

---

# *IBB Wohnungsmarktbarometer 2018*

Der Berliner Wohnungsmarkt aus Expertensicht



# *IBB Wohnungsmarktbarometer 2018*

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 2018	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: Privater Erwerb bestehenden Wohnraums	23
Abb. 21 Investitionsklima: Institutioneller Erwerb bestehenden Wohnraums	23
Abb. 22 Beitrag des geförderten Mietwohnungsbaus zur Entlastung des angespannten Wohnungsmarktes	24

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



Investitionsbank Berlin

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

## Vorwort

Die aktuellen Einschätzungen zur Lage am Berliner Wohnungsmarkt sind da. Rund 200 Expertinnen und Experten haben an der diesjährigen Befragung im Rahmen des „IBB Wohnungsmarktbarometers“ zum Investitionsklima sowie zur Bedarfs- und Nachfragesituation teilgenommen. Der Befund ist eindeutig: Der Berliner Wohnungsmarkt steht weiter vor großen Herausforderungen. Es fehlen bereits jetzt zusätzliche Wohnungen in hoher Zahl, darunter in erster Linie preiswerte Mietwohnungen.

Die hohe Marktanspannung setzt sich auch 2018 fort. Ein erheblicher Mangel wird vor allem im unteren und geförderten Mietsegment gesehen. Auch die Situation für Wohnungssuchende im mittleren Preissegment bleibt problematisch. Kurzfristig sind nach Experteneinschätzung keine Entspannungstendenzen in Sicht.

Weiter positiv eingeschätzt wird das Investitionsklima für den Neubau von Wohnraum, vor allem für den Neubau von Eigentumswohnungen sowie für Bestandsmaßnahmen.

Für die Mehrheit der Expertinnen und Experten stellt die Baulandfrage die größte Herausforderung auf dem Berliner Mietwohnungsmarkt dar. Aber auch die weiter steigenden Nettokaltmieten und der Widerstand gegen neue Bauvorhaben liegen bei den benannten Problemlagen an vorderster Stelle.

In der aktuellen Situation zählt jede fertiggestellte Wohnung. Umso drängender beschäftigt uns in Berlin der wachsende Überhang an Baugenehmigungen. Wir haben daher die Expertinnen und Experten gefragt, was aus ihrer Sicht dazu führt, dass die wachsende Zahl genehmigter Vorhaben nicht fertiggestellt wird. Die meisten gaben an, dass die Spekulation mit Bauland für die steigende Zahl an genehmigten, aber noch unvollendeten Wohnungen verantwortlich sei.

Jeder zweite Befragte misst dem öffentlich geförderten Mietwohnungsbau einen mittleren bis sehr großen Beitrag zur Entlastung des angespannten Wohnungsmarktes bei. Jedoch reichen die errichteten geförderten Mietwohnungen nicht aus, um das Abschmelzen des geförderten Wohnungsbestandes auszugleichen. Weitere Anstrengungen sind nötig, um mehr sozialen Wohnraum zu schaffen, insbesondere in Zusammenarbeit mit privaten Investoren.



Seit 2004 ist das IBB Wohnungsmarktbarometer ein fester Bestandteil der kontinuierlichen Beobachtung des Berliner Wohnungsmarktes. Bei den zahlreichen Teilnehmerinnen und Teilnehmern, die mit ihren fachlichen Einschätzungen ein Stimmungsbild über den Berliner Wohnungsmarkt abgeben, möchte ich mich ganz herzlich bedanken. Ohne Ihre Mitwirkung ist das IBB Wohnungsmarktbarometer in dieser Form nicht möglich. Wir sind sehr froh, dass Sie ihr wertvolles Wissen in diesem Rahmen mit uns teilen!

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

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'J. Allerkamp'. The signature is fluid and cursive, written on a white background.

**Dr. Jürgen Allerkamp**

*Vorsitzender des Vorstandes der Investitionsbank Berlin*

## 1. Methodisches Vorgehen und Hintergrund der Befragten

Mit dem IBB Wohnungsmarktbarometer 2018 liegen die aktuellen Einschätzungen der Wohnungsmarktexterten zur Lage am Berliner Wohnungsmarkt vor. Zusammen mit dem jährlich erscheinenden IBB Wohnungsmarktbericht ist es Bestandteil der kontinuierlichen Beobachtung und Berichterstattung zum Berliner Wohnungsmarkt. Indem die fachlichen Experteneinschätzungen zu einer differenzierten Bewertung der aktuellen und künftigen Wohnungsmarktlage verdichtet werden, liefert das IBB Wohnungsmarktbarometer wichtige qualitative Befunde und Bewertungen. 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.

Für das IBB Wohnungsmarktbarometer werden jährlich Expertinnen und Experten des Berliner Wohnungsmarktes befragt. In einem schriftlichen Fragebogen werden sie gebeten, ihre Einschätzungen zur aktuellen und künftigen Entwicklung am Wohnungsmarkt in unterschiedlichen Teilsegmenten von Miete und Eigentum sowie zum Investitionsklima abzugeben. Aus Gründen der Vergleichbarkeit und zur Fortschreibung der Experteneinschätzungen orientiert sich das aktuelle IBB Wohnungsmarktbarometer an den Fragen der Vergangenheit. Dadurch können langfristige Entwicklungen in einer Zeitreihe aufgezeigt werden. In Zusatzfragen, die

sich jedes Jahr ändern, lassen sich aktuelle Themen aufgreifen. Dieses Jahr wurde danach gefragt, welchen Beitrag der öffentlich geförderte Mietwohnungsbau zur Entlastung des angespannten Wohnungsmarktes leistet und welche Gründe es für den derzeitigen Bauüberhang an Wohnungen in der Stadt gibt.

Um eine sachgerechte Einordnung des Marktgeschehens vornehmen zu können, werden den Befragten u. a. bestimmte Preissegmente genannt. Der aktuellen Wohnungsmarktbarometer-Befragung liegen dabei folgende Spannweiten zugrunde:

### Mietpreise (netto kalt)

Unteres Preissegment: unter 7,00 EUR/m<sup>2</sup>  
 Mittleres Preissegment: 7,00 bis unter 10,00 EUR/m<sup>2</sup>  
 Oberes Preissegment: 10,00 EUR/m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup>  
 Mittleres Preissegment: 2.500 bis unter 5.000 EUR/m<sup>2</sup>  
 Oberes Preissegment: 5.000 EUR/m<sup>2</sup> und mehr

Abb. 01 Die Berliner Bezirke



Abb. 02 Tätigkeitsfelder der Antwortenden



Die Befragung der Wohnungsmarktexperten fand in den Monaten Juni und Juli 2018 online und mittels eines weitgehend standardisierten Fragebogens statt. Insgesamt wurden rund 1.150 Experten angeschrieben. Einige Befragte füllten mehrere Fragebögen zu unterschiedlichen Bezirken bzw. zur Gesamtstadt aus, sodass eine Stichprobe von 212 Fällen für das IBB Wohnungsmarkbarometer vorliegt. Dies entspricht einer Rücklaufquote von knapp 19 %. Etwa zwei Drittel aller Befragten gaben ihre Einschätzung zur Wohnungsmarktlage auf Ebene der Berliner Bezirke ab. Für die bezirkliche Ebene wurden Grundgesamtheiten von 8 bis 16 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.

Wohnungsunternehmen, Genossenschaften und deren Verbände repräsentieren die größte Teilnehmergruppe. Diese Akteursgruppe ist mit 26 % in der Umfrage vertreten. Danach folgen mit 12 % Experten aus den Bereichen Wissenschaft, Marktforschung sowie Sachverständige. Vertreter aus den Senats- und Bezirksverwaltungen und der öffentlichen Hand sowie Immobilienmakler und deren Verbände stellen jeweils 11 % der Befragungsteilnehmer. 10 % der Teilnehmer sind in der Kreditwirtschaft und Baufinanzierung tätig. Akteure aus der Landes- und Bundespolitik sowie Vertreter aus Mietervereinen stellen zusammen 14 % der Befragten. Der Anteil von Hausverwaltungen, Haus- und Grundeigentümern und deren Verbänden beträgt 6 %. Die Gruppe der Projektentwickler und Immobilienfonds ist mit 4 % vertreten. Mit 2 % sind soziale Institutionen, Träger und Verbände am wenigsten in der Umfrage vertreten. Rund 5 % der Befragten sind „Sonstige“ Akteure, u. a. Bauträger oder Architekten.

## 2. Aktuelle und künftige Marktlage nach Marktsegmenten

### Segment Eigentum

Gesamtstädtisch setzt sich die angespannte Marktlage beim Wohneigentum weiter fort. In fast allen Bezirken und Marktsegmenten sehen die Experten eine im Vergleich zum Angebot größere Nachfrage. Lediglich in Spandau und Neukölln konstatieren sie eine ausgewogene Marktsituation im Segment der Eigentumswohnungen. Wie schon in den Vorjahren, stellt sich die gesamtstädtische Marktsituation für Eigentumswohnungen weiterhin etwas besser dar als im klassischen Eigenheimsegment der Einfamilienhäuser/Doppelhaushälften und Reihenhäuser. Die angespannte Marktlage im Eigentumssegment wird sich nach Experteneinschätzung in den nächsten drei Jahren auf dem aktuellen Niveau fortsetzen.

Nach Experteneinschätzung stellt sich die aktuelle Marktlage im Bereich Wohneigentum berlinweit weiterhin angespannt dar. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich die Marktlage in allen drei Eigentumssegmenten verschärft. Die höchsten Nachfrageüberhänge bestehen weiterhin im klassischen Eigenheimsegment der Einfamilienhäuser/Doppelhaushälften und Reihenhäuser. Bei Eigentumswohnungen stellt sich die aktuelle Marktlage etwas weniger angespannt dar, allerdings setzt sich der positive Trend seit 2015 hier nicht fort.

In den nächsten drei Jahren können die Experten keine Anzeichen für eine Entspannung des Marktes für Wohneigentum erkennen. Sie erwarten, dass sich die angespannte Marktlage in allen drei Eigentumsformen auf etwa dem heutigen Niveau fortsetzt.

### Situation in den Bezirken

Im gesamtstädtischen Kontext ist das Segment der **Einfamilienhäuser/Doppelhaushälften** vor allem in den Stadtrandlagen von Bedeutung. In den zentralen und zentrumsnahen Lagen dominiert hingegen der Geschosswohnungsbau.

In allen Berliner Bezirken wird die Marktlage von den Experten als angespannt eingeschätzt. Überall übersteigt die Nachfrage das Angebot. Jedoch ist die Marktanspannung nach Meinung der Experten räumlich unterschiedlich stark ausgeprägt. Abgesehen von den Innenstadtbezirken Mitte und Charlottenburg-Wilmersdorf, wo dieses Marktsegment baustrukturell keine Rolle spielt, ist sie in den Bezirken Marzahn-Hellersdorf und Lichtenberg besonders ausgeprägt. Spürbare Nachfrageüberhänge zeigen sich nach Expertenmeinung beispielsweise auch in Steglitz-Zehlendorf, Pankow und Treptow-Köpenick. In den übrigen Bezirken konstatieren die Experten zumeist eine leicht angespannte Marktlage.

Abb. 03 Beurteilung im Segment Eigentum

Das Angebot ist gemessen an der Nachfrage:

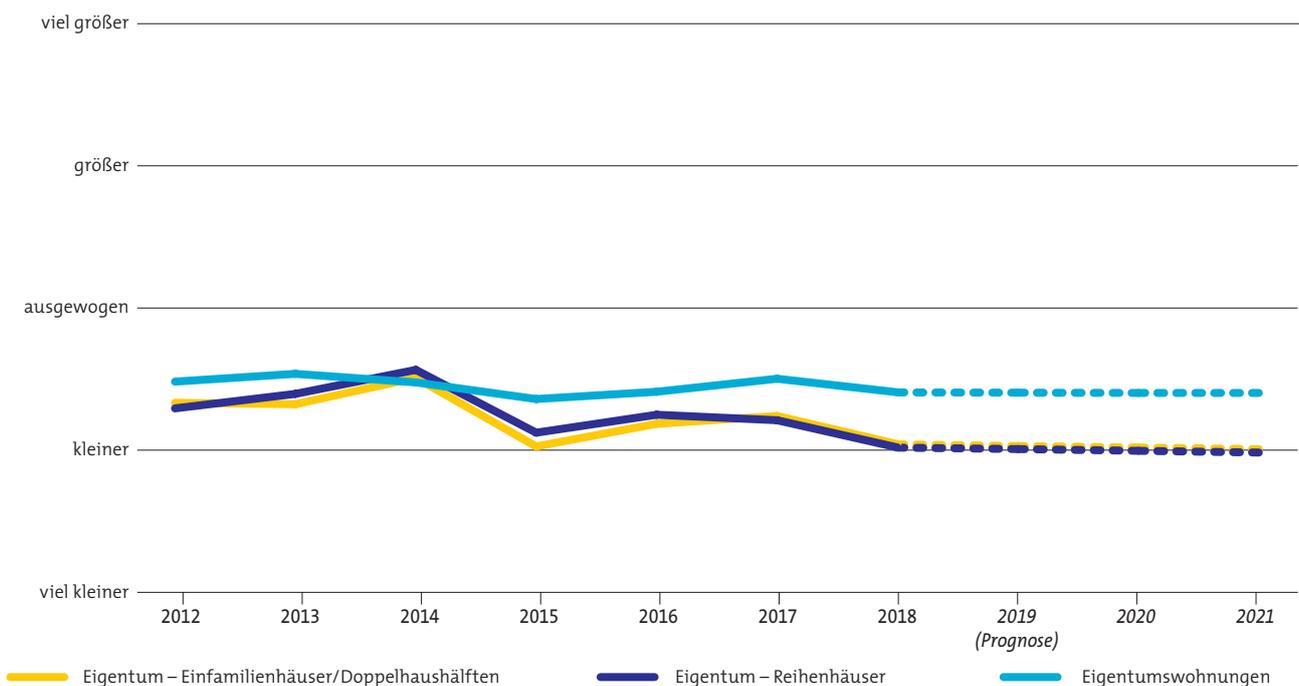
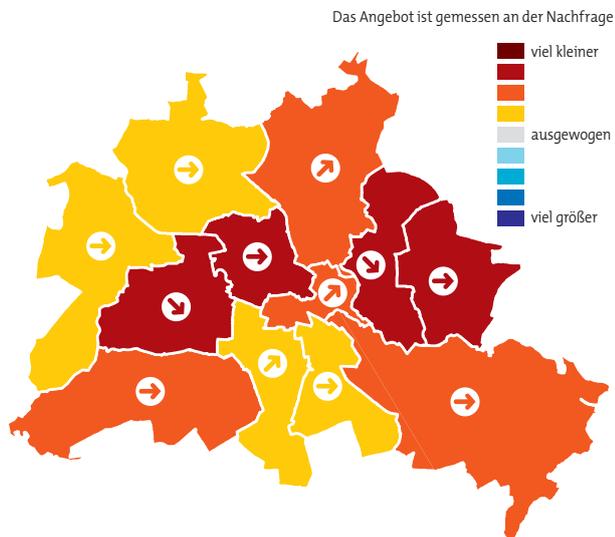


Abb. 04 Aktuelle Marktlage:  
Eigentum – Einfamilienhäuser/Doppelhaushälften



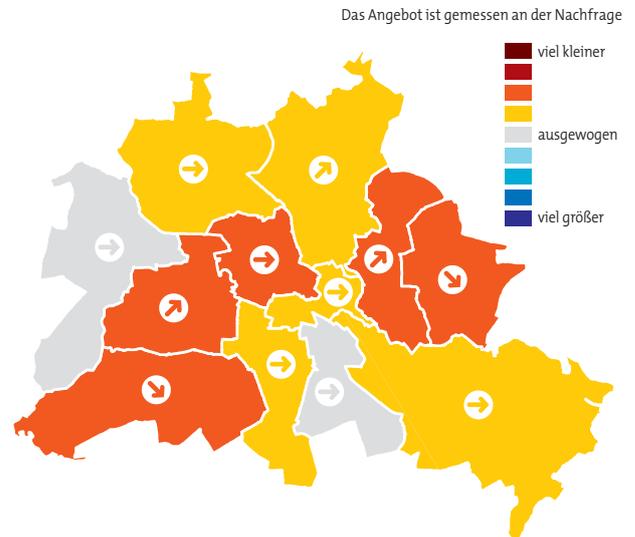
Der Pfeil gibt die erwartete Veränderung der Marktlage in den nächsten drei Jahren an. Die Anspannung des Marktes ...  
... steigt stark an (up arrow) steigt an (up arrow with curve) bleibt gleich (right arrow) nimmt ab (down arrow with curve) nimmt sehr stark ab (down arrow)

In den nächsten drei Jahren bleibt die Marktlage für Einfamilienhäuser/Doppelhaushälften nach Expertenmeinung weiterhin angespannt, in der Mehrzahl der Bezirke unverändert auf dem angespannten Niveau von heute. Dies bedeutet, dass für so unterschiedliche Bezirke wie Marzahn-Hellersdorf, Steglitz-Zehlendorf, Mitte und Treptow-Köpenick künftig weiterhin ein hohes Angebotsdefizit nach Expertensicht zu erwarten ist. Eine weitere Verschärfung der Marktlage sehen die Experten in den nächsten drei Jahren in Tempelhof-Schöneberg, Friedrichshain-Kreuzberg und Pankow. An anderer Stelle schwächt sich die aktuell deutlich angespannte Marktlage hingegen zukünftig nach Expertenmeinung eher ab, so in Lichtenberg und Charlottenburg-Wilmersdorf.

Für das Marktsegment der **Reihenhäuser** (ohne Abbildung) attestieren die Experten berlinweit Angebotsdefizite. Das Bild der Marktlage stellt sich dabei ähnlich angespannt dar wie im Segment der Einfamilienhäuser/Doppelhaushälften. Die ausgeprägtesten Nachfrageüberhänge bestehen nach Expertensicht in den Innenstadtbezirken, wo dieses Segment aber faktisch kaum bedient werden kann. Lediglich in Neukölln und Reinickendorf gehen die Experten aktuell von nur leichten Angebotsdefiziten aus.

Die unausgewogene Marktlage für Reihenhäuser wird sich in den nächsten drei Jahren nach Expertenauffassung in nahezu allen Bezirken auf dem aktuellen Niveau fortsetzen. In Pankow und Lichtenberg gehen die Experten von einer Zunahme der bestehenden Marktanspannung aus.

Abb. 05 Aktuelle Marktlage:  
Eigentumswohnungen



Nach Einschätzung der Experten übersteigt die Nachfrage nach **Eigentumswohnungen** in fast allen Bezirken das Angebot. Die größten Nachfrageüberhänge werden dabei in Lichtenberg, Marzahn-Hellersdorf, Mitte, Charlottenburg-Wilmersdorf und in Steglitz-Zehlendorf festgestellt. Nur in Neukölln und Spandau stellt sich die aktuelle Marktlage nach Experteneinschätzung ausgewogen dar. In allen übrigen Bezirken zeigt sich eine leichte Anspannung in diesem Marktsegment. Dies betrifft Reinickendorf, Pankow, Friedrichshain-Kreuzberg, Tempelhof-Schöneberg und Treptow-Köpenick.

In den nächsten drei Jahren gehen die Experten für die Mehrheit der Bezirke von einer gleichbleibend angespannten Marktlage mit Nachfrageüberhängen auf heutigem Niveau aus. In Charlottenburg-Wilmersdorf, Lichtenberg und Pankow erwarten die Experten künftig ein weiteres Anziehen der Marktanspannung. In Steglitz-Zehlendorf und Marzahn-Hellersdorf gehen die Experten in den nächsten drei Jahren hingegen von einer Entspannung der Lage aus. Für Spandau und Neukölln wird auch in den nächsten drei Jahren eine ausgewogene Marktsituation erwartet.

### Segment Miete

Die Lage am Berliner Mietwohnungsmarkt wird, wie auch im letzten Jahr, als sehr angespannt eingeschätzt. Insbesondere im unteren, mittleren und mietpreisgebundenen Marktsegment sehen die Experten große Angebotsdefizite. Nur im oberen Mietpreissegment attestieren die Experten noch eine fast ausgewogene Marktlage. Mit Blick auf die nächsten drei Jahre ist nach Experteneinschätzung keine Entspannung in Sicht. Die Nachfrageüberhänge werden voraussichtlich in allen Mietsegmenten fortbestehen und sich teilweise noch erhöhen.

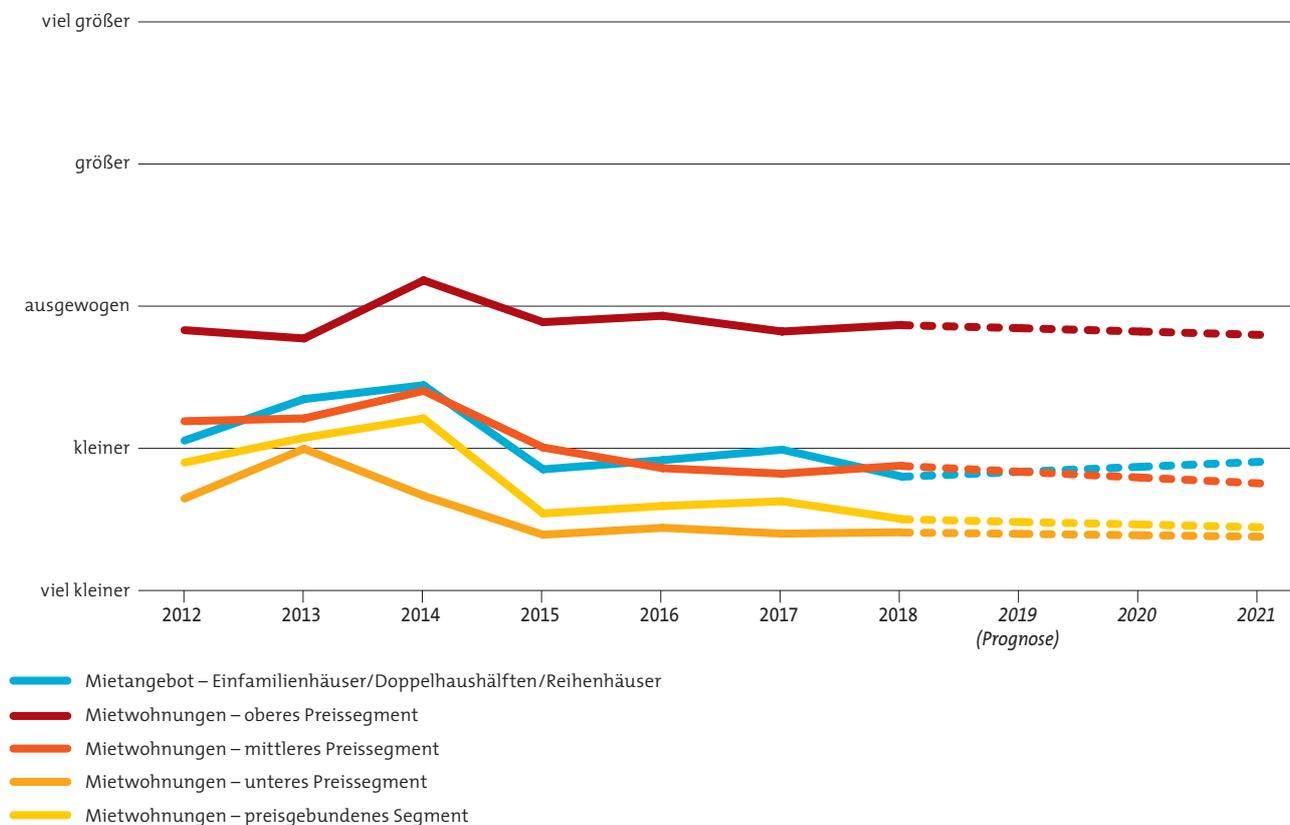
Mit Blick auf die Bezirke zeigt sich eine hohe Anspannung im unteren, mittleren und preisgebundenen Marktsegment überwiegend in den innenstadtnahen Bezirken. Davon betroffen sind insbesondere Mitte, Charlottenburg-Wilmersdorf, Friedrichshain-Kreuzberg sowie Tempelhof-Schöneberg. Hier ist perspektivisch auch von einer weiteren Marktanspannung auszugehen, insbesondere im mietpreisgebundenen Segment. Entspannungstendenzen werden nur vereinzelt, wie z. B. in Marzahn-Hellersdorf im oberen Mietpreissegment, angenommen.

Nach Einschätzung der Wohnungsmarktexterten ist die gesamtstädtische Marktlage bei Mietwohnungen in weiten Teilen sehr angespannt. Lediglich für das obere Mietsegment attestieren die Experten noch eine nahezu ausgewogene Marktsituation. Die größten Angebotsdefizite bestehen weiterhin im unteren und preisgebundenen Mietsegment auf etwa dem gleichen Niveau. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich die Marktlage für preisgebundene Wohnungen nach Expertenmeinung sogar noch einmal weiter verschärft und erreicht damit den höchsten Anspannungswert im Betrachtungszeitraum. Angebotsdefizite auf hohem Niveau bestehen auch im mittleren Mietsegment und für Einfamilienhäuser/Doppelhaushälften/Reihenhäuser zur Miete fort.

Für fast alle Teilsegmente des Mietwohnungsmarktes gehen die Experten künftig von einer gleichbleibenden oder leicht verschlechterten Marktlage aus. Die Marktsituation im unteren und preisgebundenen Segment bleibt künftig auf niedrigem Niveau stabil mit ausgeprägten Nachfrageüberhängen. Für das mittlere und obere Mietpreissegment gehen die Experten davon aus, dass sich die Angebotsituation in den nächsten drei Jahren verschärft. Jedoch wird auch künftig die Marktlage im oberen Mietsegment nur durch leichte Angebotsdefizite gekennzeichnet sein. Mit einer leichten Entspannung der Marktsituation rechnen die Experten nur im Marktsegment der Einfamilienhäuser/Doppelhaushälften/Reihenhäuser.

Abb. 06 Beurteilung im Segment Miete

Das Angebot ist gemessen an der Nachfrage:

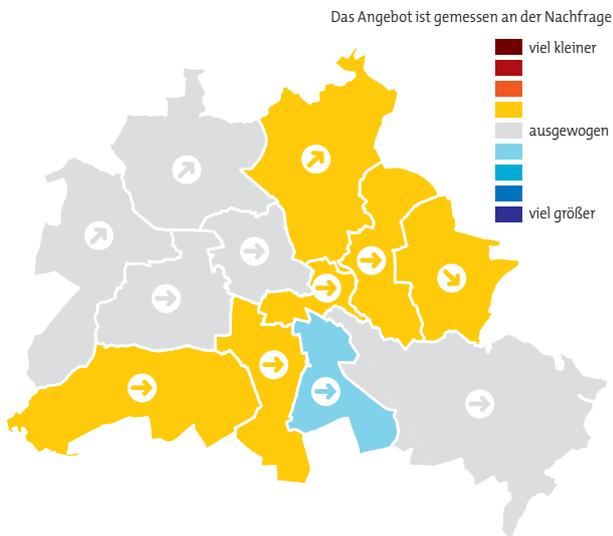


### Situation in den Bezirken

Die allgemeine Markteinschätzung der Experten im **oberen Mietpreissegment** (10,00 EUR/m<sup>2</sup> und mehr) spiegelt sich auch in der räumlichen Ausdifferenzierung in den einzelnen Bezirken wider. In ungefähr der Hälfte der Bezirke gehen die Experten aktuell von einer ausgewogenen Marktsituation aus. In den übrigen Bezirken werden leichte Angebotsdefizite konstatiert. Eine Ausnahme bildet Neukölln. Hier zeigen sich nach Expertenauffassung sogar leichte Angebotsüberhänge.

Die Marktlage für Mietwohnungen im oberen Preissegment wird sich nach Experteneinschätzung in den nächsten drei Jahren insgesamt kaum ändern. Bestehende leichte Angebotsdefizite in Steglitz-Zehlendorf, Tempelhof-Schöneberg, Friedrichshain-Kreuzberg und Lichtenberg setzen sich fort. Die Marktsituation bleibt in Charlottenburg-Wilmersdorf, Mitte und Treptow-Köpenick nach Expertensicht weiterhin ausgewogen. Eine anziehende Marktlage erwarten die Experten in Spandau, Reinickendorf und Pankow.

Abb. 07 Aktuelle Marktlage:  
Mietwohnungen – oberes Preissegment



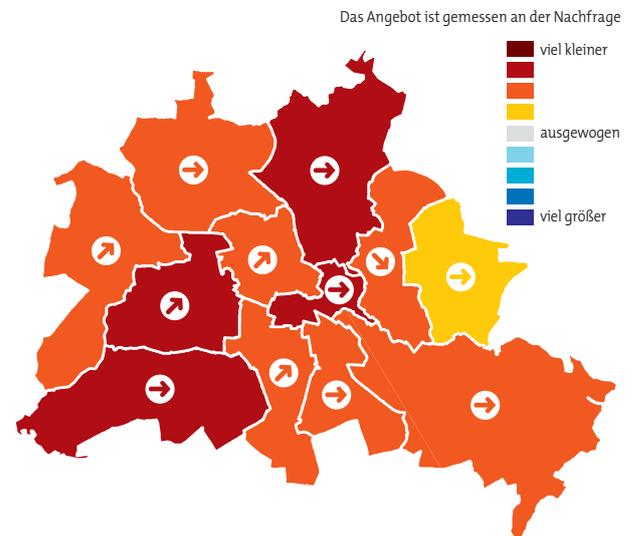
Der Pfeil gibt die erwartete Veränderung der Marktlage in den nächsten drei Jahren an. Die Anspannung des Marktes ...

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

Die Marktlage im **mittleren Mietpreissegment** (7,00 bis unter 10,00 EUR/m<sup>2</sup>) wird im Vergleich zum oberen Preissegment spürbar angespannter eingeschätzt. In allen Bezirken attestieren die Experten mit Ausnahme von Marzahn-Hellersdorf deutliche Angebotsdefizite. Diese sind in Steglitz-Zehlendorf, Charlottenburg-Wilmersdorf, Friedrichshain-Kreuzberg und Pankow besonders ausgeprägt. In allen übrigen Bezirken ist die Marktlage im mittleren Mietpreissegment etwas weniger angespannt. Wie auch schon in den Jahren zuvor, ist die Anspannung in diesem Preissegment weniger ausgeprägt als im unteren und preisgebundenen Mietsegment.

Für einen Großteil der Bezirke attestieren die Experten eine Fortsetzung der angespannten Marktlage im mittleren Mietpreissegment. Die aktuell sehr angespannte Marktlage in Steglitz-Zehlendorf, Friedrichshain-Kreuzberg und Pankow bleibt auf hohem Niveau bestehen, während sie sich in Charlottenburg-Wilmersdorf noch weiter verschärft. Eine weitere Anspannung des Marktes in diesem Preissegment wird perspektivisch auch in Spandau, Mitte und Tempelhof-Schöneberg angenommen. Gegen den allgemeinen Trend erwarten die Experten einzig in Lichtenberg in den nächsten drei Jahren eine Entspannung der Marktlage und in Marzahn-Hellersdorf weiterhin nur leichte Angebotsdefizite auf heutigem Niveau.

Abb. 08 Aktuelle Marktlage:  
Mietwohnungen – mittleres Preissegment



Eine noch größere Anspannung der aktuellen Marktlage sehen die Experten im **unteren Mietpreissegment** (unter 7,00 EUR/m<sup>2</sup>). Hier werden in allen Bezirken sehr hohe Angebotsdefizite attestiert, die vor allem in den Innenstadtlagen von Charlottenburg-Wilmersdorf, Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg sowie in Neukölln zutage treten. In allen übrigen Bezirken bestehen ebenfalls ausgeprägte Angebotsdefizite. Im Vergleich stellt sich nach Einschätzung der Experten die Marktlage in Marzahn-Hellersdorf weniger angespannt dar, wenngleich sie auch hier als unausgewogen beobachtet wird.

Nach Ansicht der Experten setzt sich die spürbar angespannte Marktlage im unteren Mietpreissegment künftig in fast allen Bezirken auf heutigem Niveau weiter fort. In Spandau und Marzahn-Hellersdorf konstatieren die Experten in den nächsten drei Jahren ein weiteres Anziehen der Marktlage. Eine Entspannung der Marktlage im unteren Mietpreissegment erwarten sie für keinen der zwölf Berliner Bezirke.

Abb. 09 Aktuelle Marktlage:  
Mietwohnungen – unteres Preissegment

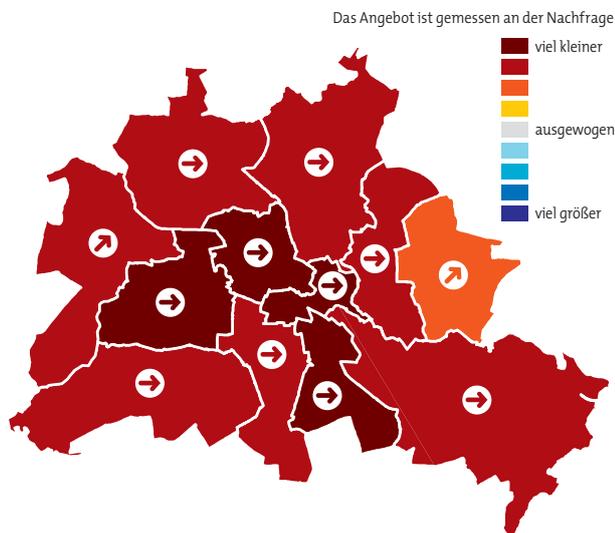
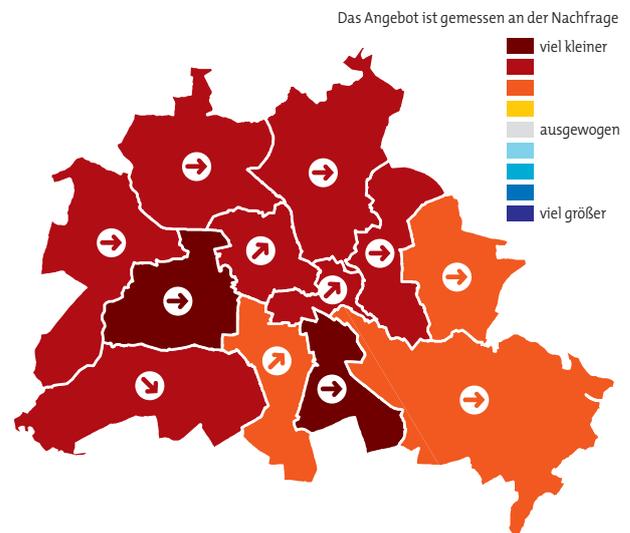


Abb. 10 Aktuelle Marktlage:  
Mietwohnungen – preisgebundenes Segment



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 Einschätzungen zur Marktlage im **mietpreisgebundenen Marktsegment** zeigen ein fast ebenso deutliches Bild wie im unteren Mietpreissegment. In allen Bezirken übersteigt die Nachfrage nach Mietwohnungen das Angebot. Wie auch im unteren Mietpreissegment wird die Lage in Charlottenburg-Wilmersdorf und Neukölln als besonders angespannt beurteilt. In allen übrigen Bezirken konstatieren die Experten ebenfalls starke Angebotsdefizite. Im Gesamtbild stellt sich die Marktlage in Treptow-Köpenick, Tempelhof-Schöneberg und Marzahn-Hellersdorf noch etwas weniger unausgewogen dar.

Nach Ansicht der Experten wird sich die Marktlage im mietpreisgebundenen Segment auch in den nächsten drei Jahren nicht entspannen. Vielfach setzt sich die deutlich angespannte Marktsituation auf dem heutigen Niveau fort oder zieht sogar weiter an wie in den Innenstadtbezirken Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg sowie Tempelhof-Schöneberg.

Im Vergleich aller Mietsegmente wird die Wohnungsmarktlage bei **den Einfamilienhäusern, Reihenhäusern und Doppelhaushälften zur Miete** (ohne Abbildung) im oberen Mietpreissegment als am wenigsten angespannt beurteilt. Allerdings übersteigt auch hier in allen Bezirken die Nachfrage das Angebot, insbesondere in den zentralen Lagen von Charlottenburg-Wilmersdorf, Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg sowie in Marzahn-Hellersdorf. In allen übrigen Bezirken bestehen nach Experteneinschätzung ebenfalls Angebotsdefizite, jedoch auf etwas moderaterem Niveau.

Die Marktlage für Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften zur Miete bleibt in den nächsten drei Jahren für eine Mehrheit der Bezirke auf dem aktuellen Niveau angespannt. Mit einer Entspannung in diesem Marktsegment rechnen die Experten nur in Steglitz-Zehlendorf, Lichtenberg und Marzahn-Hellersdorf.

### 3. Besondere Bedarfe im Detail

#### Besondere Bedarfe

Beim Wohneigentum werden besondere Bedarfe weiterhin vor allem für Eigentumswohnungen gesehen. Nachgelagert werden die Bedarfe für Einfamilienhäuser/Doppelhaushälften, Reihenhäuser und Townhouses eingeschätzt. In den beiden Segmenten Miete und Eigentum werden die höchsten Bedarfe für kompakte bis mittelgroße Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 45 m<sup>2</sup> bis unter 100 m<sup>2</sup> gesehen. Das obere Preissegment nimmt bei den genannten Bedarfen sowohl beim Wohneigentum als auch bei Mietwohnungen einen deutlich geringeren Stellenwert ein.

Um die aktuellen Anforderungen in den verschiedenen Marktsegmenten von Eigentum und Miete einschätzen zu können, wurden die Experten um eine Einschätzung zu den Bedarfen nach Preisklassen und Wohnungsgrößenklassen im Miet- und Eigentumsbereich gebeten.

Die größten Bedarfe beim **Wohneigentum** werden erneut für Eigentumswohnungen gesehen. Sie bestehen ganz überwiegend im unteren und mittleren Preissegment. Insbesondere bei kleinen Eigentumswohnungen unter 45 m<sup>2</sup> artikulieren die Experten einen höheren Bedarf im unteren Preissegment. Das obere Preissegment spielt über alle Größenklassen und Eigentumsformen hinweg nur eine vergleichsweise geringe Rolle. Nach Experteneinschätzung besteht ein hoher Bedarf an Eigentumswohnungen im Bereich der mittleren und großen Wohnungen bis 100 m<sup>2</sup>, gefolgt von kompakten Wohnungen mit Wohnflächen unter 45 m<sup>2</sup>. Der Bedarf an großen Eigentumswohnungen mit mindestens 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche wird im Vergleich weniger oft genannt. Das klassische Eigenheimsegment (Reihenhaus, frei stehendes Einfamilienhaus/Doppelhaushälfte und Townhouse) spielt beim Wohneigentum eine etwas nachgeordnete Rolle. Bei den Eigenheimen stehen Einfamilienhäuser/Doppelhaushälften, dicht gefolgt von Reihenhäusern an erster Stelle. Für Townhouses werden mit Abstand die geringsten Bedarfe artikuliert. Bei frei stehenden Einfamilienhäusern/Doppelhaushälften und Town-

Abb. 11 Wohneigentum: Besondere Bedarfe nach Preissegmenten

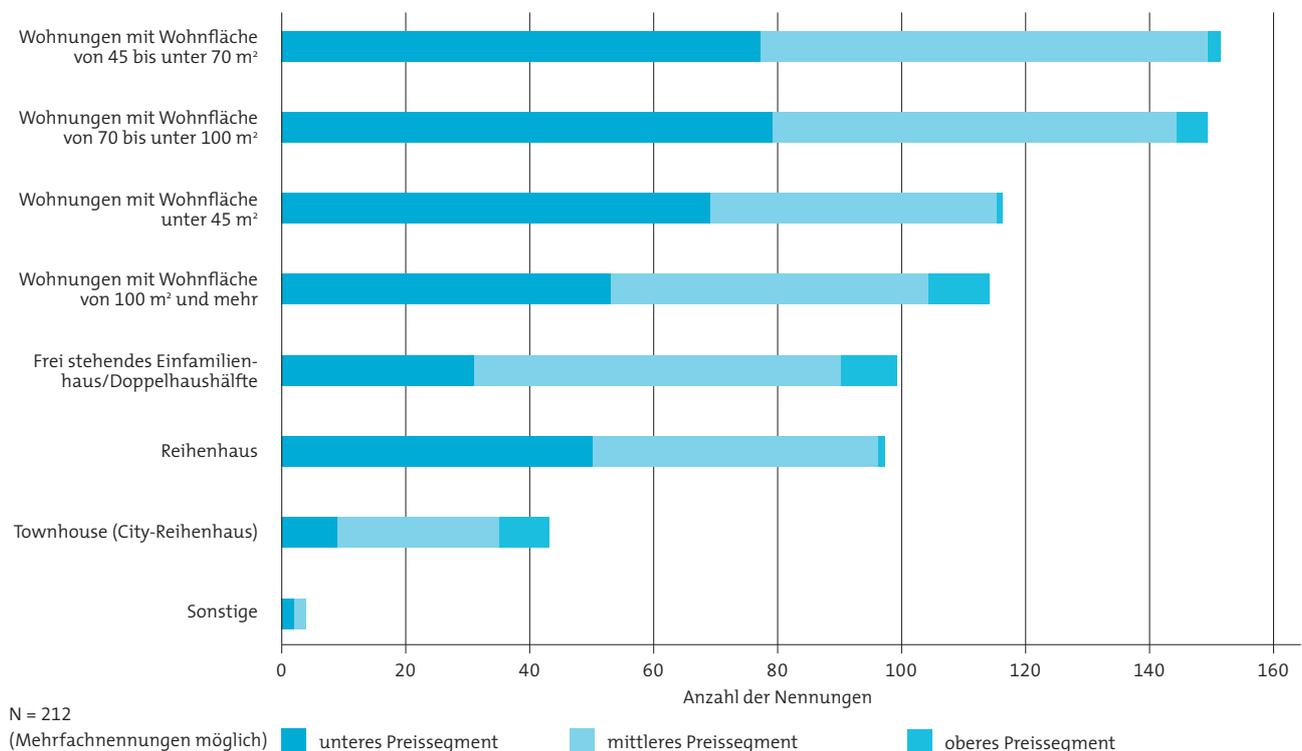
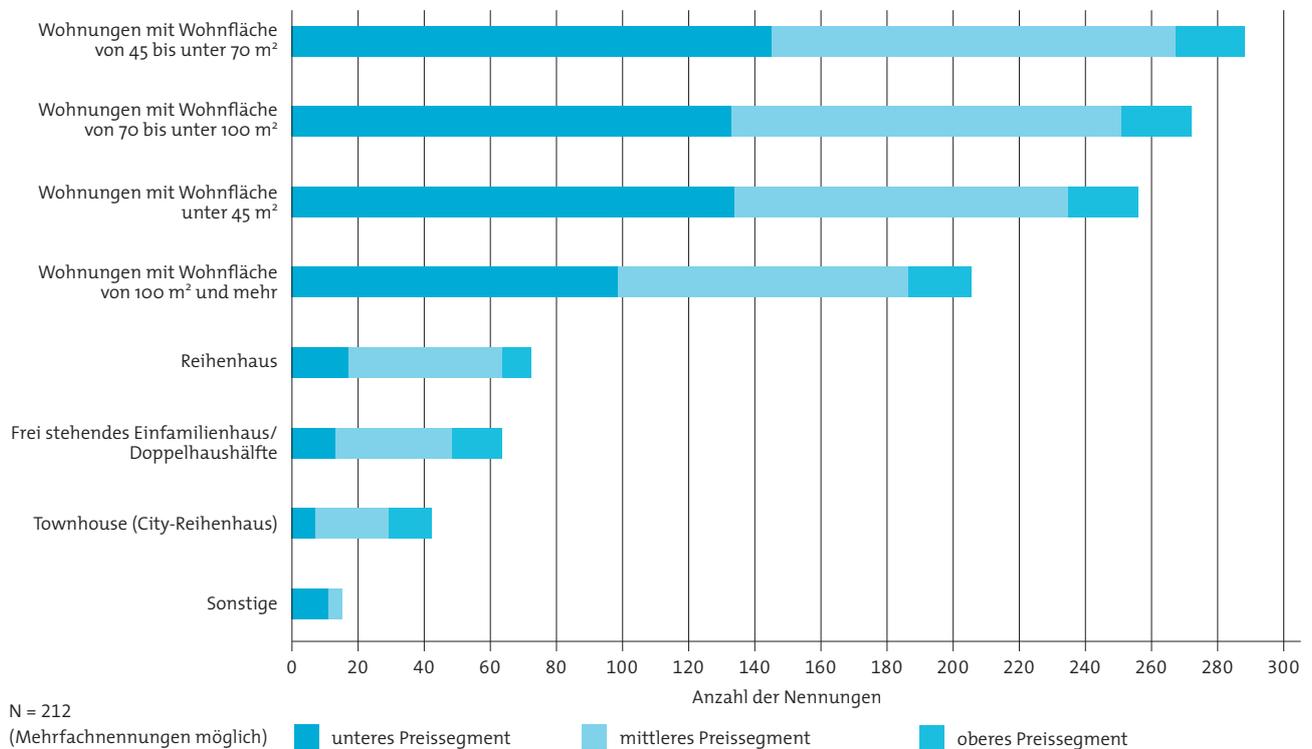


Abb. 12 Mietwohnungen: Besondere Bedarfe nach Preissegmenten



houses sind nach Ansicht der Experten die Bedarfe im mittleren Preissegment anteilig größer als bei Reihenhäusern, bei denen ein deutlicher Schwerpunkt im unteren Preissegment liegt.

Bei **Mietwohnungen** werden von den Experten die größten Bedarfe für Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 45 m<sup>2</sup> bis unter 100 m<sup>2</sup> benannt. Im Vergleich aller Teilssegmente wird für Einfamilienhäuser/Doppelhaushälften, Reihenhäuser und Townhouses zur Miete eine geringere Relevanz gesehen als für Mietwohnungen. Über alle Wohnungsgrößenklassen hinweg bestehen die höchsten Bedarfe im un-

teren und mittleren Mietpreissegment. Bei frei stehenden Einfamilienhäusern/Doppelhaushälften, Townhouses sowie Reihenhäusern zur Miete betonen die Experten vor allem das mittlere Preissegment. Den höchsten Bedarf im unteren Mietpreissegment konstatieren die Experten für kleine Wohnungen unter 45 m<sup>2</sup>. Für das obere Preissegment werden unabhängig von der Wohnungsgröße und Art des Mietobjektes vergleichsweise kaum nennenswerte Bedarfe artikuliert. Dieser Befund korrespondiert mit der Experteneinschätzung zur allgemeinen Marktlage im oberen Mietpreissegment, die sich nahezu ausgewogen darstellt.

## 4. Anforderungen an das Wohnungsangebot

Welche Ausstattungs- und Lagemerkmale sind bei Miet- und Eigentumswohnungen besonders gefragt, um auch künftig nachfragegerecht zu sein? Auch dazu wurden die Berliner Wohnungsmarktextperten nach ihrer Einschätzung befragt. Aus einer Liste möglicher Merkmale konnten jeweils bis zu fünf Eigenschaften ausgewählt werden, die relevant sind.

Die Einschätzungen der Experten verweisen dabei auf stabile Trends bezüglich der aktuellen und künftigen Anforderungen an die Wohnangebote in Berlin. Zu den wichtigsten Merkmalen – sowohl im Segment Eigentum als auch Miete – zählen dabei die Ausstattung mit Balkonen und Terrassen, eine integrierte Lage mit guter infrastruktureller Erschließung sowie ein stabiles soziales Umfeld. Diese drei Antwortmöglichkeiten gehören sowohl im Eigentums- als auch im Mietsegment zu den fünf meistgewählten Anforderungen an das Wohnangebot. Objekteigenschaften wie die Kleinteiligkeit des Gebäudes, attraktive Außenanlagen oder eine

Einbauküche spielen unter den genannten Qualitätsmerkmalen hingegen nur eine marginale Rolle.

Unterschiede zwischen den Anforderungen an Miet- und Eigentumsobjekte zeigen sich vor allem in Bezug auf die Relevanz von Kosten und Preisen: Während das Merkmal „günstiger Kaufpreis“ bei Eigentumswohnungen auf dem sechsten Rang steht, wird eine günstige Miete von den Experten als das wichtigste Merkmal einer Mietwohnung genannt.

Mehr als drei Viertel aller Befragten nennt die Ausstattung mit Balkonen und Terrassen als das wichtigste Merkmal von **Eigentumswohnungen**. Damit stieg die Relevanz dieser wohnungszugehörigen Außenflächen im Vergleich zum Vorjahr nochmals an. Für die Marktgängigkeit einer Eigentumswohnung sind nach Experteneinschätzungen nicht nur wohnungsbezogene, sondern auch lagebedingte Kriterien

Abb. 13 Anforderungen an das Wohnungsangebot Eigentum

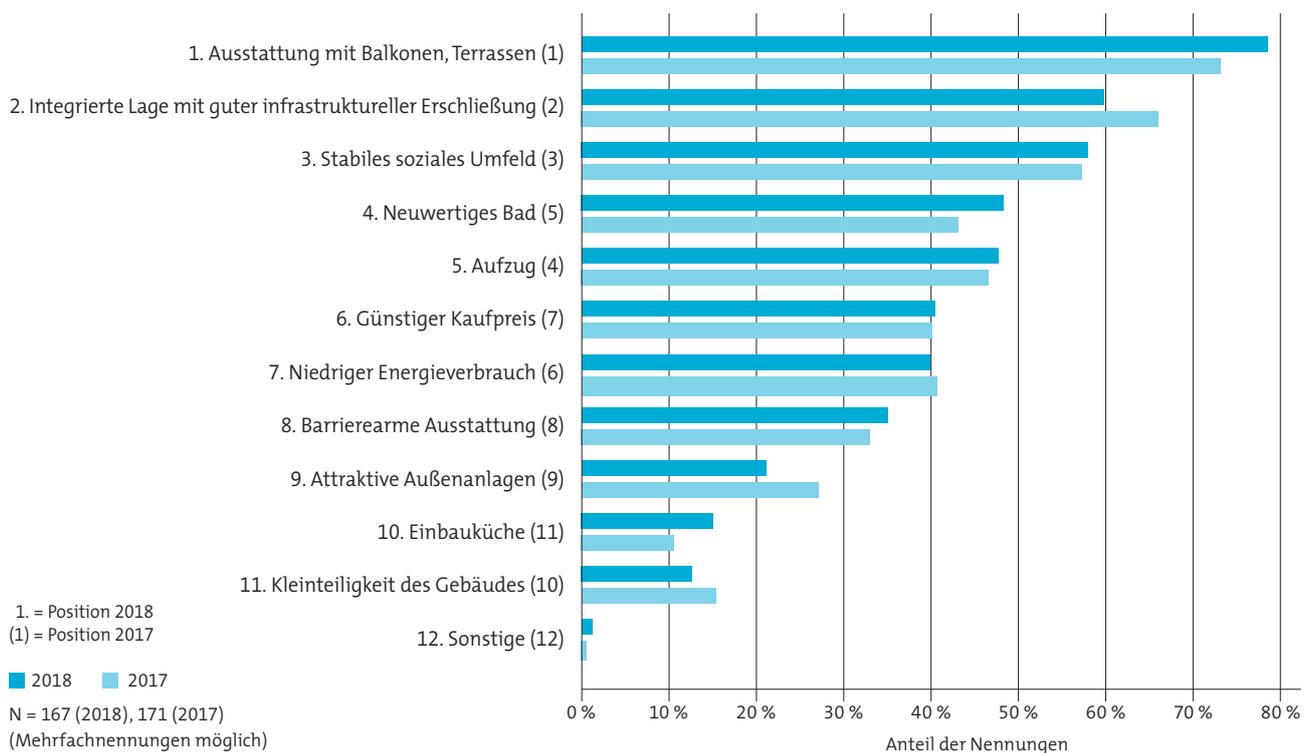
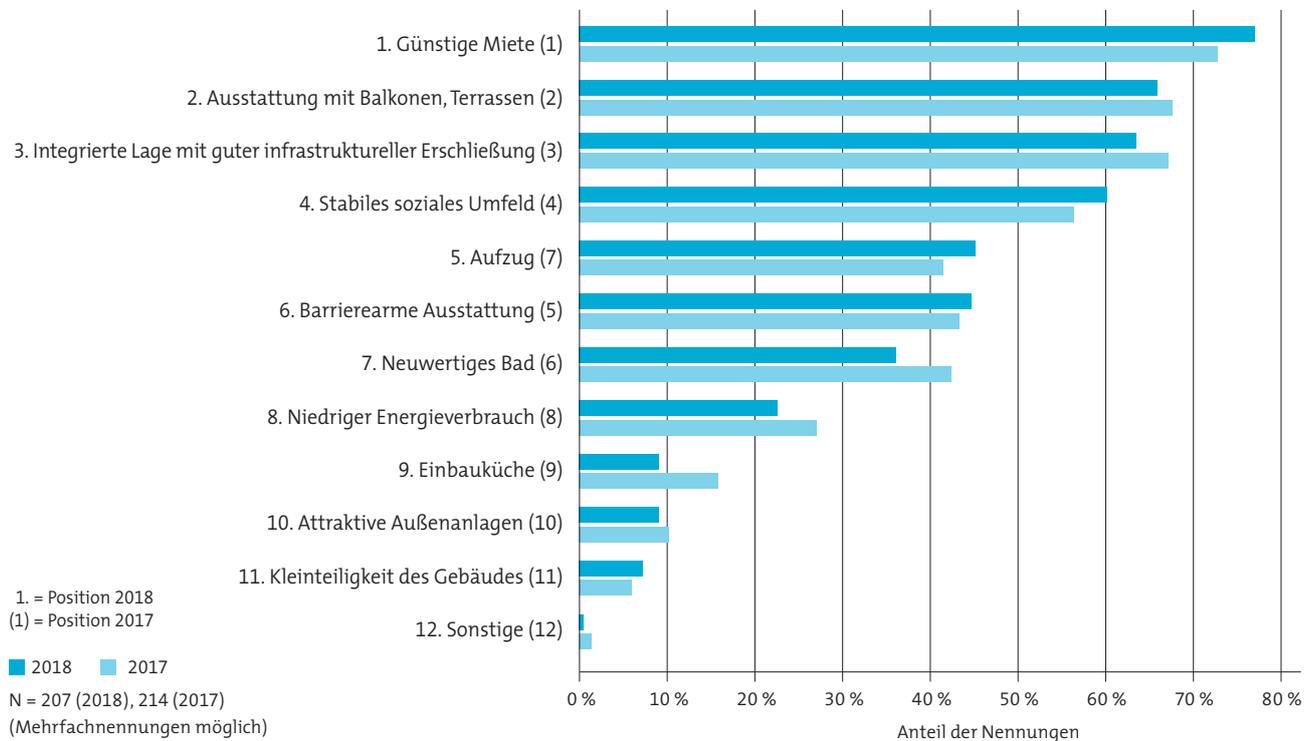


Abb. 14 Anforderungen an das Wohnungsangebot Miete



von Bedeutung. So werden eine integrierte Lage mit guter infrastruktureller Erschließung und ein stabiles soziales Umfeld von mehr als der Hälfte der Befragten als besonders bedeutsam eingeschätzt. Weitere Faktoren, wie beispielsweise ein neuwertiges Bad (48 %) oder das Vorhandensein eines Aufzugs (47 %), werden ebenfalls häufig genannt. Ein niedriger Energieverbrauch sowie ein günstiger Kaufpreis sind für 40 % der befragten Experten relevant. Daran schließen sich Merkmale wie eine barrierearme Ausstattung (35 %) oder attraktive Außenanlagen (21 %) an. Als weniger relevant werden die Kleinteiligkeit des Gebäudes oder die Ausstattung der Wohneinheit mit einer Einbauküche eingeschätzt.

Im Segment der **Mietwohnungen** schätzen nach wie vor die meisten der befragten Experten eine günstige Miete als wichtigstes Merkmal ein (77 %). Mit etwas Abstand folgen das

Ausstattungsmerkmal Balkon oder Terrasse (66 %) sowie die Lagekriterien integrierte Lage mit guter infrastruktureller Erschließung (64 %) und stabiles soziales Umfeld (60 %). Damit zeigt sich im Vergleich zum Vorjahr, dass sich die Reihenfolge der wichtigsten Qualitätsmerkmale für die Marktgängigkeit einer Mietwohnung – mit Ausnahme der Bedeutung von Aufzügen (45 %) – nicht verändert hat. Es folgen Kriterien wie eine barrierearme Ausstattung (ebenfalls 45 %), ein neuwertiges Bad (36 %) und ein niedriger Energieverbrauch (23 %), die nach Einschätzung der Experten ein untergeordnetes Vermarktungskriterium für Mietwohnungen darstellen. Wie auch beim Wohneigentum spielen Einbauküchen, attraktive Außenanlagen und eine kleinteilige Gebäudestruktur keine relevante Rolle für die Vermietbarkeit einer Wohnung.

## 5. Aktuelle Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt

In jeder IBB-Barometerumfrage werden die Experten um eine Einschätzung zu den dringendsten Problemen am Berliner Mietwohnungsmarkt gebeten. Dafür wird den Befragten eine Auswahl von 23 möglichen Problembereichen vorgelegt, aus der sie bis zu sieben Themen auswählen können, die aus ihrer Sicht die jeweils größten Herausforderungen darstellen.

Im Vergleich zum Vorjahr fallen die Beurteilungen zu den Problemlagen am Berliner Mietwohnungsmarkt insgesamt ähnlich aus. Nach Einschätzung der Experten gewinnt die Baulandknappheit noch einmal an Relevanz. Zwei Drittel der Befragten geben an, dass „zu wenig oder zu wenig geeignetes Bauland verfügbar“ sei. Auch der Widerstand gegen neue Bauvorhaben gewinnt im Vergleich zum Vorjahr an Bedeutung und wird mittlerweile an dritter Stelle der aktuellen Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt genannt.

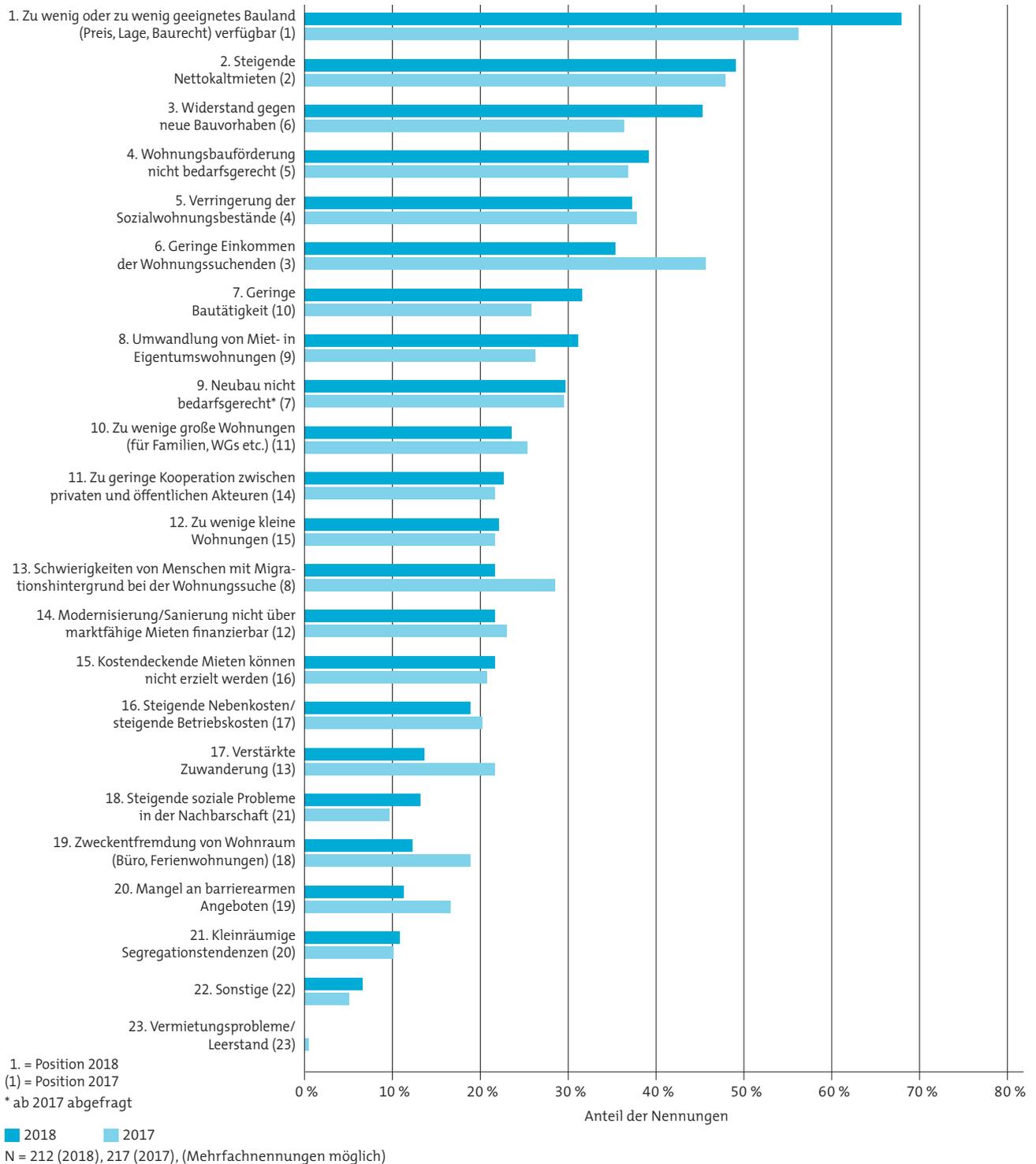
Im Gegenzug nennt nur noch jeder dritte Befragte die geringen Einkommen der Wohnungssuchenden als Problem auf dem Wohnungsmarkt (2017: 46 %). Damit rutschte diese Herausforderung um drei Plätze auf den sechsten Rang ab. Auch Problembereiche im Zusammenhang mit Migration („Schwierigkeiten von Menschen mit Migrationshintergrund bei der Wohnungssuche“ und „verstärkte Zuwanderung“) verlieren gegenüber dem Vorjahr an Relevanz.

Als die größten Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt in Berlin sehen die Experten die Baulandknappheit (68 %), die steigenden Nettokaltmieten (49 %) und den Widerstand gegen neue Bauvorhaben (45 %). Es folgen zwei Problembereiche, die eng mit der sozialen Wohnungsversorgung zusammenhängen: eine als nicht bedarfsgerecht eingeschätzte Wohnungsbauförderung (39 %) sowie der Rückgang der Sozialwohnungsbestände (37 %). Darüber hinaus zählen laut den Befragten auch die geringen Einkommen der Wohnungssuchenden, die geringe Bautätigkeit sowie die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen zu den größten Problemen am Mietwohnungsmarkt in Berlin.

Einen vergleichsweise geringen Handlungsbedarf sehen die Experten hingegen beim Thema barrierearme Angebote, kleinräumige Segregationstendenzen und Leerstand. Für keine der befragten Personen zählte die Option „Vermietungsproblem/Leerstand“ zu den wichtigsten Problemen auf dem Berliner Mietwohnungsmarkt.

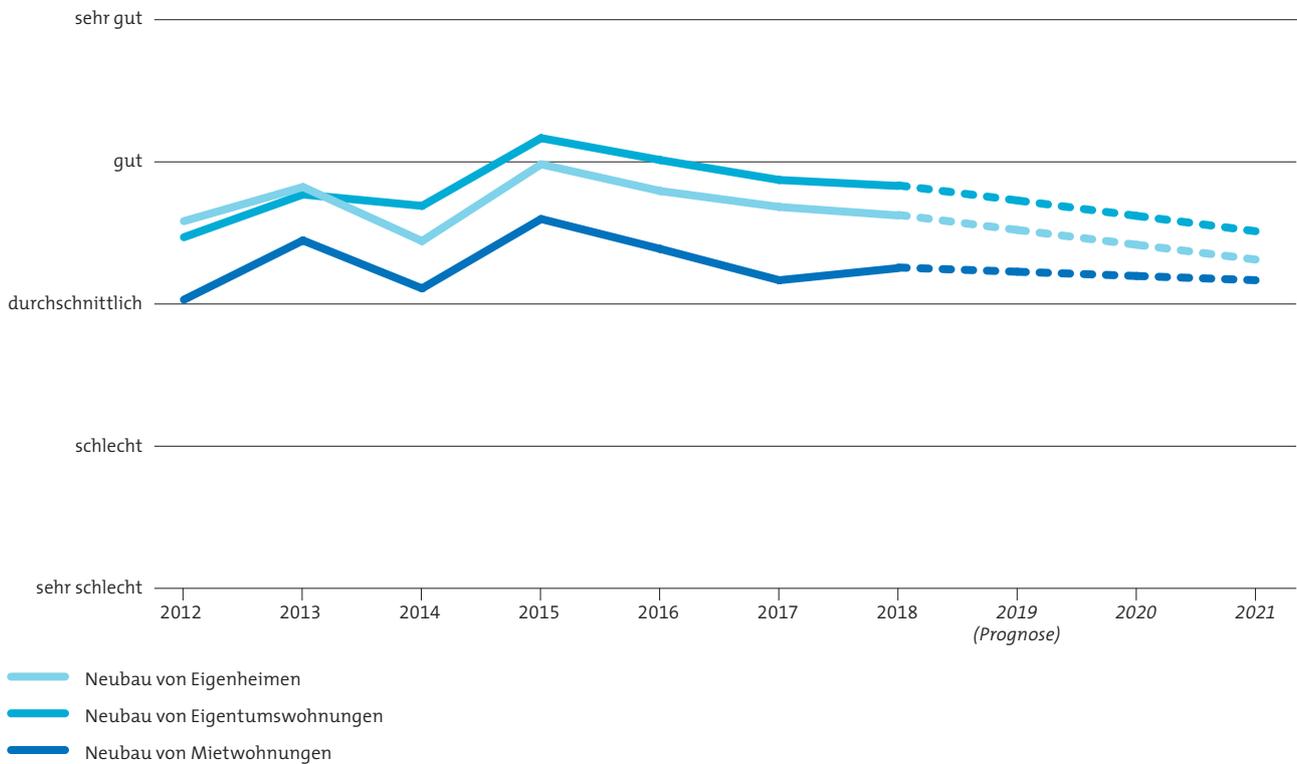
Unter „Sonstige“ Probleme werden die mitunter langen Bearbeitungszeiten bis zur Baurechtschaffung genannt. Die Experten weisen zudem darauf hin, dass sich die Wohnungssuche auch zunehmend für mittlere Einkommensgruppen schwierig gestaltet. Die zeitlich unbegrenzte Umliegung von Modernisierungskosten oder nur sporadisch bewohnte Zweit- und Drittwohnungen werden ebenfalls als Problembereiche identifiziert.

Abb. 15 Aktuelle Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt



## 6. Einschätzung des Investitionsklimas

Abb. 16 Einschätzung des Investitionsklimas: Neubau



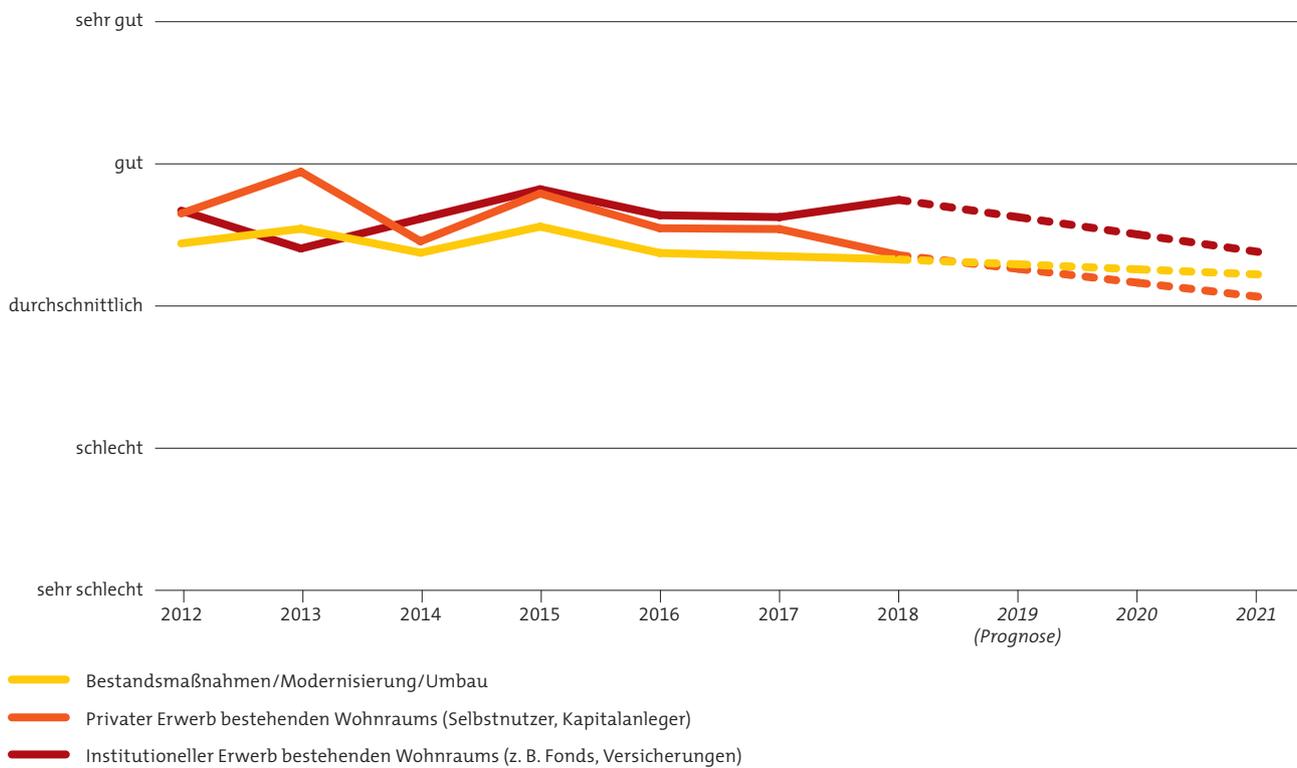
### Investitionsklima

Das Investitionsklima für den Neubau von Wohnraum sowie für Bestandsmaßnahmen und den Erwerb bestehenden Wohnraums schätzen die Wohnungsmarkexperten weiterhin positiv ein. Alle Bewertungen liegen aktuell weiterhin zwischen „gut“ und „durchschnittlich“. Eine leicht positive Entwicklung des Investitionsklimas attestieren die Experten dem Neubau von Mietwohnungen und dem institutionellen Erwerb bestehenden Wohnraums. In allen anderen Teilsegmenten stagnieren die Investitionsbedingungen weitgehend, der private Erwerb bestehenden Wohnraums zeigt im Vergleich zum Vorjahr sogar einen fortgesetzten Rückgang. Im Ausblick gehen die Experten in allen Segmenten von nennenswerten Eintrübungen aus.

Das Investitionsklima für den **Neubau von Eigenheimen, Eigentumswohnungen und Mietwohnungen** schätzen die Experten weiterhin zwischen „durchschnittlich“ und „gut“ ein. Wie in den Jahren zuvor wird das aktuelle Investitionsklima für den Neubau von Eigentumswohnungen und Eigenheimen grundsätzlich positiver eingeschätzt als für den Neubau von Mietwohnungen. Wenngleich die Experten für den Neubau von Mietwohnungen im Vergleich zum Vorjahr eine leicht positive Entwicklung sehen, wird das Klima in diesem Marktsegment noch als eher „durchschnittlich“ beurteilt. Das beste Investitionsklima sehen die Experten weiterhin für den Neubau von Eigentumswohnungen.

Perspektivisch erwarten die Experten, dass sich das Investitionsklima in allen drei Segmenten abschwächt. Während sich die Rahmenbedingungen für den Neubau von Mietwohnungen in den nächsten drei Jahren nur leicht verschlechtern, wird – verglichen mit heute – eine stärkere Eintrübung bei Eigentumswohnungen und Eigenheimen erwartet. Die Rah-

Abb. 17 Einschätzung des Investitionsklimas: Bestand



menbedingungen für den Neubau von Eigentumswohnungen, Eigenheimen und Mietwohnungen werden allerdings auch künftig zwischen „gut“ und „durchschnittlich“ eingeschätzt.

Das Klima für Investitionen in den **Wohnungsbestand** wird von den Experten ebenfalls mit Bewertungen zwischen „durchschnittlich“ und „gut“ positiv eingeschätzt. Das beste Investitionsklima Richtung „gut“ wird aktuell für den institutionellen Erwerb bestehenden Wohnraums attestiert. Damit bricht 2018 der langjährige Trend, dass sich die Einschätzungen für den privaten und den institutionellen Erwerb bestehenden Wohnraums im Gleichschritt entwickeln, erkennbar ab. Während die Experten für den institutionellen Erwerb bestehenden Wohnraums aktuell einen Aufwärtstrend konstatieren, fallen die Bewertungen für den privaten Erwerb bestehenden Wohnraums Richtung „durchschnittlich“ ab. Die Entwicklung des Investitionsklimas für Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen verläuft weiter stabil.

Nach Experteneinschätzung verschlechtern sich in den nächsten drei Jahren die Investitionsbedingungen in allen drei Teilsegmenten. Die Eintrübung der investiven Rahmenbedingungen dürfte demnach für den privaten und institutionellen Erwerb bestehenden Wohnraums stärker ausfallen als für Bestandsmaßnahmen. Zukünftig gehen die Experten davon aus, dass sich das Investitionsklima in allen drei Teilsegmenten eher im Bereich „durchschnittlich“ bewegt.

Abb. 18 Investitionsklima:  
Neubau von Eigentumswohnungen

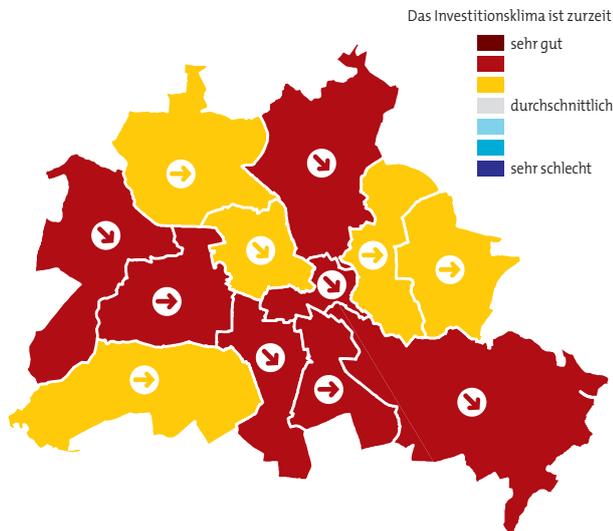
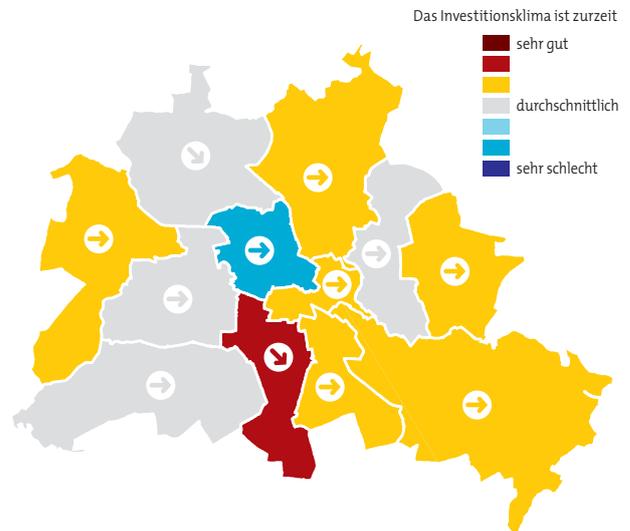


Abb. 19 Investitionsklima:  
Neubau von Mietwohnungen



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 (⇓)

### Situation in den Bezirken

Das Investitionsklima für den **Neubau von Eigentumswohnungen** wird in allen Bezirken als überdurchschnittlich bewertet. Während in Steglitz-Zehlendorf, Reinickendorf, Mitte, Lichtenberg und Marzahn-Hellersdorf das Klima als „eher gut“ eingeschätzt wird, wird es in den restlichen Bezirken mit der Bewertung „gut“ durchgängig positiver gesehen.

Nach Einschätzung der Experten trübt sich das Investitionsklima in den nächsten drei Jahren in der Hälfte der Bezirke ein. Dies betrifft insbesondere die Bezirke, für die aktuell ein „eher gutes“ Investitionsklima attestiert wird. Für Steglitz-Zehlendorf, Reinickendorf, Charlottenburg-Wilmersdorf, Neukölln, Lichtenberg und Marzahn-Hellersdorf wird ein stabiler Ausblick gegeben.

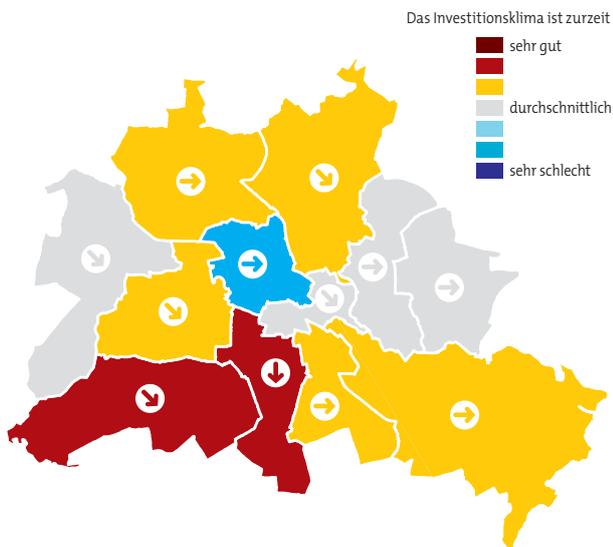
Das Investitionsklima für den **Neubau von Mietwohnungen** wird von den Experten für die Mehrheit der Bezirke als „durchschnittlich“ bis „eher gut“ eingeschätzt. Die besten Rahmenbedingungen für den Bau von Mietwohnungen sehen sie aktuell in Tempelhof-Schöneberg, in Mitte wird das aktuelle Investitionsklima als deutlich unterdurchschnittlich eingeschätzt. Den Bezirken Reinickendorf, Charlottenburg-Wilmersdorf, Steglitz-Zehlendorf und Lichtenberg wird ein durchschnittliches Investitionsklima attestiert. In allen übrigen Bezirken werden die investiven Rahmenbedingungen nach Ansicht der Experten als „eher gut“ beurteilt.

Der aktuelle Gesamtbefund gilt nach Expertenauffassung weitgehend auch in den nächsten drei Jahren. In zehn Bezirken werden unveränderte Investitionsbedingungen erwartet. Mit einer Eintrübung der investiven Rahmenbedingungen rechnen die Experten künftig in Tempelhof-Schöneberg und Reinickendorf.

Die Marktbedingungen für den **privaten Erwerb bestehenden Wohnraums** werden überwiegend als „durchschnittlich“ bis „gut“ bezeichnet. Die besten Investitionsbedingungen für den privaten Erwerb bestehenden Wohnraums bestehen nach Expertensicht in Steglitz-Zehlendorf und Tempelhof-Schöneberg. Durchschnittliche Rahmenbedingungen werden in Spandau, Friedrichshain-Kreuzberg, Lichtenberg und Marzahn-Hellersdorf gesehen. In Mitte stellt sich das Investitionsklima unterdurchschnittlich dar. In allen übrigen Bezirken werden derzeit „eher gute“ Rahmenbedingungen für den privaten Erwerb von Wohnraum angenommen.

Nach Meinung der Experten trübt sich in den nächsten drei Jahren in sechs der zwölf Bezirke das Investitionsklima für den privaten Erwerb bestehenden Wohnraums ein. Dies betrifft so unterschiedliche Bezirke wie zum Beispiel Charlottenburg-Wilmersdorf oder Steglitz-Zehlendorf. Für Lichtenberg, Marzahn-Hellersdorf, Treptow-Köpenick, Neukölln und Reinickendorf geben die Experten einen stabilen Ausblick.

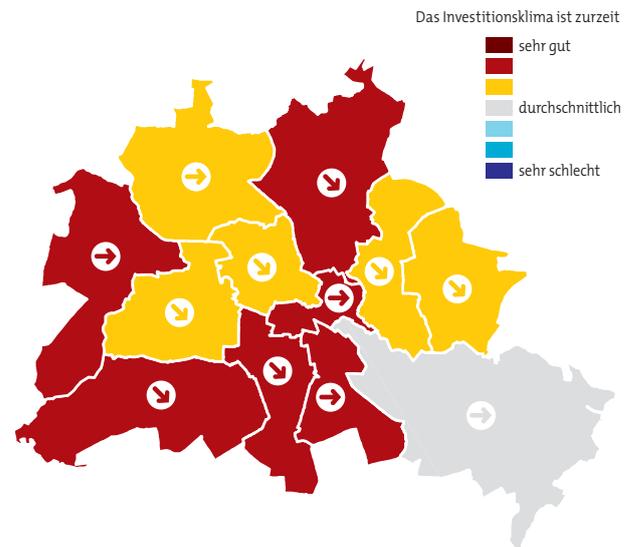
Abb. 20 Investitionsklima: Privater Erwerb bestehenden Wohnraums



Die Rahmenbedingungen für den **institutionellen Erwerb bestehenden Wohnraums** stellen sich nach Meinung der Befragten gesamtstädtisch als „eher gut“ bis „gut“ dar. Gute Investitionsbedingungen in diesem Marktsegment attestieren die Experten in etlichen Außenbezirken (Spandau, Steglitz-Zehlendorf, Tempelhof-Schöneberg, Pankow, Neukölln) sowie dem Innenstadtbezirk Friedrichshain-Kreuzberg. Mit Ausnahme von Treptow-Köpenick erhalten alle übrigen Bezirke eher gute bis gute Bewertungen. Lediglich in Treptow-Köpenick werden die Investitionsbedingungen als durchschnittlich eingeschätzt.

Nach Meinung der Experten wird sich in den nächsten drei Jahren der Befund für den institutionellen Erwerb bestehenden Wohnraums in etwa der Hälfte der Bezirke verschlechtern. Für Pankow, Steglitz-Zehlendorf, Charlottenburg-Wilmersdorf, Mitte, Lichtenberg, Marzahn-Hellersdorf und Tempelhof-Schöneberg werden eingetrübte Investitionsbedingungen erwartet. In allen anderen Bezirken gehen die Experten von unveränderten Investitionsbedingungen aus.

Abb. 21 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

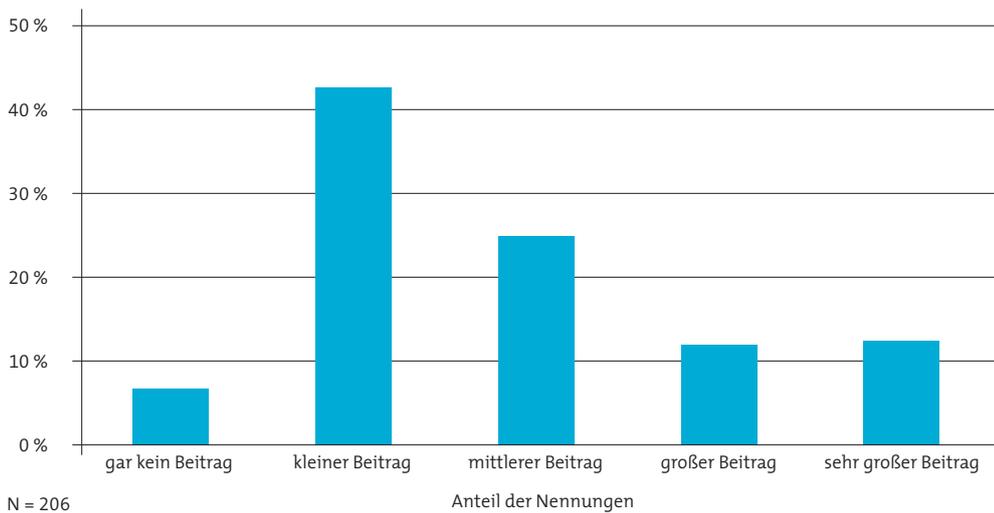
Im Rahmen der IBB Wohnungsmarktbarometer-Befragung 2018 wurden die Experten um eine Einschätzung gebeten, welchen **Beitrag der öffentlich geförderte Mietwohnungsbau zur Entlastung des angespannten Wohnungsmarkts** leistet.

43 % der Befragten sind der Meinung, dass öffentlich geförderte Mietwohnungen nur einen kleinen Beitrag zur Entlastung des angespannten Wohnungsmarktes leisten können. Einen „mittleren Beitrag“ geben ein Viertel der Experten an. Für weitere 25 % der Befragten gehen vom geförderten Mietwohnungsbau große bis sehr große Entlastungseffekte aus. Die wenigsten der Befragten (7 %) sind der Meinung, dass die geförderten Mietwohnungen gar keinen Beitrag zur Marktentlastung leisten.

Die Experten gaben eine Reihe von Hinweisen und Begründungen für ihre Einschätzungen.

Als Gründe für die überwiegend zurückhaltenden Bewertungen wurden vermehrt die geringen Fertigstellungszahlen bzw. der zu geringe Anteil am aktuellen Neubau genannt. Einige Experten weisen darauf hin, dass öffentlich geförderter Wohnungsbau bisher vor allem durch die Aktivitäten der kommunalen Wohnungsbaugesellschaften entsteht. Der geförderte Mietwohnungsbau sollte jedoch viel stärker in Zusammenarbeit mit privaten Investoren geleistet werden, um zu einer breiteren Entlastung beitragen zu können. Zudem reichten die neu errichteten geförderten Mietwohnungen nicht aus, um auslaufende Sozialbindungen und damit das Abschmelzen des öffentlich geförderten Wohnungsbe-

**Abb. 22** Beitrag des geförderten Mietwohnungsbaus zur Entlastung des angespannten Wohnungsmarktes



standes langfristig auszugleichen. Es wird kritisiert, dass die Wirkung der geförderten Wohnungen somit nicht nachhaltig sei, da die Mietpreisbindungen nur für einen mittelfristigen Zeitraum gelten und die Objekte dann aus der Bindung herausfallen.

Angemerkt werden zudem der unangemessene Verwaltungsaufwand und der Fokus der Förderung auf eine kleine Bevölkerungsgruppe. Das mittlere Preissegment oder kleinere Wohnungen sollten ebenfalls verstärkt gefördert werden. Als ein Lösungsvorschlag wird genannt, dass eine stärkere Priorisierung von geförderten Bauvorhaben in den (Genehmigungs-)Prozessen helfen könnte, die Wohnraumförderung zu einem wirksamen Instrument in der Wohnungsversorgung zu machen. Fehlbelegungen sollten zudem durch laufende Einkommensüberprüfungen verhindert werden.

Eine weitere Frage greift das Thema **Bauüberhänge** auf. Das Neubaugeschehen auf dem Berliner Wohnungsmarkt steht seit einigen Jahren im besonderen Fokus der Wohnungspolitik. Zwischen Baugenehmigungen und Baufertigstellungen gibt es dabei eine steigende Diskrepanz. Dabei ist zu berücksichtigen, dass ein „Auflaufen“ von Bauüberhängen u. a. auch daraus resultiert, dass zwischen der Erteilung einer Baugenehmigung für einen Neubau und der Fertigstellung zwei bis drei Jahre vergehen können.

Im Rahmen der IBB Wohnungsmarktbarometer-Befragung 2018 wurden die Experten nach ihren Einschätzungen zu den Gründen für die derzeitigen Bauüberhänge gefragt.

Häufig wurde dabei die Spekulation mit Bauland für die steigende Zahl an genehmigten aber noch unvollendeten Wohnungen genannt. Nach Einschätzung der Befragten warten demnach die Eigentümer mitunter auf eine Wertsteigerung der baureifen Grundstücke und zögern den Bau der Wohnungen hinaus.

Zudem werden vermehrt Kapazitätsengpässe in der Bauwirtschaft für die steigende Zahl an Bauüberhängen verantwortlich gemacht. Nach Expertenmeinung gebe es derzeit zu wenige Baufirmen, um das kontinuierlich steigende Bauvolumen zu bewältigen. Bestehende Unternehmen der Bauwirtschaft seien bereits ausgelastet und könnten nur mit zeitlichem Verzug neue Aufträge annehmen. Die übervollen Auftragsbücher und die daraus resultierenden Verzögerungen im Bauprozess hängen nach Einschätzung der Befragten auch mit einem Mangel an qualifizierten Fachkräften in einigen Handwerksberufen zusammen.

Darüber hinaus weisen die Experten auf komplexe Bauvorschriften hin, die zu einem schwierigeren und damit längeren Bauprozess führen. Widerstände gegen Neubauvorhaben aus der Nachbarschaft würden ebenfalls zu Bauüberhängen beitragen. Eine mangelhafte Zielgruppenanalyse führe darüber hinaus dazu, dass nicht bedarfsgerechte und vor allem hochpreisige Wohnungen geplant würden, deren Realisierung dann nicht rentabel sei und daher verzögert würde.

## 8. Überblick über die Ergebnisse des IBB Wohnungsmarktbarometers 2018

### Die zentralen Befunde der Berliner Wohnungsmarktexperten lauten:

- Der Berliner Wohnungsmarkt ist weiterhin in fast allen Marktsegmenten von Miete und Eigentum durch ausgeprägte Angebotsdefizite gekennzeichnet. Besonders angespannt stellt sich die Marktlage im Mietsegment dar, hier vor allem im unteren und preisgebundenen Segment. Aber auch im mittleren Mietsegment zeigen sich deutliche Angebotsdefizite. Die hohe Anspannung im unteren, mittleren und preisgebundenen Marktsegment zeigt sich überwiegend in den innenstadtnahen Bezirken. Nach Ansicht der Experten wird sich gesamtstädtisch die Anspannung der Marktsituation im Miet- und Eigentumssegment in den nächsten drei Jahren nicht verringern.
- Besondere Bedarfe im Eigentumssegment werden vor allem für Eigentumswohnungen gesehen. Nach Experteneinschätzung bestehen die höchsten Bedarfe im Miet- und Eigentumssegment für kompakte bis mittelgroße Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 45 m<sup>2</sup> bis unter 100 m<sup>2</sup> im unteren und mittleren Preissegment. Das obere Preissegment nimmt bei den genannten Bedarfen sowohl beim Wohneigentum als auch bei Mietwohnungen einen deutlich geringeren Stellenwert ein.
- Zu den wichtigsten Anforderungen für die Vermarktungsfähigkeit – sowohl im Segment Eigentum als auch Miete – zählen eine integrierte Lage mit guter infrastruktureller Erschließung, ein stabiles soziales Umfeld sowie die Ausstattung mit Balkonen und Terrassen. Unterschiede zwischen den Anforderungen von Miet- und Eigentumsobjekten zeigen sich vor allem in Bezug auf die Relevanz von Kosten und Preisen: Während eine günstige Miete von den Experten als das wichtigste Merkmal einer Mietwohnung genannt wird, stellt der Kaufpreis beim Wohneigentum ein nachgeordnetes Kriterium dar.
- Als die größten Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt in Berlin nennen die Experten die Baulandknappheit, die steigenden Nettokaltmieten und den Widerstand gegen neue Bauvorhaben. Nach Einschätzung der Experten gewinnt die Baulandknappheit bei den genannten Problemlagen am Berliner Mietwohnungsmarkt im Vergleich zum Vorjahr noch einmal an Relevanz. Zwei Drittel der Befragten gehen davon aus, dass „zu wenig oder zu wenig geeignetes Bauland verfügbar“ sei.
- Das Investitionsklima für den Neubau von Wohnraum sowie für Bestandsmaßnahmen und den Erwerb bestehenden Wohnraums schätzen die Wohnungsmarktexperten weiter positiv ein. Das beste Investitionsklima besteht für den Neubau von Eigentumswohnungen.
- In einer aktuellen Frage wurden die Experten um eine Einschätzung gebeten, welchen Beitrag der öffentlich geförderte Mietwohnungsbau zur Entlastung des angespannten Wohnungsmarktes leistet. Das Meinungsbild ist hier bei den Experten gespalten. Die eine Hälfte misst dem öffentlich geförderten Mietwohnungsbau einen mittleren bis sehr großen Beitrag zur Entlastung des angespannten Wohnungsmarktes bei, die andere Hälfte allerdings nur einen geringen bzw. gar keinen.
- Nach den Gründen für die steigenden Bauüberhänge gefragt, gaben die meisten Experten an, dass die Spekulation mit Bauland sowie die steigende Zahl an genehmigten aber noch unvollendeten Wohnungen verantwortlich sei.

## 9. Berliner Wohnungsmarktexperten

### Wir danken den Teilnehmenden der Befragung:

Michael Abraham  
Baugenossenschaft IDEAL eG

Ralf Dietmar Ahlemann  
Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg

Sükran Altunkaynak  
L.I.S.T. GmbH Lösungen im Stadtteil  
Stadtentwicklungsgesellschaft

Joachim Andreas  
GIW Geprüfte Immobilien GmbH

Axel R.H. Bahr  
Axel R.H. Bahr Immobilien und Finanzierungen

Dietmar Ballhausen  
UniCredit Bank AG

Harald Bartels  
Bartels Vermessung & Wertermittlung

Henry Baumfelder  
Berliner Mieterverein e. V.

Fabian Beran  
Wissenschaftlicher Mitarbeiter  
Humboldt-Universität zu Berlin

Bernd B. Bergmann  
Privata Hausverwaltung GmbH

Jochen Biedermann  
Bezirksamt Neukölln

Bernhard Bischoff  
Ö.b.u.v. Sachverständiger Bischoff

Ina Bittroff  
BVV Spandau

Barbara von Boroviczeny  
Berliner Mieterverein e. V.

Georg von Boroviczeny  
BVV Steglitz-Zehlendorf

Dirk Böttcher  
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Dorit Brauns  
Hilfswerk-Siedlung GmbH  
Evangelisches Wohnungsunternehmen in Berlin  
Alexandra-Stiftung

Marlies Broszeit  
Wohnungsbaugenossenschaft „Wendenschloß“ eG

Annekathrin Brunne  
yourplaces Immobilien Annekathrin Brunne e. K.

Angela Budweg  
Bezirksamt Spandau, Stadtentwicklungsamt

Gabriele Coccozza  
coPartner strategisches Marketing und Kommunikation  
für Immobilien und gewerbliche Dienstleistungen

Annamaria Deiters-Schwedt  
empirica ag

Mario Deutschländer  
Commerzbank AG Berlin

Dr. Hartwig Dieser

Jan Dohnke  
slapa & die raumplaner gmbh

Andreas Eberhardt  
Eberhardt Immobilien e. K.

Stephan Egerer  
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Martin Feldt  
Immobilienbüro Feldt GmbH

Björn Fritsch  
Engel & Völkers Frohnau-Köpenick GmbH

Daniel Fritz  
Quartiersmanagement Kosmosviertel

Reinhard Furgber  
Furgber Immobilien GmbH

Patricia Genth  
Investitionsbank Berlin, IBB

Christian Glaubitz  
degewo AG

Alexander Göbel  
Alexander Göbel Immobilien

Ariane Gottschall  
Wohnungsbaugenossenschaft Wilhelmsruh eG

Thomas Groß  
GEWIWO Berlin Wittenauer Wohnungsbaugenossenschaft eG

Dietmar Grosse  
Wohnungsbaugenossenschaft „Amtsfeld“ eG

Marc-Aurel Grosse  
Grosse Immobilien

Thomas Groth  
Groth Development GmbH & Co. KG

Thomas Haacke  
BWV Beamten-Wohnungs-Verein zu Köpenick eG

Joachim Hafen  
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Kerstin Haufe  
WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin Mitte mbH

Roman Heidrich  
Jones Lang LaSalle SE

Hartmut Heidt  
Wohnhilfe Lukas-Gemeinde e. V. Pflügerstraße

Marlene Heihsel  
BVV Friedrichshain-Kreuzberg

Stephan Heindl  
Berliner Sparkasse – NL der Landesbank Berlin AG

Ulf Heitmann  
„Bremer Höhe“ eG

Robert Hensky  
H+W Grundbesitz Robert Hensky

Norbert Hentschel  
Hausverwaltung Optima GmbH

Irina Herz  
GESOBAU AG

Michael Hesse  
Brigitte Hesse Immobilien GbR

Johannes Heyne  
BVV Charlottenburg-Wilmersdorf

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

Daniel Hofmann  
GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH

Wolfgang Houy  
Berliner Volksbank Immobilien GmbH

Klaus Huck  
Haus & Grund Berlin  
Bund der Berliner Haus- und Grundbesitzervereine e. V.

Johannes Jakobsmeier  
BBT GmbH

Annetta Juckel  
BVV Charlottenburg-Wilmersdorf

Holger Jürgens  
Dipl.-Ing. Holger Jürgens  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Mathias Kämmer  
Investitionsbank Berlin, IBB

Bernd Kaufmann  
Kaufmann Immobilien

Ralf Kießling  
Berliner Mieterverein e. V.

Michael Kilian  
LBS Norddeutsche Landesbausparkasse Berlin – Hannover

Susanne Klabe  
BFW Landesverband Berlin/Brandenburg e. V.

Piet Kok  
Berlin Hyp AG

Ralf Krombolz  
Vonovia SE

Carsten Kühne  
Sachverständigenbüro für Grundstücksbewertung

Ralf Kunert  
Berliner Volksbank Immobilien GmbH

Andreas Lanwehr  
Engel & Völkers AG

David Lehmann  
kba Architekten und Ingenieure GmbH

Dr. Jörg Lehmann  
Wohnungsgenossenschaft MERKUR eG

Thomas Licher

Natalie Gude Losada  
PRO-DIRECT-FINANCE GmbH

Kerstin Lüttke  
FELIX Wohnungsgenossenschaft eG

Kai-Marten Maack  
GEWOBE Wohnungswirtschaftliche Beteiligungsgesellschaft mbH

Anette Mischler  
Groth Development GmbH & Co. KG

Marita Mouritz  
audaxa Management GmbH

Wolfgang Müller  
Kahlo & Partner GmbH Immobilien und Hausverwaltungen

Marie Neumüllers  
Urbanizers Büro für städtische Konzepte  
Neumüllers Langenbrinck GbR

Leo Niederhafner  
Niederhafner Immobilien

Frank Nitzsche  
Möckernkiez eG

Hans Georg Oelmann

Andreas Ohm  
Charlottenburger Baugenossenschaft eG

Christian Palmer  
Mietergenossenschaft MUT eG

Andreas Partenheimer  
Berliner Sparkasse – NL der Landesbank Berlin AG

Ricarda Pätzold  
Deutsches Institut für Urbanistik

Rainer Penk  
BVV Tempelhof-Schöneberg

Christian Petermann  
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Joachim Pfitzner  
jop immobilien

Gerd Platzek-Schumacher  
HCS CONSULTANTS STEUERBERATUNGSGESELLSCHAFT MBH

Frank-Peter Pollenske  
GEWIWO Berlin Wittenauer Wohnungsbaugenossenschaft eG

Stefan Polter  
Münchener Hypothekenbank eG

Claus Pretzell  
Investitionsbank Berlin, IBB

Gundel Rieb  
Berliner Mieterverein e. V.

Peter Risch  
Berliner Mieterverein e. V.

Henning Roser  
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Jan Rother  
Berlinovo Immobilien GmbH

Eckhard Sagitza  
Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg

Marco Schaum  
Bezirksamt Pankow

Matti Schenk  
Savills Immobilien Beratungs-GmbH

Monika Scherbel  
TELA-Immobilienervice GmbH

Stefan Schetschorke  
Berliner Mieterverein e. V.

Joachim Schmitt  
Hausverwaltung Schmitt

Steffen Schnoor  
Schnoor Immobilien

Janett Schönfeld  
WGLi Wohnungsgenossenschaft Lichtenberg eG

Klaus Schrader  
GdW Bundesverband deutscher Wohnungs-  
und Immobilienunternehmen e. V.

Dr. Manja Schreiner  
Fachgemeinschaft Bau Berlin und Brandenburg e. V.

Daniel Schulz  
Arbeiter- Baugenossenschaft Paradies eG

Jörg Schumacher  
LBS Immobilien GmbH NordWest

Kathleen Shehada  
KCC Max Aicher Objekt Berlin GmbH & Co. KG

Andreas Sokol  
Deutsche Kreditbank AG

Dr. Manfred Otto Stelter  
SV-Büro Dr. Stelter

Eberhard Stoehr  
Ingenieurbüro für Immobilienbewertung

Wolfram Tarras  
Gewobag MB Mieterberatungsgesellschaft mbH

Helge Tausendfreund  
Berliner Sparkasse – NL der Landesbank Berlin AG

Thomas Thrun  
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Maximilian Vollmer  
STATTAU Stadtentwicklungsgesellschaft mbH

Thomas Weber  
Weberbank Actiengesellschaft

Christian Werner  
MPW Immobilien Michael Werner GmbH

Wibke Werner  
Berliner Mieterverein e. V.

Jörg Wild  
Berliner Volksbank Immobilien GmbH

Petra Wilfert-Demirov  
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Jürgen Wilhelm  
Berliner Mieterverein e. V.

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

Dr. Ludwig Will  
Dr. Will & Partner Grundstücksgesellschaft mbH

Günter Wombacher  
WBI Berlin, Wombacher Immobilien

Tom Wünsche  
Wohnungsbaugenossenschaft VORWÄRTS eG

Chris Zell  
Erste Wohnungsgenossenschaft Berlin-Pankow eG

**... 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](http://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](http://www.runze-casper.de)

Druck: Druckerei Conrad, Berlin  
 Auflage: 1.750 Exemplare

### Inhaltliche Konzeption und Bearbeitung

Investitionsbank Berlin  
 IS Immobilien- und Stadtentwicklung  
 Julia Kühle  
 Telefon: +49 (0)30 / 2125-3904  
 E-Mail: [julia.kuehle@ibb.de](mailto:julia.kuehle@ibb.de)

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

RegioKontext GmbH  
 Arnt v. Bodelschwingh, Astrid Gilewski, Clemens Jänicke  
 Telefon: +49 (0)30 / 50 34-84 44  
 Telefax: +49 (0)30 / 50 34-84 42  
 E-Mail: [buero@regiokontext.de](mailto:buero@regiokontext.de)  
 Internet: [www.regiokontext.de](http://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](http://www.stadtentwicklung.berlin.de)

Stand: September 2018





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](mailto:info@ibb.de)  
[www.ibb.de](http://www.ibb.de)