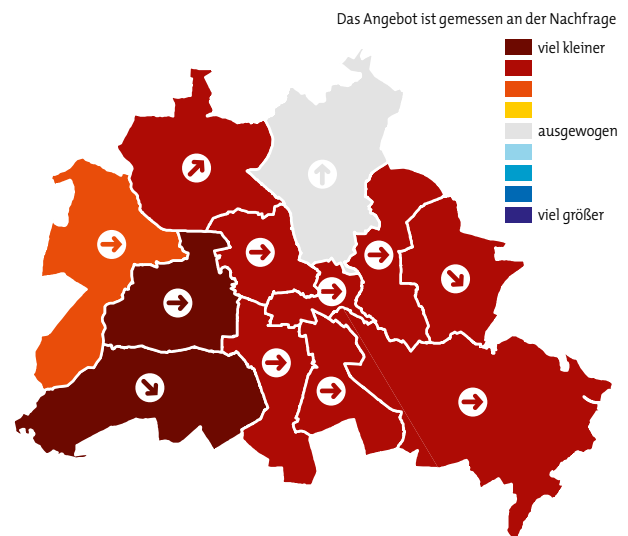
Der Pfeil gibt die erwartete Veränderung der Marktlage in den nächsten drei Jahren an. Die Anspannung des Marktes ...
 ... steigt stark an (↑) steigt an (→) bleibt gleich (⇔) nimmt ab (←) nimmt sehr stark ab (↓)

Die Nachfrage nach Mietwohnungen im **unteren Mietpreissegment** (unter 6,00 EUR/m²) übersteigt in allen Bezirken das Angebot deutlich. In diesem Preissegment bestehen nach Experteneinschätzung gesamtstädtisch wie teilträumlich die stärksten Angebotsdefizite. Besonders ausgeprägt sind diese in Pankow, Mitte, Charlottenburg-Wilmersdorf, Steglitz-Zehlendorf und Neukölln. Starke Nachfrageüberhänge bestehen auch in Reinickendorf, Spandau, Tempelhof-Schöneberg, Friedrichshain-Kreuzberg und Lichtenberg.

Perspektivisch zeigt sich ein eindeutiges Bild: Die aktuell konstatierten Nachfrageüberhänge im unteren Mietpreissegment werden auch weiterhin auf einem hohen Niveau fortbestehen. In Reinickendorf wird nach Experteneinschätzung die Marktanspannung sogar weiter steigen.

Die Nachfrage nach Mietwohnungen im **mietpreisgebundenen Segment** übersteigt fast flächenhaft das Angebot. Eine Ausnahme bildet der Bezirk Pankow. Hier gehen die Experten aktuell von einer ausgewogenen Marktlage aus, allerdings verbunden mit der Erwartung einer deutlichen Anspannung in den nächsten drei Jahren. Besonders hoch wird der Nachfrageüberhang in Steglitz-Zehlendorf und Charlottenburg-Wilmersdorf eingeschätzt. In allen übrigen Bezirken werden ebenfalls hohe Diskrepanzen zwischen Angebot und Nachfrage gesehen.

Aktuelle Marktlage: Mietwohnungen – preisgebundenes Segment



Die angespannte Marktsituation im mietpreisgebundenen Segment bleibt nach Facheinschätzung für einen Großteil der Berliner Bezirke auf aktuellem Niveau bestehen. Neben Pankow erwarten die Experten in den nächsten drei Jahren auch in Reinickendorf zusätzliche Knappheiten. In Steglitz-Zehlendorf und Marzahn-Hellersdorf wird hingegen mit einer Entspannung in diesem Preissegment gerechnet.

Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser, die eher im klassischen Eigentumssegment zu finden sind, stellen zur Miete nur einen untergeordneten Marktanteil dar. Nach Expertenansicht besteht hier in allen Bezirken eine unausgewogene Marktlage. Die stärksten Angebotsdefizite werden neben den Innenstadtbezirken in Marzahn-Hellersdorf gesehen.

Die künftige Situation in Pankow, Lichtenberg, Friedrichshain-Kreuzberg, Treptow-Köpenick und Tempelhof-Schöneberg wird nach Experteneinschätzung weiterhin von einer angespannten Marktlage auf aktuellem Niveau gekennzeichnet sein. In Spandau und Charlottenburg-Wilmersdorf zeichnet sich eine weitere Anspannung ab. Für alle anderen Bezirke konstatieren die Experten eine Entspannung der Marktlage in diesem Mietsegment.

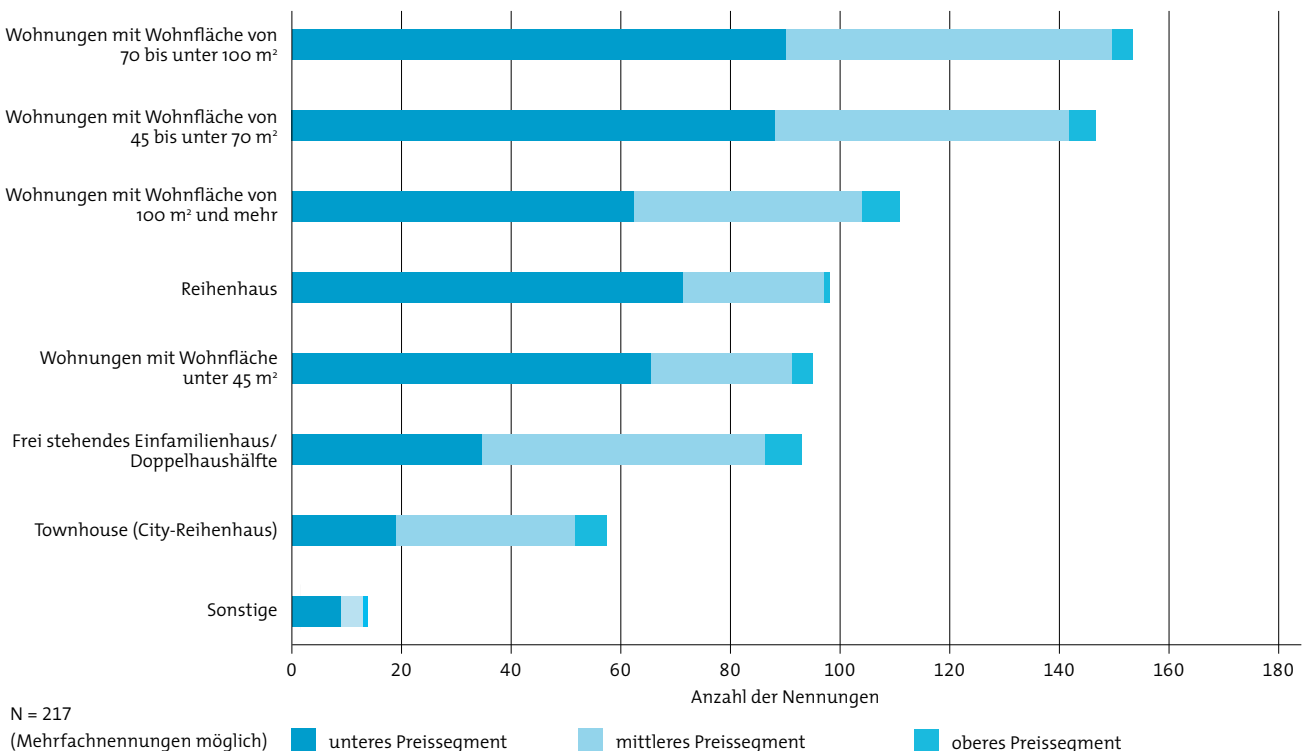
Besondere Bedarfe im Detail

Beim Wohneigentum werden besondere Bedarfe vor allem im Bereich der Eigentumswohnungen konstatiert. Doppelhaushälften, Reihen- und Einfamilienhäuser etc. finden sich nur auf den hinteren Rängen. In beiden Hauptsegmenten, Miete und Eigentum, werden von den Befragten besondere Bedarfe vor allem für kompakte bis mittelgroße Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 45 m² bis unter 100 m² benannt. In der Gesamtschau von Miete und Eigentum zeigt sich, dass Bedarfe vor allem im unteren und mittleren Mietpreis- und Kaufpreissegment bestehen. Das obere Preissegment spielt bei den genannten Bedarfen nur eine nachrangige Rolle.

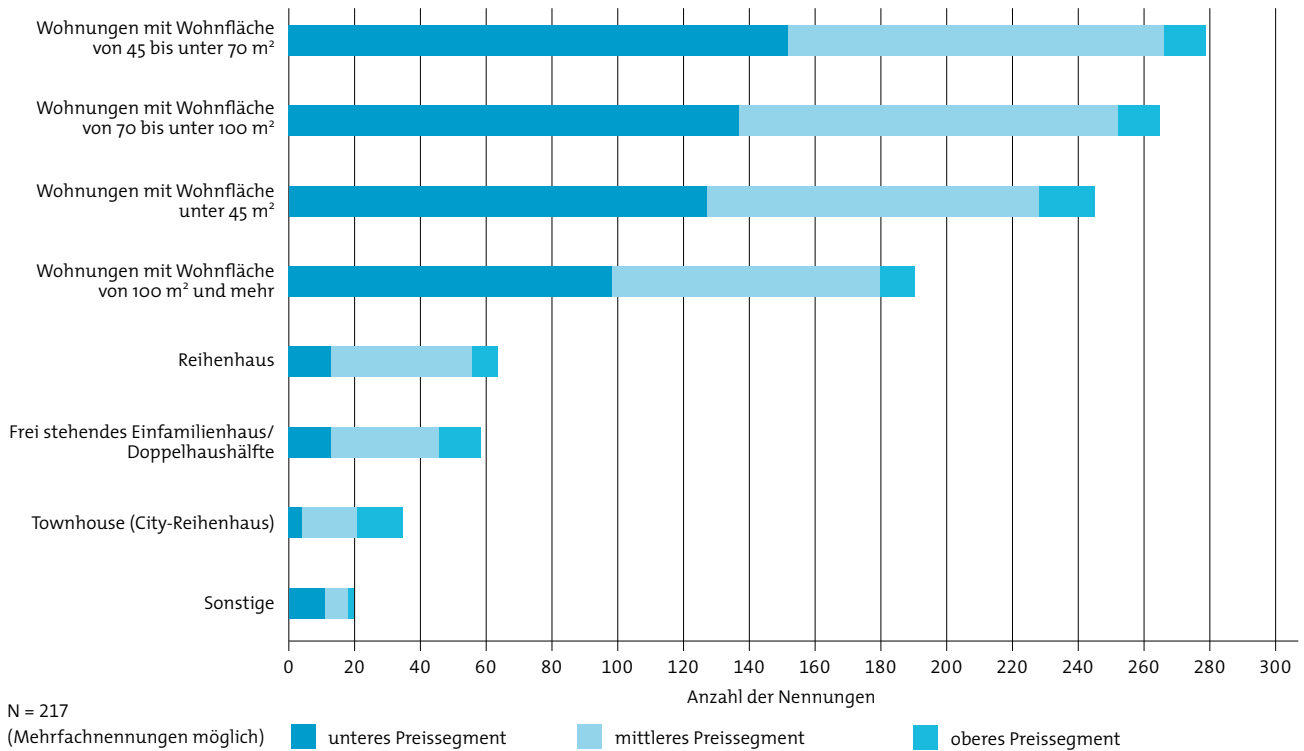
Um die aktuellen Anforderungen in den verschiedenen Marktsegmenten einschätzen zu können, wurden die Experten um eine Einschätzung zu den Bedarfen nach Preisklassen und Wohnungsgrößenklassen in den beiden Hauptsegmenten Miete und Eigentum gebeten.

Beim **Wohneigentum** sehen die Experten vor allem Bedarfe im Marktsegment der Eigentumswohnungen, das naturgemäß im urbanen Kontext dominiert, und hier insbesondere im Bereich der mittleren bis großen Wohnungen mit Wohnflächen ab 45 m². Preislich differenziert, bestehen die höchsten Bedarfe, wie auch im Mietsegment im mittleren und vor allem im unteren Preissegment. Etwa 60 % der jeweils genannten Bedarfe bei Eigentumswohnungen in allen Größenklassen beziehen sich auf das untere Kaufpreissegment. Für Eigentumswohnungen im oberen Preissegment wird hingegen kaum eine besondere Relevanz gesehen. Kleine Eigentumswohnungen unter 45 m² haben insgesamt eine vergleichsweise geringe Bedeutung. Sie liegen in etwa gleichauf mit den Reihenhäusern und den frei stehenden Einfamilienhäusern bzw. Doppelhaushälften. Anders als bei allen vorherigen Kategorien spielt bei letzteren vor allem das mittlere Preissegment eine wesentliche Rolle. Gleiches gilt auch für die Townhouses, die allerdings von allen vorgegebenen Kategorien am wenigsten genannt wurden.

Wohneigentum: Besondere Bedarfe nach Preissegmenten



Mietwohnungen: Besondere Bedarfe nach Preissegmenten



Besondere Bedarfe bei **Mietwohnungen** werden – unabhängig von der Wohnungsgröße – vor allem im unteren und mittleren Preissegment gesehen. Die größten Bedarfe zeigen sich fast durchgängig im unteren Preissegment, aber auch die mittlere Mietpreislage weist offenkundig in etlichen Bereichen nennenswerte Defizite auf. Dieser Befund ist weitgehend unabhängig von der Wohnungsgröße. Vorn liegen die kompakteren (45 bis unter 70 m²) sowie die etwas größeren Wohnungstypen (bis unter 100 m²). Auch die kleinen Wohnungen (bis unter 45 m²) gehören zu dieser Spitzengruppe. Lediglich die großen Wohnungen mit mehr als 100 m² fallen

im Vergleich dazu deutlich ab (Rang 4). Im oberen Preissegment wird wie beim Wohneigentum kaum besonderer Bedarf gesehen. Dies passt zu dem Befund der Experten, wonach die aktuelle Marktlage für Mietwohnungen im oberen Preissegment als nahezu ausgeglichen eingeschätzt wird. Die Bedarfe an frei stehenden Einfamilienhäusern/Doppelhaushälften, Reihenhäusern und Townhouses zur Miete sind nach Expertenmeinung deutlich geringer ausgeprägt als für Mietwohnungen. Bei diesen Objekttypen sehen die Experten insbesondere Bedarfe in der mittleren Preislage.

Anforderungen an das Wohnungsangebot

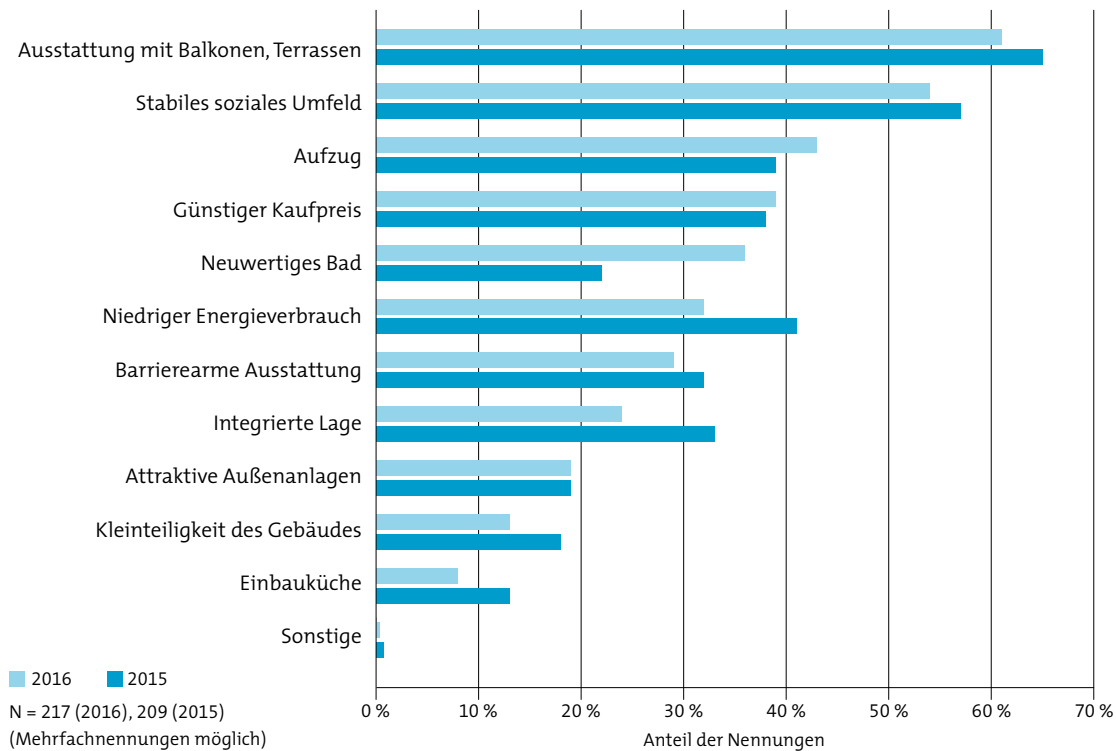
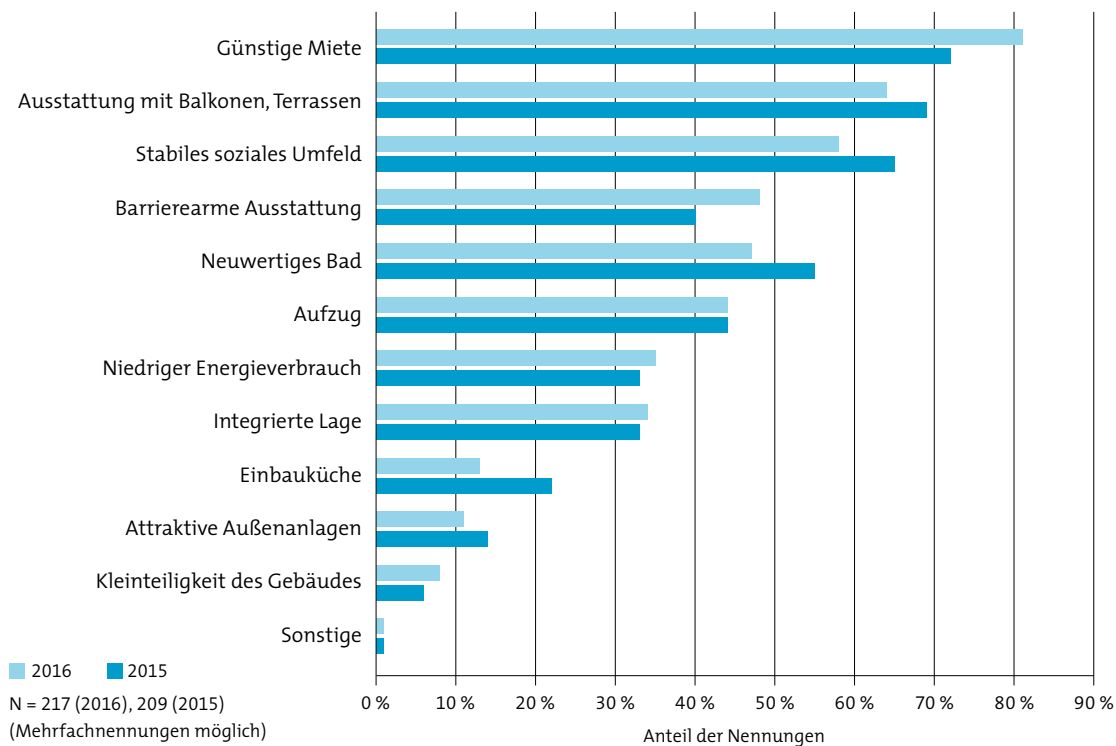
Die Berliner Wohnungsmarktexterten wurden nach ihrer Einschätzung befragt, welche Ausstattungs- und Lagemerkmale eine Miet- oder Eigentumswohnung aufweisen sollte, um auch zukünftig nachfragegerecht zu sein. Aus einer Liste möglicher Merkmale waren jeweils fünf Eigenschaften auszuwählen, die aus Expertensicht besonders relevant sind.

Es zeigte sich, dass es in der Akzentuierung der angegebenen wichtigsten Qualitätsmerkmale von Miet- und Kaufobjekten zum Teil erhebliche Unterschiede gibt. So stellt beispielsweise aus Expertensicht ein günstiger Kaufpreis (4. Platz) nicht das wichtigste Qualitätsmerkmal beim Wohneigentum dar. Hingegen sieht eine große Mehrheit der Befragten (81 %) in einer günstigen Miete die wichtigste Voraussetzung für die Marktgängigkeit einer Mietwohnung. Ob zur Miete oder zum Kauf – für die Vermarktung einer Wohnung stellen Objekteigenschaften wie die Kleinteiligkeit des Gebäudes, Einbauküchen und attraktive Außenanlagen weniger wichtige Qualitätsmerkmale dar.

Die Ausstattung mit Balkonen und Terrassen von **Eigentumswohnungen** steht für 61 % der Befragten an vorderster Stelle, gefolgt von einem stabilen sozialen Umfeld (54 %). Damit stehen diese beiden Qualitätsmerkmale für die Marktgängigkeit

seit 2011 an der Spitzenposition. Mit Abstand folgen auf Rang drei und vier das Vorhandensein eines Aufzugs (43 %) und ein günstiger Kaufpreis (39 %). Etwa 36 % der Befragten führt ein neuwertiges Bad, einen niedrigen Energieverbrauch (32 %) sowie die barrierefreie Ausstattung (29 %) als ein wichtiges Qualitätsmerkmal an. Eine vergleichsweise untergeordnete Rolle beim Wohneigentum spielt – wie auch schon im Vorjahr – die integrierte Lage, die Ausstattung mit einer Einbauküche sowie die Kleinteiligkeit des Gebäudes.

Eine günstige **Miete** ist für 81 % der Befragten das am häufigsten genannte Qualitätsmerkmal einer Wohnung. Damit steht bei der Mietwohnung der Aspekt der Bezahlbarkeit an erster Stelle. Auf den weiteren Rängen folgen analog zum Vorjahr die Ausstattung mit Balkonen und Terrassen (64 %) sowie die Lage der Mietwohnung in einem sozial stabilen Umfeld (58 %). Auch die barrierearme Ausstattung (48 %), ein neuwertiges Bad (47 %) sowie ein Aufzug (44 %) sind nach Einschätzung der Experten wichtige Qualitätsmerkmale für die Vermietung. Wie auch beim Wohneigentum spielen Aspekte wie die integrierte Lage einer Wohnung, die Ausstattung mit einer Einbauküche sowie die Kleinteiligkeit des Gebäudes im Vergleich eine weniger relevante Rolle für die Marktgängigkeit einer Mietwohnung.

Anforderungen an das Wohnungsangebot Eigentum**Anforderungen an das Wohnungsangebot Miete**

Aktuelle Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt

Die befragten Experten werden in jeder IBB Barometerumfrage um eine Einschätzung zu den aktuellen Problemen am Mietwohnungsmarkt gebeten. Hierbei besteht die Möglichkeit, aus einer Liste möglicher Problembereiche bis zu sieben Themen auszuwählen, die derzeit aus der jeweiligen Expertensicht die größten Herausforderungen auf dem Mietwohnungsmarkt darstellen. Vor dem Hintergrund der aktuellen Situation und der Entwicklungen auf dem Berliner Wohnungsmarkt wurden ergänzende Themenbereiche aufgenommen.

Das Spektrum der Herausforderungen wurde somit um die Aspekte

- Zweckentfremdung von Wohnraum,
- Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen,
- Mangel an barrierearmen Wohnangeboten sowie
- die verstärkte Zuwanderung bzw. das Bevölkerungswachstum der Stadt

ergänzt. Diese Ergänzungen stießen auf entsprechende Resonanz. Knapp ein Drittel aller Befragten identifizieren die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen als ein Problem am Berliner Mietwohnungsmarkt. Für knapp jeden fünften Befragungsteilnehmer stellen die verstärkte Zuwanderung und damit das Wachstum der Stadt sowie die Zweckentfremdung von Wohnraum eine hohe Relevanz für den Mietwohnungsmarkt dar.

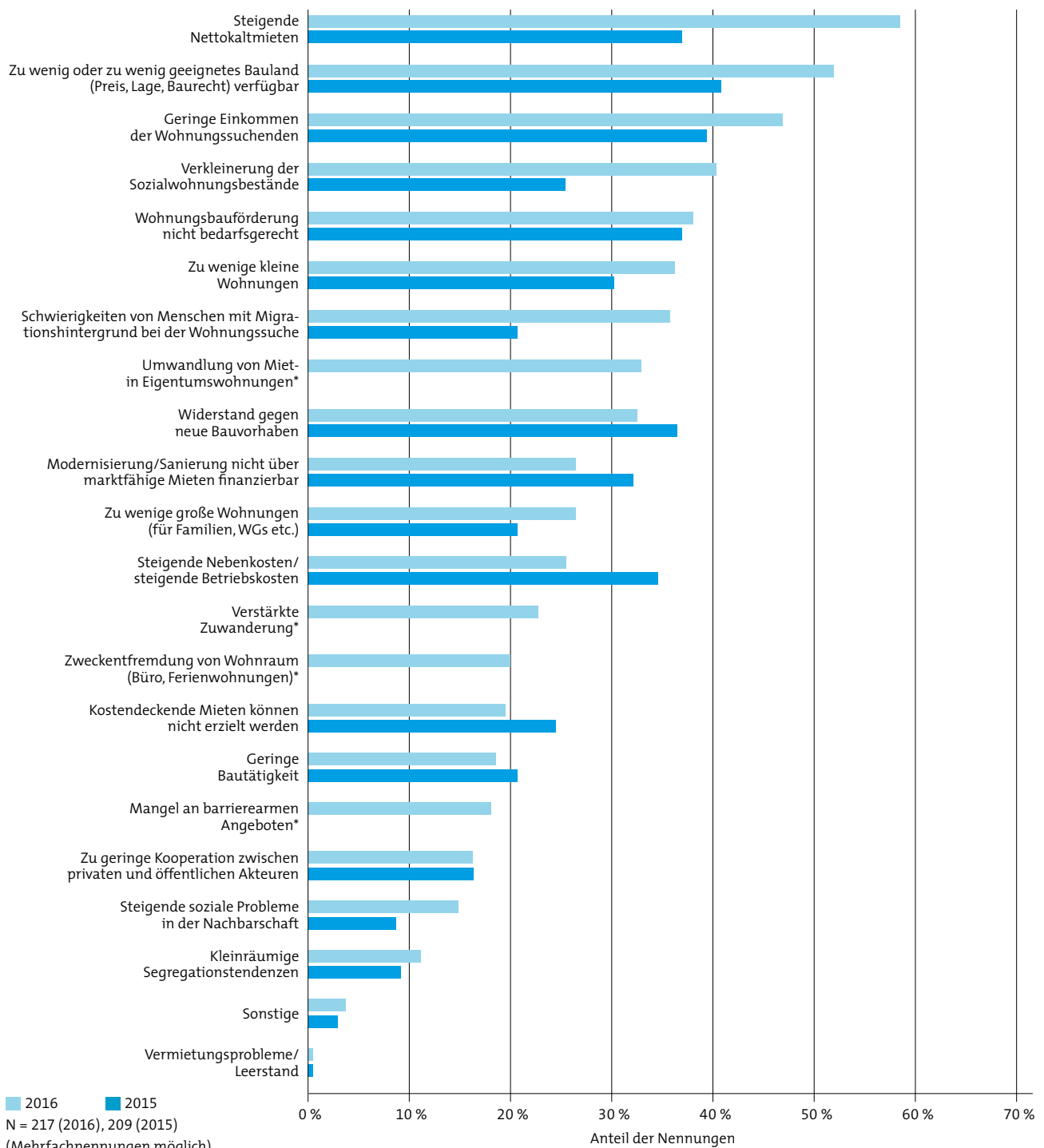
Auf den ersten drei Rängen hat es in der Beurteilung der aktuellen Herausforderungen auf dem Mietwohnungsmarkt im Vergleich zum Vorjahr eine Akzentverschiebung gegeben. Steigende Nettokaltmieten werden in der aktuellen Umfrage von 58 % der Befragten als das größte Problem auf dem Berliner Wohnungsmarkt gesehen. Dieses Thema ist über die letzten Jahre sukzessive auf den vordersten Rang gewandert. Knapp mehr als die Hälfte der Befragten konstatieren weiterhin Probleme bei der Baulandverfügbarkeit. Dieses Thema gehört seit 2014 zur Spitzengruppe. Für knapp jeden zweiten befragten Experten besitzt zudem das Problem der geringen Einkommen der Wohnungssuchenden eine hohe Relevanz (dritter Rang). Deutlich wird, dass zwei der drei am häufigsten genannten Probleme am Mietwohnungsmarkt Aspekte betreffen, die unmittelbar dem Themenbereich der Bezahlbarkeit des Wohnens zuzuordnen sind.

Die Verkleinerung der Sozialwohnungsbestände ist ein weiteres Thema, das seit mehreren Jahren immer weiter nach vorn rückt – nun in etwa gleichauf mit der nicht bedarfsgerechten Wohnungsbauförderung. Zu wenig kleine Wohnungen sowie die Schwierigkeiten von Menschen mit Migrationshintergrund bei der Wohnungssuche sind weitere Problembereiche, die von mehr als einem Drittel der Befragten benannt werden. Eher an Relevanz verloren haben hingegen steigende Neben- und Betriebskosten sowie der Widerstand gegen neue Bauvorhaben. Probleme einer mangelnden Kostendeckung von Modernisierung oder Sanierung bzw., dass generell keine kostendeckenden Mieten erzielt werden können, fielen in der Rangliste ebenfalls zurück.

Unter „Sonstiges“ wurden verschiedenste Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt benannt. Die Nennungen gingen unter anderem auf die fast chancenlose Situation überschuldeter oder wohnungsloser Menschen bei der Wohnungssuche oder auf den Mangel altersgerechter Wohnungen mit Aufzug ein. Hingewiesen wurde auch auf die verschärften Anforderungen der EnEV sowie verzögerte Bau- und Sanierungsarbeiten aufgrund ausgelasteter Handwerksbetriebe, die sich auf die Situation am Mietwohnungsmarkt auswirken. Zudem wurde angemerkt, dass durch die Mietpreisbremse und das Wohnraumversorgungsgesetz keine Marktpreise erzielt werden könnten.

Mit Blick auf die einzelnen Befragtengruppen zeigt sich, dass das Thema Bezahlbarkeit des Wohnens (steigende Nettokaltmieten, geringe Einkommen der Wohnungssuchenden) bei nahezu allen Befragtengruppen eine hohe Problemwahrnehmung erfährt. Jedoch zeigen sich zwischen den einzelnen Akteursgruppen naturgemäß auch deutliche Differenzierungen. So wird beispielsweise die nicht ausreichende Baulandverfügbarkeit insbesondere von Wohnungsunternehmen und Genossenschaften sowie von Immobilienmaklern und Projektentwicklern benannt. Die rückläufige Entwicklung der Sozialwohnungsbestände wird hingegen vor allem von Verwaltungen, Politik, sozialen Institutionen und Mietervereinen als wichtige Herausforderung am Wohnungsmarkt wahrgenommen.

Aktuelle Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt



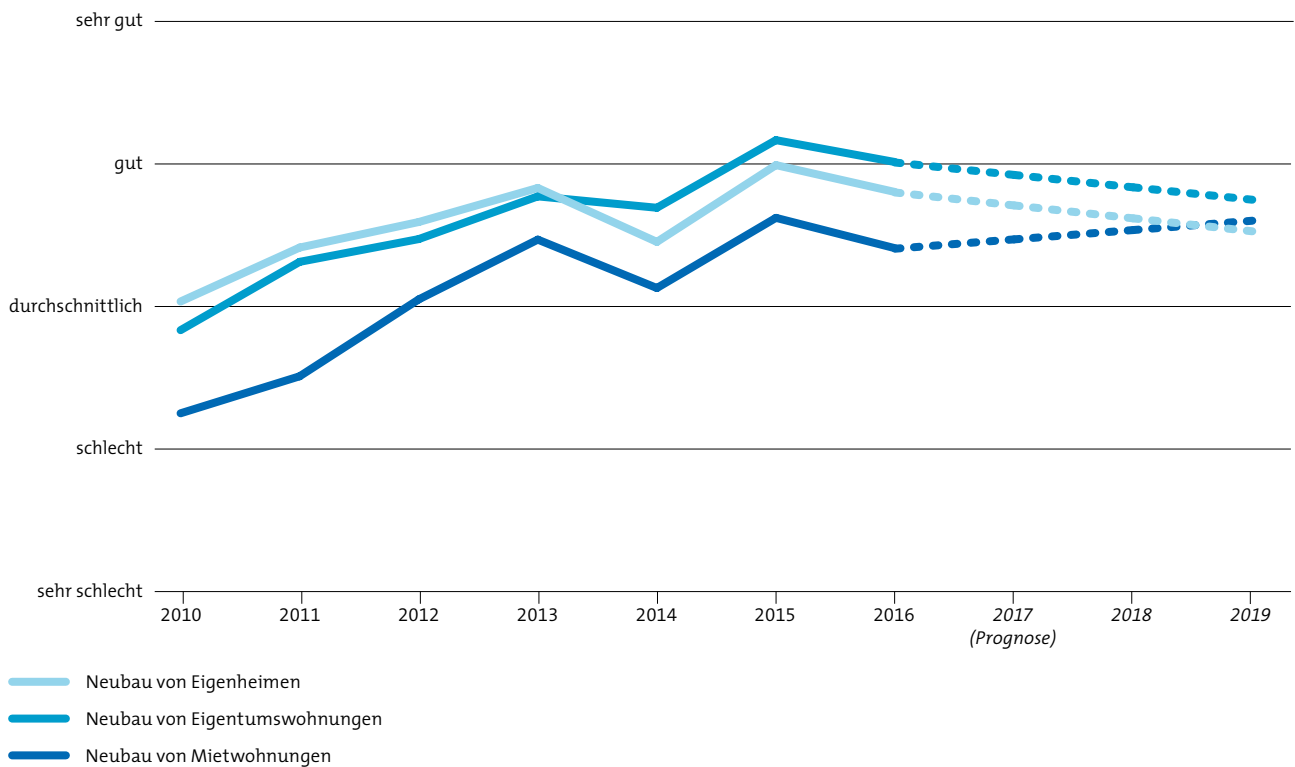
■ 2016 ■ 2015
 N = 217 (2016), 209 (2015)
 (Mehrfachnennungen möglich)
 * ab 2016 abgefragt

Einschätzung des Investitionsklimas

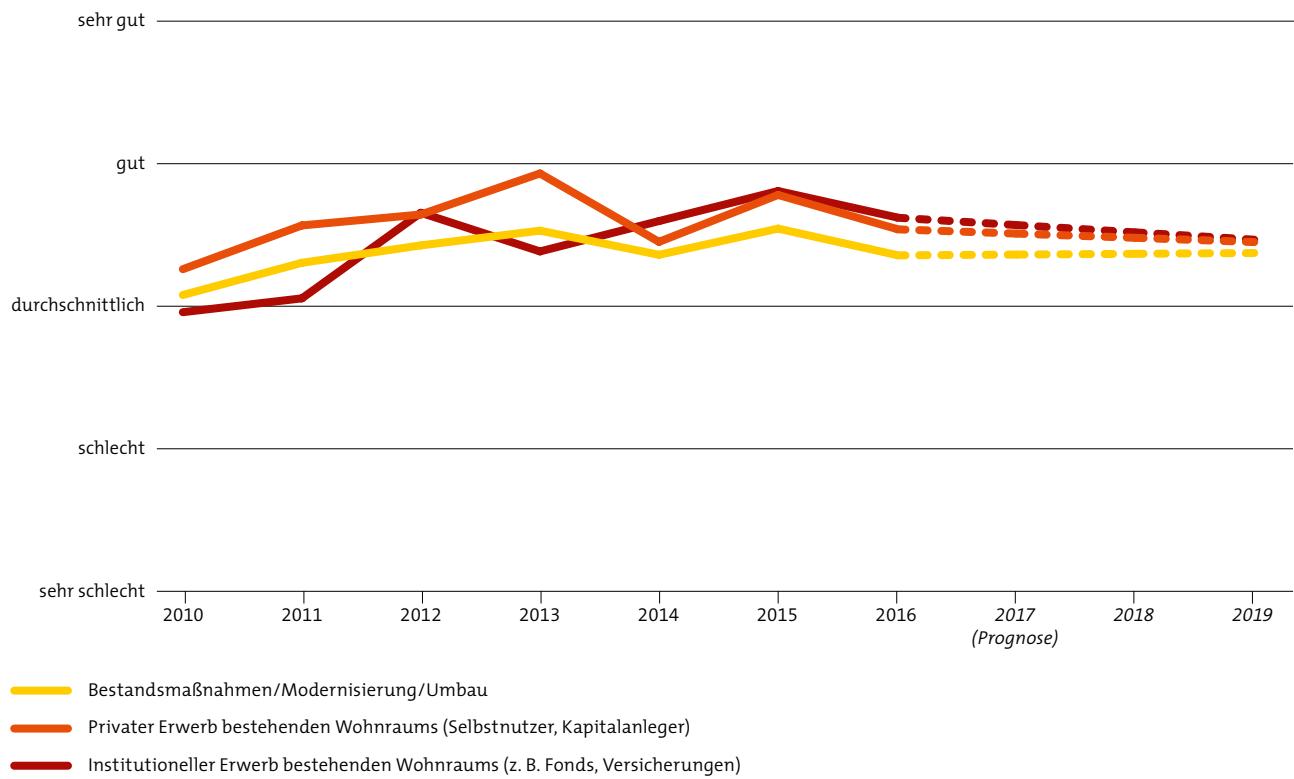
Das positivste Investitionsklima wird in diesem Jahr wieder für den Neubau von Eigentumswohnungen gesehen, gefolgt vom Neubau von Eigenheimen. Die Verläufe beider Kategorien über die letzten Jahre ähneln sich hierbei stark. Ein ähnliches Verlaufsbild auf leicht niedrigerem Niveau ergibt sich für den Neubau von Mietwohnungen. Hier sehen die Experten durchschnittliche bis gute Investitionsbedingungen. Auch hier zeigt sich eine leichte Eintrübung, jedoch fernab der dramatisch schlechten Bewertungen in den Jahren vor 2012. Bei den Investitionen in den Bestand bleibt es bei den grundsätzlich positiven Einschätzungen der Vorjahre, auch wenn der Ausblick leicht getrübt gesehen wird.

In der gesamtstädtischen Betrachtung wird das Investitionsklima weiterhin positiv bewertet, wenngleich sich in allen Eigentumssegmenten im Neubau, verglichen mit dem Vorjahr, leichte Rückgänge zeigen. Nach Expertenmeinung wird sich das Investitionsklima für Eigenheime und Eigentumswohnungen in den nächsten drei Jahren weiter leicht eintrüben, allerdings noch immer auf einem vergleichsweise hohen Niveau mit Bewertungen zwischen „durchschnittlich“ und „gut“. Eine perspektivisch positive Entwicklung des Investitionsklimas hingegen sehen die Befragten im Bereich des Neubaus von Mietwohnungen, sodass in etwa das gleiche Niveau erreicht wird wie im Eigentumsbereich.

Einschätzung des Investitionsklimas: Neubau



Einschätzung des Investitionsklimas: Bestand



Wie stellt sich das Klima für Investitionen in den Wohnungsbestand dar? Hier gehen die Einschätzungen der befragten Experten in eine ähnliche Richtung wie beim Neubau. Im Vergleich zum Vorjahr haben sich die Bewertungen in allen Bereichen leicht eingetrübt und bewegen sich seit 2011 für alle Kategorien im Bereich zwischen „durchschnittlich“ und „gut“. Auffällig ist, dass anders als in früheren Jahren die Einschätzungen zum Investitionsklima für den institutionellen Erwerb bestehenden Wohnraums und für den privaten Erwerb durch Selbstnutzer und Kapitalanleger in den letzten

drei Jahren fast identische Ergebnisse erzielten. Ein minimal schwächeres Investitionsklima wird für Modernisierungs- und Umbauarbeiten konstatiert. Der Ausblick in die Zukunft zeigt, dass sich das Investitionsklima für den institutionellen und privaten Erwerb bestehenden Wohnraums etwas eintrübt, hingegen ein leicht positiver Ausblick für Modernisierungs- und Umbauarbeiten gegeben wird. Insgesamt wird auch in diesem Bereich eine weiter zunehmende Vereinheitlichung der unterschiedlichen Segmente erwartet.

Situation in den Bezirken

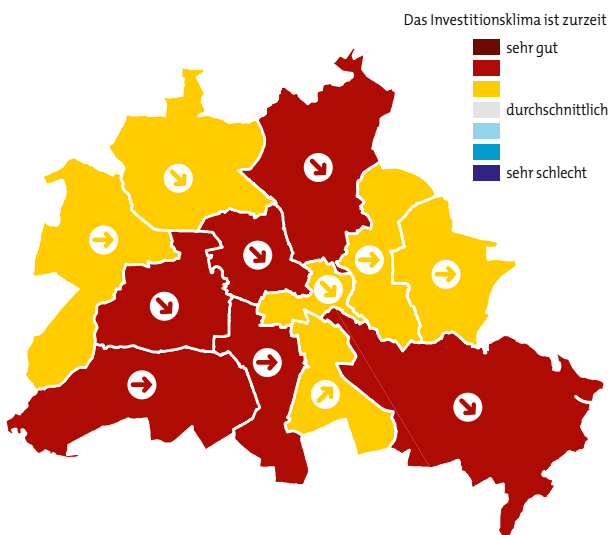
Das Investitionsklima für den **Neubau von Eigentumswohnungen** wird von den Experten gesamtstädtisch als überdurchschnittlich bis gut eingeschätzt. Besonders gute Investitionsbedingungen in diesem Segment werden in Pankow, Treptow-Köpenick, Mitte, Charlottenburg-Wilmersdorf, Tempelhof-Schöneberg und Steglitz-Zehlendorf gesehen.

Der Ausblick für die nächsten drei Jahre zeigt, dass sich das Investitionsklima nach Expertenmeinung in der Hälfte der Berliner Bezirke eintrüben könnte.

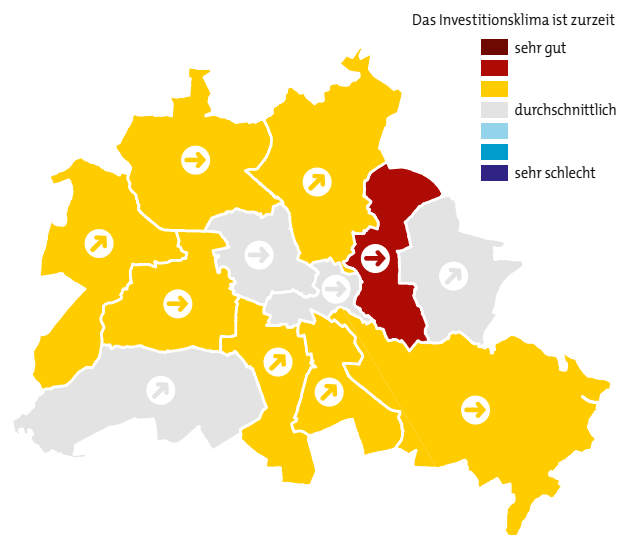
Für den **Neubau von Mietwohnungen** sehen die befragten Experten in der Mehrheit der Berliner Bezirke eher gute Investitionsbedingungen, vor allem in den Bezirken jenseits

der Innenstadt. Besonders gut wird das Klima für den Neubau von Mietwohnungen in Lichtenberg eingeschätzt. Wie auch schon im Vorjahr, werden die Investitionsbedingungen in den Innenstadtbezirken Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg als durchschnittlich eingeschätzt. Möglicherweise sind hierfür die Rahmenbedingungen des Grundstücksmarktes hinsichtlich der Faktoren Flächenverfügbarkeit und Grundstückspreise ursächlich. Ebenfalls durchschnittlich werden die Investitionsbedingungen in Steglitz-Zehlendorf und Marzahn-Hellersdorf eingeschätzt, wenngleich in beiden Bezirken ein positiver Ausblick gegeben wird. Verbesserte Bedingungen für den Neubau von Mietwohnungen erwarten die Befragten darüber hinaus künftig in Pankow, Spandau, Tempelhof-Schöneberg und Neukölln.

Investitionsklima: Neubau von Eigentumswohnungen



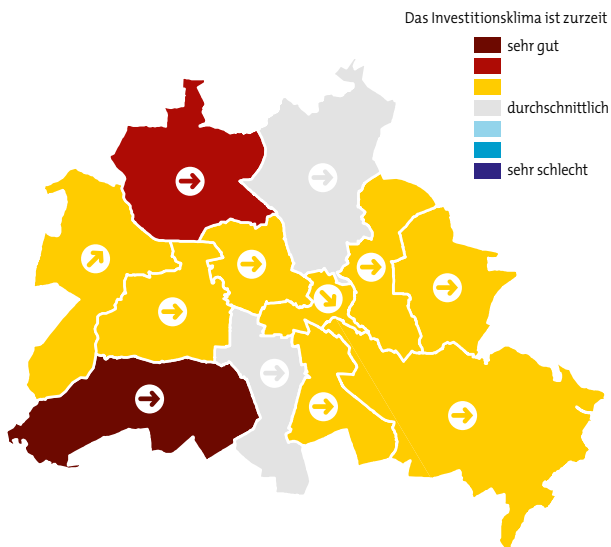
Investitionsklima: Neubau von Mietwohnungen



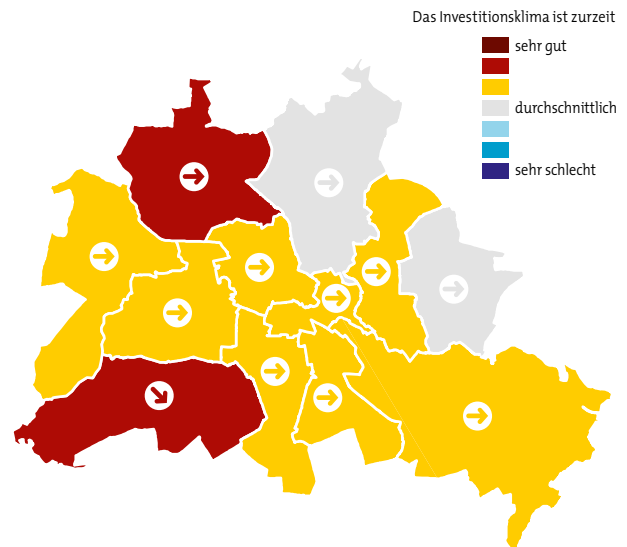
Der Pfeil gibt die erwartete Veränderung des Investitionsklimas in den nächsten drei Jahren an. Das Investitionsklima ...

... verbessert sich stark (↗) verbessert sich (↘) bleibt gleich (↔) verschlechtert sich (↙) verschlechtert sich stark (↘)

Investitionsklima: Privater Erwerb bestehenden Wohnraums



Investitionsklima: Institutioneller Erwerb bestehenden Wohnraums



Der Pfeil gibt die erwartete Veränderung des Investitionsklimas in den nächsten drei Jahren an. Das Investitionsklima ...

... verbessert sich stark (↗) verbessert sich (↘) bleibt gleich (↔) verschlechtert sich (↘) verschlechtert sich stark (↙)

Das Investitionsklima für den **privaten Erwerb bestehenden Wohnraums** stellt sich räumlich differenzierter dar. Hier werden die Rahmenbedingungen für Investitionen in acht der zwölf Berliner Bezirke als „eher gut“ eingeschätzt. Als „gut“ und „sehr gut“ gelten die Rahmenbedingungen für den Erwerb bestehenden Wohnraums in Reinickendorf und Steglitz-Zehlendorf. Ein allenfalls durchschnittliches Investitionsklima in diesem Marktsegment wird den Bezirken Pankow und Tempelhof-Schöneberg attestiert.

Dieser teilräumliche Gesamtbefund gilt nach Meinung der Experten auch für die nähere Zukunft. In zehn Bezirken werden unveränderte Investitionsbedingungen erwartet. Spandau weist verbesserte Werte auf, Friedrichshain-Kreuzberg hingegen eine Eintrübung.

Für den **institutionellen Erwerb bestehenden Wohnraums** zeigt sich ein ähnliches Bild wie beim Investitionsklima für den privaten Erwerb. Die „eher guten“ und „guten“ Standorte sind hier mit Ausnahme von Tempelhof-Schöneberg deckungsgleich. Nach Experteneinschätzung weisen auch hier Reinickendorf und Steglitz-Zehlendorf die besten Investitionsbedingungen in diesem Segment auf. Eher durchschnittliche Bewertungen erhalten Marzahn-Hellersdorf und Pankow.

An diesem Befund werden sich nach Meinung der Befragten perspektivisch kaum Veränderungen ergeben. Elf der zwölf Bezirke weisen einen stabilen Ausblick auf. Allein für Steglitz-Zehlendorf trüben sich die Erwartungen bezogen auf die Investitionsbedingungen für den institutionellen Erwerb bestehenden Wohnraums ein.

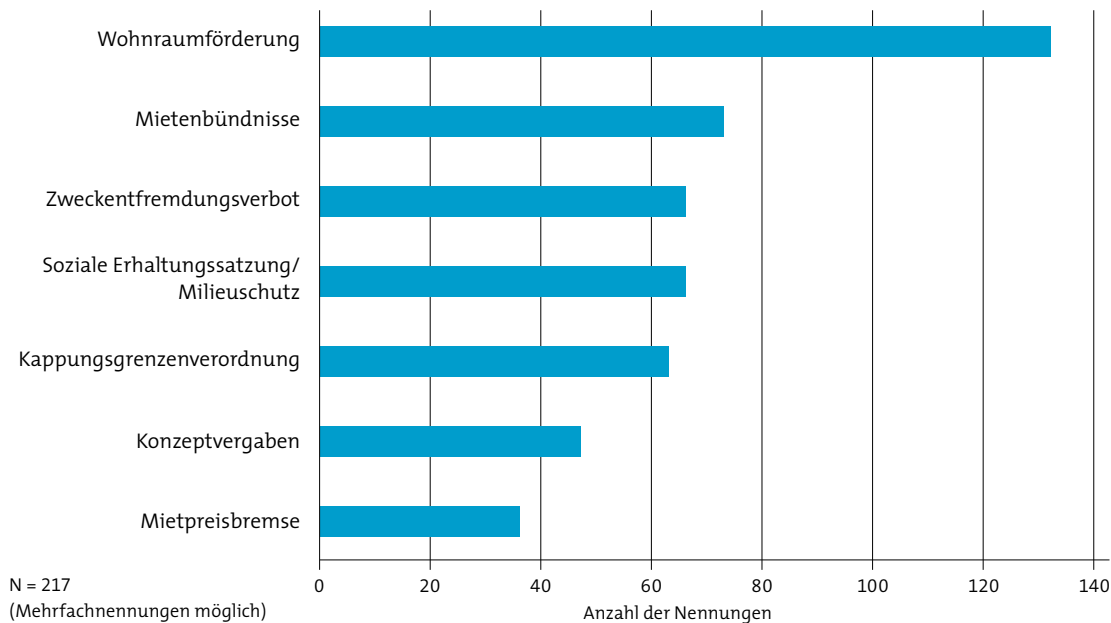
Aktuelle Fragen

Im Rahmen der Barometerumfrage 2016 wurden die Experten um eine Beurteilung verschiedener wohnungspolitischer Instrumente gebeten, die in den letzten Jahren im Land Berlin in Kraft getreten bzw. wieder (verstärkt) zur Anwendung gekommen sind. Die Experten hatten die Möglichkeit, bis zu drei Maßnahmen zu benennen, die aus ihrer Sicht wirksam zu bezahlbaren Mieten im Neubau und Bestand beitragen.

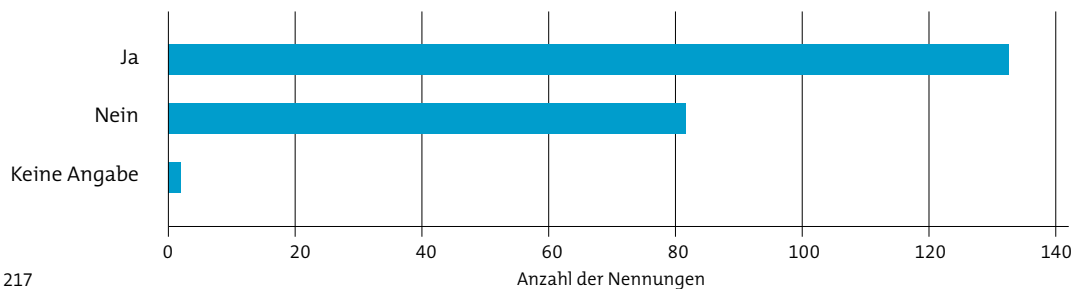
Die große Mehrheit sieht in der neu aufgelegten Wohnraumförderung den größten Beitrag für bezahlbares Wohnen in Berlin. Diese Antwortmöglichkeit wählten 61 % der befragten Experten. Die übrigen Antwortmöglichkeiten wurden, verglichen damit, deutlich weniger gewählt. Jeweils rund ein Drit-

tel nennt Mietverbände und das wieder in Kraft getretene Zweckentfremdungsverbot als effektiven Beitrag. Ähnlich hohe Werte erreichen soziale Erhaltungssatzungen/Milieuschutz sowie die Kappungsgrenzenverordnung. Das preisdämpfende Instrument von Konzeptvergaben bei der Veräußerung von Baugrundstücken der öffentlichen Hand nennt rund ein Fünftel der befragten Marktakteure. Die Mietpreisbremse erreicht nur den letzten Platz der genannten wohnungspolitischen Instrumente. Von ihrer Wirksamkeit sind lediglich rund 17 % der Befragten überzeugt. Unter „Sonstiges“ (15 %) wurde v. a. mehr Neubau genannt. In diesem Zusammenhang wurde u. a. die wichtige Rolle der kommunalen oder genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen betont.

Bewertung der Wirksamkeit wohnungspolitischer Instrumente



Relevanz der Flüchtlingsthematik in der täglichen Arbeit der Befragten



In der diesjährigen Barometerbefragung wurde vor dem Hintergrund der aktuellen Situation geflüchteter Menschen in Berlin danach gefragt, ob das Thema Wohnraum für geflüchtete Menschen in der eigenen täglichen Arbeit eine Relevanz erfährt. Das Ergebnis ist eindeutig: Für sechs von zehn befragten Experten ist dieses Thema in der täglichen Arbeit direkt oder indirekt spürbar, wenn auch in sehr unterschiedlichen Zusammenhängen und Intensitäten.

So stehen für Wohnungsunternehmen, Genossenschaften, Hausverwaltungen und deren Verbände Fragen der Vermietung im Vordergrund, insbesondere bezogen auf die wachsende Nachfrage dieser Zielgruppe nach Wohnraum. Hinzu kommen für diese Befragtengruppe Probleme im Umgang mit Behörden, wie beispielsweise unklare Vorgaben und lange Wartefristen auf Kostenübernahmen. Auch seitens der öffentlichen Verwaltung werden spezifische Herausfor-

derungen durch die Flüchtlingsthematik formuliert, wobei es insbesondere um Fragen der kurz-, mittel- und langfristigen Unterbringung geht. Außerdem werden von den unterschiedlichen Ebenen der öffentlichen Verwaltung die steigende Zahl an WBS-Anträgen und die damit wachsenden Prüfungsaufgaben benannt. Akteure aus Landes- und Bezirkspolitik betonen hingegen die Notwendigkeit neuer Wege bei der Schaffung von zusätzlichen kurz- wie langfristigen Wohnmöglichkeiten. Soziale Verbände und Mietervereine verzeichnen einen Anstieg ihrer allgemeinen Beratungstätigkeiten und unterstützen in vielfältiger Weise die Wohnungssuche. Über die verschiedenen Akteursgruppen hinweg wird befürchtet, dass es zu einem Anstieg der Bevölkerung mit geringen Einkommen kommt und so insbesondere der Wohnungsmarkt im unteren Segment perspektivisch zusätzliche Anspannung verzeichnen wird.

Überblick über die Ergebnisse des IBB Wohnungsmarktbarometers 2016

Die befragten Experten sind sich in den zentralen Befunden zum Berliner Wohnungsmarkt einig:

Der Berliner Wohnungsmarkt ist in fast allen Bereichen von Nachfrageüberhängen gekennzeichnet, wenn auch in unterschiedlicher Intensität. Deutlich machen die befragten Experten auch: Aus ihrer Sicht wird sich die angespannte Situation auf absehbare Zeit nicht wesentlich abmildern.

Die Knappheiten beim Wohneigentum bestehen auch 2016 weiter fort, wenngleich die Einschätzung der Marktlage in diesem Segment etwas besser ausfällt als im Vorjahr. Das Angebotsdefizit wird sich nach Einschätzung der Experten in den nächsten drei Jahren etwas verringern, jedoch wird dabei keine ausgewogene Marktlage erreicht.

Deutlich angespannter stellt sich die aktuelle Marktlage bei Mietwohnungen dar. Die konstatierten Engpässe zeigen sich demnach hauptsächlich im unteren und preisgebundenen Mietpreissegment. Lediglich die Marktlage bei Mietwohnungen im oberen Preissegment wird von den Befragten aktuell und auch im Ausblick auf die nächsten drei Jahre als ausgewogen eingeschätzt. In allen anderen Mietsegmenten setzen sich die Angebotsknappheiten der Vorjahre fort, hierbei insbesondere im unteren und preisgebundenen Segment.

Wie in den Vorjahren werden besondere Bedarfe sowohl bezogen auf das Wohneigentum als auch im Mietmarkt für kompakte bis mittelgroße Wohnungen im unteren und mittleren Preisniveau gesehen. Beim Wohneigentum werden vor allem Bedarfe an Eigentumswohnungen genannt. Das klassische Eigenheim spielt eine vergleichsweise untergeordnete Rolle.

Für einen Großteil der Befragten stellen die steigenden Nettokaltmieten das größte Problem am Berliner Wohnungsmarkt dar. Fast jeder zweite Befragte benennt zudem die geringen Einkommen der Wohnungssuchenden als eine Herausforderung. In der Gesamtschau wird deutlich, dass Aspekte des Themas „Bezahlbarkeit des Wohnens“ seit einigen Jahren zunehmend an Bedeutung gewinnen und überwiegend Spitzenpositionen einnehmen.

Das aktuelle Investitionsklima in Berlin wird positiv eingeschätzt, wenngleich sich für Neubau als auch für Bestandsinvestitionen leichte Eintrübungen zeigen. Das positivste Investitionsklima wird für den Neubau von Wohneigentum gesehen. Künftig gehen die Experten davon aus, dass sich die Rahmenbedingungen für den Neubau von Mietwohnungen sowie für Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen verbessern und hier das Investitionsklima steigt.

Mit verschiedenen wohnungspolitischen Instrumenten bemüht sich das Land Berlin, der Anspannung auf dem Mietwohnungsmarkt entgegenzuwirken. Diese Instrumente werden von den Berliner Wohnungsmarktexperten sehr unterschiedlich beurteilt. Der wichtigste Beitrag für bezahlbares Wohnen in Berlin wird in der neu aufgelegten Wohnraumförderung gesehen. Auch Mietenbündnissen und dem wieder in Kraft getretenen Zweckentfremdungsverbot wird eine nennenswerte Wirksamkeit zugebilligt, ebenso sozialen Erhaltungssatzungen (Milieuschutz) und der Kappungsgrenzenverordnung. Die viel diskutierte Mietpreisbremse erreicht hingegen nur den letzten Platz der genannten wohnungspolitischen Instrumente.

Schließlich ging das diesjährige IBB Wohnungsmarktbarometer auch auf das Thema Wohnraum für geflüchtete Menschen ein, das bereits heute im Tätigkeitsalltag einer großen Mehrheit der Befragten Niederschlag findet. Hierbei geht es in erster Linie um Fragen des Übergangs in den regulären Wohnungsmarkt. Hier spielen neben der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum vielfältige administrative Fragen eine Rolle, etwa bezogen auf Kostenübernahmen, Wohnberechtigungsscheine etc. Über die verschiedenen Akteursgruppen hinweg wird die Befürchtung geäußert, dass sich durch die Wohnungsnachfrage von anerkannten Flüchtlingen die Anspannung im unteren Mietpreissegment weiter verstärken wird.

Berliner Wohnungsmarktexperten

Wir danken den Teilnehmenden der Befragung:

Ralf Dietmar Ahlemann
Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg, Stadtentwicklungsamt

Thomas Ahlgrimm
Gemeinnützige Baugenossenschaft Steglitz eG

Arian Alavi Kia
huber im tal Immobiliengesellschaft mbH & Co. KG

Joachim Andreas
GIW Geprüfte Immobilien GmbH

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

Dietmar Ballhausen
HypoVereinsbank

Harald Bartels

Birte Baumgarten
Von Poll Immobilien Spandau

Fabian Beran
Humboldt-Universität zu Berlin

Bernd B. Bergmann
Privata Hausverwaltung GmbH

Frank Bertermann

Jochen Biedermann
Bündnis 90 / Die Grünen, BVV-Fraktion Neukölln

Ulrich Binner
Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Organisationseinheit
Sozialraumorientierte Planungskoordination

Dr. Klaus Boemer
Gewobag EB Entwicklungs- und Baubetreuungs-
gesellschaft mbH

Georg von Boroviczeny
Piraten, BVV-Fraktion Steglitz-Zehlendorf

Dirk Böttcher
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

Lutz M. Böttcher

Anke Braun
WBG „Hellersdorfer Kiez“ eG

Michael Braun
IVB Michael Braun Immobilien & Hausverwaltung

Matthias Brauner
CDU-Fraktion

Rüdiger Brombach
GEWIWO Berlin Wittenauer Wohnungsbaugesellschaft eG

Angela Budweg
Bezirksamt Spandau, Stadtentwicklungsamt

Gabriele Cocozza
coPartner strategisches Marketing für Immobilienmakler

Constance Cremer
STATTAU GmbH

Mario Deutschländer
Commerzbank AG

Marc Dudek
Dudek & König Immobilien GmbH Berlin

Andreas Eberhardt
Eberhardt-Immobilien e.K.

Stephan Egerer
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

Sophia Eltrop
HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH

Dr. Horst-Dietrich Elvers
Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg, Planungs- und
Kordinierungsstelle Gesundheit

Björn Fritsch
Engel&Völkers Frohnau-Köpenick GmbH

Reinhard Furgber
Furgber Immobilien GmbH

Christian Glaubitz
degewo Köpenicker Wohnungsgesellschaft mbH

Alexander Göbel
Alexander Göbel Immobilien

Marc-Aurel Große
Große Immobilien

Thomas Groth
Groth Development GmbH & Co. KG

Dirk Grotthaus
OMNIA Hausverwaltung GmbH

Joachim Hafen
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

Alexander Happ
BUWOG AG

Jan Hebecker
ImmobilienScout GmbH

Hartmut Heidt
Lukas-Gemeinde e. V. / Wohnhilfe

Stephan Heindl
Berliner Sparkasse Niederlassung der Landesbank Berlin AG

Ulf Heitmann
„Bremer Höhe“ eG

Dr. Michael Held
TERRAGON INVESTMENT GmbH

Robert Hensky
H+W Grundbesitz Robert Hensky Immobilien

Michael Hesse
Brigitte Hesse Immobilien GbR

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

Sylvia Hoehne-Killewald
Mieterberatung Prenzlauer Berg GmbH

Michael Ickes
BVV Tempelhof-Schöneberg

Johannes Jakobsmeier
BBT Treuhandstelle des Verbandes Berliner und Branden-
burgischer Wohnungsunternehmen GmbH

Susanne Klabe
BFW Landesverband Berlin / Brandenburg e. V.

Jörg Kneller
Berolina Wohnungsbaugenossenschaft eG

Thomas Knoblauch
Deutsche Kreditbank AG

Thomas Knorr-Siedow
UrbanPlus / BTU Cottbus

Piet Kok
Berlin Hyp AG

Knut König
Berlin Hyp AG

Monika Kostomlatsky
Berliner Volksbank Immobilien GmbH

Johannes Kraft
BVV Pankow

Stefan Krause
Wohnungsbaugenossenschaft „Neues Berlin“
eingetragene Genossenschaft

Jan Kuhnert
KUB Kommunal- und Unternehmensberatung GmbH

Ralf Kunert
Berliner Volksbank Immobilien GmbH

Dietmar Labudda
WBG „Wendenschloß“ eG

Andreas Bernd Lanwehr
Engel & Völkers Grunewald-Zehlendorf GmbH

Wilhelm Laumann
L-S-H Bauprojekte für Mensch und Umwelt GmbH

Dr. Jörg Lehmann
Wohnungsgenossenschaft MERKUR eG

Norbert Lemke
Norbert Lemke Immobilien

Katrin Lompscher
Abgeordnetenhaus von Berlin

Kai-Marten Maack
Gewobe, Wohnungswirtschaftliche Beteiligungs-
gesellschaft mbH

Frank Maciejewski
Berliner Mieterverein e. V.

Alexander Matthes
Brandenburgische Stadterneuerungsgesellschaft mbH

Manfred Menzel
EJS Service GmbH

Hartmut Mertens
Investitionsbank Berlin

Axel Michaud
Dr. Michaud und Söhne GbR

Anette Mischler
Groth Development GmbH & Co. KG

Werner Oehlert
ASUM Angewandte Sozialforschung und urbanes
Management GmbH

Andreas Ohm
Charlottenburger Baugenossenschaft eG

Gülsah Oral
EuV Projekte Berlin GmbH

Ricarda Pätzold
Deutsches Institut für Urbanistik gGmbH

Ulrich Paul
Berliner Zeitung, Berliner Verlag GmbH

Christian Petermann
DIE LINKE, BVV Berlin-Lichtenberg

Joachim Pfitzner
jop-immobilien

Gerd Platzek-Schumacher
HCS CONSULTANTS STEUERBERATUNGSGESELLSCHAFT MBH

Cornelia Pontow
Ilse Pontow Grundstücksverwaltung

Dr. Werner Pues
Predac Immobilien Management AG

Detlef Reich
Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf

Kerstin Rietz
Bezirksamt Mitte, Stadtplanung

Thomas Ritsche
Berliner Immobilienring

Henning Roser
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

Jan Rother
Berlinovo Immobilien GmbH

Eckhard Sagitza
Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg, Wohnungsamt

Katrin Schmidberger
Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen, Abgeordnetenhaus
von Berlin

Joachim Schmitt

Janett Schönfeld
WGLi Wohnungsgenossenschaft Lichtenberg eG

Annette Schönlebe
Berlinovo Immobilien GmbH

Hans Schott
Wohnungsbaugenossenschaft Wilhelmsruh eG

Daniel Schulz
Arbeiter-Baugenossenschaft Paradies eG

Jörg Schumacher
LBS Immobilien GmbH NordWest / Berlin

Kathleen Shehada
Hausverwaltung

Andreas Sokol
Deutsche Kreditbank AG

Fabian Sonnenburg
CBRE GmbH

Birgit Stenzel
BVV Lichtenberg

Eberhard Stoehr
Ingenieurbüro für Immobilienbewertung

Henry Strehlke
STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH

Michael Stüber
CD Deutsche Eigenheim AG

Helge Tausendfreund
Berliner Sparkasse Niederlassung der Landesbank Berlin AG

Thomas Thrun
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

Toni Trautwein
TERRAGON INVESTMENT GmbH

Remzi Uyguner
AG SPAS e. V., Quartiersmanagement Schöneberger Norden

Thomas Weber
Weberbank Actiengesellschaft

Alexander Wedell
VONOVIA Region Ost

Wibke Werner
Berliner Mieterverein e. V.

Jörg Wild
Berliner Volksbank Immobilien GmbH

Reiner Wild
Berliner Mieterverein e. V.

Jürgen Wilhelm
Berliner Mieterverein e. V.

Ulf Wilhelm
SPD-Fraktion, BVV-Reinickendorf

Susanne Wilkening
AWO Berlin Spree-Wuhle / Schuldnerberatung

Dr. Ludwig Will
Dr. Will&Partner Grundstücksgesellschaft mbH

Tom Wünsche
Wohnungsbaugenossenschaft „VORWÄRTS“ eG
Beamten-Wohnungs-Verein zu Köpenick eG

**... und den weiteren Teilnehmerinnen und Teilnehmern,
die keine namentliche Nennung wünschten.**

Sehr geehrte Leserin, sehr geehrte Leser,

wir hoffen, dass Ihnen das aktuelle IBB Wohnungsmarktbarometer bei Ihren Fragen und Anliegen weitergeholfen hat. Selbstverständlich ist es unser Interesse, diese Publikation stets weiter zu verbessern. Dafür sind wir auf Ihre Rückmeldungen angewiesen. Wir möchten Sie bitten, uns Ihre Anregungen und Vorschläge an eine der unten genannten Adressen zu senden.

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 in unseren Verteiler für die kommenden Befragungen auf.

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

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
 Druck: Druckerei Conrad, Berlin
 Auflage: 1.750 Exemplare

Inhaltliche Konzeption und Bearbeitung


Investitionsbank Berlin
 Strategie und Produkte
 Julia Kühle
 Telefon: +49 (0) 30 / 2125-3720
 E-Mail: julia.kuehle@ibb.de

Unternehmenskommunikation
 Christian Hartwich
 Telefon: +49 (0) 30 / 2125-2954
 E-Mail: christian.hartwich@ibb.de

RegioKontext GmbH
 Arnt v. Bodelschwingh, Astrid Gilewski,
 Hendrik Schlichting, Clemens Jänicke, Lena Abstiens
 Telefon: +49 (0) 30 / 50 34-84 44
 Telefax: +49 (0) 30 / 50 34-84 42
 E-Mail: buero@regiokontext.de
 Internet: www.regiokontext.de

Die Durchführung des IBB Wohnungsmarktbarometers erfolgt im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt des Landes Berlin. Internet: www.stadtentwicklung.berlin.de

Stand: September 2016



↳ 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

↳ E-Mail: info@ibb.de
↳ Twitter: [@PR_ibb](https://twitter.com/PR_ibb)
↳ www.ibb.de