
IBB Wohnungsmarktbarometer 2019

Der Berliner Wohnungsmarkt aus Expertensicht

IBB Wohnungsmarktbarometer 2019

Der Berliner Wohnungsmarkt aus Expertensicht

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	5
1. Methodisches Vorgehen und Hintergrund der Befragten	6
2. Aktuelle und künftige Marktlage nach Marktsegmenten	8
3. Besondere Bedarfe im Detail	14
4. Anforderungen an das Wohnungsangebot	16
5. Aktuelle Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt	18
6. Einschätzung des Investitionsklimas	20
7. Aktuelle Fragen	24
8. Überblick über die Ergebnisse des IBB Wohnungsmarktbarometers 2019	26
9. Berliner Wohnungsmarkexperten	27
Impressum	30
Abbildungsverzeichnis:	
Abb. 01 Die Berliner Bezirke	6
Abb. 02 Tätigkeitsfelder der Antwortenden	7
Abb. 03 Beurteilung im Segment Eigentum	8
Abb. 04 Aktuelle Marktlage: Eigentum – Einfamilienhäuser/Doppelhaushälften	9
Abb. 05 Aktuelle Marktlage: Eigentumswohnungen	9
Abb. 06 Beurteilung im Segment Miete	11
Abb. 07 Aktuelle Marktlage: Mietwohnungen – oberes Preissegment	12
Abb. 08 Aktuelle Marktlage: Mietwohnungen – mittleres Preissegment	12
Abb. 09 Aktuelle Marktlage: Mietwohnungen – unteres Preissegment	13
Abb. 10 Aktuelle Marktlage: Mietwohnungen – preisgebundenes Segment	13
Abb. 11 Wohneigentum: Besondere Bedarfe nach Preissegmenten	14
Abb. 12 Mietwohnungen: Besondere Bedarfe nach Preissegmenten	15
Abb. 13 Anforderungen an das Wohnungsangebot Eigentum	16
Abb. 14 Anforderungen an das Wohnungsangebot Miete	17
Abb. 15 Aktuelle Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt	19
Abb. 16 Einschätzung des Investitionsklimas: Neubau	20
Abb. 17 Einschätzung des Investitionsklimas: Bestand	21
Abb. 18 Investitionsklima: Neubau von Eigentumswohnungen	22
Abb. 19 Investitionsklima: Neubau von Mietwohnungen	22
Abb. 20 Investitionsklima: Bestandsmaßnahmen/Modernisierung/Umbau	22
Abb. 21 Investitionsklima: Privater Erwerb bestehenden Wohnraums	23
Abb. 22 Investitionsklima: Institutioneller Erwerb bestehenden Wohnraums	23
Abb. 23 Maßnahmen zur Beschleunigung des Wohnungsneubaus	24
Abb. 24 Maßnahmen zur Beschleunigung des Wohnungsneubaus und Verteilung nach Prioritäten	25

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



Investitionsbank Berlin

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

Vorwort

Der Berliner Wohnungsmarkt ist auch 2019 stark angespannt. Das ist das Ergebnis der Befragung von mehr als 200 Expertinnen und Experten zum „IBB Wohnungsmarktbarometer 2019“. Wie bereits in den Vorjahren haben die Fachleute darin ihre Einschätzung zur aktuellen und künftigen Marktlage, zur Bedarfssituation und zum Investitionsklima abgegeben.

Besonders bei Mietwohnungen ist der Markt angespannt, vor allem im mittleren, im unteren und im preisgebundenen Segment. Der Ausblick auf die kommenden Jahre zeigt: Die Lage wird sich in absehbarer Zeit nicht wesentlich ändern.

Fehlendes Bauland, Widerstand gegen neue Bauvorhaben und steigende Nettokaltmieten gehören weiter zu den größten Problemen am Berliner Wohnungsmarkt. Auch entwickelt sich der Mangel an großen Wohnungen zu einem stark wachsenden Problem. Darüber hinaus werfen zentrale mietenpolitische Entscheidungen ihre Schatten voraus. „Kostendeckende Mieten können nicht erzielt werden“ wurde von den Befragten deutlich häufiger genannt als im Vorjahr. Dies hängt zweifellos mit der Diskussion um den sogenannten Mietendeckel zusammen, die während der laufenden Barometerbefragung einsetzte und auf massive Kritik der Investoren stieß. Insgesamt sehen die Expertinnen und Experten schon jetzt Eintrübungen beim Investitionsklima, die künftig weiter zunehmen könnten. Diese Einschätzung betrifft alle abgefragten Kategorien in Miete und Wohneigentum.

Der Handlungsdruck am Berliner Wohnungsmarkt ist enorm, mehr Wohnungsbau von höchster Dringlichkeit. Aus diesem Grund haben wir die Expertinnen und Experten in diesem Jahr gefragt, welche Maßnahmen mehr Neubau von Wohnungen unterstützen würden. Die Bereitstellung von Bauland sowie beschleunigte Verfahren zur Schaffung von Baurecht werden demnach als die effektivsten Maßnahmen angesehen. Knapp zwei Drittel sehen zudem in der Profilie-

rung des Wohnungsbaus als politisches und gesellschaftliches Ziel einen wichtigen Faktor. Ebenso von Bedeutung sind die Erhöhung des Fachpersonals in der Verwaltung sowie die konsequentere Ausnutzung von Nachverdichtungs- und Aufstockungspotenzialen.



Die Herausforderungen am Wohnungsmarkt bleiben also groß. Umso wichtiger ist es, durch aktuelle Befunde und Analysen Markttransparenz sicherzustellen. Darin sehen wir unsere Aufgabe: Seit nunmehr 15 Jahren bildet das IBB Wohnungsmarktbarometer einen wichtigen Bestandteil unserer kontinuierlichen Beobachtung des Berliner Wohnungsmarktes.

Ich bedanke mich bei den zahlreichen Teilnehmerinnen und Teilnehmern, die mit ihrer fachlichen Expertise ein wichtiges Stimmungsbild über den Berliner Wohnungsmarkt abgeben. Ohne Ihre Teilnahme ist das IBB Wohnungsmarktbarometer in dieser Form nicht möglich. Wir freuen uns, dass Sie Ihr wertvolles Wissen in diesem Rahmen mit uns teilen!

Ich wünsche allen Leserinnen und Lesern des neuen IBB Wohnungsmarktbarometers eine aufschlussreiche Lektüre.

Dr. Jürgen Allerkamp

Vorsitzender des Vorstands der Investitionsbank Berlin

1. Methodisches Vorgehen und Hintergrund der Befragten

Die Situation am Berliner Wohnungsmarkt wird jährlich durch den IBB Wohnungsmarktbericht und das IBB Wohnungsmarktbarometer erfasst und analysiert. Die fachkundige Einschätzung der Expertinnen und Experten* des Wohnungsmarktes hinsichtlich der aktuellen Marktlage, der Herausforderungen und zukünftigen Veränderungen liegt nun mit der Veröffentlichung des IBB Wohnungsmarktbarometers 2019 vor. Die Zusammenführung der qualitativen Beurteilungen der Experten hinsichtlich der Lage am Berliner Wohnungsmarkt erzeugt ein ausdifferenziertes Bild der aktuellen und erwarteten Marktlage in den nächsten drei Jahren. Durch seine langjährige Kontinuität trägt es zu mehr Markttransparenz und Wissen für wohnungspolitische und wohnungswirtschaftliche Entscheidungsprozesse in Politik, Verwaltung und Wohnungswirtschaft sowie bei weiteren wohnungspolitisch Interessierten bei.

Grundlage des IBB Wohnungsmarktbarometers ist eine jährliche Befragung von Experten des Berliner Wohnungsmarktes. In einem Online-Fragebogen werden sie um eine Einschätzung der aktuellen Marktlage sowie zukünftiger Entwicklungen in den Teilsegmenten Eigentum, Miete sowie zum Investitionsklima gebeten. Aus Gründen der Fortschreibungsfähigkeit der Experteneinschätzungen orientiert sich die Barometerbefragung an den Fragen der Vergangenheit, um langfristige Entwicklungen in einer Zeitreihe aufzeigen zu können. In der diesjährigen Zusatzfrage wurden die Experten um eine Einschätzung gebe-

ten, mit welchen Maßnahmen der Wohnungsneubau in Berlin beschleunigt werden kann. Im Befragungszeitraum wurde durch den Senat von Berlin ein Eckpunktepapier für ein Berliner Mietengesetz (Mietendeckel) beschlossen. Die Diskussion um die Einführung eines Mietendeckels kann sich hierbei auf die Einschätzungen zum Investitionsklima ausgewirkt haben.

Um eine sachgerechte Einordnung der Marktlage vornehmen zu können, werden definierte Preissegmente genannt. Der aktuellen Barometerbefragung liegen dabei folgende Preisklassen in den einzelnen Marktsegmenten zugrunde:

Mietpreise (netto kalt)

Unteres Preissegment: unter 7,00 EUR/m²
 Mittleres Preissegment: 7,00 bis unter 10,00 EUR/m²
 Oberes Preissegment: 10,00 EUR/m² und mehr

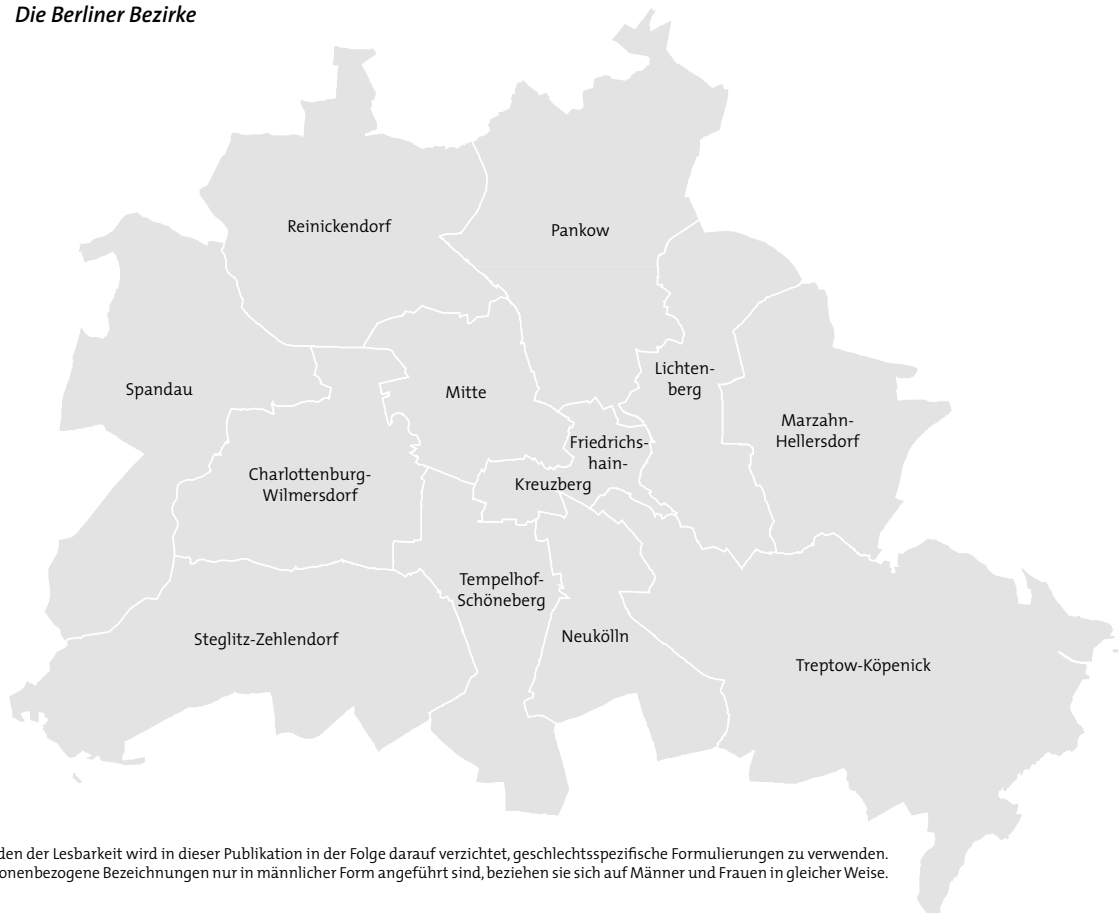
Kaufpreise Eigenheim

Unteres Preissegment: unter 250.000 EUR
 Mittleres Preissegment: 250.000 EUR bis unter 500.000 EUR
 Oberes Preissegment: 500.000 EUR und mehr

Kaufpreise Eigentumswohnung

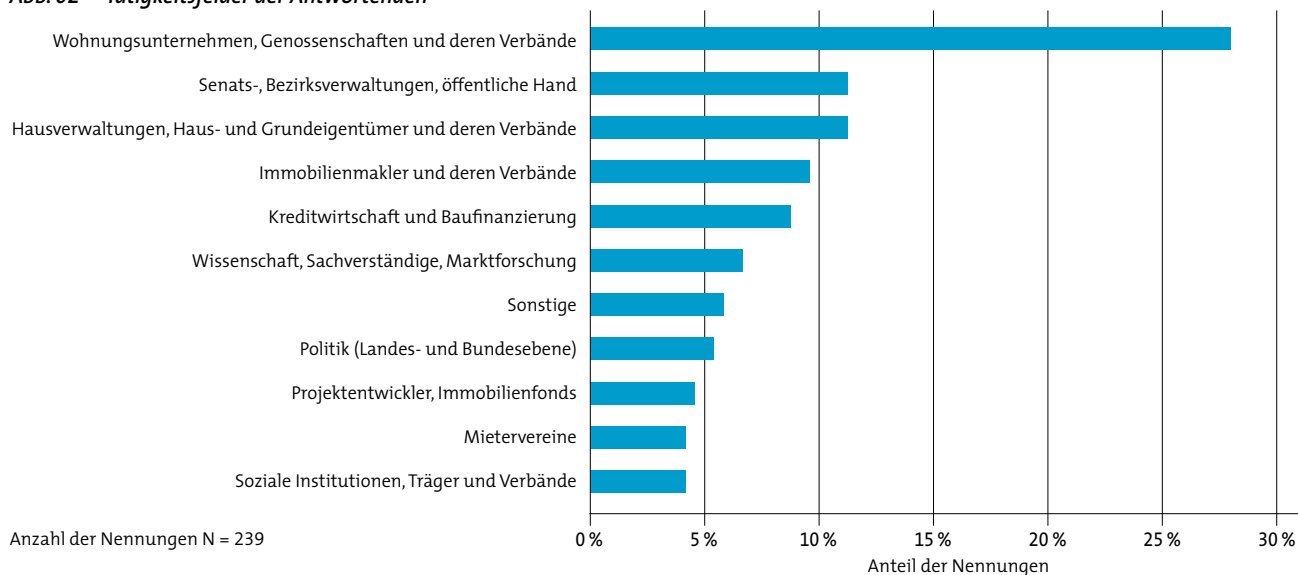
Unteres Preissegment: unter 2.500 EUR/m²
 Mittleres Preissegment: 2.500 bis unter 5.000 EUR/m²
 Oberes Preissegment: 5.000 EUR/m² und mehr

Abb. 01 Die Berliner Bezirke



* Aus Gründen der Lesbarkeit wird in dieser Publikation in der Folge darauf verzichtet, geschlechtsspezifische Formulierungen zu verwenden. Soweit personenbezogene Bezeichnungen nur in männlicher Form angeführt sind, beziehen sie sich auf Männer und Frauen in gleicher Weise.

Abb. 02 Tätigkeitsfelder der Antwortenden



Anhand eines weitgehend standardisierten Fragebogens fand die Befragung der Wohnungsmarktexperten in den Monaten Mai und Juni 2019 online statt. Insgesamt wurden rund 1.150 Experten angeschrieben. Es liegt eine Stichprobe von 239 Fällen für das IBB Wohnungsmarktbarometer 2019 vor. Dies entspricht einer Rücklaufquote von rund 21 %. Mehr als zwei Drittel der Befragten beurteilten die Wohnungsmarktlage auf Ebene der Berliner Bezirke. Dabei wurden Grundgesamtheiten von 7 bis 17 Fällen je Bezirk erreicht. Die Ergebnisse für Gesamt-Berlin werden aus dem Durchschnitt der Bezirksergebnisse und den Fragebögen, die Angaben für ganz Berlin enthalten, berechnet. Entsprechend ihrem Anteil an der Gesamtbefragung fließen die Ergebnisse für Gesamt-Berlin bzw. für die Bezirke gewichtet in die Auswertung ein.

Wie bereits in den vergangenen Jahren stellen Wohnungsunternehmen, Genossenschaften und deren Verbände mit 28 % die größte Teilnehmergruppe der Befragung dar. Mit einem Anteil von jeweils rund 11 % sind Vertreter aus den Senats- und Bezirksverwaltungen und der öffentlichen Hand sowie Hausverwaltungen, Haus- und Grundeigentümer und deren Verbände in der Befragung repräsentiert. Etwa jeder zehnte Teilnehmer der Umfrage gehört der Gruppe der Immobilienmakler und deren Verbänden an. Akteure aus der Kreditwirtschaft und der Baufinanzierung sind zu knapp 9 % vertreten, gefolgt von Experten aus den Bereichen Wissenschaft, Marktforschung sowie Sachverständige mit knapp 7 %. Der Anteil der Vertreter aus Landes- und Bundespolitik sowie die Gruppe der Projektentwickler und Immobilienfonds sind mit jeweils etwa 5 % repräsentiert. Jeweils 4 % der Rückmeldungen entfallen auf Mietervereine sowie soziale Institutionen, Träger und Verbände. Rund 6 % der Experten sind „Sonstige“ Akteure, darunter u. a. Quartiersmanager und Architekten.

2. Aktuelle und künftige Marktlage nach Marktsegmenten

Segment Eigentum

Die angespannte Marktsituation im Wohneigentum hält in ganz Berlin weiter an. Nach Einschätzung der Experten liegt in allen Bezirken und allen Marktsegmenten ein Angebotsdefizit vor. Gesamtstädtisch ist die Marktsituation für Eigentumswohnungen, trotz Eintrübung gegenüber dem Vorjahr, weiterhin besser als für das klassische Eigenheimsegment der Einfamilienhäuser/Doppelhaushälften und Reihenhäuser. Perspektivisch erwarten die Experten in den folgenden drei Jahren eine stabile Marktlage im Eigenheimsegment auf aktuell angespanntem Niveau.

Die aktuelle Marktlage im Bereich Wohneigentum wird von den Experten für ganz Berlin weiterhin als angespannt eingeschätzt. Innerhalb der Segmente zeigt sich im Vergleich zum Vorjahr keine Veränderung der Marktlage bei den Einfamilienhäusern/Doppelhaushälften sowie den Reihenhäusern. Die Marktlage bei Eigentumswohnungen hat sich im Vergleich zum Vorjahr verschärft. Von den höchsten Angebotsdefiziten sind weiterhin die klassischen Eigenheimsegmente der Einfamilienhäuser/Doppelhaushälften und Reihenhäuser betroffen.

Für die nächsten drei Jahre erwarten die Experten keine weitere Verschärfung der Marktlage für Wohneigentum. Die angespannte Marktlage in allen Teilstementen setzt sich in etwa auf dem heutigen Niveau fort.

Situation in den Bezirken

Das Segment der **Einfamilienhäuser/Doppelhaushälften** spielt baustrukturell vor allem in den Randbezirken von Berlin eine Rolle. Die gesamtstädtische Wahrnehmung der Experten in diesem Marktsegment zeigt sich auch in der näheren Betrachtung der einzelnen Bezirke. In Pankow, Treptow-Köpenick und Spandau besteht nach Experteneinschätzung eine leicht angespannte Marktlage. Für die restlichen Bezirke wird ein deutlicher Nachfrageüberhang und somit eine angespannte Marktlage attestiert. Dabei bestehen deutliche Unterschiede zwischen den einzelnen Bezirken. Ein besonders hohes Angebotsdefizit sehen die Experten in Lichtenberg sowie in den Innenstadtbezirken Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg und Charlottenburg-Wilmersdorf. Aufgrund der Baustruktur spielt das Marktsegment der Einfamilienhäuser/Doppelhaushälften jedoch im Innenstadtbereich nahezu keine Rolle. Hervorzuheben sind ebenfalls die spürbaren Nachfrageüberhänge in Marzahn-Hellersdorf, Neukölln, Tempelhof-Schöneberg, Steglitz-Zehlendorf und Reinickendorf.

Abb. 03 Beurteilung im Segment Eigentum

Das Angebot ist gemessen an der Nachfrage:

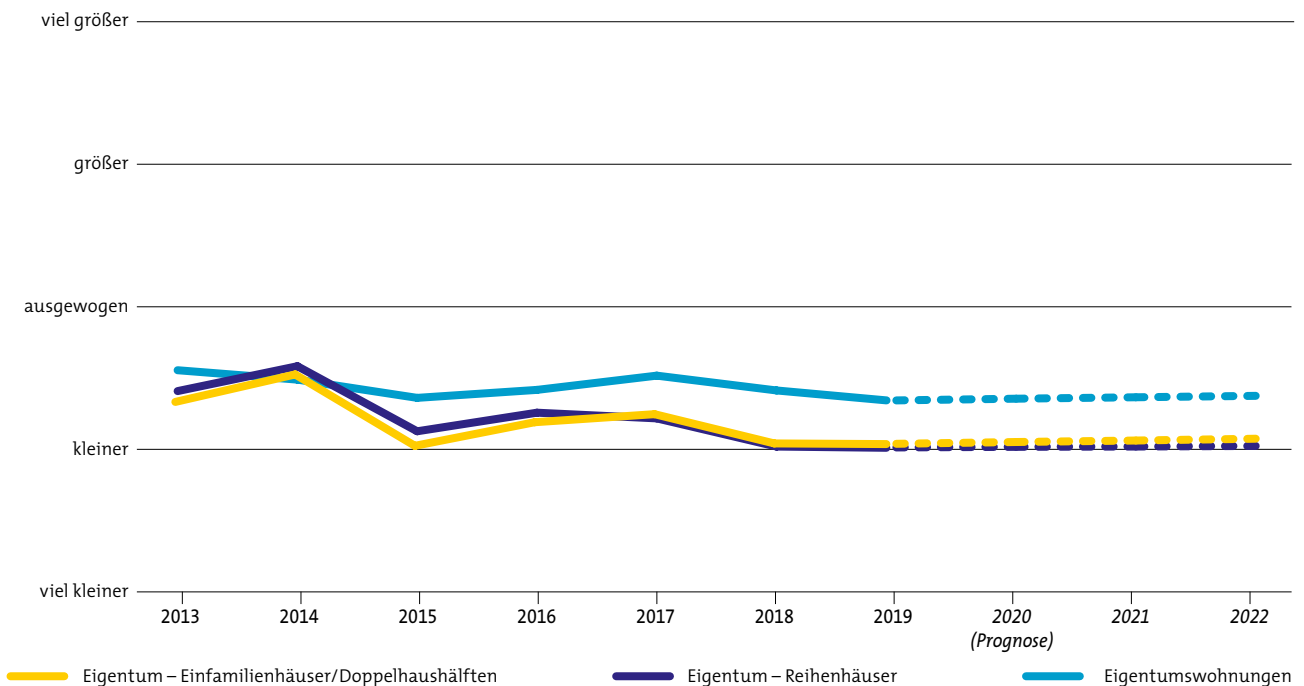
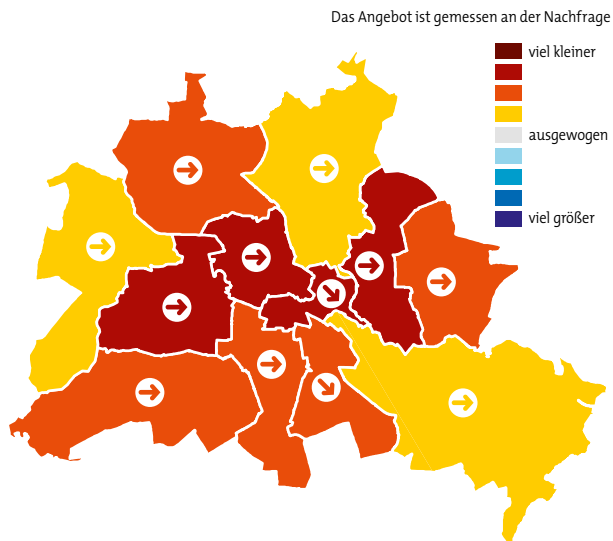


Abb. 04 Aktuelle Marktlage:
Eigentum – Einfamilienhäuser/Doppelhaushälften



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

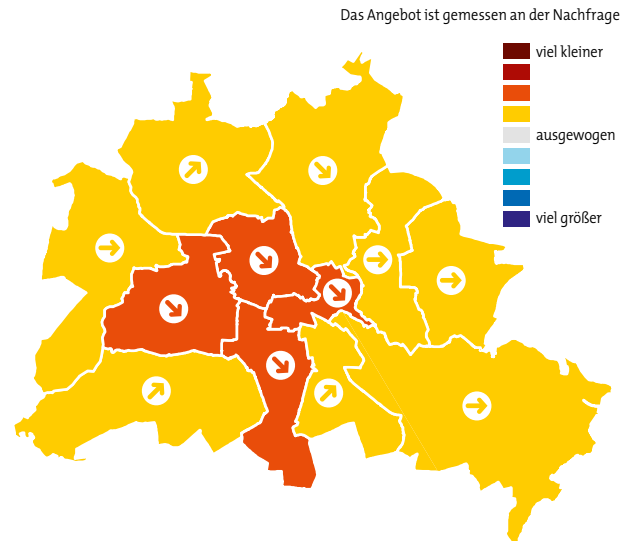
... steigt stark an (↑) steigt an (↗) bleibt gleich (→) nimmt ab (↘) nimmt sehr stark ab (↓)

Auch in den nächsten drei Jahren erwarten die Experten eine weiterhin angespannte Marktlage für Einfamilienhäuser/-Doppelhaushälften. In der Mehrzahl der Bezirke bleibt die Marktlage unverändert auf dem heutigen Niveau. Eine Entspannung der Marktlage zeichnet sich nach Meinung der Experten nur in Friedrichshain-Kreuzberg und Neukölln ab, eine weitere Verschärfung der Marktlage wird nicht prognostiziert. Für so gegensätzliche Bezirke wie Mitte, Lichtenberg, Tempelhof-Schöneberg, Steglitz-Zehlendorf und Reinickendorf gehen die Experten künftig von weiterhin hohen Nachfrageüberhängen aus.

Berlinweite Angebotsdefizite verzeichnet nach Einschätzung der Experten auch das Teilsegment der **Reihenhäuser** (ohne Abbildung). Die Experten sehen dabei eine ähnlich angespannte Marktlage wie im Bereich der Einfamilienhäuser/-Doppelhaushälften. Das höchste Angebotsdefizit besteht in den Innenstadtbezirken, aber auch in Lichtenberg, Neukölln, Tempelhof-Schöneberg und Steglitz-Zehlendorf. Nur leichte Nachfrageüberhänge attestieren die Experten für Pankow, Treptow-Köpenick und Spandau.

Perspektivisch erwarten die Experten eine stabile Entwicklung des Marktes für Reihenhäuser auf aktuellem Niveau in nahezu allen Bezirken. In Pankow und Lichtenberg prognostizieren die Befragten eine deutliche Verbesserung des Angebots. In Charlottenburg-Wilmersdorf gehen die Experten eher von einer Verschärfung der Marktlage aus.

Abb. 05 Aktuelle Marktlage:
Eigentumswohnungen



Das Angebot an **Eigentumswohnungen** ist nach Expertenmeinung in allen Bezirken nicht ausreichend. Die höchsten Angebotsdefizite werden in den Innenstadtbezirken Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg, Tempelhof-Schöneberg und Charlottenburg-Wilmersdorf festgestellt. Für die übrigen Bezirke wird eine leichte Anspannung in diesem Marktsegment konstatiert.

Nach Meinung der Experten schwächt sich die angespannte Marktlage im Segment der Eigentumswohnungen in den nächsten drei Jahren teilsräumlich ab. In den Innenstadtbezirken sowie Tempelhof-Schöneberg und Pankow gehen sie künftig von einer Entspannung der Marktlage aus. Im Gegensatz hierzu erwarten die Experten eine Zunahme der Marktanspannung in Reinickendorf, Neukölln und Steglitz-Zehlendorf. In den übrigen Bezirken wird sich die leicht angespannte Marktlage auf dem heutigen Niveau fortsetzen.

Segment Miete

Gesamtstädtisch setzt sich die deutlich angespannte Marktsituation im Mietsegment weiter fort. Besonders von den hohen Angebotsdefiziten betroffen sind das untere, mittlere und mietpreisgebundene Marktsegment. Allein innerhalb des oberen Preissegmentes konstatieren die Experten eine fast ausgewogene Marktlage. In den folgenden drei Jahren prognostizieren die Experten eine leichte Verbesserung in allen Teilbereichen, ausgenommen vom oberen Preissegment. Eine deutliche Entspannung für den Berliner Mietwohnungsmarkt ist jedoch nicht zu erwarten.

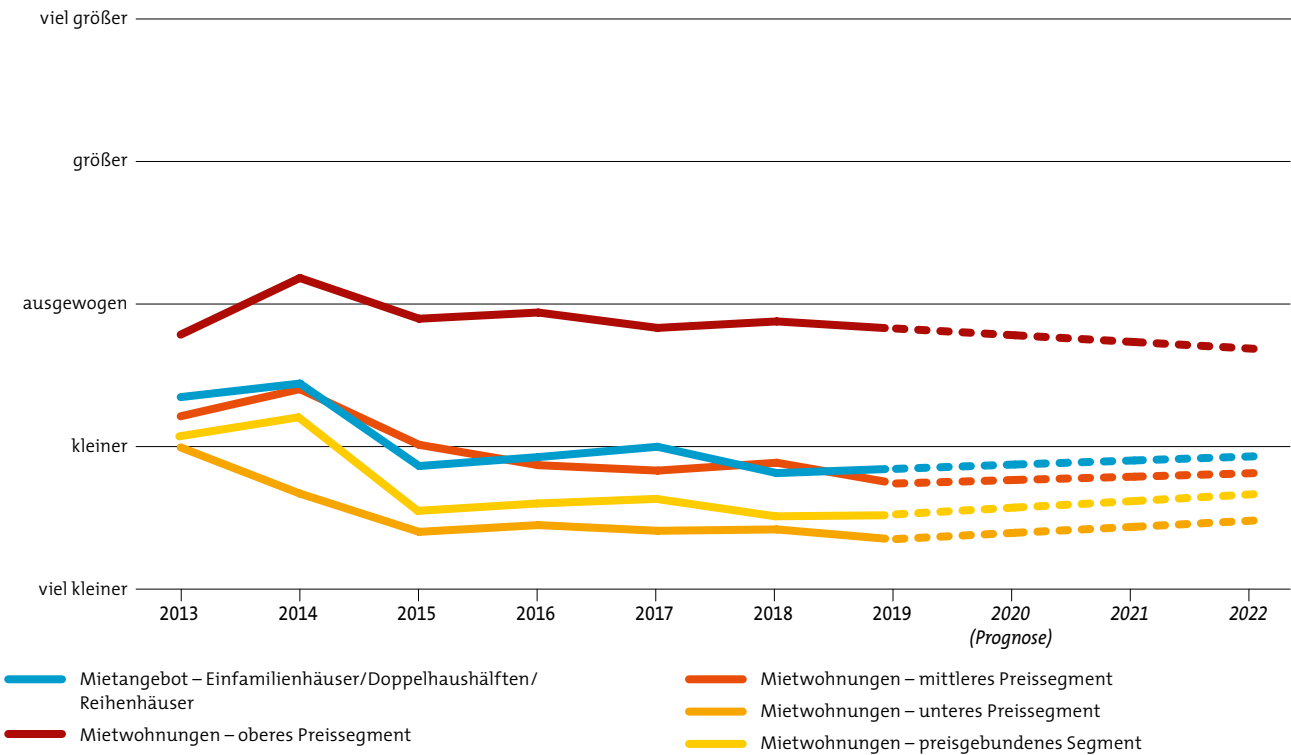
Auf Ebene der Bezirke wird durch die Experten vor allem im unteren, mittleren und mietpreisgebundenen Segment ein hohes Angebotsdefizit artikuliert. Besonders betroffen sind dabei die Innenstadtbezirke Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg, aber auch Randbezirke wie Pankow und Steglitz-Zehlendorf. Perspektivisch gehen die Experten in fast allen Bezirken von einer anhaltend angespannten Marktlage auf aktuellem Niveau oder einer Verschärfung der Angebot-Nachfrage-Situation aus.

Nach Einschätzung der Experten ist die Marktlage in nahezu allen Mietsegmenten berlinweit sehr angespannt. Davon ausgenommen ist das obere Preissegment, welches noch eine nahezu ausgewogene Marktlage aufweist. Der größte Nachfrageüberhang zeigt sich weiterhin im unteren Mietpreissegment sowie im Segment der preisgebundenen Mietwohnungen, in etwa auf dem gleichen angespannten Niveau. Angebotsdefizite auf hohem Niveau bestehen auch weiterhin im mittleren Mietsegment sowie für Einfamilienhäuser/Doppelhaushälften/Reihenhäuser zur Miete. Nach Expertenmeinung hat sich die Marktlage im Segment der Einfamilienhäuser/Doppelhaushälften/Reihenhäuser zur Miete sowie im preisgebundenen Mietsegment im Vergleich zum Vorjahr etwas verbessert, die Marktlage im oberen, mittleren und unteren Preissegment verschärft.

Die angespannte Marktlage für Mietwohnungen wird sich nach Experteneinschätzung in den nächsten drei Jahren kaum ändern. Die Marktlage im preisgebundenen, unteren und mittleren Mietsegment bleibt weiterhin sehr angespannt. Die Marktlage im oberen Mietpreissegment stellt sich im Vergleich zu den übrigen Mietsegmenten auch in den nächsten drei Jahren mit Abstand deutlich besser dar.

Abb. 06 Beurteilung im Segment Miete

Das Angebot ist gemessen an der Nachfrage:

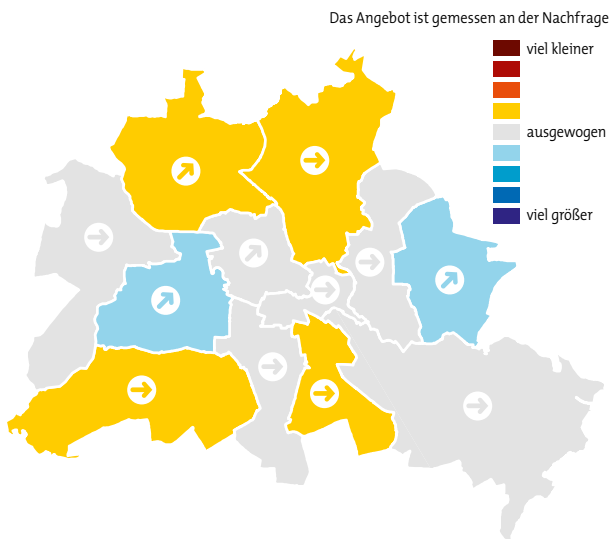


Situation in den Bezirken

Die nach Einschätzung der Wohnungsmarktexterten nahezu ausgeglichene Marktlage im **oberen Mietpreissegment** (10,00 EUR/m² und mehr) zeigt sich auch im direkten Vergleich der einzelnen Bezirke. So weisen nur die vier Bezirke Reinickendorf, Pankow, Neukölln und Steglitz-Zehlendorf ein leichtes Angebotsdefizit auf. In allen anderen Bezirken gehen die Experten aktuell von einer ausgewogenen Marktlage oder sogar von einem leichten Angebotsüberhang aus, so in Charlottenburg-Wilmersdorf und Marzahn-Hellersdorf.

In den nächsten drei Jahren wird sich die Marktlage im oberen Mietpreissegment kaum ändern. Nur in den vier Bezirken Reinickendorf, Mitte, Marzahn-Hellersdorf und Charlottenburg-Wilmersdorf erwarten die Wohnungsmarktexterten eine anziehende Marktsituation. In den restlichen Bezirken verbleibt die Marktlage auf dem aktuellen Niveau. Die Marktlage in Friedrichshain-Kreuzberg, Lichtenberg, Treptow-Köpenick, Tempelhof-Schöneberg und Spandau bleibt nach Experteneinschätzung ausgewogen.

Abb. 07 Aktuelle Marktlage:
Mietwohnungen – oberes Preissegment



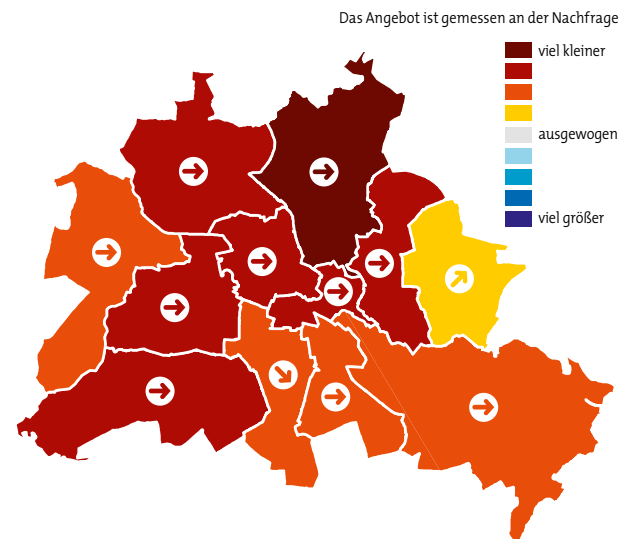
Der Pfeil gibt die erwartete Veränderung der Marktlage in den nächsten drei Jahren an. Die Anspannung des Marktes ...

... steigt stark an (↑) steigt an (→) bleibt gleich (⇌) nimmt ab (←) nimmt sehr stark ab (⇓)

Im Vergleich zum oberen Mietpreissegment wird das **mittlere Mietpreissegment** (7,00 bis unter 10,00 EUR/m²) als deutlich angespannter von den Experten eingeschätzt. Mit Ausnahme von Marzahn-Hellersdorf besteht in allen Bezirken ein deutliches Angebotsdefizit. Besonders hoch wird die Marktanspannung in diesem Mietsegment in Pankow gesehen, gefolgt von Reinickendorf, Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg, Lichtenberg, Steglitz-Zehlendorf und Charlottenburg-Wilmersdorf. Die übrigen Bezirke weisen nach Meinung der Experten eine etwas weniger angespannte Marktlage auf. Im Vergleich zum unteren Preissegment und dem Segment der preisgebundenen Mietwohnungen ist die unausgewogene Marktlage im mittleren Preissegment weiterhin etwas weniger stark ausgeprägt.

Für die nächsten drei Jahre erwarten die Wohnungsmarktexperten nur wenig Veränderung in der Angebotssituation. In zehn von zwölf Bezirken wird eine anhaltend deutliche Anspannung auf heutigem Niveau attestiert. In Marzahn-Hellersdorf erwarten die Experten ein Anziehen der Marktlage. Eine Entspannung der Marktlage attestieren die befragten Experten nur in Tempelhof-Schöneberg.

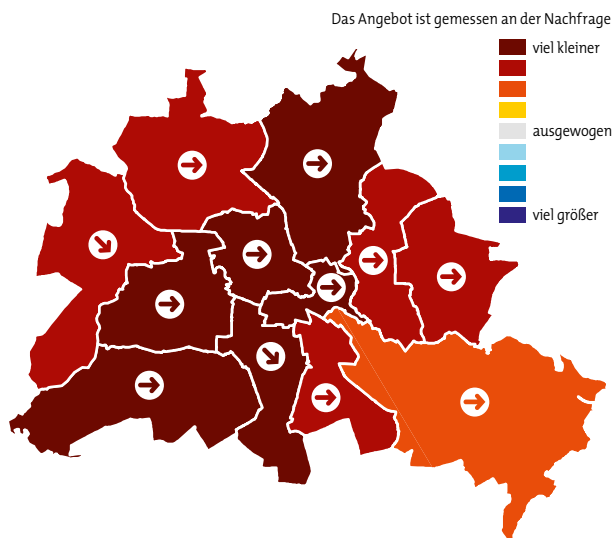
Abb. 08 Aktuelle Marktlage:
Mietwohnungen – mittleres Preissegment



Vom Angebotsdefizit am deutlichsten betroffen ist das **untere Mietpreissegment** (unter 7,00 EUR/m²). Alle Bezirke weisen nach Einschätzung der Experten einen deutlichen Nachfrageüberhang auf, wobei die höchsten Angebotsdefizite in Mitte, Pankow, Friedrichshain-Kreuzberg, Tempelhof-Schöneberg, Steglitz-Zehlendorf und Charlottenburg-Wilmersdorf konstatiert werden. Ein vergleichsweise geringeres Angebotsdefizit attestieren die Experten Treptow-Köpenick, wobei es sich auch hier um eine deutlich angespannte Marktsituation handelt.

In den nächsten drei Jahren prognostizieren die Experten eine Fortsetzung der spürbar angespannten Marktlage auf heutigem Niveau in nahezu allen Bezirken. Hiervon ausgenommen sind die Bezirke Spandau und Tempelhof-Schöneberg. Nach Ansicht der Experten wird sich hier die Marktsituation etwas entspannen.

Abb. 09 Aktuelle Marktlage:
Mietwohnungen – unteres Preissegment



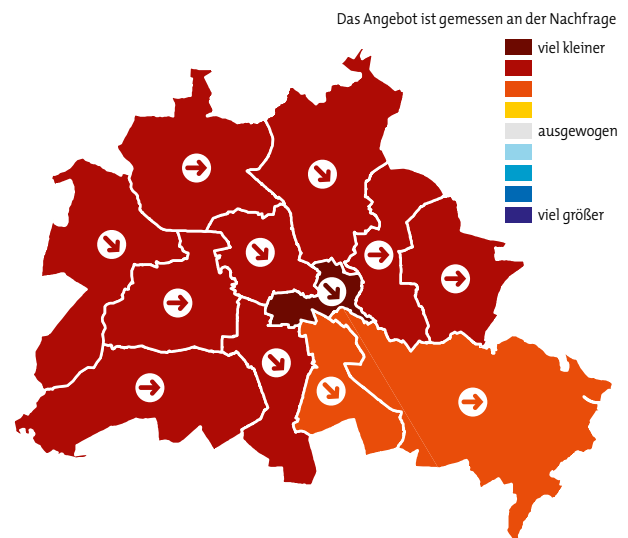
Der Pfeil gibt die erwartete Veränderung der Marktlage in den nächsten drei Jahren an. Die Anspannung des Marktes ...

... steigt stark an (↑) steigt an (↗) bleibt gleich (⇌) nimmt ab (↘) nimmt sehr stark ab (↓)

Die Marktlage im **preisgebundenen Mietsegment** ist nach Experteneinschätzung deutlich angespannt. Alle Bezirke weisen spürbare Angebotsdefizite auf. Die am stärksten angespannte Marktsituation in diesem Segment besteht in Friedrichshain-Kreuzberg. Ein etwas ausgewogeneres Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage konstatieren die Experten in den Bezirken Treptow-Köpenick und Neukölln.

Nach Meinung der Experten wird sich die angespannte Marktlage in den kommenden drei Jahren entweder entspannen oder auf gleichem Niveau fortsetzen. Von einer Entspannung der Marktsituation gehen die Experten in den Bezirken Pankow, Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg, Neukölln, Tempelhof-Schöneberg und Spandau aus. Die Marktlage in den übrigen Bezirken wird sich auf dem aktuellen Niveau mit hoher Anspannung bewegen.

Abb. 10 Aktuelle Marktlage:
Mietwohnungen – preisgebundenes Segment



Auch die Marktlage im Segment der **Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser zur Miete** (ohne Abbildung) wird als angespannt eingeschätzt. Die Nachfrage übersteigt in allen Bezirken das Angebot. Besonders hohe Angebotsdefizite zeigen sich in den Innenstadtbezirken Charlottenburg-Wilmersdorf, Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg sowie in den Randbezirken Reinickendorf, Marzahn-Hellersdorf, Tempelhof-Schöneberg und Steglitz-Zehlendorf. In den restlichen Bezirken attestieren die Experten Nachfrageüberhänge auf einem moderateren Niveau.

Perspektivisch erwarten die Wohnungsmarkexperten, dass sich die Marktlage für Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser zur Miete weiterhin auf dem aktuellen Niveau darstellen wird. Eine weitere Verknappung des Angebots in diesem Marktsegment prognostizieren die Befragten für Friedrichshain-Kreuzberg und Neukölln.

3. Besondere Bedarfe im Detail

Besondere Bedarfe

Besondere Bedarfe im Wohneigentum zeigen sich weiterhin vor allem für Eigentumswohnungen. Deutlich nachgeordnet schätzen die Experten die Bedarfe für freistehende Einfamilienhäuser/Doppelhaushälften, Reihenhäuser und Townhouses ein. Bezüglich der Wohnflächen konstatieren die Experten in beiden Marktbereichen von Miete und Eigentum einen erhöhten Bedarf an kompakten bis mittelgroßen Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 45 und 100 m². Bei Miete und Eigentum bestehen vor allem Bedarfe im unteren und mittleren Preissegment, das obere Preissegment nimmt eine deutlich geringere Rolle ein.

Um die aktuelle Situation am Wohnungsmarkt in den Segmenten Miete und Eigentum besser beurteilen zu können, wurden die Experten um ein Meinungsbild zu den Bedarfen nach Wohnungsgrößenklassen und Preisklassen im Miet- und Eigentumsbereich gebeten.

Nach Expertenmeinung bestehen die größten Bedarfe beim **Wohneigentum** weiterhin im Bereich der Eigentumswohnungen und dabei hauptsächlich für das untere und mittlere Preissegment. Im Vergleich hierzu spielt das obere Preissegment über alle Wohntypen und Größenklassen hinweg nahezu keine Rolle. Geringe Bedarfe werden hier lediglich für klassische Eigenheimformen und große Eigentumswohnungen gesehen. Nach Einschätzung der Experten besteht bei Eigentumswohnungen ein hoher Bedarf an Wohnungen mit einer Wohnfläche von 45 bis unter 100 m². Bei diesen mittleren bis großen Wohnungen werden mehr Bedarfe im unteren als im mittleren Preissegment angenommen. Dieser Befund gilt nach Expertenmeinung auch für kleine Wohnungen unter 45 m². Das klassische Eigenheimsegment (freistehendes Einfamilienhaus/Doppelhaushälfte, Townhouse und Reihenhäuser) spielt nach Meinung der Experten beim Wohneigentum eine nachgeordnete Rolle. Den höchsten Bedarf in diesem Teilsegment sehen die Experten bei freistehenden Einfamilienhäusern/Doppelhaushälften sowie an zweiter Stelle bei Reihenhäusern. Für Townhouses werden die geringsten Bedarfe angegeben. Innerhalb der Preisklas-

Abb. 11 Wohneigentum: Besondere Bedarfe nach Preissegmenten

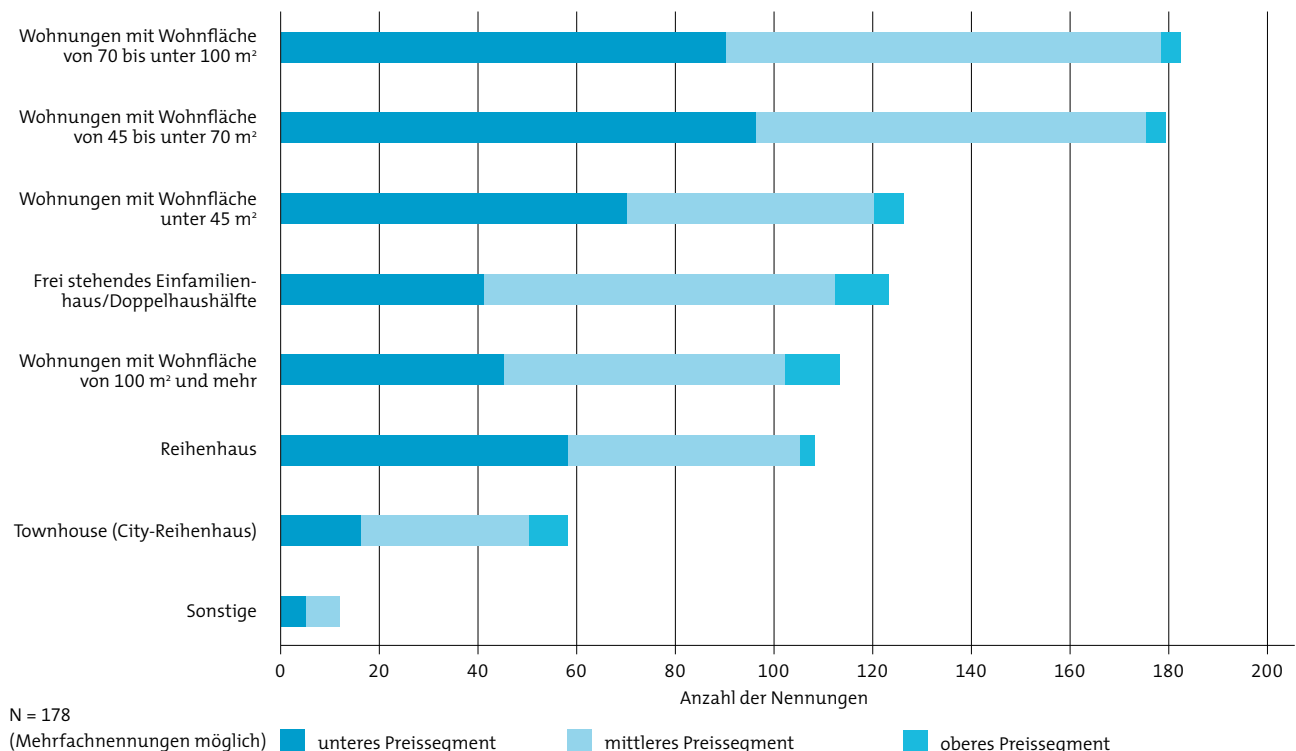
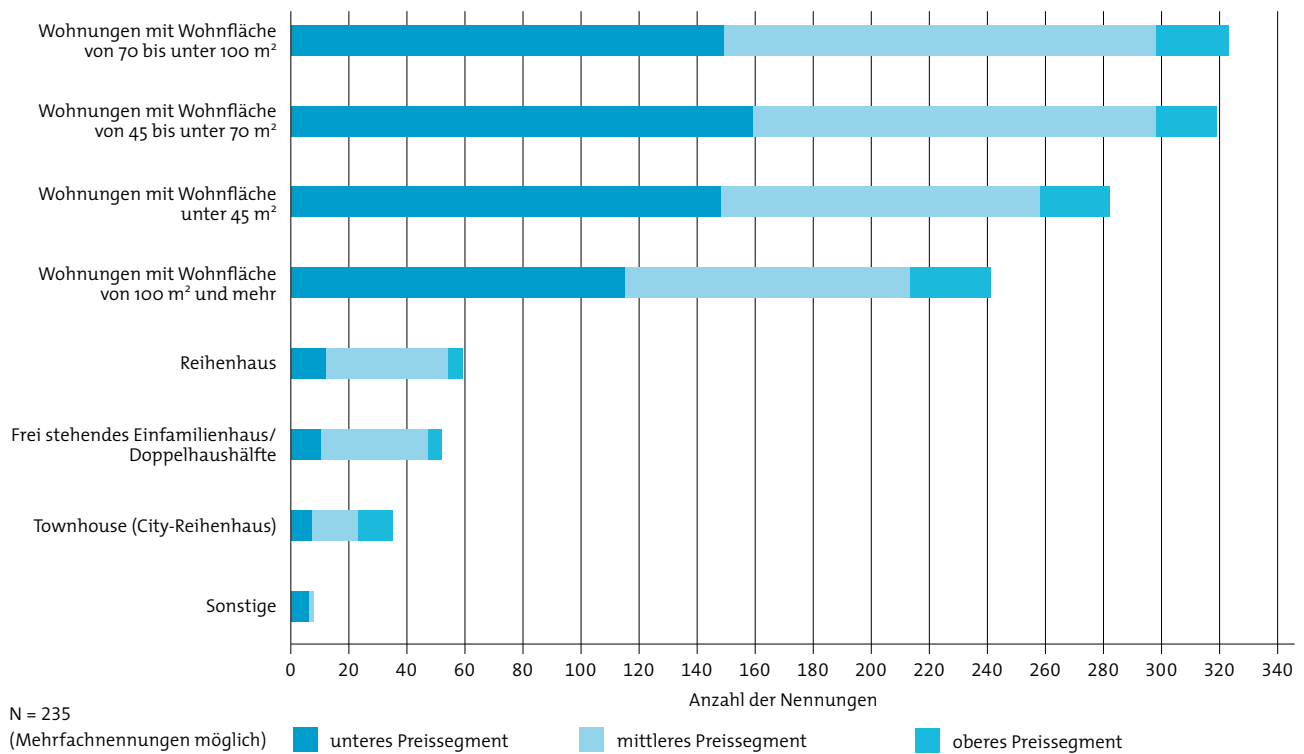


Abb. 12 Mietwohnungen: Besondere Bedarfe nach Preissegmenten



sen dominiert das mittlere Preissegment mit den höchsten Bedarfen. Hiervon ausgenommen sind Reihenhäuser. Hier werden etwas mehr Bedarfe im unteren Preissegment artikuliert.

Am Berliner Wohnungsmarkt ist das Segment der **Mietwohnungen** besonders relevant. Innerhalb der Größenklassen stufen die Experten die Bedarfe an Mietwohnungen mit 45 bis unter 100 m², gefolgt von Wohnungen mit unter 45 m² als besonders hoch ein. Im Vergleich hierzu spielen die artikulierten Bedarfe für die Teilsegmente der Reihenhäuser, der frei stehenden Einfamilienhäuser/Doppelhaushälften und Townhouses nach Meinung der Experten eine unter-

geordnete Rolle. Über alle Teilsegmente hinweg attestieren die Experten die höchsten Bedarfe vor allem im unteren und mittleren Preissegment. Insbesondere bei kleinen Wohnungen (unter 45 m²) sowie bei Wohnungen mit 45 bis unter 70 m² Wohnfläche wird ein erhöhter Bedarf im unteren Mietpreissegment gesehen. Im Vergleich hierzu wird das mittlere Mietpreissegment vor allem für frei stehende Einfamilienhäuser/Doppelhaushälften, Reihenhäuser und Townhouses zur Miete von den Experten betont. Unabhängig von der Größe und Art der Wohnung nimmt die obere Mietpreisklasse bei den genannten Bedarfen einen deutlich untergeordneten Stellenwert ein.

4. Anforderungen an das Wohnungsangebot

Welche Ausstattungs- und Lagemerkmale sind bei Miet- und Eigentumswohnungen besonders gefragt, um auch künftig nachfragegerecht zu sein? Aus einer Liste möglicher Qualitätsmerkmale konnten die Experten bis zu fünf Eigenschaften auswählen, die sie als relevant erachten.

Sowohl im Eigentumssegment als auch im Mietsegment gehören die „Ausstattung mit Balkonen, Terrassen“, eine „integrierte Lage mit guter infrastruktureller Erschließung“ sowie ein „stabiles soziales Umfeld“ zu den bedeutendsten Kriterien. In beiden Segmenten zählen diese drei Anforderungen zu den fünf meistgewählten Qualitäten. Hiermit knüpfen die Beurteilungen der Experten an stabile Trends bezüglich der aktuellen und zukünftigen Anforderungen an die Wohnangebote in der Hauptstadt an. Eigenschaften des Objektes, so zum Beispiel die Ausstattung mit einer „Einbauküche“, ein

„niedriger Energieverbrauch“ oder „attraktive Außenanlagen“ sind in beiden Marktsegmenten vergleichsweise weniger relevant für die Attraktivität eines Wohnungsangebotes.

Deutliche Unterschiede zwischen den Anforderungen an Miet- und Eigentumsobjekte bestehen nach Einschätzung der Experten in Bezug auf die Mietkosten und Kaufpreise. Während eine „günstige Miete“ bereits seit mehreren Jahren die wichtigste Anforderung an ein Mietobjekt darstellt, wird das Merkmal „günstiger Kaufpreis“ erst auf Rang vier genannt.

Im Segment der **Eigentumswohnungen** sind sowohl objektbezogene als auch lagebedingte Merkmale von hoher Bedeutung. In der aktuellen Umfrage beurteilen erneut knapp 70 % aller befragten Experten die „Ausstattung mit Balko-

Abb. 13 Anforderungen an das Wohnungsangebot Eigentum

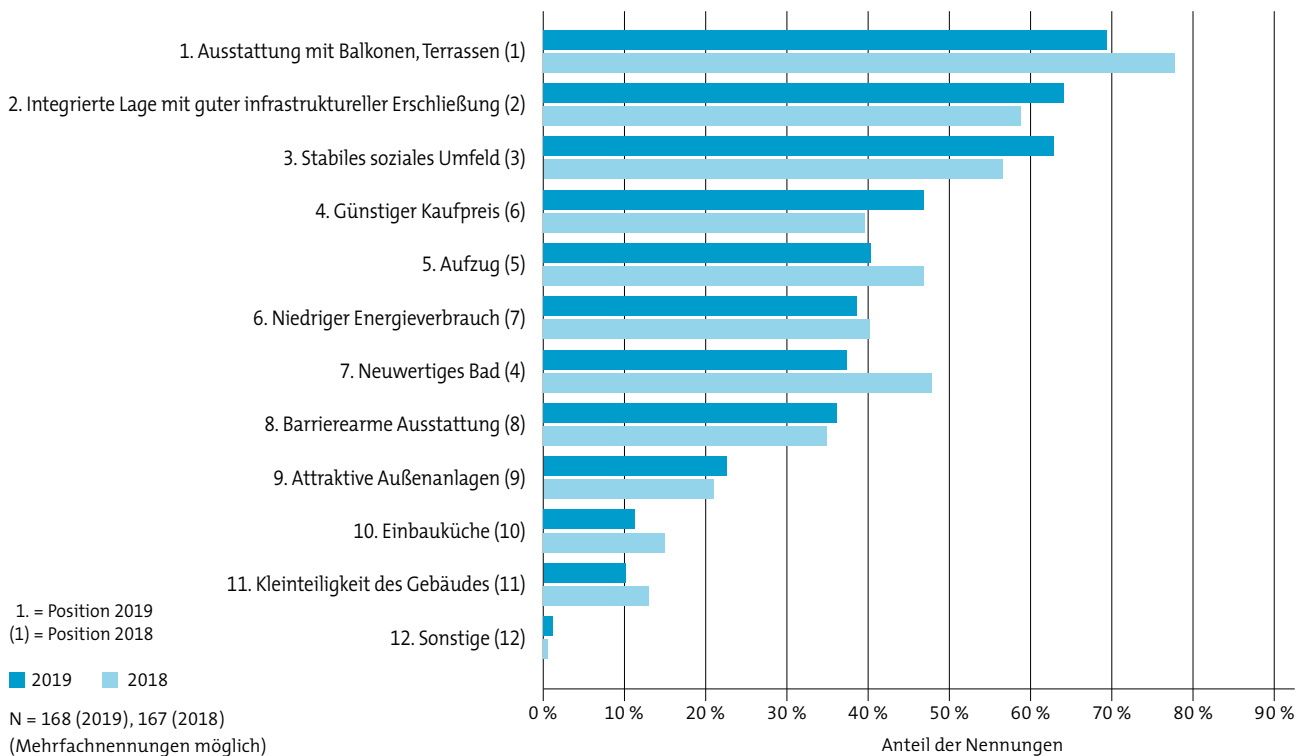
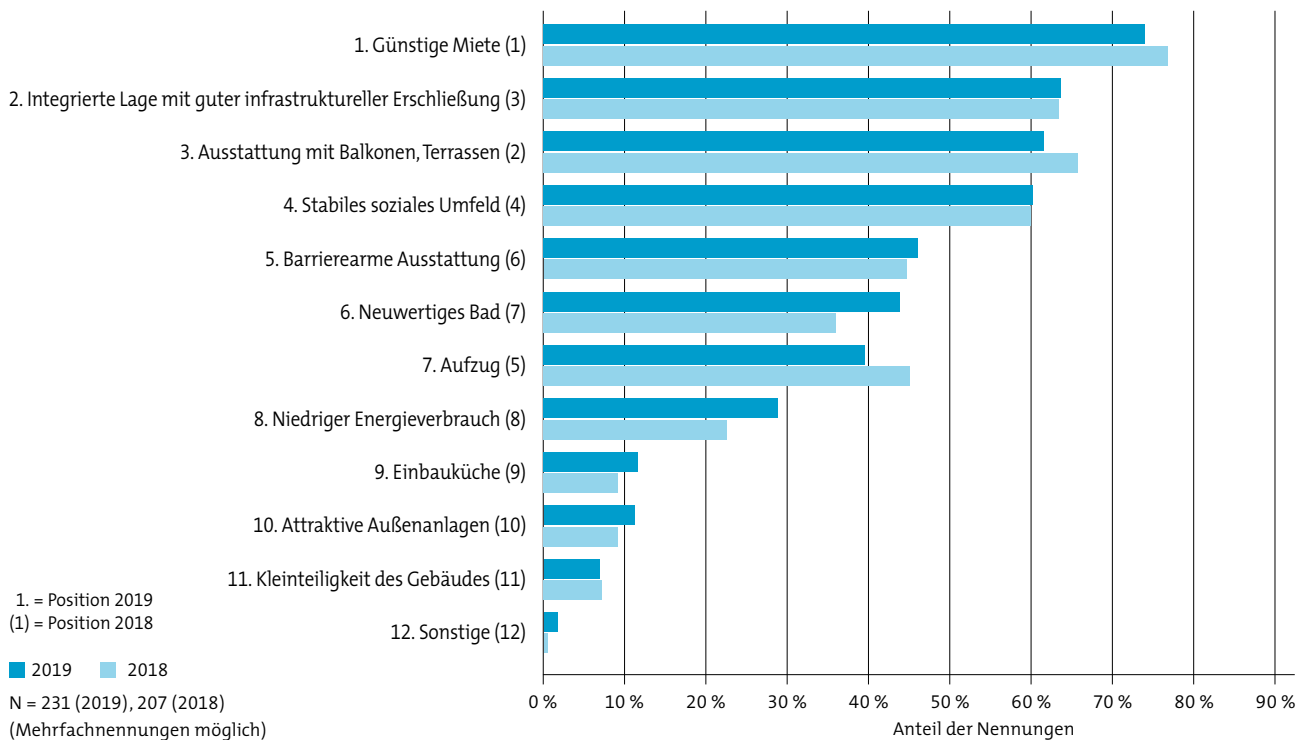


Abb. 14 Anforderungen an das Wohnungsangebot Miete



nen, Terrassen“ als das wichtigste Objektmerkmal. Innerhalb der objektbezogenen Qualitäten werden ebenfalls ein „günstiger Kaufpreis“ (47 %) sowie das Vorhandensein eines Aufzuges (40 %) als besonders wichtig eingestuft. In Bezug auf die Lage sind nach Experteneinschätzung insbesondere eine „integrierte Lage mit guter infrastruktureller Erschließung“ (64 %) und ein „stabiles soziales Umfeld“ (63 %) von Bedeutung. Etwa vier von zehn Befragten sehen in einem niedrigen Energieverbrauch sowie einem neuwertigen Bad relevante Kriterien. Hieran schließen die Merkmale „barrierearme Ausstattung“ (36 %) und „attraktive Außenanlagen“ (22 %) an. Nur rund ein Fünftel aller Befragten sieht in dem Vorhandensein einer „Einbauküche“ oder in der „Kleinteiligkeit des Gebäudes“ ein bedeutsames Kriterium. Die Reihenfolge der Qualitätskriterien hat sich im Vergleich zum Vorjahr kaum geändert. Die Merkmale „günstiger Kaufpreis“ und „niedriger Energieverbrauch“ haben im Vergleich zum Vorjahr in der Rangfolge leicht an Bedeutung gewonnen, das Vorhandensein eines neuwertigen Bades an Relevanz verloren.

Nach Einschätzung der Experten ist für eine **Mietwohnung** weiterhin ein günstiger Mietpreis entscheidend (74 %). An zweiter Stelle nennen die Experten eine „integrierte Lage mit guter infrastruktureller Erschließung“ (64 %). Ebenfalls unter den fünf wichtigsten Kriterien für eine Mietwohnung sehen die Experten die „Ausstattung mit Balkonen, Terrassen“ (62 %), ein „stabiles soziales Umfeld“ (61 %) und eine „barrierearme Ausstattung“ (46 %). Im Vergleich zum Vorjahr gewann die Ausstattung mit einem neuwertigen Bad (44 %) sowie ein „niedriger Energieverbrauch“ (29 %) anteilig an Bedeutung. Konträr hierzu hat das Vorhandensein eines Aufzuges etwas an Relevanz verloren (40 %). Die Ausstattung mit einer „Einbauküche“, „attraktive Außenanlagen“ und eine kleinteilige Gebäudestruktur spielen nach Experteneinschätzung weiterhin kaum eine Rolle. Im Vergleich zum Vorjahr fällt die Rangfolge der genannten Qualitätsmerkmale ähnlich aus.

5. Aktuelle Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt

Die Einschätzung der dringendsten Probleme am Berliner Mietwohnungsmarkt ist ein wichtiger Bestandteil des IBB Wohnungsmarktbarometers. Hierfür wird den Experten eine Auswahl von 23 möglichen Problembereichen vorgelegt, aus der bis zu sieben Themen ausgewählt werden können, die aus Sicht der Befragten eine besondere Herausforderung am Berliner Mietwohnungsmarkt darstellen.

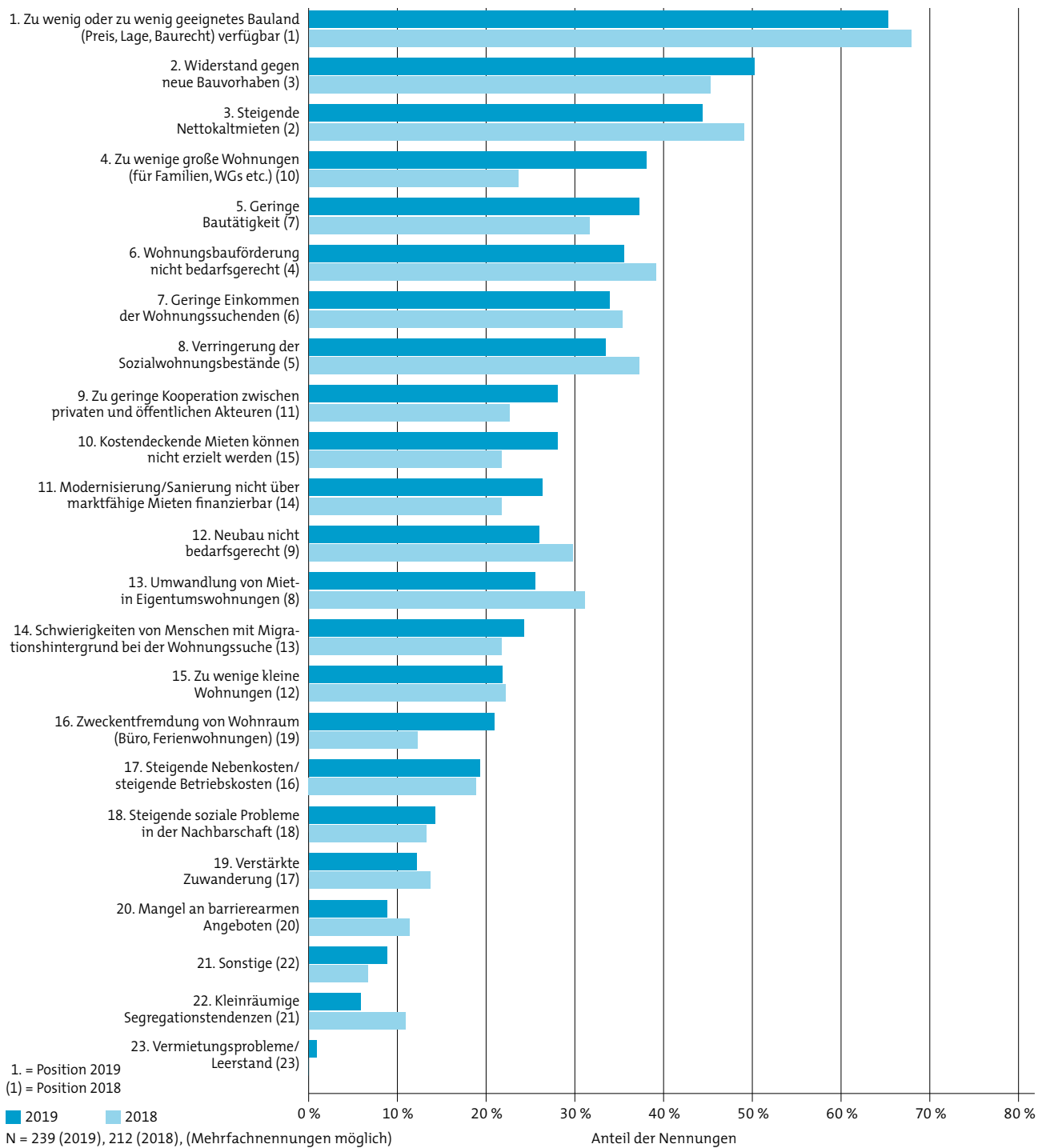
Das Ergebnis der Befragung bezüglich der **Herausforderungen** am Berliner Mietwohnungsmarkt fällt im Vergleich zu 2018 insgesamt ähnlich aus. Von mehr als zwei Drittel der Befragten wird erneut die Baulandknappheit als größtes Problem genannt. Es sei „zu wenig oder zu wenig geeignetes Bauland verfügbar“. Erneut an Relevanz gewinnt auch der „Widerstand gegen neue Bauvorhaben“ (50 %) als Problem für die Wohnungsmarktakeure. Im Vergleich zum Vorjahr belegt diese Herausforderung bereits den zweiten Rang und verdrängt damit die Problematik steigender Nettokaltmieten (44 %) auf die dritte Position. Das Problem zu weniger großer Wohnungen, beispielsweise für Familien oder Wohngemeinschaften, gewinnt mit 38 % auf dem vierten Rang deutlich an Bedeutung (2018: 24 %). Darüber hinaus zählt auch die „geringe Bautätigkeit“ für 37 % der Befragten mit zu den größten Problemen auf dem Berliner Mietwohnungsmarkt. Rund

ein Drittel der Experten sieht die nicht bedarfsgerechte Wohnungsbauförderung, zu geringe Einkommen und allgemein die „Verringerung der Sozialwohnungsbestände“ als großes Problem an. Im Vergleich zum Vorjahr nimmt die Bedeutung von wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu. So rutschen die Aspekte „kostendeckende Mieten können nicht erzielt werden“ und „Modernisierung/Sanierung nicht über marktfähige Mieten finanzierbar“ um fünf bzw. drei Rangplätze in der Bewertung der aktuellen Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt nach oben.

Wie im Vorjahr sehen die Befragten im Bereich der barrierearmen Angebote, bei kleinräumigen Segregationstendenzen sowie im Leerstand nur einen geringen Handlungsbedarf. Diese Themen stellen nach Meinung der Experten für den Berliner Mietwohnungsmarkt kaum ein Problem dar.

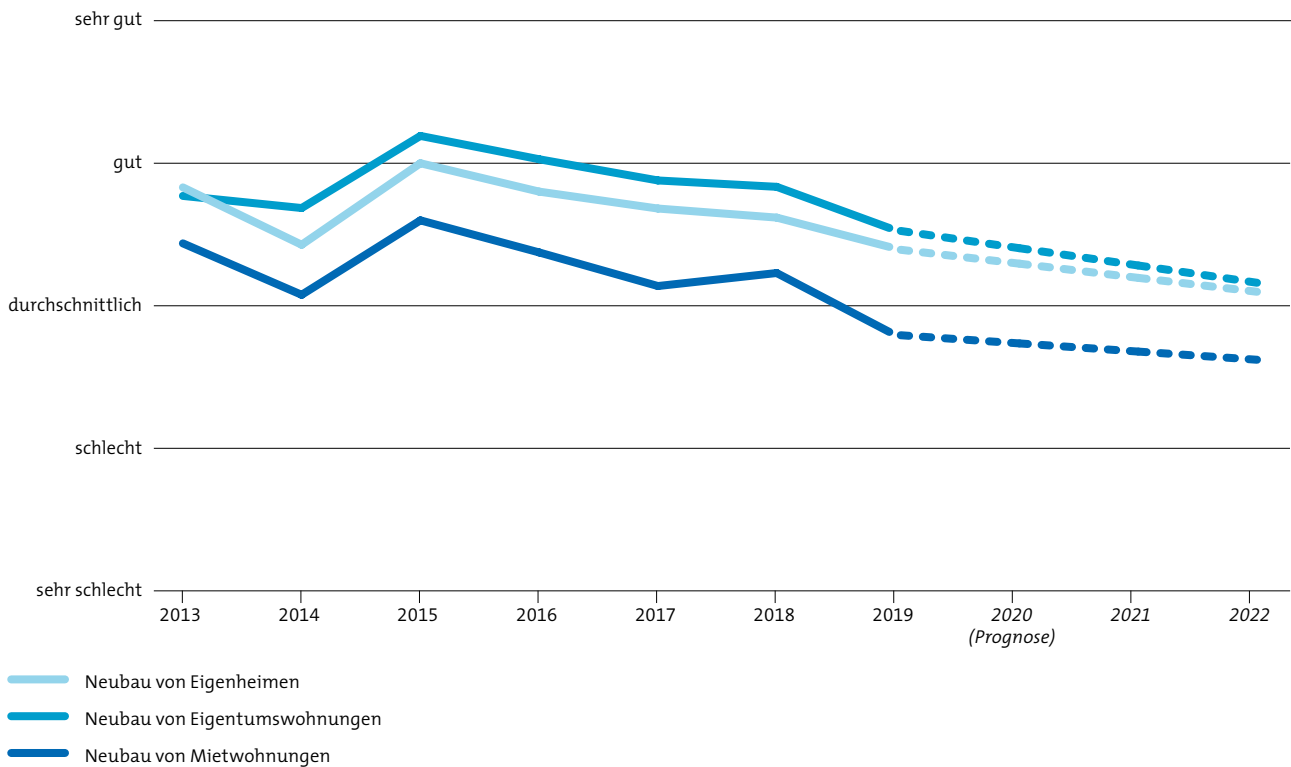
Unter „sonstige“ Probleme nennen die Experten vor allem die langwierigen Verfahren zur Erteilung von Baugenehmigungen und zur Aufstellung von Bebauungsplänen sowie eine hohe Anzahl an Bauvorschriften, welche den Abschluss von Bauvorhaben verzögern. Ebenso wird auf Engpässe bei Baukapazitäten in der Bauwirtschaft hingewiesen.

Abb. 15 Aktuelle Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt



6. Einschätzung des Investitionsklimas

Abb. 16 Einschätzung des Investitionsklimas: Neubau



Investitionsklima

Das Investitionsklima für den Neubau von Wohnraum, für Bestandsmaßnahmen sowie für den Erwerb bestehenden Wohnraums hat sich nach Einschätzung der Experten eingetrübt. Die Bewertungen liegen aktuell größtenteils zwischen „gut“ und „durchschnittlich“. Die Rahmenbedingungen für den Neubau von Mietwohnungen sowie für Bestandsmaßnahmen werden als eher „durchschnittlich“ eingeschätzt. In den nächsten drei Jahren erwarten die Experten eine weitere Eintrübung des Investitionsklimas in allen Teilsegmenten.

Dies ist möglicherweise dadurch begründet, dass gegen Ende des Umfragezeitraumes von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen ein Eckpunktepapier für ein Berliner Mietengesetz (Mietendeckel) beschlossen wurde. Die sich hieraus ergebende Unsicherheit könnte sich daher bei einem Teil der Experten auf die Beurteilung des aktuellen und künftigen Investitionsklimas ausgewirkt haben. Die genaue Ausgestaltung des Gesetzes lag zum Zeitpunkt der Umfrage noch nicht vor. Das Gesetz soll Anfang 2020 in Kraft treten und die Miethöhen in nicht preisgebundenen Mehrfamilienhäusern stadtweit temporär für fünf Jahre begrenzen.

Nach Einschätzung der Experten hat sich das Investitionsklima für den **Neubau von Eigenheimen, Eigentumswohnungen und Mietwohnungen** in Berlin im Vergleich zum Vorjahr deutlich eingetrübt. Während das Investitionsklima für den Neubau von Eigenheimen und Eigentumswohnungen zwar weiterhin zwischen „durchschnittlich“ und „gut“ eingeschätzt wird, beurteilen die Experten das aktuelle Investitionsklima für den Neubau von Mietwohnungen als leicht „unterdurchschnittlich“. Dies entspricht den schlechtesten Rahmenbedingungen im Betrachtungszeitraum. Aktuell das beste Investitionsklima sehen die Experten weiterhin für den Neubau von Eigentumswohnungen.

Für die nächsten drei Jahre erwarten die Experten eine weitere Abschwächung des Investitionsklimas bei allen Neubauformen. Das Investitionsklima für den Neubau von Eigenheimen und Eigentumswohnungen wird künftig als eher „durchschnittlich“ eingeschätzt. Das Investitionsklima für den Neubau von Mietwohnungen schwächt sich nach Meinung der Experten in den nächsten drei Jahren weiter leicht ab.

Die Experten beurteilen das aktuelle Klima für Investitionen in den **Wohnungsbestand** zwischen „durchschnittlich“ und „gut“. Im Vergleich zum Vorjahr attestieren die Experten für Investitionen in den Wohnungsbestand jedoch eine deutliche Eintrübung. Die stärkste Abschwächung des Investi-

tionssklimas sehen die Experten für den institutionellen Erwerb bestehenden Wohnraums und für Maßnahmen im Bestand in Form von Modernisierungen und Umbau. Das Investitionsklima für Bestandsmaßnahmen wird aktuell als „durchschnittlich“ bewertet und stellt die schlechteste Einschätzung im Betrachtungszeitraum dar.

Perspektivisch erwarten die Experten, dass sich das Investitionsklima in allen drei Teilsegmenten weiter eintrübt. Für den privaten und institutionellen Erwerb bestehenden Wohnraums sehen die Experten in den nächsten drei Jahren eine Entwicklung in Richtung „durchschnittlich“, wohingegen sich das Klima für Bestandsmaßnahmen in den unterdurchschnittlichen Bereich bewegt.

Abb. 17 Einschätzung des Investitionsklimas: Bestand

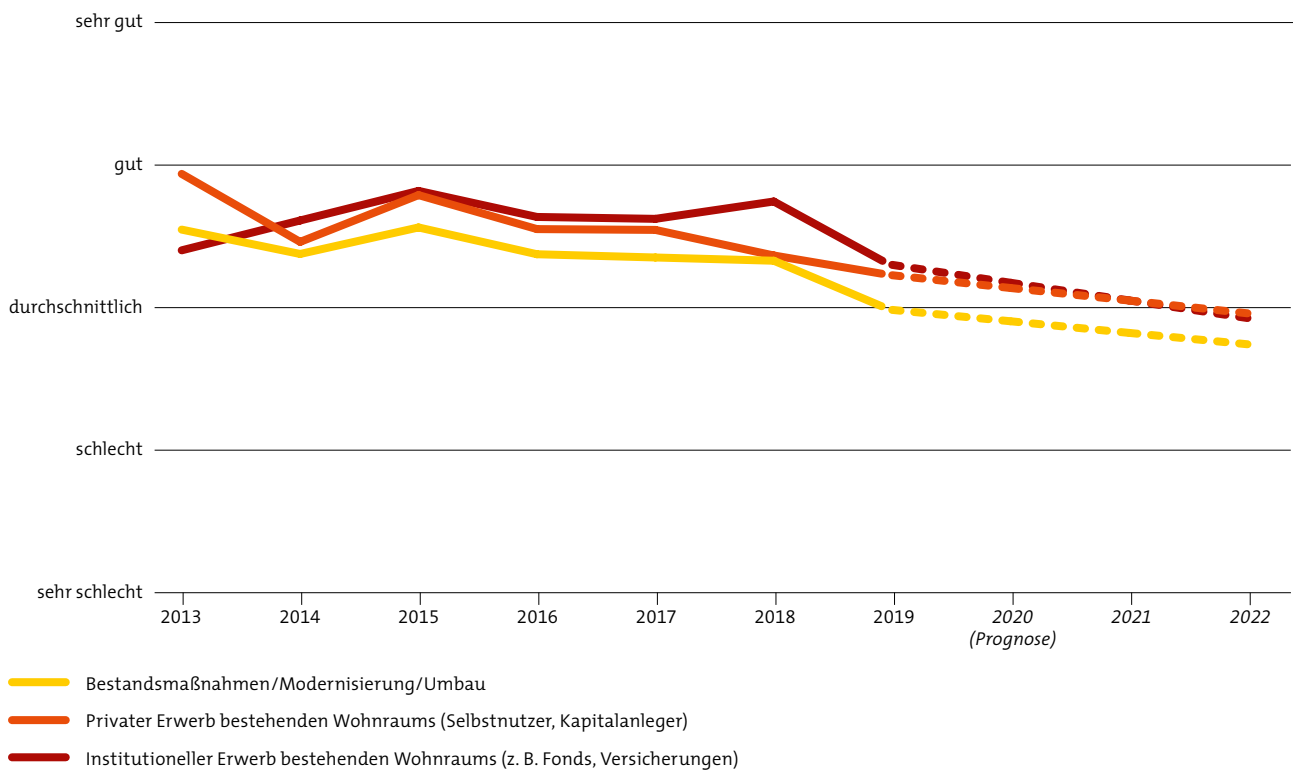
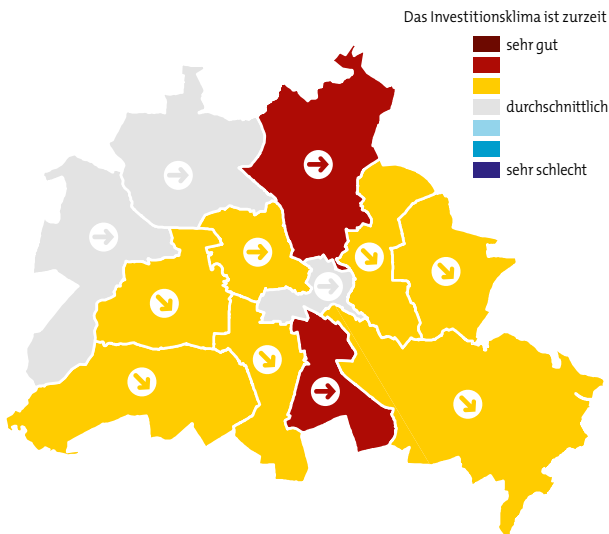


Abb. 18 Investitionsklima:
Neubau von Eigentumswohnungen



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 (↓)

Situation in den Bezirken

Das Investitionsklima für den **Neubau von Eigentumswohnungen** wird in den Bezirken überwiegend als überdurchschnittlich beurteilt. Nur in Reinickendorf, Friedrichshain-Kreuzberg und Spandau fällt die Bewertung „durchschnittlich“ aus. In Pankow und Neukölln wird das Klima für Investitionen in den Neubau von Eigentumswohnungen als „gut“ eingeschätzt.

Perspektivisch gehen die Experten in den nächsten drei Jahren von einer Verschlechterung des Investitionsklimas in sechs der zwölf Berliner Bezirke aus. Hiervon betroffen sind nach Experteneinschätzung vor allem die Bezirke im Südosten und Südwesten von Berlin. Für die restlichen Bezirke wird ein stabiles Investitionsklima auf dem heutigen Niveau erwartet.

Die Experten schätzen das aktuelle Klima für Investitionen in den **Neubau von Mietwohnungen** überwiegend zwischen „durchschnittlich“ bis eher „schlecht“ ein. Eine Ausnahme bilden die Bezirke Pankow, Treptow-Köpenick und Tempelhof-Schöneberg. Hier werden die aktuellen Rahmenbedingungen für den Neubau von Mietwohnungen als eher „gut“ eingeschätzt. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich das Investitionsklima für dieses Marktsegment nach Einschätzung der Experten deutlich eingetrübt. Im Jahr 2018 lagen die Bewertungen mit einer Ausnahme in allen Berliner Bezirken zwischen „durchschnittlich“ und „gut“.

Abb. 19 Investitionsklima:
Neubau von Mietwohnungen

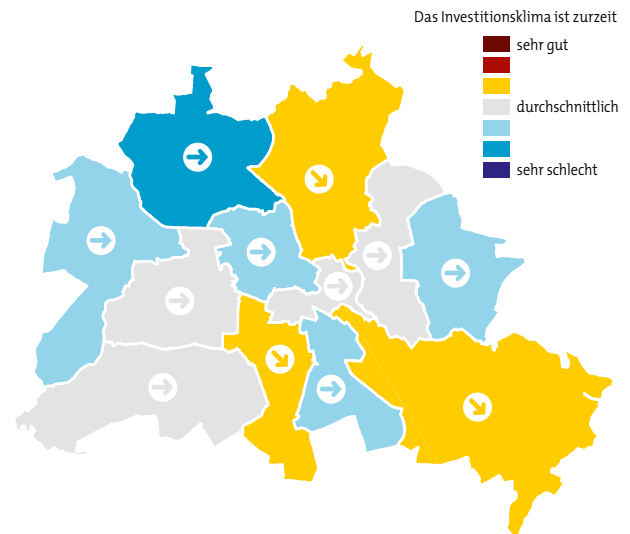
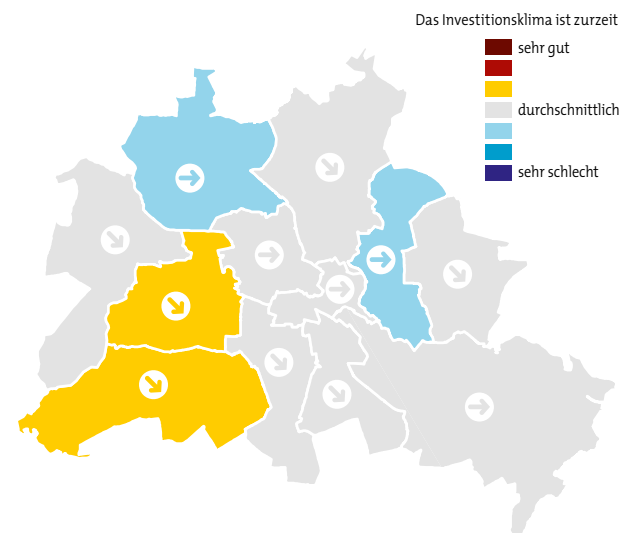


Abb. 20 Investitionsklima:
Bestandsmaßnahmen/Modernisierung/Umbau



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 (↓)

Nach Meinung der Experten herrscht aktuell ein überwiegend „durchschnittliches“ Investitionsklima für Maßnahmen in den **Wohnungsbestand (Modernisierung/-Umbau)**. In Reinickendorf und Lichtenberg bewerten die

befragten Experten die Rahmenbedingungen für Investitionen in den Wohnungsbestand als eher „unterdurchschnittlich“. Eher gute Rahmenbedingungen für investive Bestandsmaßnahmen herrschen nach Ansicht der Experten aktuell in Charlottenburg-Wilmersdorf und Steglitz-Zehlendorf.

Nach Ansicht der Experten werden sich die Rahmenbedingungen für investive Bestandsmaßnahmen in den nächsten drei Jahren in vielen Bezirken eintrüben. In fünf Bezirken, die aktuell als eher „schlecht“ bis „durchschnittlich“ eingestuft werden, setzt sich das Investitionsklima auf aktuellem Niveau fort.

Die Marktbedingungen für den **privaten Erwerb bestehenden Wohnraums** schätzen die Experten überwiegend als „durchschnittlich“ bis „gut“ ein. Eine Ausnahme bildet Reinickendorf mit einer eher schlechten Bewertung des Investitionsklimas. Die besten Rahmenbedingungen für Investitionen bestehen in Pankow und Steglitz-Zehlendorf. Ein aus Expertensicht eher „gutes“ Investitionsklima für den privaten Erwerb bestehenden Wohnraums besteht in Neukölln und Treptow-Köpenick. Alle weiteren Bezirke weisen ein „durchschnittliches“ Klima für den privaten Erwerb bestehenden Wohnraums auf.

Innerhalb der nächsten drei Jahre erwarten die Experten zum einen stabile, zum anderen sich verschlechternde Rahmenbedingungen in den Bezirken. Ausgenommen hiervon

ist nur Marzahn-Hellersdorf. Hier gehen die Experten davon aus, dass sich die Investitionsbedingungen für den privaten Erwerb bestehenden Wohnraums verbessern. Nach Meinung der Experten wird sich der Befund für den privaten Erwerb bestehenden Wohnraums in Mitte, Tempelhof-Schöneberg, Neukölln, Treptow-Köpenick und Steglitz-Zehlendorf verschlechtern.

Nach Einschätzung der Experten sieht das Investitionsklima für den **institutionellen Erwerb bestehenden Wohnraums** berlinweit überwiegend „durchschnittlich“ bis „gut“ aus. Die besten Rahmenbedingungen mit der Bewertung „gut“ attestieren die Experten für Pankow. Weiterhin eher gute Rahmenbedingungen sehen die Befragten in Mitte, Marzahn-Hellersdorf, Treptow-Köpenick, Neukölln, Steglitz-Zehlendorf und Charlottenburg-Wilmersdorf. Die übrigen Bezirke weisen nach Meinung der Experten „durchschnittliche“ Rahmenbedingungen für den institutionellen Erwerb bestehenden Wohnraums auf.

In den nächsten drei Jahren erwarten die Experten in sieben Bezirken eine Eintrübung des Investitionsklimas für den institutionellen Erwerb bestehenden Wohnraums. Hiervon betroffen sind fast ausschließlich Bezirke mit aktuell eher guten oder „guten“ Rahmenbedingungen, so beispielsweise Pankow, Neukölln und Charlottenburg-Wilmersdorf. Für die restlichen fünf Bezirke konstatieren die Experten ein stabiles Investitionsklima auf heutigem Niveau.

Abb. 21 Investitionsklima: Privater Erwerb bestehenden Wohnraums

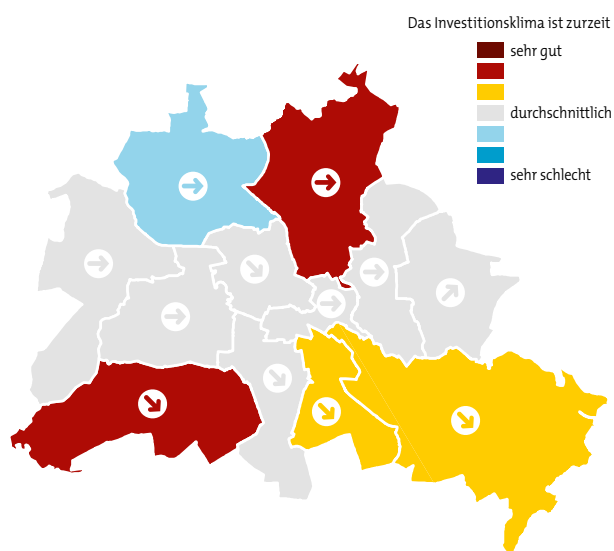
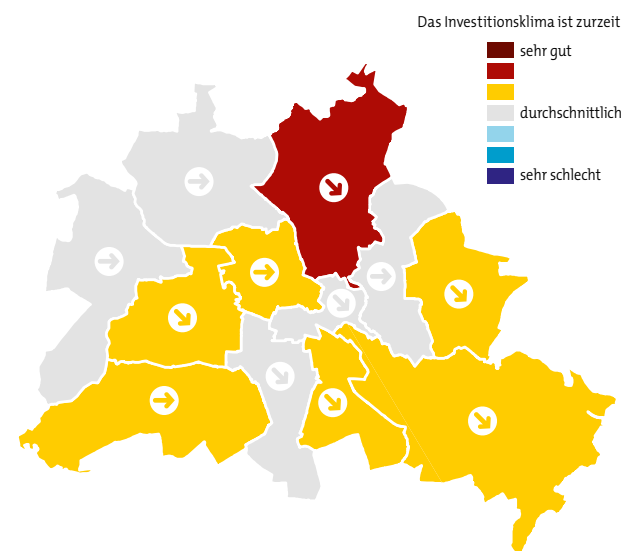


Abb. 22 Investitionsklima: Institutioneller Erwerb bestehenden Wohnraums



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 (↓)

7. Aktuelle Fragen

Die Wohnungsmarktexterten wurden um eine Beurteilung gebeten, welche **Maßnahmen zur Beschleunigung des Neubaus von Wohnraum** wirksam wären. Hierzu konnten sie aus einer Liste von elf Handlungsschwerpunkten fünf Maßnahmen auswählen, welche zusätzlich nach ihrer Bedeutsamkeit priorisiert werden sollten.

Für knapp 70 % der Experten stellen sowohl die „Bereitstellung von Baugrundstücken“ als auch „schnellere Verfahren zur Schaffung von Baurecht“ wirksame Maßnahmen zur Beschleunigung des Neubaus von Wohnraum dar. Knapp zwei Drittel der Befragten sind der Meinung, dass Neubau als politisches und gesellschaftliches Ziel schärfer profiliert werden müsste. 61 % der Experten sehen eine wichtige Maßnahme in der Erhöhung des Personals in der Verwaltung. Für sechs von zehn der Befragten müssen Nachverdichtungs- und Aufstockungspotenziale konsequenter genutzt werden. Eine schlankere Bauordnung wird von rund der Hälfte der

Experten als wirksame Maßnahme genannt. Weniger Relevanz sehen Experten in finanziellen Anreizen (33 %) oder steuerlichen Anreizen (20 %) zur Beschleunigung des Neubaus. Knapp jeder fünfte Befragte sieht in der Stärkung des modularen Bauens eine Handlungsoption. Knapp 5 % nannten „sonstige“ Maßnahmen, wie zum Beispiel den Neubau von Hochhäusern, die Verhinderung von Spekulationsgewinnen oder eine bedarfsgerechte Steuerung des Neubaus und gute Partizipationsprozesse.

Die Auswahl der Handlungsschwerpunkte kann anhand der Priorisierung weiter ausdifferenziert werden. Betrachtet man nur die ersten beiden Prioritäten mit besonderer Dringlichkeit, verändert sich die Rangfolge der fünf am häufigsten gewählten Maßnahmen. Mit 45 % wählt fast die Hälfte aller befragten Experten die schärfere Profilierung des Neubaus als politisches und gesellschaftliches Ziel mit Priorität eins oder zwei. Die Bereitstellung von Bauland steht für vier von zehn

Abb. 23 Maßnahmen zur Beschleunigung des Wohnungsneubaus

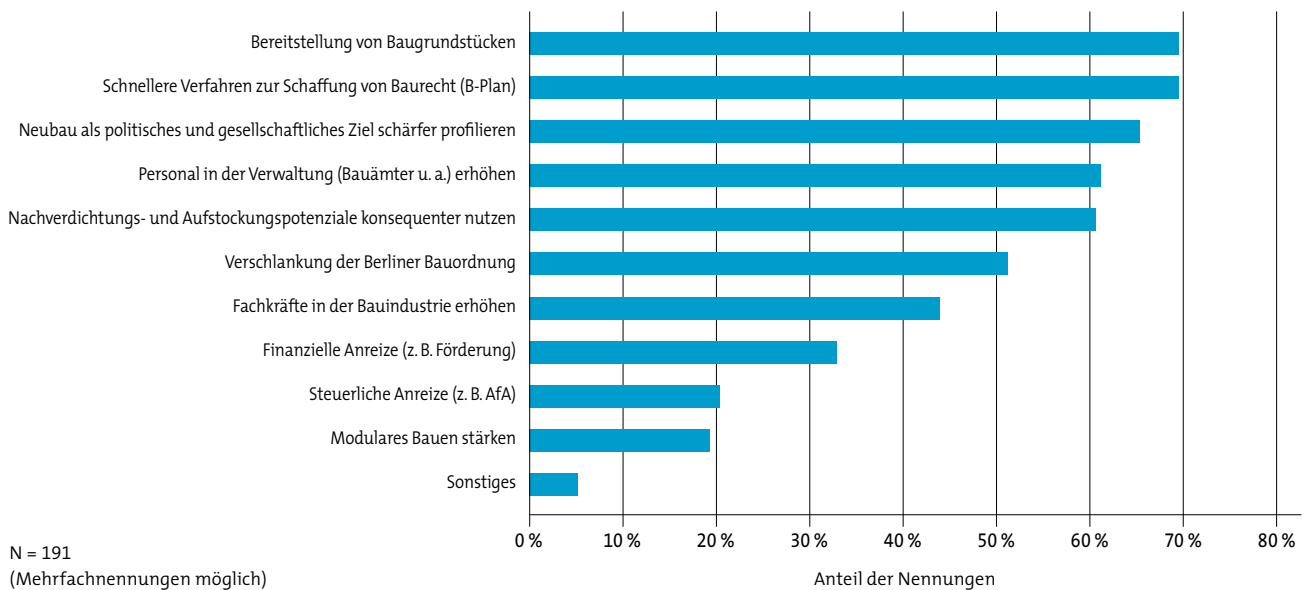
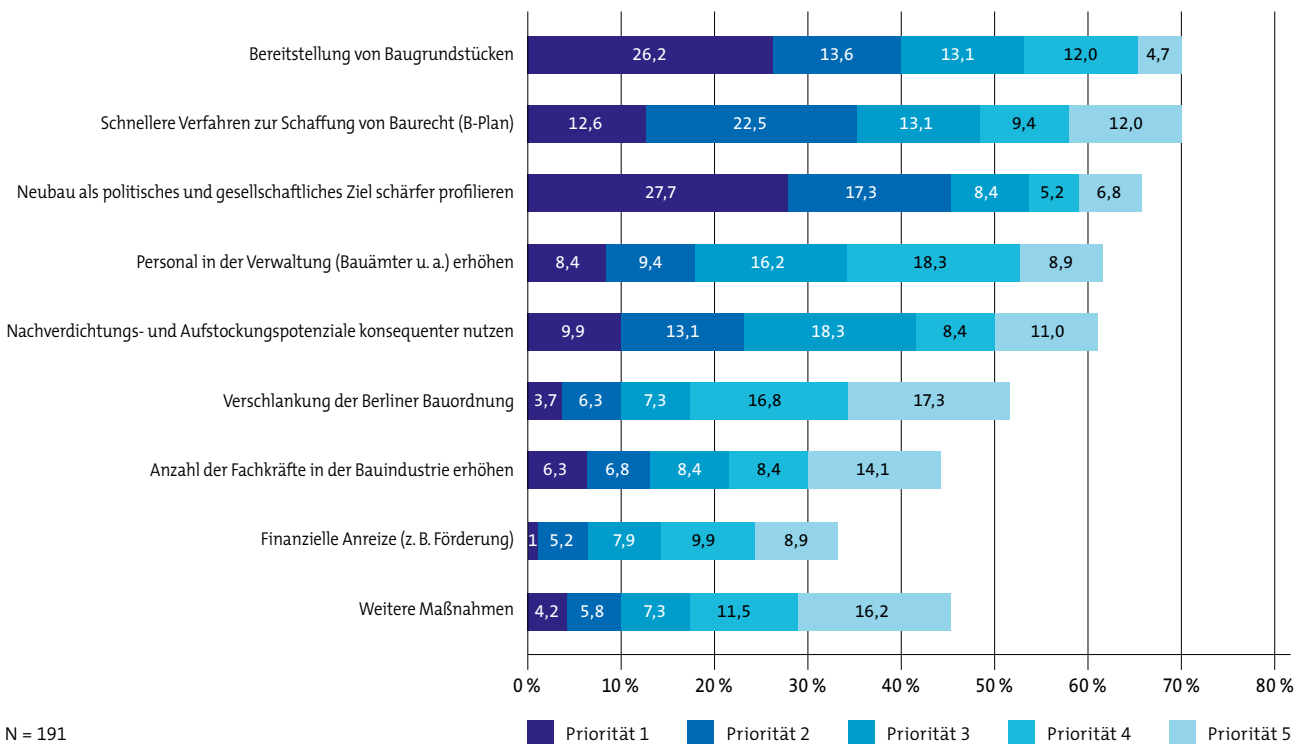


Abb. 24 Maßnahmen zur Beschleunigung des Wohnungsneubaus und Verteilung nach Prioritäten



Befragten an Stelle eins oder zwei. An dritter Stelle (35 %) folgt die Maßnahme „schnellere Verfahren zur Schaffung von Baurecht“. 23 % der Befragten betonen eine konsequentere Nutzung von Nachverdichtungs- und Aufstockungspotenzialen, 18 % der Experten weisen der Erhöhung des Personals innerhalb der Verwaltung eine hohe Bedeutung mit Priorität eins oder zwei zu. Die Maßnahme „Anzahl der Fachkräfte in der Bauindustrie erhöhen“ wählen 13 % der Befragten mit Priorität eins oder zwei aus. Alle weiteren Maßnahmen (Steuerliche Anreize, Modulares Bauen, Sonstiges) wurden von 10 % der Experten als besonders wirksame Maßnahme angegeben.

Nach Einschätzungen der Experten wird deutlich, dass es vor allem Handlungspotenziale innerhalb des Bauprozesses gibt. Langwierige Verfahren für die Schaffung von Baurecht und für die Erteilung von Baugenehmigungen sowie fehlende Baugrundstücke erschweren aktuell aus Sicht der Experten den Neubau. Hinzu kommen fehlende Kapazitäten in Form von Fachkräften – sowohl in den Verwaltungen als auch in der Bauindustrie. Finanzielle Anreize tragen in der Gesamtbetrachtung nach Auffassung der Experten eher nachgeordnet zu mehr Neubau bei.

8. Überblick über die Ergebnisse des IBB Wohnungsmarktbarometers 2019

Die zentralen Befunde der Berliner Wohnungsmarktexperten lauten:

- Auch 2019 ist der Berliner Wohnungsmarkt in fast allen Teilen des Miet- und Eigentumssegmentes von deutlichen **Angebotsdefiziten** geprägt. Besonders stark angespannt ist die Marktsituation im unteren, mittleren und mietpreisgebundenen Mietsegment, nur das obere Preissegment weist eine ausgewogene Lage auf. Die höchste Anspannung im Mietsegment zeigt sich nach Experteneinschätzung in den Innenstadtbezirken sowie vereinzelt in den Randbezirken von Berlin. Auch in den nächsten drei Jahren wird sich die Marktlage bei Mietwohnungen im unteren, mittleren und mietpreisgebundenen Preissegment nach Experteneinschätzung deutlich angespannter darstellen.
- Innerhalb des **Wohneigentums** werden nach Einschätzung der Experten besondere Bedarfe im Bereich der Eigentumswohnungen attestiert. Unabhängig vom Marktsegment werden vor allem **kompakte bis mittelgroße Wohnungen** mit einer Wohnfläche von 45 m² bis unter 100 m² aus dem unteren und mittleren Preissegment bei den Bedarfen genannt. Das obere Preissegment spielt beim Wohneigentum nach Expertenmeinung kaum eine Rolle für den Berliner Wohnungsmarkt.
- Unabhängig vom Marktsegment Miete oder Eigentum konstatieren die Experten als wichtigste Anforderungen an das Wohnungsangebot eine „**integrierte Lage mit guter infrastruktureller Erschließung**“, die „**Ausstattung mit Balkonen, Terrassen**“ sowie ein „**stabiles soziales Umfeld**“. Der größte Unterschied zwischen Miet- und Eigentumssegment zeigt sich weiterhin in der Relevanz der Preise. Im Mietbereich ist die Miethöhe weiterhin die wichtigste Anforderung, während im Eigentumsbereich der Kaufpreis an vierter Stelle steht.
- Nach Einschätzung der Experten zeigen sich die **größten Probleme** auf dem Mietwohnungsmarkt in der **Baulandknappheit**, im **Widerstand gegen Bauvorhaben** sowie in den **steigenden Nettokaltmieten**. Besonders das Problem „zu wenige große Wohnungen“ hat im Vergleich zum Vorjahr deutlich an Bedeutung gewonnen.
- Das **Investitionsklima** hat sich nach Einschätzung der Experten deutlich **verschlechtert**. Besonders für den Neubau von Mietwohnungen sowie für Maßnahmen im Bestand liegen die Bewertungen im unterdurchschnittlichen Bereich. Insbesondere die Eintrübung des Investitionsklimas im Bestand kann durch die Diskussion der Einführung eines Mietendeckels begründet sein.
- In einer aktuellen Frage wurden die Experten nach ihrer Einschätzung gefragt, welche Maßnahmen den Neubau von Wohnraum beschleunigen können. Besondere Potenziale sehen die Experten in der „**Bereitstellung von Baugrundstücken**“ sowie in „schnelleren Verfahren zur Schaffung von Baurecht“ (knapp 70 %). Weiterhin betonen etwa zwei Drittel die Notwendigkeit, **Neubau als politisches und gesellschaftliches Ziel schärfer zu profilieren**. Ebenso von Bedeutung sind die Erhöhung des Fachpersonals in der Verwaltung sowie die konsequentere Ausnutzung von Nachverdichtungs- und Aufstockungspotenzialen. Werden die Maßnahmen nach besonderer Dringlichkeit geordnet, sieht fast die Hälfte aller Experten die Profilierung des Neubaus als wichtigste Maßnahme für einen beschleunigten Neubau von Wohnraum.

9. Berliner Wohnungsmarkexperten

Wir danken den Teilnehmenden der Befragung:

Joachim Andreas
GIW Geprüfte Immobilien GmbH

Anita Arf
ARF IMMOBILIEN

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

Rainer Bahr
econcept Immobilien und Projektentwicklung KG (GmbH & Co.)

Harald Bartels
Bartels Vermessung & Wertermittlung

Norman Bast
Beamten-Wohnungs-Verein zu Köpenick eG

Annette Beccard
Haus und Grund Berlin-Neukölln e. V.

Petra Bell
Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin

Bernd B. Bergmann
Privata Hausverwaltung GmbH

Bernhard Bischoff
Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V. (BVS)

Ina Bittroff
Bezirksverordnetenversammlung Spandau

Andreas Böhm
Wohnungsbaugenossenschaft DPF eG

Barbara von Boroviczeny
Berliner Mieterverein e. V.

Anke Braun
Wohnungsbaugenossenschaft „Hellersdorfer Kiez“ eG

Michael Braun
IVB Michael Braun Immobilien & Hausverwaltung

Matthias Brauner
DZ HYP AG

Marlies Broszeit
Wohnungsbaugenossenschaft „Wendenschloß“ eG

Angela Budweg
Bezirksamt Spandau von Berlin

Alic Bürger
Berliner Mieterverein e. V.

Constance Cremer
STATTAU Stadtentwicklungsgesellschaft mbH

John Dahl
Bezirksverordnetenversammlung Friedrichshain-Kreuzberg

Annamaria Deiters-Schwedt
empirica ag

Mario Deutschländer
Commerzbank Aktiengesellschaft

Dr. Hartwig Dieser

Jan Dohnke
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Roy Domke
LBS Immobilien GmbH NordWest

Andreas Eberhardt
Eberhardt Immobilien e. Kfm.

Stephan Egerer
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Martin Feldt
Immobilienbüro Feldt GmbH

Tobias Fuchs
Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin

Valentina Gabriel
WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH

Christian Glaubitz
degewo AG

Marc-Aurel Große
MARC-AUREL GROSSE IMMOBILIEN

Thomas Groth
Groth Development GmbH & Co. KG

Klaus Güttler-Lindemann
Bezirksamt Lichtenberg von Berlin

Thomas Haacke
Beamten-Wohnungs-Verein zu Köpenick eG

Birgit Hannemann
offensiv'91 e. V.

Roman Heidrich
Jones Lang LaSalle Inc.

Stephan Heindl
Berliner Sparkasse Niederlassung der Landesbank Berlin AG

Ulf Heitmann
Wohnungsbaugenossenschaft „Bremer Höhe“ eG

Michael Henkel
Michael Henkel Hausverwaltung & Immobilien

Norbert Hentschel
Hausverwaltung Optima GmbH

Irina Herz
GESOBAU AG

Johannes Heyne
Bezirksverordnetenversammlung Charlottenburg-Wilmersdorf

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

Frank-Michael Hoppe
Hoppe Immobilien

Wolfgang Houy
Berliner Volksbank Immobilien GmbH

Johannes Jakobsmeier
BBT Treuhandstelle des Verbandes Berliner und
Brandenburgischer Wohnungsunternehmen GmbH

Holger Jürgens
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Mathias Kämmer
Investitionsbank Berlin

Bernd Kaufmann
Bernd Kaufmann Immobilien

Karsten Kemmries
Deutsche Bank AG

Ralf Kießling
Berliner Mieterverein e. V.

Susanne Klabe
BFW Landesverband Berlin/Brandenburg e. V.

Thomas Knorr-Siedow
UrbanPlus

Knut König
Berlin Hyp AG

Julia Kühle
Investitionsbank Berlin

Jan Kuhnert
Wohnraumversorgung Berlin (WVB) – Anstalt öffentlichen Rechts

Jochen Lang
Senatskanzlei Berlin

Andreas Lanwehr
EuV Residential Berlin GmbH

David Lehmann
kba Architekten und Ingenieure GmbH

Norbert Lemke
Norbert Lemke Immobilien

Hendryk Lietzmann
HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH

Thorsten Lust
Wohnbau-Genossenschaft Groß-Berlin eG

Kerstin Lüttke
FELIX Wohnungsgenossenschaft eG

Kai-M. Maack
GEWOBE Wohnungswirtschaftliche Beteiligungsgesellschaft mbH

Daniela Mäß
Content Immobilien GmbH

Tobias Mette
STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH

Anette Mischler
Groth Development GmbH & Co. KG

Nadja Möbius
WGLi Wohnungsgenossenschaft Lichtenberg eG

Helmut Möller
Berliner Mieterverein e. V.

Marita Mouritz
audaxa Management GmbH

Wolfgang Müller
Kahlo & Partner GmbH

Leo Niederhafner
Niederhafner Immobilien

Frank Nitzsche
Möckernkiez Genossenschaft für selbstverwaltetes,
soziales und ökologisches Wohnen eG

Hans Georg Oelmann

Andreas Ohm
Charlottenburger Baugenossenschaft eG

Andreas Partenheimer
Berliner Sparkasse Niederlassung der Landesbank Berlin AG

Ricarda Pätzold
Deutsches Institut für Urbanistik gGmbH

Christian Petermann
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Georg Petters
Wohnungsbau-Genossenschaft „Treptow Nord“ eG

Joachim Pfitzner
jop-immobilien

Jacqueline Piepenhagen
Piepenhagen Immobilien

Lars Pillau
Berliner Volksbank Immobilien GmbH

Gerd Platzek-Schumacher
HCS CONSULTANTS STEUERBERATUNGSGESELLSCHAFT MBH

Frank-Peter Pollenske
GEWIWO BERLIN Wittenauer Wohnungsbaugenossenschaft eG

Claus Pretzell
Investitionsbank Berlin

Dr. Werner Pues
Predac Immobilien Management AG

Thomas Ritsche
Berliner Immobilienring

Lars Rohrschneider
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Annegret Rohwedder
Mietergenossenschaft Wöhlertgarten eG

Henning Roser
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Kristina Rüter
CBRE GmbH

Eckhard Sagitza
Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin

Julia Scharf
Berliner MieterGemeinschaft e. V.

Matti Schenk
Savills Immobilien Beratungs-GmbH

Niklas Schenker
Bezirksverordnetenversammlung Charlottenburg-Wilmersdorf

Monica Scherbel
TELA Immobilienservice GmbH

Stefan Schetschorke
Berliner Mieterverein e. V.

Berit Schiffmann
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Ulrich Schiller
HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH

Beate Schmidt
MKIB Online Finanzierungsvermittlung GmbH

Thomas Schlaak
Walter Loll Hausverwaltungen oHG

Joachim Schmitt
Hausverwaltung Schmitt

Steffen Schnoor
Schnoor Immobilien e. K.

Andrea Schulz
Wohnungsbaugenossenschaft Köpenick Nord eG

Daniel Schulz
Arbeiter-Baugenossenschaft Paradies e.G.

Jörg Schumacher
LBS Immobilien GmbH NordWest

Tobias Seidel
Omnia Hausverwaltung GmbH

Andreas Sokol
Deutsche Kreditbank Aktiengesellschaft

Dr. Manfred Stelter
Sachverständiger Mieten für Grundstücke und Gebäude

Eberhard Stoehr
Ingenieurbüro für Immobilienbewertung

Petra Stoklasek
HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH

Henry Strehlke
STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH

Wolfram Tarras
Gewobag MB Mieterberatungsgesellschaft mbH

Helge Tausendfreund
Berliner Sparkasse Niederlassung der Landesbank Berlin AG

Thomas Thrun
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Andreas Tied
Investitionsbank Berlin

Dr. Wolfgang Wagner
degewo AG

Thomas Weber
Weberbank Actiengesellschaft

Kristin Wellner
Technische Universität Berlin

Niklas Wever
Deutsche Reihenhaus AG

Jörg Wild
Berliner Volksbank Immobilien GmbH

Jürgen Wilhelm
Berliner Mieterverein e. V.

Ulf Wilhelm
BVV Reinickendorf

Susanne Wilkening
Arbeiterwohlfahrt Kreisverband Berlin Spree-Wuhle e. V.

Dr. Ludwig Will
Dr. Will & Partner Grundstücksgesellschaft mbH

Tom Wünsche
Wohnungsbaugenossenschaft „VORWÄRTS“ eG

Hans-Jürgen Zabel
Bezirksamt Spandau von Berlin

Chris Zell
Erste Wohnungsgenossenschaft Berlin-Pankow eG

Stefan Ziesecke
HAMKON GMBH HAUSVERWALTUNGEN & IMMOBILIEN

... und den weiteren Teilnehmenden, die keine namentliche Nennung wünschten.

Sehr geehrte Leserin, sehr geehrter 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-Mailadresse 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 / 2 80 18-110
 Telefax: +49 (0)30 / 2 80 18-300
 Internet: www.runze-casper.de

Druck: Druckerei Conrad, Berlin
 Auflage: 1.750 Exemplare

Inhaltliche Konzeption und Bearbeitung


Investitionsbank Berlin
 IS Immobilien- und Stadtentwicklung
 Corinna Renn
 Telefon: +49 (0)30 / 2125-2625
 E-Mail: corinna.renn@ibb.de

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

RegioKontext GmbH
 Arnt v. Bodelschwingh, Astrid Gilewski,
 Geena Michelczak
 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 Wohnen des Landes Berlin. Internet: www.stadtentwicklung.berlin.de

Stand: September 2019



Investitionsbank Berlin
Bundesallee 210
10719 Berlin

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

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

info@ibb.de
www.ibb.de