

IBB Wohnungsmarktbarometer 2015

Der Berliner Wohnungsmarkt aus Expertensicht

IBB Wohnungsmarktbarometer 2015

Der Berliner Wohnungsmarkt aus Expertensicht

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	5
Methodisches Vorgehen und Hintergrund der Befragten	6
Angebotssituation am Wohnungsmarkt nach Marktsegmenten	8
Künftige Nachfrageentwicklung	13
Besondere Bedarfe im Detail	16
Anforderungen an das Wohnungsangebot	20
Aktuelle Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt	22
Einschätzung des Investitionsklimas	24
Überblick über die Ergebnisse des IBB Wohnungsmarktbarometers 2015	28
Berliner Wohnungsmarkexperten	29
Impressum	3. Umschlagseite

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

Vorwort

Der Berliner Wohnungsmarkt steht weiterhin vor großen Herausforderungen und Veränderungen. Jährlich wächst unsere Stadt um mehrere zehntausend Einwohner. In den vergangenen Monaten verschärfte der enorme Flüchtlingsstrom die Lage in Berlin zusätzlich. Dies geht natürlich nicht spurlos am Wohnungsmarkt vorbei: Für immer mehr Haushalte werden immer mehr Wohnungen benötigt.

Welche weiteren Auswirkungen haben die dynamischen Veränderungen auf das Marktgeschehen? Wo sind besondere Knappheiten gegeben oder zu erwarten? Welche Bedarfe nach spezifischen Ausstattungsmerkmalen sind festzustellen?

Fragen wie diesen geht das IBB Wohnungsmarktbarometer inzwischen schon traditionell nach und ermöglicht im Zeitablauf das Ablesen wichtiger Trends und Entwicklungen. Gerade an den langjährigen Zeitreihen wird deutlich, dass sich manche dramatische Bewertung früherer Jahre inzwischen stark abgemildert hat. Beispiele hierfür ist die völlig gewandelte Einschätzung des Investitionsklimas für den Mietwohnungsbau oder auch die Tatsache, dass mittlerweile zu wenig verfügbares Bauland als das größte Problem des Berliner Wohnungsmarkts angesehen wird. Diese Beispiele unterstreichen, wie wichtig eine regelmäßige und aktualisierte Einschätzung der Marktlage ist.

Nicht umsonst ist diese Marktbefragung als ein wichtiges Element seit 2004 fester Bestandteil der Berliner Wohnungsmarktbeobachtung.

Mein ausdrücklicher Dank gilt den zahlreichen Teilnehmerinnen und Teilnehmern, die sich auch dieses Jahr wieder an der Wohnungsmarktbefragung der IBB beteiligt haben. Ohne Sie wäre diese wichtige Grundlage für mehr Markttransparenz nicht denkbar.

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



Dr. Jürgen Allerkamp

Vorsitzender des Vorstandes der Investitionsbank Berlin

Methodisches Vorgehen und Hintergrund der Befragten

Das vorliegende IBB Wohnungsmarktbarometer ist neben dem IBB Wohnungsmarktbericht ein zentraler Bestandteil der kontinuierlichen Beobachtung und Analyse des Berliner Wohnungsmarktes. Dieses Wohnungsmarktmonitoring soll dazu beitragen, die Markttransparenz zu verbessern und für Politik, Verwaltung, Wohnungswirtschaft sowie weitere wohnungspolitisch Interessierte aktuelle und differenzierte Informationen über den Berliner Wohnungsmarkt bereitzustellen.

Für das IBB Wohnungsmarktbarometer werden jährlich Wohnungsmarktexperten nach ihren Einschätzungen zum aktuellen Geschehen am Berliner Wohnungsmarkt befragt. Somit bildet das Barometer die Lage am Berliner Wohnungsmarkt anhand der Meinungen und Sichtweisen der befragten Akteure ab. Das IBB Wohnungsmarktbarometer fungiert nicht als Analyse des Berliner Wohnungsmarktes, sondern spiegelt primär als Stimmungsbild die aktuellen Meinungen der Befragten.

Aus Gründen der Vergleichbarkeit und zur Herstellung der Kontinuität orientiert sich die aktuelle Befragung im Wesentlichen an den IBB-Umfragen der Vergangenheit. Dadurch lassen sich Ergebnisse vergleichen und Entwicklungen beschreiben.

Analog zu den Befragungen der letzten Jahre wurden die Miet- und Kaufpreissegmente auf Grundlage der Mietspiegelwerte, der Angebotsmieten, Mikrozensusdaten und Daten des Gutachterausschusses definiert, um die Beantwortung der Fragen auf eine einheitliche Grundlage zu stellen:

Mietpreissegmente (netto kalt)

Unteres Preissegment:	unter 6,00 EUR/m ²
Mittleres Preissegment:	6,00 bis 8,00 EUR/m ²
Oberes Preissegment:	über 8,00 EUR/m ²

Kaufpreissegmente im Eigenheimsegment

Unteres Preissegment:	unter 200.000 EUR
Mittleres Preissegment:	200.000 bis unter 300.000 EUR
Oberes Preissegment:	300.000 EUR und mehr

Kaufpreise im Segment Eigentumswohnung

Unteres Preissegment:	unter 1.500 EUR/m ²
Mittleres Preissegment:	1.500 bis unter 2.500 EUR/m ²
Oberes Preissegment:	2.500 EUR/m ² und mehr

Die Berliner Bezirke



Die Befragung erfolgte online und mittels eines standardisierten Fragebogens und wurde postalisch oder per E-Mail angekündigt. Die Grundgesamtheit der direkt angeschriebenen Adressaten betrug insgesamt 1.050. Davon antworteten 200, was einem Rücklauf von 19 % entspricht. Zusätzlich füllten einige Befragte mehrere Fragebögen zu unterschiedlichen Bezirken bzw. Gesamt-Berlin aus, sodass eine Stichprobe von 209 Fällen vorliegt.

Seit Jahren verfolgt das IBB Wohnungsmarktbarometer den Ansatz, neben gesamtstädtischen Einschätzungen der Lage am Berliner Wohnungsmarkt auch Bewertungen für die einzelnen Bezirke zu ermitteln. Die Ergebnisse für Gesamt-Berlin werden aus dem Durchschnitt der Bezirksergebnisse und den Fragebögen, die für ganz Berlin abgegeben wurden, berechnet. Um eine Vergleichbarkeit zu den Ergebnissen der Vorjahre zu gewährleisten, fließen die Fragebögen für Gesamt-Berlin bzw. für die Bezirke gewichtet in die Auswertung ein, entsprechend ihrem Anteil an der Gesamtbefragung in den vergangenen Jahren. Für die bezirkliche Ebene wurde eine Bandbreite an Rückmeldungen von 4 bis 16 Fällen je Bezirk erreicht.

Die Vertreterinnen und Vertreter von Wohnungsunternehmen, Genossenschaften und deren Verbänden bilden auch in diesem Jahr mit 24 % die größte Teilnehmergruppe. Damit liegen sie deutlich über der nächstgrößten Gruppe der Immobilienmakler und deren Verbänden, die mit 13 % in der Umfrage vertreten sind. Danach folgen mit jeweils 10 % bis 11 % die Befragten aus den Gruppen Wissenschaft und Sachverständige, Hausverwaltungen, Haus- und Grundeigentümer sowie die Öffentliche Hand (v. a. Senats- und Bezirksverwaltungen). Vertreterinnen und Vertreter der Kreditwirtschaft und Baufinanzierung sowie von Mietervereinen repräsentieren 7 % bzw. 5 % der Teilnehmer. Der Anteil von sozialen Institutionen, Projektentwicklern und Immobilienfonds sowie der Politik liegt jeweils etwa bei 3 %. 6 % der Befragten gaben „Sonstiges“ als Tätigkeitsfeld an. Den geringsten Anteil stellen Akteure aus der Bauwirtschaft dar. Mit etwa einem Prozent fließen ihre Einschätzungen zur aktuellen Lage am Berliner Wohnungsmarkt nur marginal ein.

Tätigkeitsfelder der Antwortenden



Angebotsituation am Wohnungsmarkt nach Marktsegmenten

Segment Eigentum

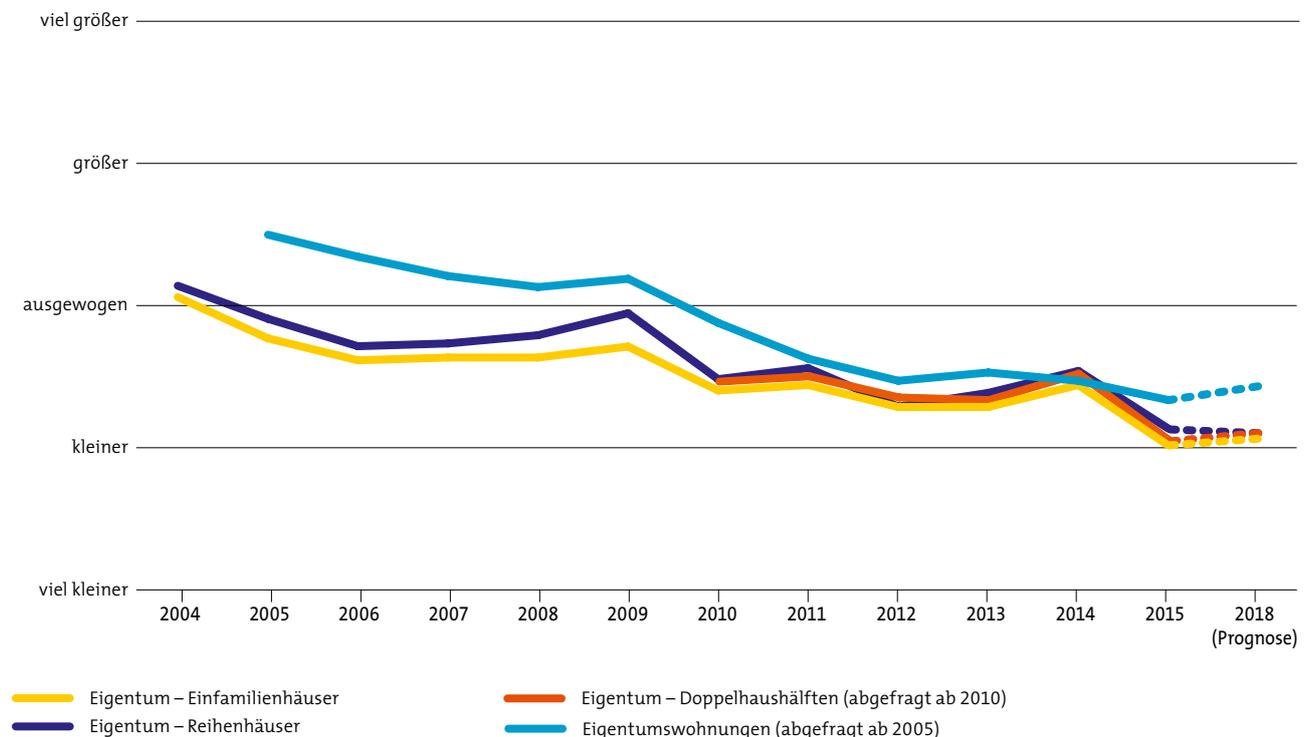
Aus Expertensicht besteht auch 2015 weiterhin ein deutlicher Nachfrageüberhang für Wohneigentum. Das Angebotsdefizit hat sich im Vergleich zum Vorjahr in allen Teilssegmenten vergrößert und wird sich nach Einschätzung der Befragten insgesamt in den nächsten drei Jahren kaum verringern. Ein leichter Aufwärtstrend zeichnet sich lediglich für das Segment der Eigentumswohnungen ab.

In allen Berliner Bezirken ist das Angebot in den einzelnen Eigentumssegmenten kleiner als die Nachfrage. Deutliche Nachfrageüberhänge in den Segmenten Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser bestehen insbesondere in Pankow, Friedrichshain-Kreuzberg, Neukölln, Steglitz-Zehlendorf und Charlottenburg-Wilmersdorf. Aber auch für Reihenhäuser und Doppelhaushälften gehen die Befragten für alle Berliner Bezirke von Nachfrageüberhängen aus.

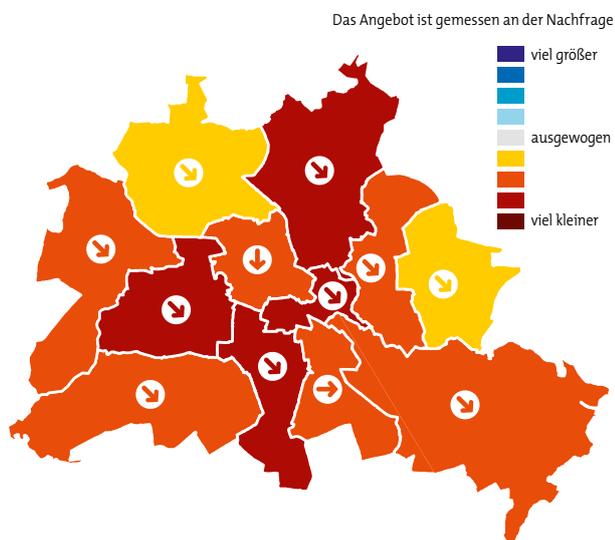
Die befragten Experten wurden um die Beurteilung der aktuellen und künftigen Angebotsituation im Marktsegment Wohneigentum im Verhältnis zur Nachfrage gebeten. Dabei wurde differenziert nach (frei stehenden) Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften, Reihenhäusern und Eigentumswohnungen. 2015 besteht demnach weiterhin ein deutlicher Nachfrageüberhang für Wohneigentum. Das Angebotsdefizit hat sich im Vergleich zum Vorjahr in allen Teilssegmenten vergrößert, insbesondere für Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften. Der Nachfrageüberhang in diesen Segmenten wird sich demzufolge in den nächsten drei Jahren kaum verringern. Einen leichten Aufwärtstrend beim Angebot auf in etwa das Niveau von 2014 erwarten die befragten Experten lediglich für das Segment Eigentumswohnungen. In allen anderen Marktsegmenten gehen die Befragten von einer weitgehend gleichbleibenden Angebotsituation aus. Damit bleibt der Berliner Wohnungsmarkt im Eigentumssegment auch weiterhin von einem spürbaren Angebotsdefizit gekennzeichnet.

Beurteilung im Segment Eigentum

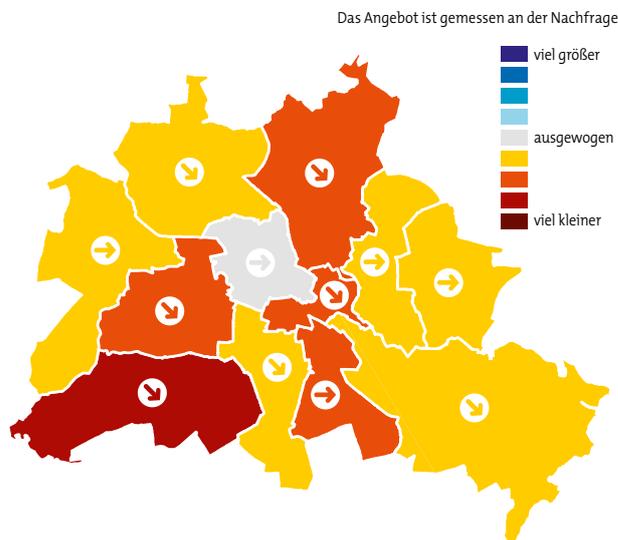
Das Angebot ist gemessen an der Nachfrage:



**Aktuelle Angebotssituation:
Eigentum – Einfamilienhäuser**



**Aktuelle Angebotssituation:
Eigentumswohnungen**



Der Pfeil zeigt die erwartete Angebotssituation in drei Jahren. Das Angebot ist in drei Jahren gemessen an der Nachfrage ...

viel größer
 größer
 ausgewogen
 kleiner
 viel kleiner

Situation in den Bezirken

In allen Berliner Bezirken ist nach Experteneinschätzung das Angebot an frei stehenden **Einfamilienhäusern** kleiner als die Nachfrage. Für einen Großteil der Bezirke hat sich das Verhältnis von Angebot und Nachfrage im Vergleich zum Vorjahr weiter verschlechtert. Lediglich in den Bezirken Reinickendorf und Charlottenburg-Wilmersdorf hat sich das Angebotsdefizit im Vergleich zum Vorjahr verringert, wenngleich im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf mit die höchsten Angebotsdefizite – neben Tempelhof-Schöneberg, Friedrichshain-Kreuzberg und Pankow – gesehen werden. Bei der Einschätzung der Entwicklung in den nächsten drei Jahren gehen die Befragten davon aus, dass sich lediglich für den Bezirk Neukölln eine ausgewogene Marktsituation für Einfamilienhäuser einstellt. In allen anderen Bezirken wird demnach das Angebot weiterhin nicht mit der Nachfrage Schritt halten.

Doppelhaushälften spielen auf dem Berliner Wohnungsmarkt insgesamt eine untergeordnete Rolle. Die befragten Experten sehen hier für alle Berliner Bezirke einen Nachfrageüberhang. Die höchsten Defizite in diesem Marktsegment weisen die Bezirke Charlottenburg-Wilmersdorf, Friedrichshain-Kreuzberg und Tempelhof-Schöneberg auf. Für die Zukunft gehen die Befragten davon aus, dass das Angebotsdefizit in weitgehend allen Berliner Bezirken bestehen bleibt. Lediglich Neukölln erreicht hierbei ein ausgewogenes Marktverhältnis.

Im Marktsegment der **Reihenhäuser** sehen die Befragten für alle Berliner Bezirke einen Nachfrageüberhang. Verglichen mit den Einschätzungen zum Segment Doppelhaushälften wird hier das Angebot allerdings insgesamt etwas geringer eingeschätzt. Die größten Nachfrageüberhänge bestehen in den Bezirken Charlottenburg-Wilmersdorf und Tempelhof-Schöneberg. Künftig stellt sich demnach das Verhältnis von Angebot und Nachfrage für einen Großteil der Berliner Bezirke weiterhin nicht ausgeglichen dar. Lediglich für die Bezirke Lichtenberg, Neukölln und Spandau gehen die Befragten von einer ausgewogenen Angebots- und Nachfragesituation aus.

Das Angebot an **Eigentumswohnungen** hat sich für sechs der zwölf Berliner Bezirke im Vergleich zum Vorjahr verbessert. Dennoch ist in allen Bezirken mit Ausnahme von Mitte das Angebot kleiner als die Nachfrage. Am deutlichsten überschreitet die Nachfrage in den Bezirken Pankow, Friedrichshain-Kreuzberg, Neukölln, Charlottenburg-Wilmersdorf und Steglitz-Zehlendorf das Angebot. Mit Blick auf das künftige Verhältnis von Angebot und Nachfrage gehen die Befragten für die Bezirke Spandau, Lichtenberg und Marzahn-Hellersdorf von einem ausgewogenen Marktverhältnis aus. In allen anderen Bezirken bleibt das unausgewogene Verhältnis von Angebot und Nachfrage weiter bestehen.

Segment Miete

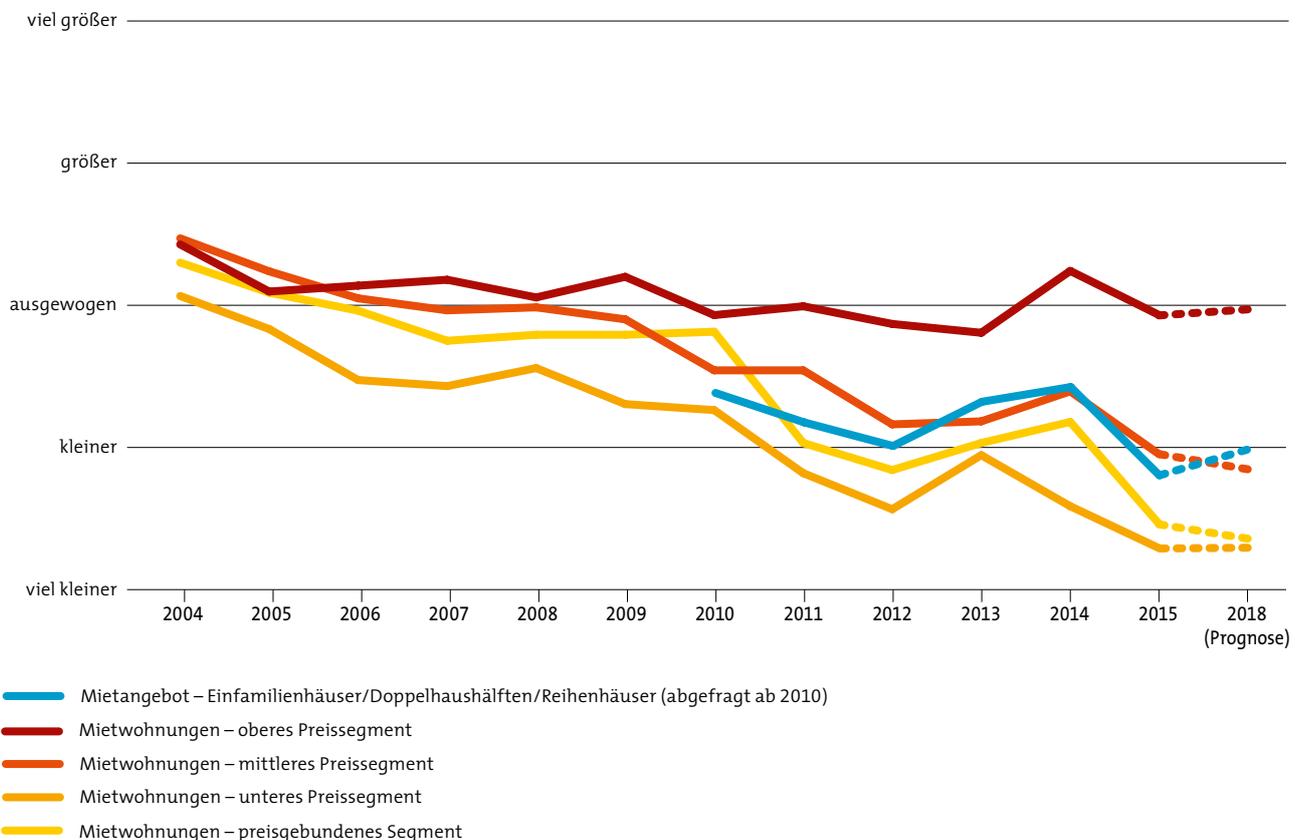
Die Angebotssituation hat sich in allen Mietsegmenten im Vergleich zum Vorjahr weiter verschärft. Lediglich die Situation für das obere Mietpreissegment wird als ausgeglichen eingeschätzt. Dagegen erreichen die übrigen Mietwohnungssegmente die stärksten Anspannungswerte seit Beginn der Befragungen zum IBB Wohnungsmarktbarometer. Die Anspannung betrifft die Bezirke in unterschiedlicher Intensität. Besonders ausgeprägte Knappheiten zeigen sich in fast allen Bezirken für das untere, aber auch das mietpreisgebundene Segment. Die Angebotsknappheiten werden sich nach Expertenmeinung auch künftig fortsetzen, vor allem für das preisgebundene, das mittlere und das untere Marktsegment. Für die übrigen Mietsegmente werden stabile bzw. sich leicht entspannende Entwicklungen erwartet, wobei allerdings nur das obere Mietpreissegment in Richtung Marktausgleich tendiert.

Die Situation am Mietwohnungsmarkt hat sich nach Einschätzung der Befragten über alle Miet-Teilsegmente im Vergleich zum Vorjahr verschlechtert. Besonders ausgeprägt ist das Angebotsdefizit für Mietwohnungen im unteren und preisgebundenen Segment, dicht gefolgt von Mietwohnungen im mittleren Preissegment. Alle drei Segmente erreichen die höchsten Anspannungswerte seit Beginn der Befragungen zum IBB Wohnungsmarktbarometer.

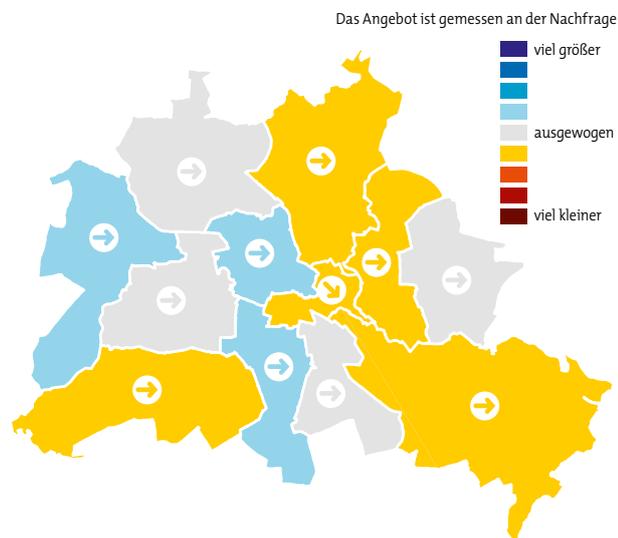
Im oberen Mietpreissegment stellt sich die Situation im Vergleich zum Vorjahr als annähernd ausgewogen dar. Für die nächsten drei Jahre gehen die befragten Experten von einer sich weiter verknappenden Angebotssituation im preisgebundenen, mittleren und auch im unteren Mietpreissegment aus. Für Mietwohnungen im oberen Preissegment und Mietangebote für Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser erwarten sie hingegen eine leichte Entspannung, wenngleich bei Einfamilienhäusern auf einem weiterhin angespannten Niveau. Für Mietwohnungen im oberen Preissegment bleibt nach Experteneinschätzung das Verhältnis von Angebot und Nachfrage in den nächsten drei Jahren ausgewogen.

Beurteilung im Segment Miete

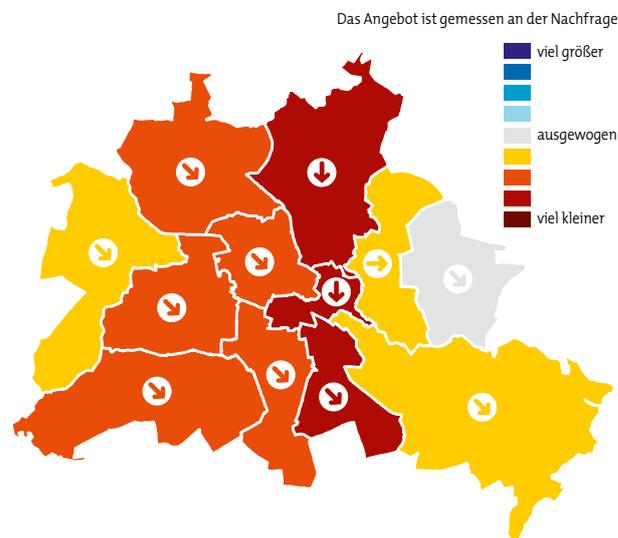
Das Angebot ist gemessen an der Nachfrage:



**Aktuelle Angebotssituation:
Mietwohnungen – oberes Preissegment**



**Aktuelle Angebotssituation:
Mietwohnungen – mittleres Preissegment**



Der Pfeil zeigt die erwartete Angebotssituation in drei Jahren. Das Angebot ist in drei Jahren gemessen an der Nachfrage ...

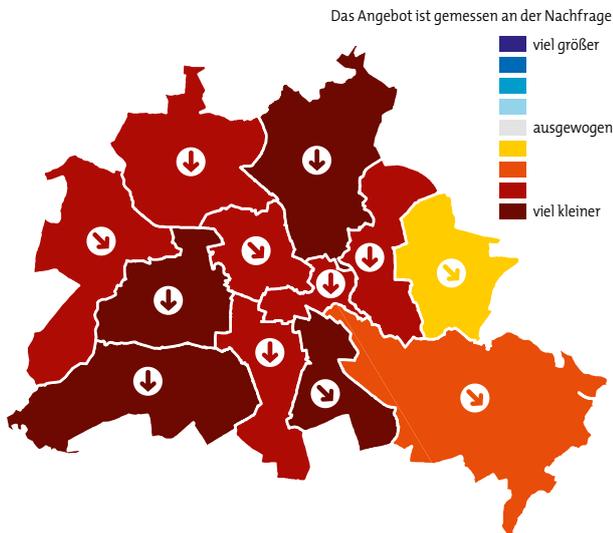
⬆️ viel größer ⬇️ größer ⚖️ ausgewogen ⬆️ kleiner ⬇️ viel kleiner

Situation in den Bezirken

Die Angebotssituation im **oberen Preissegment** stellt sich gesamtstädtisch weitgehend ausgeglichen dar. Leichte Angebotsdefizite liegen nach Experteneinschätzung in den Bezirken Pankow, Lichtenberg, Friedrichshain-Kreuzberg, Treptow-Köpenick und Steglitz-Zehlendorf vor. Die weitgehend ausgeglichene Marktsituation in diesem Preissegment bleibt nach Expertensicht auch in den nächsten drei Jahren bestehen.

Die Marktsituation im **mittleren Mietpreissegment** stellt sich im Vergleich weniger angespannt dar als im unteren und preisgebundenen Mietsegment, wenngleich – mit Ausnahme von Marzahn-Hellersdorf – in allen Berliner Bezirken ein Nachfrageüberhang besteht. Dieser ist nach Experteneinschätzung besonders stark in Pankow, Friedrichshain-Kreuzberg und Neukölln ausgeprägt. Der gesamtstädtische Nachfrageüberhang in diesem Marktsegment bleibt in den nächsten Jahren weitgehend bestehen. Lediglich für den Bezirk Lichtenberg gehen die Experten in den nächsten drei Jahren von einem ausgewogenen Marktverhältnis aus.

Aktuelle Angebotssituation: Mietwohnungen – unteres Preissegment



Der Pfeil zeigt die erwartete Angebotssituation in drei Jahren. Das Angebot ist in drei Jahren gemessen an der Nachfrage ...

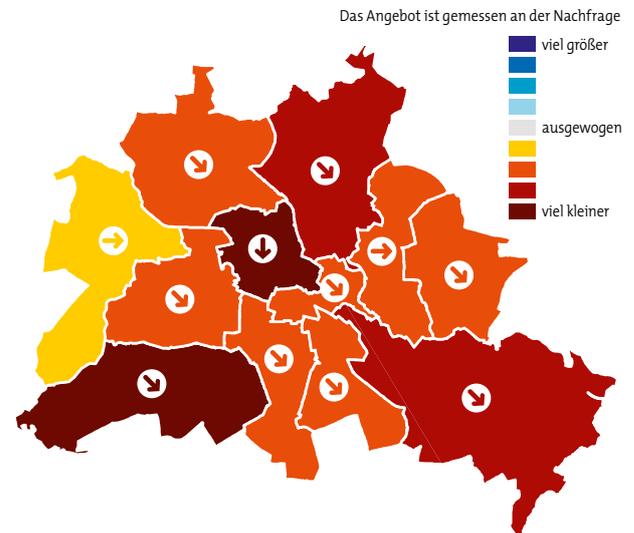
Legend:

- viel größer
- größer
- ausgewogen
- kleiner
- viel kleiner

In allen Berliner Bezirken übersteigt die Nachfrage nach Mietwohnungen im **unteren Preissegment** das Angebot deutlich. Lediglich für den Bezirk Marzahn-Hellersdorf stellen die Befragten nur ein leicht angespanntes Marktverhältnis fest. Besonders hohe Angebotsdefizite werden für die Bezirke Pankow, Neukölln, Steglitz-Zehlendorf und Charlottenburg-Wilmersdorf gesehen. Der Nachfrageüberhang im unteren Preissegment bleibt nach Expertenmeinung auch in den nächsten Jahren in allen Bezirken bestehen.

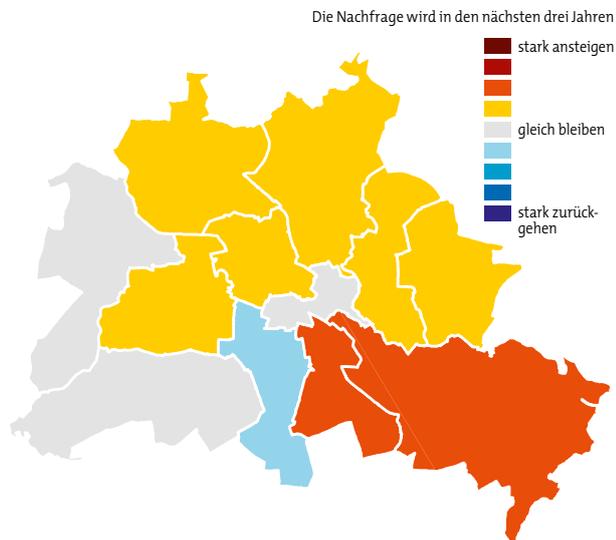
Das Angebot an Mietwohnungen im **preisgebundenen Segment** ist nach Einschätzung der Befragten in allen Bezirken deutlich geringer als die Nachfrage. Besonders stark wird die Diskrepanz in den Bezirken Spandau, Steglitz-Zehlendorf, Friedrichshain-Kreuzberg und Charlottenburg-Wilmersdorf gesehen. Die gesamtstädtische Angebotssituation wird sich nach Expertenmeinung in den nächsten Jahren noch weiter verschärfen.

Aktuelle Angebotssituation: Ein-/Zweifamilienhäuser – Miete



Das Segment der **Ein- und Zweifamilienhäuser zur Miete** repräsentiert vergleichsweise nur einen kleinen Anteil des Wohnungsmarktes. Nach Experteneinschätzung übersteigt in allen Bezirken die Nachfrage das Angebot. Besonders hoch wird der Nachfrageüberhang in den Bezirken Treptow-Köpenick, Mitte und Steglitz-Zehlendorf eingeschätzt. Eine annähernd ausgeglichene Marktsituation in diesem Segment nehmen die Befragten für den Bezirk Spandau an. Die künftige Angebotssituation wird weiterhin überwiegend durch Nachfrageüberhänge gekennzeichnet sein – mit Ausnahme der Bezirke Spandau und Lichtenberg.

Künftige Nachfragesituation: Eigentumswohnungen

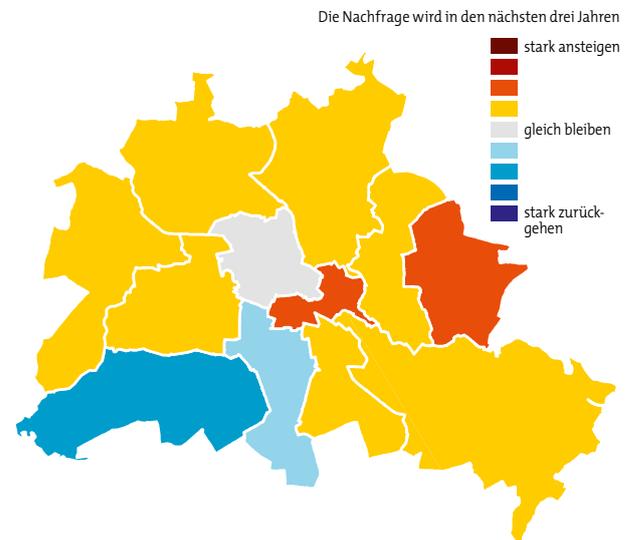


Die **erwartete Mietwohnungsnachfrage** lässt sich grob gruppieren in die Nachfrage nach Mietwohnungen im preisgebundenen, unteren und mittleren Preissegment einerseits und in Mietangebote für Einfamilienhäuser bzw. Doppelhaushälften und Wohnungen im oberen Preissegment andererseits.

Die erwartete Nachfrage nach Mietwohnungen im **preisgebundenen, unteren und mittleren Preissegment** weist Werte aus, die alle etwa im Bereich „leicht ansteigend“ liegen. Hierbei ist vor allem auffällig, dass die hohen Werte früherer Jahre nicht mehr erreicht werden. Die Befragten rechnen also in den nächsten drei Jahren mit einem fortgesetzten, im Vergleich zu früheren Jahren jedoch etwas abgeschwächten Wachstum der Nachfrage in diesen Preissegmenten.

Im **oberen Preissegment** und bei den vermieteten **Einfamilienhäusern** (einschließlich Doppelhaushälften und Zweifamilienhäusern) zeigt sich ein ähnlicher Rückgang, allerdings auf einem deutlich niedrigeren Niveau. Damit werden – für das obere Mietpreissegment erstmals seit 2009 – Werte im Bereich „etwa gleichbleibend“ erzielt. Für die vermieteten Einfamilienhäuser stellt der aktuelle Wert das niedrigste Ergebnis seit Beginn der Erhebung für dieses Segment im Jahr 2010 dar.

Künftige Nachfragesituation: Einfamilienhäuser – Eigentum

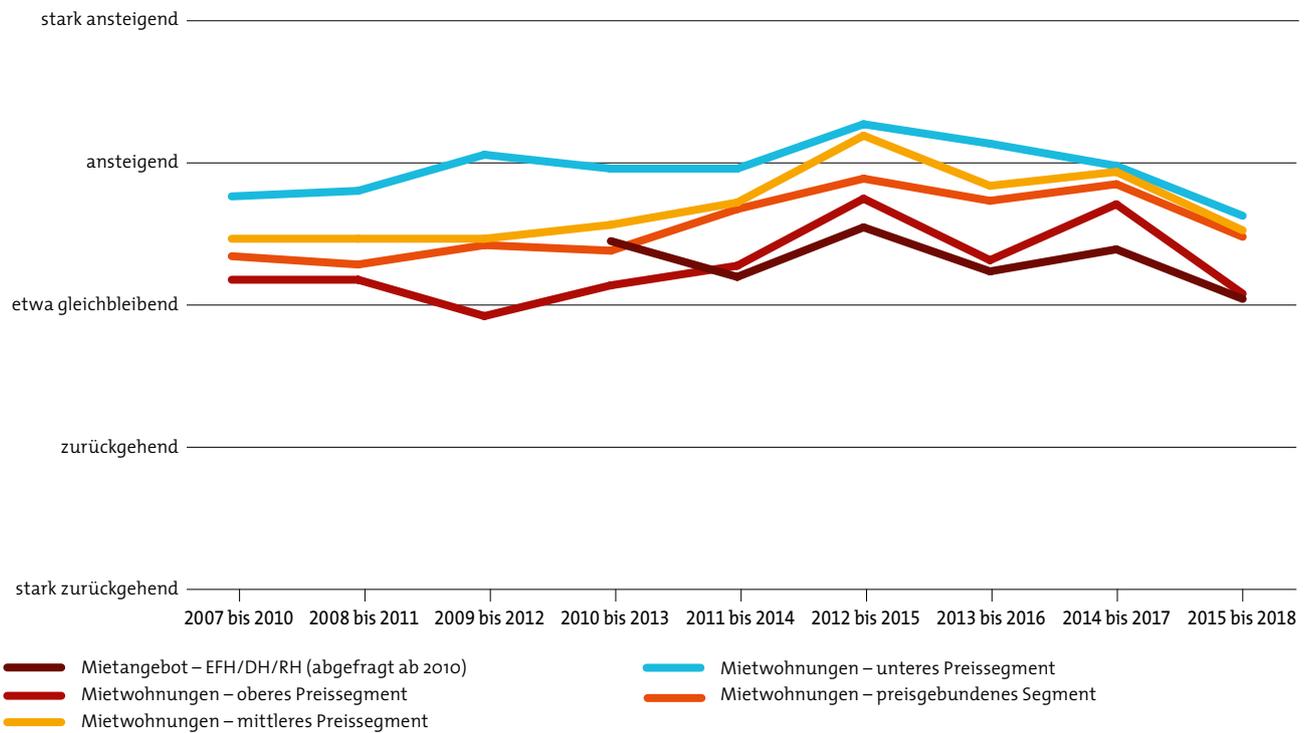


Die Befragungsteilnehmer des IBB Wohnungsmarktbarometers erwarten im **unteren Mietpreissegment** eine größtenteils ansteigende Nachfrage, die sich insbesondere auf die Bezirke Steglitz-Zehlendorf und Marzahn-Hellersdorf, aber auch auf Treptow-Köpenick und Mitte konzentriert. Hinzu kommen, im Vergleich etwas weniger stark, Reinickendorf sowie Friedrichshain-Kreuzberg, Lichtenberg und Neukölln. Stabile Nachfragewerte werden für die Bezirke Tempelhof-Schöneberg, Charlottenburg-Wilmersdorf, Spandau und Pankow erwartet.

Im **mittleren Mietpreissegment** zeichnet sich weitgehend ein Nachfrageanstieg ab, allen voran für Steglitz-Zehlendorf. Deutlich steigende Werte ergeben sich auch für Mitte und Marzahn-Hellersdorf. Von einer gleichbleibenden Nachfrage gehen die Befragten in Charlottenburg-Wilmersdorf aus, von einer leicht zurückgehenden Nachfrageentwicklung in Tempelhof-Schöneberg und Pankow.

Für das **obere Mietpreissegment** ergibt sich in den nächsten drei Jahren über fast alle Berliner Bezirke hinweg eine gleichbleibende Nachfrage. Für die Bezirke Mitte, Tempelhof-Schöneberg und Reinickendorf werden leichte Nachfrageanstiege erwartet, für Treptow-Köpenick hingegen ein leichter Nachfragerückgang.

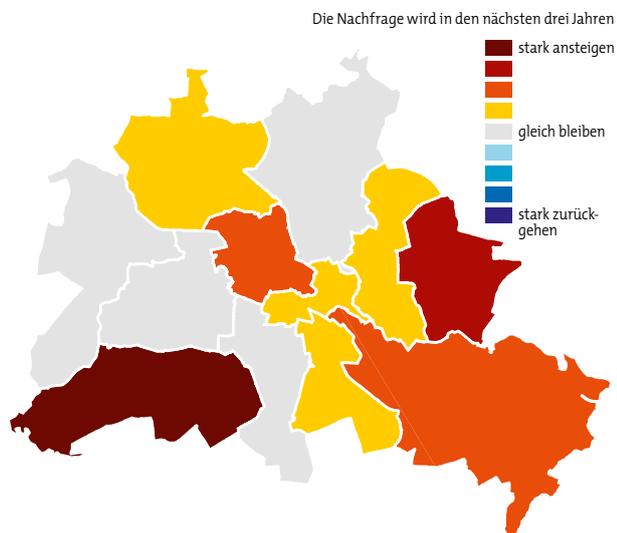
Erwartete Nachfrageentwicklung im Segment Miete



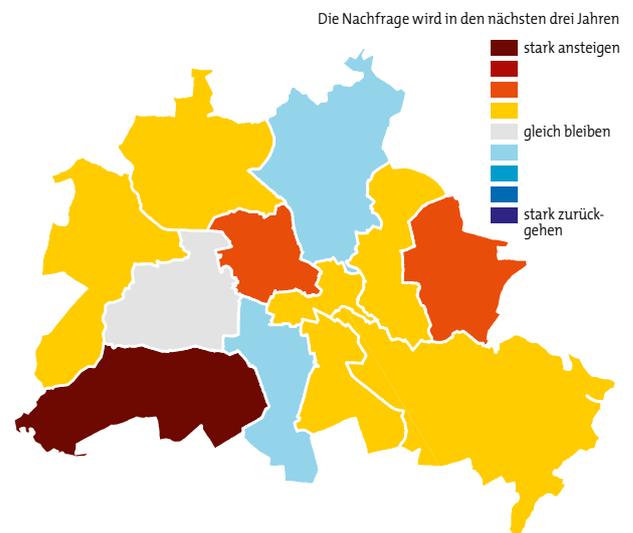
Im **preisgebundenen Mietsegment** ist von einer gleichbleibenden bis leicht ansteigenden Nachfrage in den kommenden drei Jahren auszugehen. Dieser Befund gilt für die meisten Berliner Bezirke. Lediglich für die Bezirke Steglitz-Zehlendorf und Marzahn-Hellersdorf wird ein deutlicher Nachfrageanstieg erwartet. Von einer gleichbleibenden Nachfrage gehen die Befragten für die Bezirke Pankow, Charlottenburg-Wilmersdorf und Tempelhof-Schöneberg aus.

Für die Segmente (frei stehende) **Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser** zur Miete ist überwiegend von einer ausgewogenen bis steigenden Nachfrage in den verschiedenen Berliner Bezirken auszugehen. Einzig in Reinickendorf, Spandau und Tempelhof-Schöneberg gehen die Befragten von einer abnehmenden Nachfrage aus.

**Künftige Nachfragesituation:
Mietwohnungen – unteres Preissegment**



**Künftige Nachfragesituation:
Mietwohnungen – mittleres Preissegment**



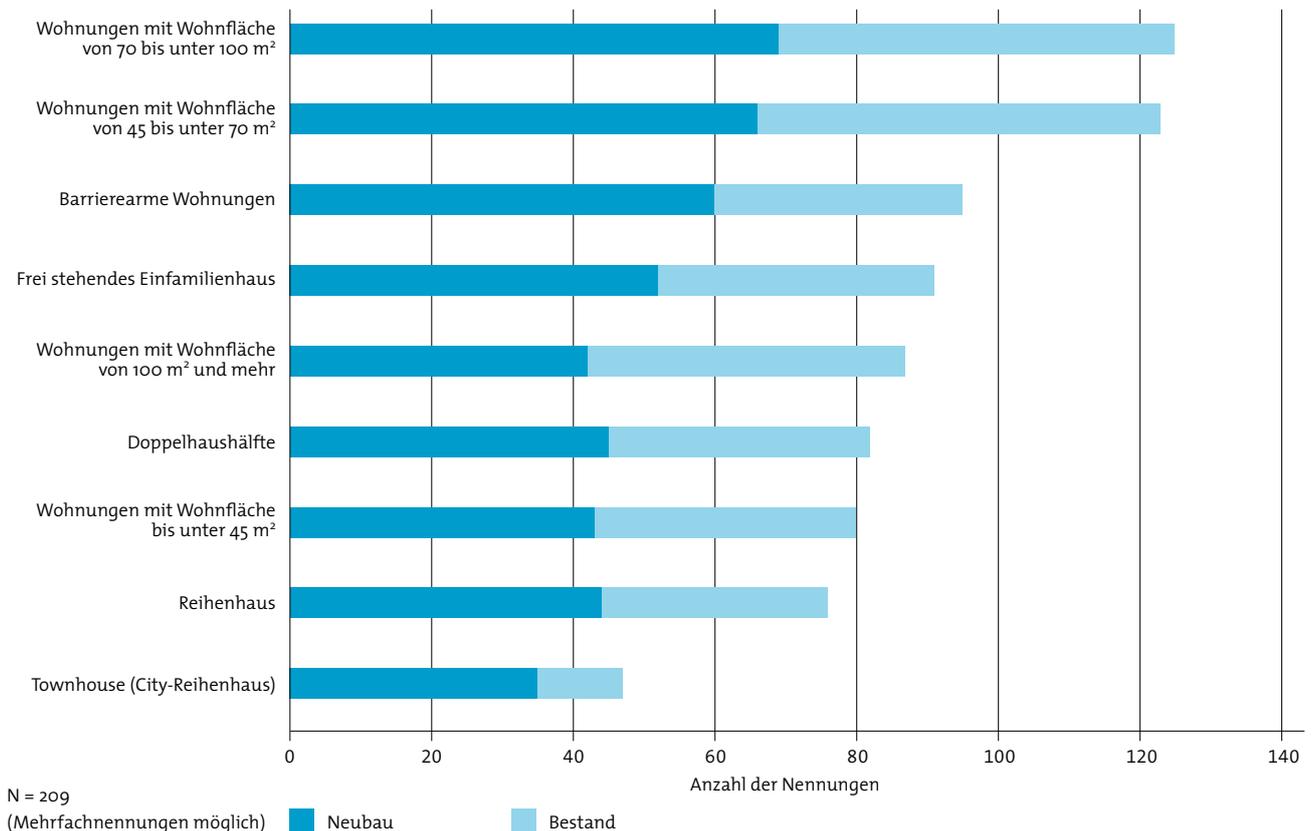
Besondere Bedarfe im Detail

Beim Wohneigentum besteht nach Experteneinschätzung ein hoher Bedarf im mittleren und unteren Preissegment an Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 45 m² bis unter 100 m². Der generelle Bedarf an Eigentumswohnungen ist dabei insgesamt größer als an Eigenheimen.

Im Mietsegment sehen die Befragten den größten Bedarf im unteren und mittleren Mietpreissegment. Diese Bedarfe werden vor allem für unterschiedliche Größenklassen und barrierearme Angebote konstatiert. Deutlich geringer stellt sich insgesamt im Vergleich der Bedarf an Häusern zur Miete (Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser und Townhouses) dar.

Um die aktuellen Anforderungen in den verschiedenen Marktsegmenten präziser beschreiben zu können, wurden die Befragten gebeten, die besonderen Bedarfe zu benennen, die sie für den Wohnungsmarkt in Berlin bzw. in den einzelnen Berliner Bezirken sehen. Untergliedert in die Segmente Eigentum und Miete gaben die Befragten ihre Einschätzung differenziert ab nach **Neubau und Bestand** sowie nach **Preissegmenten** und **Wohnungsgrößenklassen**.

Bedarf Wohneigentum Neubau versus Bestand

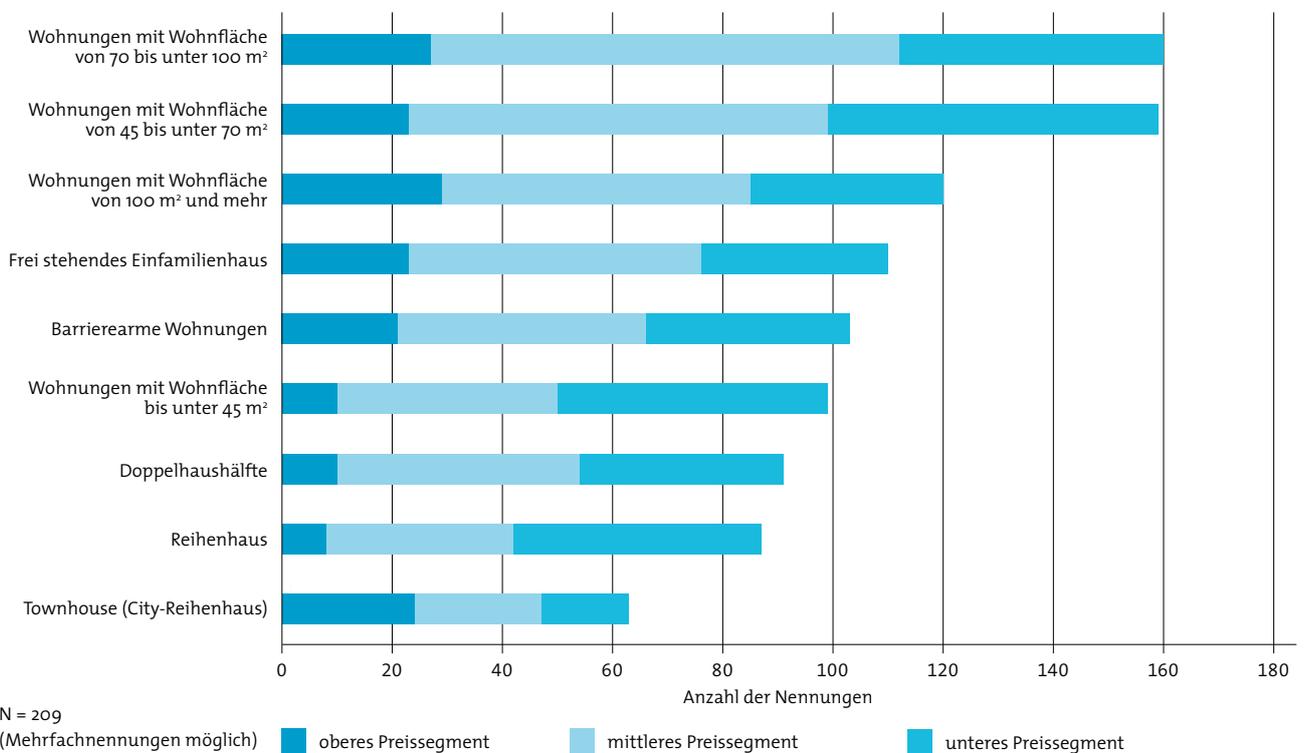


Im **Eigentumssegment** entfallen weit mehr als die Hälfte aller von den Experten genannten Bedarfe auf das Marktsegment Eigentumswohnung in verschiedenen Größenklassen. Der Bedarf wird dabei ganz überwiegend stärker im Neubau als im Bestand gesehen. Ein hoher Bedarf besteht besonders an Eigentumswohnungen mit Wohnflächen zwischen 45 m² bis unter 100 m². Die Bedarfe an Eigentumswohnungen mit Wohnflächen bis 45 m² und über 100 m² sind im Vergleich zu barrierearmen Wohnungen und frei stehenden Einfamilienhäusern weniger hoch.

Bei **Eigenheimen** steht das Einfamilienhaus, dicht gefolgt von der Doppelhaushälfte und dem Reihenhaus, an erster Stelle der durch die befragten Experten genannten Bedarfe. Townhouses spielen im Vergleich hierzu nur eine nachgeordnete Rolle, und dann eher im Neubau.

Im Marktsegment **Wohneigentum** werden über alle Segmente hinweg vor allem Bedarfe im mittleren und im unteren Preissegment gesehen. Das obere Preissegment spielt vergleichsweise eine untergeordnete Rolle. Primär wählen die

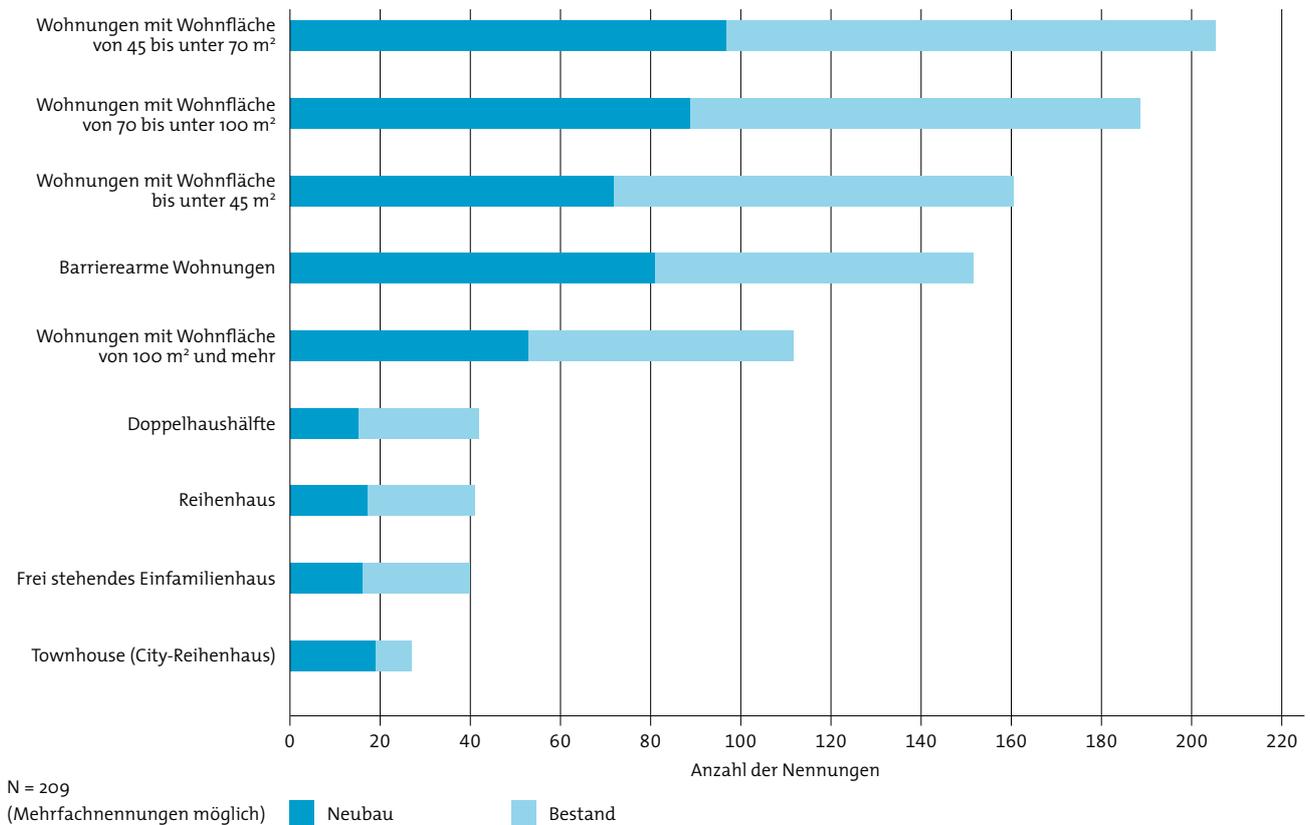
Bedarfe an Wohneigentum nach Preissegmenten



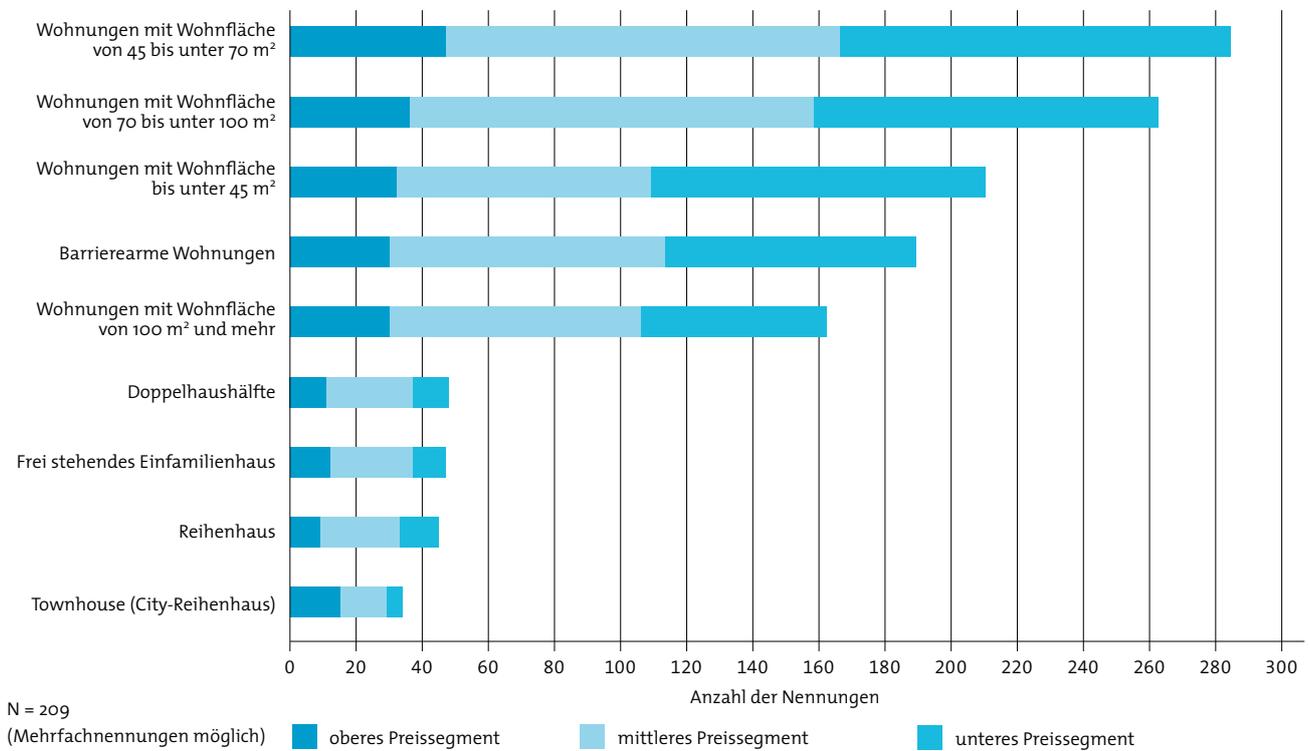
Befragten die Kategorie der Eigentumswohnung: Hier beziehen sich knapp 80 % der jeweils genannten Bedarfe in allen Größenklassen auf das mittlere und untere Preissegment. Es folgt das klassische frei stehende Einfamilienhaus. Die Bedarfe an barrierearmen Wohnungen sowie an Eigentumswohnungen mit einer Wohnfläche von unter 45 m² werden etwas geringer eingeschätzt als der Bedarf an frei stehenden Einfamilienhäusern.

Besonders deutlich zeigt sich ein Bedarf an eher kompakten **Mietwohnungen** mit einer Wohnfläche zwischen 45 m² bis unter 70 m², mit kurzem Abstand gefolgt von etwas größeren Mietwohnungen, die eine Wohnfläche von 70 m² bis unter 100 m² aufweisen. Auf dem dritten Rang folgen kleine Mietwohnungen mit einer Wohnfläche unter 45 m². Auch für barrierearme Wohnungen sehen die befragten Experten in größerem Umfang Bedarfe, hier – anders als in fast allen anderen

Bedarf Miete Neubau versus Bestand



Mietwohnungsbedarf nach Preissegmenten



Kategorien – etwas mehr im Neubau als im Bestand. Große Wohnungen mit mehr als 100 m² Wohnfläche folgen erst mit deutlichem Abstand. Die Experten schätzen die Bedarfe für frei stehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhaushälften und Townhouses zur Miete im Vergleich zum Bedarf an Mietwohnungen deutlich geringer ein.

Im mittleren und im unteren Mietpreissegment ergeben sich die größten Bedarfe, vor allem bei kompakten bis mittelgro-

ßen sowie barrierearmen Wohnungen. Nur knapp 16 % der genannten Bedarfe an Mietwohnungen aller Größenklassen bezieht sich auf das obere Preissegment. Bei Doppelhaushälften, frei stehenden Einfamilienhäusern und Reihenhäusern benennen die Befragten einen etwas höheren Bedarf im mittleren Preissegment. Lediglich bei Townhouses werden in etwa gleich hohe Bedarfe im oberen und mittleren Preissegment angenommen.

Anforderungen an das Wohnungsangebot

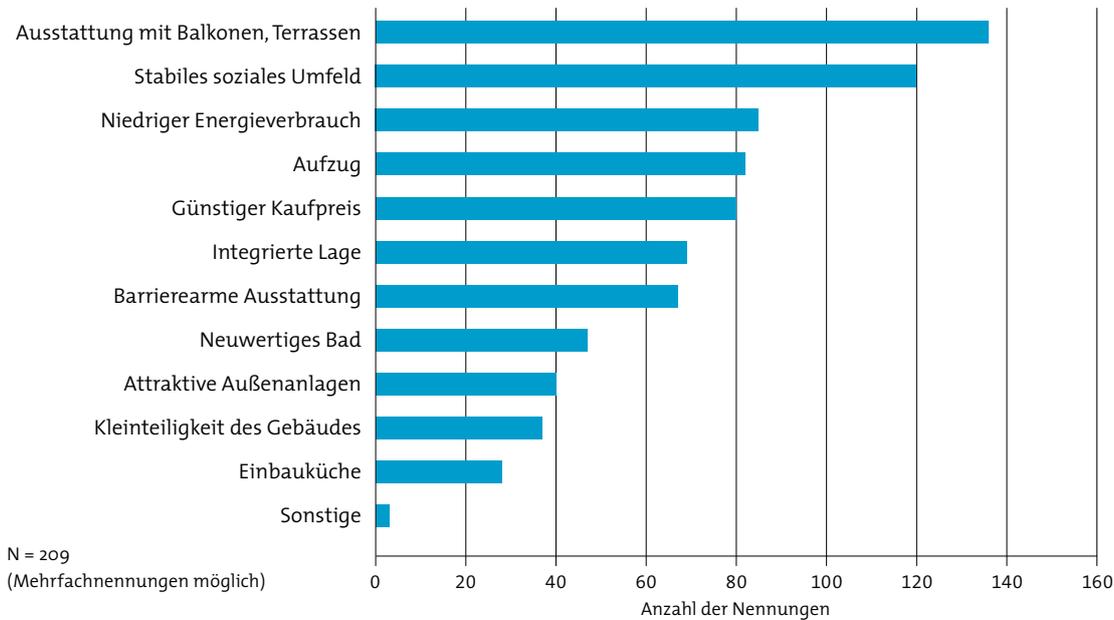
Die Situation auf dem Berliner Wohnungsmarkt hat sich in den letzten Jahren geändert. Ging es in den früheren IBB Wohnungsmarktbarometern noch darum, Eigenschaften zur verbesserten Marktgängigkeit von Miet- und Kaufobjekten zu erfassen, so liegt die Akzentuierung zunehmend auf dem Aspekt, Qualitäten für die Zukunftsfähigkeit von Wohnangeboten zu benennen. Dabei wurde differenziert nach Mietobjekten und Eigentumswohnungen gefragt.

Die Qualitätsmerkmale von **Eigentumswohnungen** und Mietwohnungen werden unterschiedlich eingeschätzt. Als wichtigstes Merkmal einer Eigentumswohnung nennen zwei Drittel der befragten Experten die Ausstattung der Wohnung mit Balkon oder Terrasse. Eine Mehrheit (57 %) gibt überdies

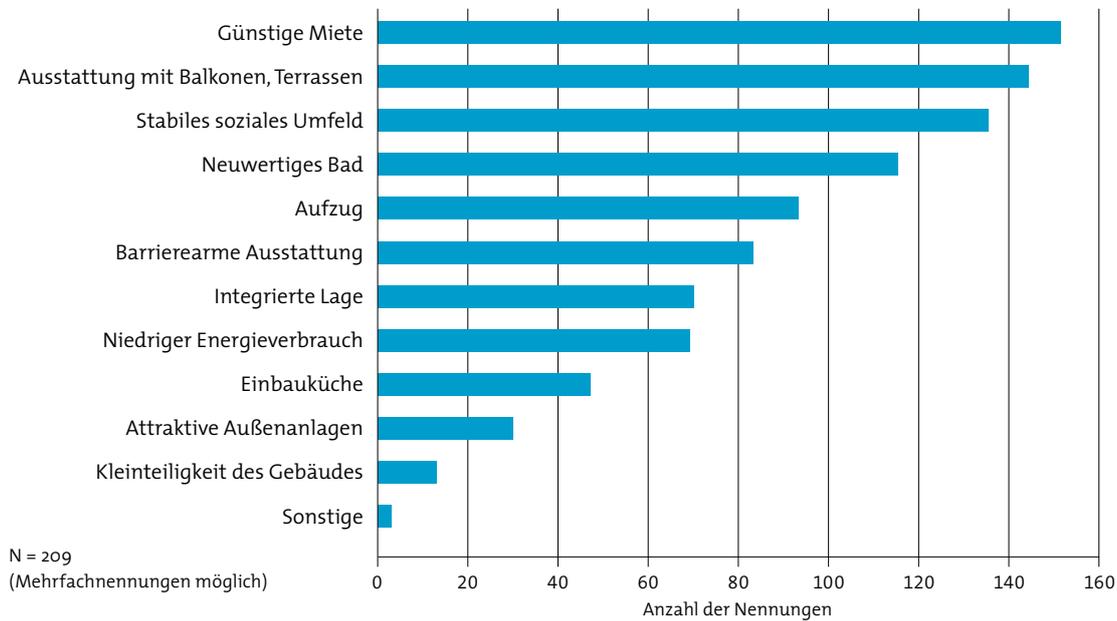
ein stabiles soziales Umfeld an. Mit deutlichem Abstand folgt ein niedriger Energieverbrauch, der hier jedoch deutlich relevanter ist als bei den Mietwohnungen. Dieser Punkt wurde von etwa 40 % der Befragten benannt, ebenso wie die Erreichbarkeit der Wohnung durch einen Aufzug und der günstige Kaufpreis.

Etwa ein Drittel der Befragten führt die barrierearme Ausstattung der Wohnung und eine integrierte Lage als entscheidende Qualitätsmerkmale für Eigentumswohnungen an, die als wichtiger angesehen werden als ein neuwertiges Bad, attraktive Außenanlagen oder die Kleinteiligkeit des Gebäudes. Die Ausstattung mit einer Einbauküche spielt beim Wohneigentum eine untergeordnete Rolle.

Anforderungen an das Wohnungsangebot Eigentum



Anforderungen an das Wohnungsangebot Miete



Die Antworten der Befragten spiegeln die aktuellen Diskussionen zur Bezahlbarkeit von **Mietwohnraum**: Eine günstige Miete ist die am häufigsten genannte Qualität einer Wohnung. Auf den weiteren Rängen folgen die Ausstattung mit Balkonen und Terrassen sowie ein stabiles soziales Umfeld. Diese drei Aspekte wurden von jeweils mindestens zwei Dritteln der Befragten benannt. Mehr als die Hälfte sieht zudem ein neuwertiges Bad als ein wichtiges Ausstattungsmerkmal für Mietwohnungen an.

Auch die Erreichbarkeit der Wohnung durch Aufzug und insgesamt die barrierearme Ausstattung erhöhen demnach die nachhaltige Vermietbarkeit einer Wohnung.

Nur ein gutes Drittel der Befragten ist der Meinung, dass ein niedriger Energieverbrauch und eine integrierte Lage wichtige Qualitätsmerkmale bei der Vermietung sind. Eine nachrangige Rolle spielen Einbauküchen, attraktive Außenanlagen oder die Kleinteiligkeit des Gebäudes.

Aktuelle Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt

Traditionell werden den befragten Experten im IBB Wohnungsmarktbarometer eine Reihe von möglichen Problemen des Wohnungsmarktes vorgelegt. Aus dieser Liste können sie bis zu fünf Themen auswählen.

Anders als in früheren Jahren, in denen stets Fragen des Einkommens der Wohnungssuchenden bzw. der Wirtschaftlichkeit der Vermietung im Vordergrund standen, kommt in der aktuellen Befragung erstmals ein Aspekt des Neubaus auf den ersten Platz: Zu wenig oder wenig geeignetes Bauland wird 2015 als das größte Problem des Berliner Wohnungsmarktes angesehen. Dieses Thema ist in der Befragung über die letzten Jahre sukzessive immer weiter nach vorn gewandert und liegt nunmehr, von 41 % der Befragten benannt, auf dem ersten Rang. Auf Rang zwei folgt mit den geringen Einkommen der Wohnungssuchenden ein Thema, das in den letzten Jahren regelmäßig vordere Ränge belegte.

Hohe Relevanz haben auch Themen, die auf das Mietpreinsniveau in der Bundeshauptstadt Bezug nehmen: Neben den steigenden Nettokaltmieten handelt es sich um die Frage bedarfsgerechter Wohnungsbauförderung – ein Thema, das noch 2014 allenfalls mittlere Werte erreichte (beide 37 %).

Wachsende Bedeutung schreiben die Experten – neben dem Widerstand gegen neue Bauvorhaben (36 %) – dem Aspekt der steigenden Neben- und Betriebskosten zu, der immerhin von einem Drittel der Befragten benannt wird.

Etwas an Relevanz verloren hat das Problem, dass die Modernisierung oder Sanierung mittels marktfähiger Mieten nicht finanzierbar sei. 32 % der Befragten benannten dieses Problem. Mehr als 30 % der Befragten benannten zudem einen Mangel an kleinen Wohnungen.

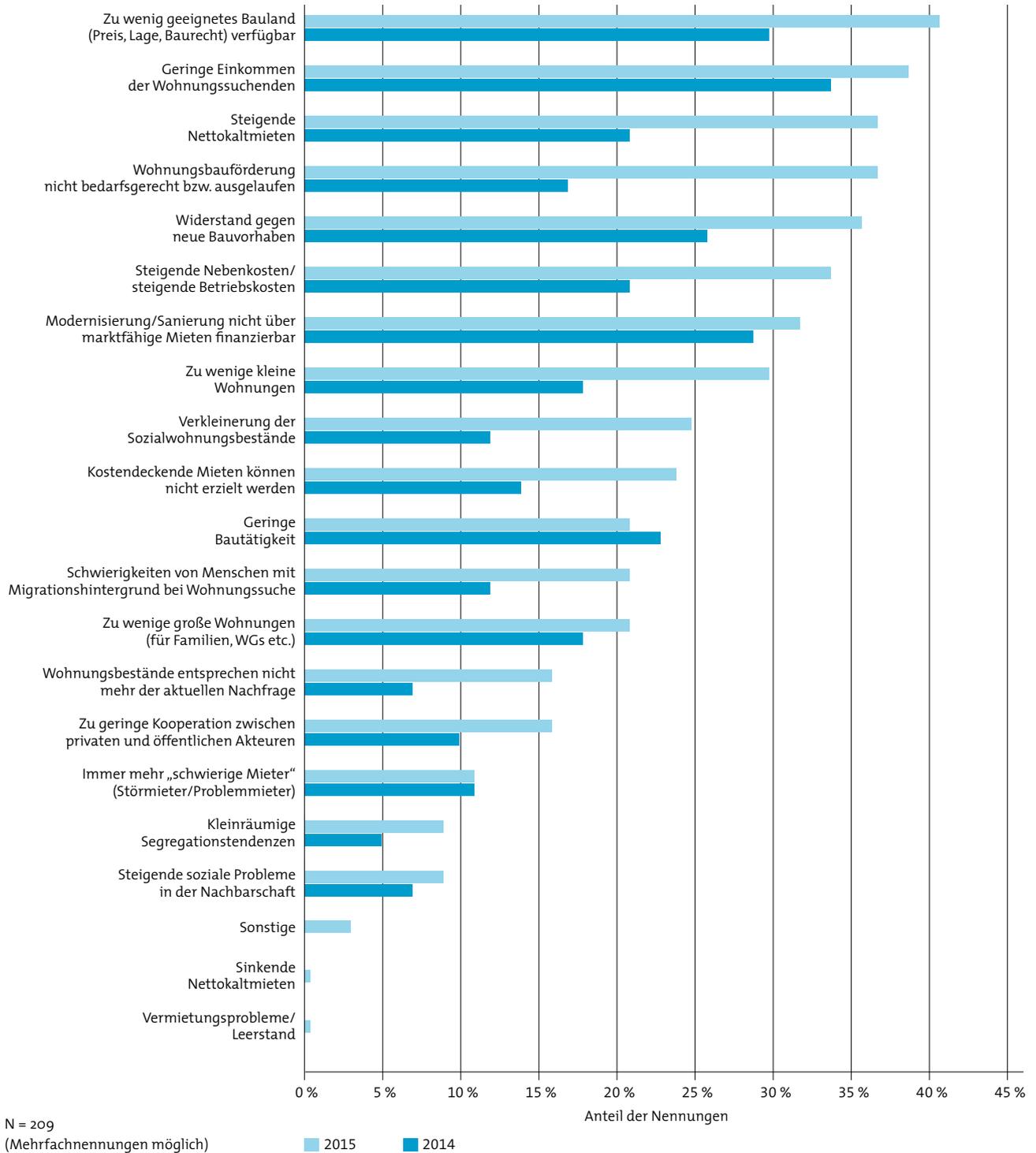
Herausforderungen früherer Befragungsjahre wie etwa Vermietungsprobleme und Leerstand oder auch eine wachsende Zahl „schwieriger“ Mieter haben hingegen stark an Relevanz verloren.

Blickt man auf die einzelnen Befragtengruppen, ergeben sich differenzierte Problembeschreibungen. Die Wohnungsunternehmen und Genossenschaften benennen deutlich häufiger den Mangel an kleinen Wohnungen, der in dieser Teilgruppe den dritten Rang erreicht.

Hausverwaltungen und auch Makler beklagen hingegen überdurchschnittlich oft die steigenden Neben- und Betriebskosten (Rang 1 bzw. Rang 2) sowie das Problem, dass Modernisierung oder Sanierung nicht über marktfähige Mieten erzielbar sind. Bei den Hausverwaltungen erzielt dieses Thema den zweiten Rang (52 %), bei den Maklern den dritten Rang (43 %).

Vertreter der öffentlichen Hand (Senats- und Bezirksverwaltungen) benennen hingegen die steigenden Nettokaltmieten als dringendstes Problem des Berliner Wohnungsmarktes (71 %). Die Verkleinerung der Sozialbestände erreicht in dieser Teilgruppe mit 50 % den dritten Rang.

Aktuelle Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt



Einschätzung des Investitionsklimas

Die Einschätzungen zum Investitionsklima in unterschiedlichen Marktsegmenten fallen durchweg positiv aus. Allein vier Kategorien erreichen im langjährigen Vergleich Rekordwerte. Der Ausblick für die nächsten drei Jahre ist hingegen eher verhalten. Lediglich zwei Segmente (Neubau von Mietwohnungen und Bestandsmaßnahmen in Eigentumswohnungen) weisen eine verbesserte Prognose auf, in allen übrigen Segmenten erwarten die Befragten tendenziell leichte Eintrübungen. Gleichwohl bleiben die Mittelwerte der Einschätzungen auch hier durchgängig im positiven Bereich der Bewertungsskala.

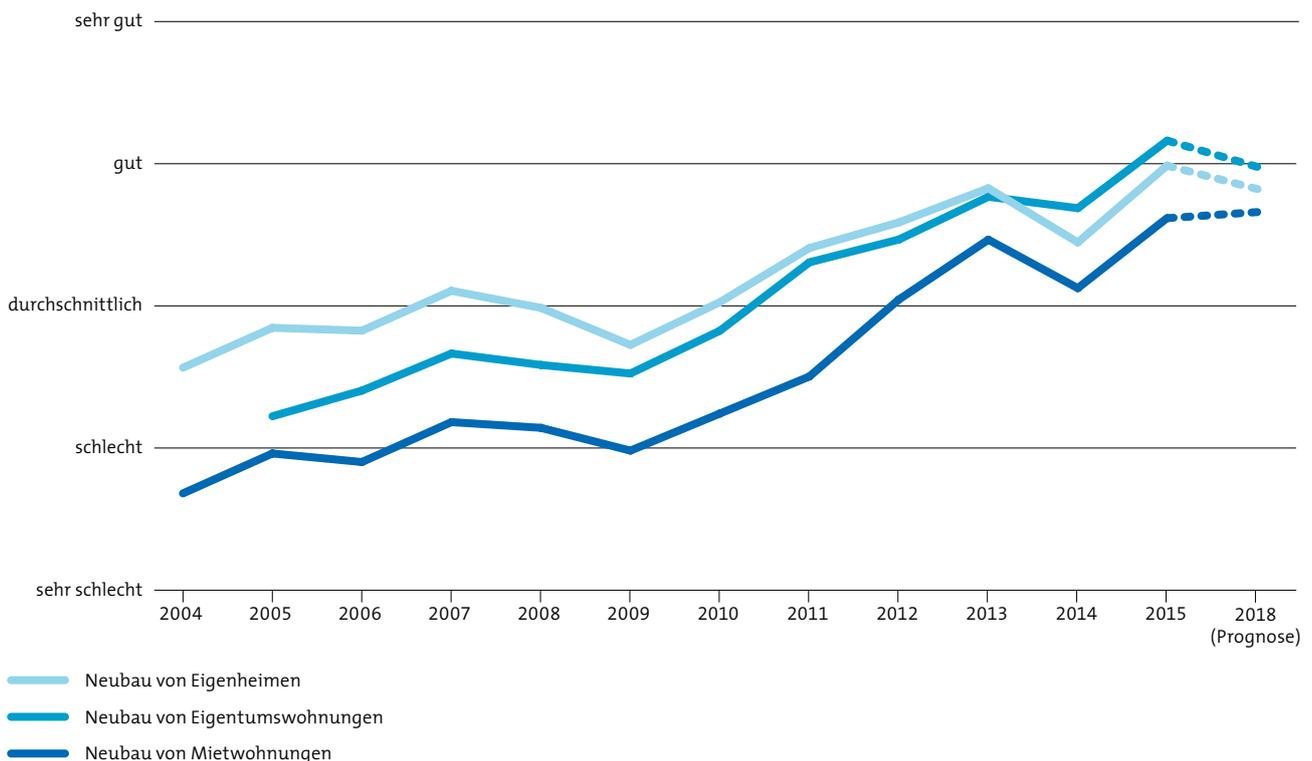
Die positivste Einschätzung beim Investitionsklima über alle Marktsegmente erfolgt in diesem Jahr wiederum für den Neubau von Eigentumswohnungen. Die Einschätzung springt deutlich nach oben in den Bereich zwischen „gut“ und „sehr gut“ und damit auf den höchsten Wert seit Beginn

der Barometerbefragungen im Jahr 2004. Damit setzt sich das Segment in der Bewertung nunmehr etwas deutlicher von den übrigen betrachteten Segmenten ab.

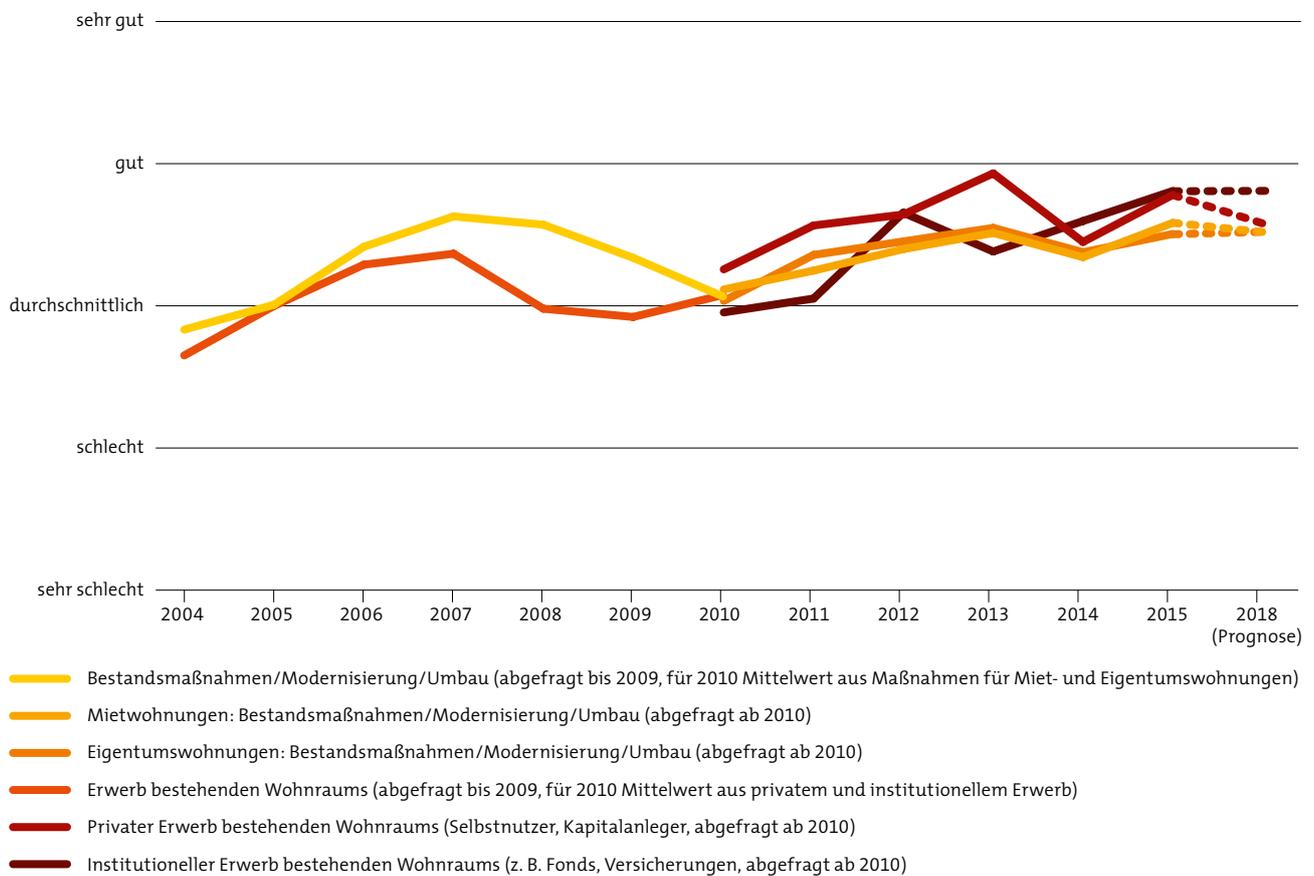
Das Investitionsklima für den Neubau von Eigenheimen erholt sich demnach erkennbar, nachdem die Bewertungen im Vorjahr zurückhaltender ausgefallen waren. Dieses Segment erreicht nun wieder den zweiten Rang mit einem als „gut“ eingeschätzten Investitionsklima.

Das Investitionsklima für den Neubau von Mietwohnungen gleicht ebenfalls Vorjahresverluste mehr als aus und erzielt einen neuen Höchstwert. Speziell dieses Segment, das auch einen positiven Zukunftsausblick ausweist, steht exemplarisch für die gewandelten Bedingungen am Berliner Wohnungsmarkt in den letzten 15 Jahren. Zur Mitte des letzten Jahrzehnts dominierten in diesem Segment schlechte bis sehr schlechte Einschätzungen.

Einschätzung des Investitionsklimas: Neubau



Einschätzung des Investitionsklimas: Bestand



Das Investitionsklima schätzen die Befragten für die verschiedenen Arten von Bestandsinvestitionen im Vergleich etwa zum Neubau von Eigenheimen und Eigentumswohnungen insgesamt geringfügig weniger gut ein. In allen Segmenten hat sich das Investitionsklima jedoch im Vergleich zum Vorjahr verbessert. Mit Rückblick auf die letzten Jahre erreicht das Investitionsklima für den institutionellen Erwerb bestehenden Wohnraums einen Rekordwert. Auch der Wert für den privaten Erwerb bestehenden Wohnraums liegt zwar et-

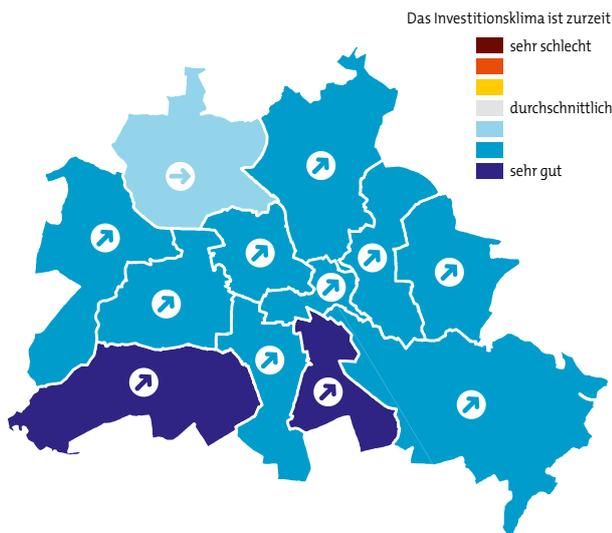
was über dem Ergebnis von 2014, aber noch leicht unter dem Rekordwert von 2013. Das Investitionsklima für Bestandsmaßnahmen in Miet- und Eigentumswohnungen schätzen die befragten Experten in etwa gleich gut ein. Allerdings liegen diese Werte deutlich unterhalb der Einschätzung für den privaten und institutionellen Erwerb von Wohnraum. Einen leicht positiven Ausblick für die nächsten drei Jahre sehen die Experten nur für Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen von Eigentumswohnungen.

Bezirksebene

Anders als in den Vorjahren erfolgen die Einschätzungen zum Investitionsklima 2015 für die einzelnen Bezirke insgesamt sehr homogen. Die frühere räumliche Ausdifferenzierung weicht hierbei zunehmend einem sich vereinheitlichenden Befund für die ganze Stadt.

Das Investitionsklima für den **Neubau von Eigentumswohnungen** schätzen die befragten Experten flächendeckend als gut bis sehr gut ein. In Steglitz-Zehlendorf und Neukölln sehen sie besonders gute Investitionsbedingungen für dieses Segment. Lediglich Reinickendorf fällt mit der durchschnittlichen Bewertung „eher gut“ etwas aus dem Rahmen. Bis auf Reinickendorf, wo die Befragten das künftige Investitionsklima als durchschnittlich bewerten, wird das Investitionsklima auch künftig positiv eingeschätzt.

Investitionsklima: Neubau von Eigentumswohnungen

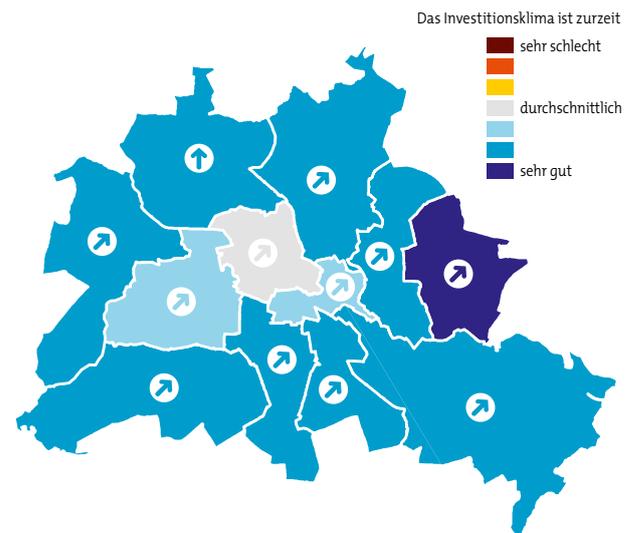


Der Pfeil gibt das erwartete Investitionsklima in drei Jahren an. Das Investitionsklima ist in drei Jahren ...

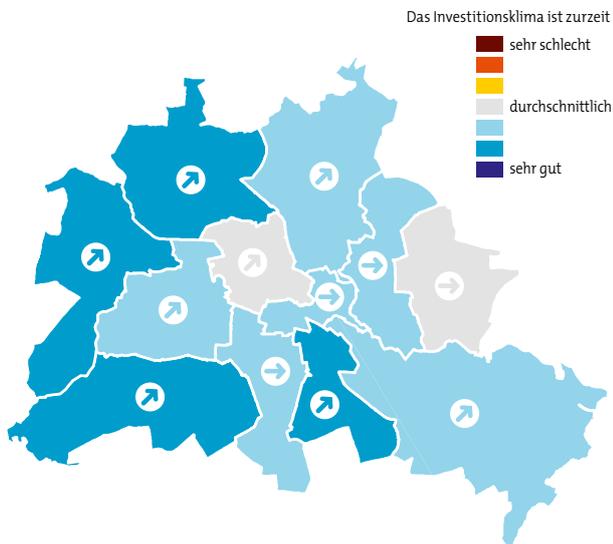
↑ gut ↻ eher gut ↔ durchschnittlich ↺ eher schlecht ↓ schlecht

Beim **Neubau von Mietwohnungen** zeigt sich ein leicht differenziertes Bild: Anders als in den Vorjahren, in denen sich gute Investitionsbedingungen vor allem in den zentralen Bezirken ergaben, liegt aktuell der Fokus eher jenseits der Innenstadt. Hier konstatieren die befragten Experten in allen Bezirken ein gutes Investitionsklima, in Marzahn-Hellersdorf sogar ein sehr gutes. Dagegen schätzen die Befragten das Investitionsklima in Charlottenburg-Wilmersdorf und in Friedrichshain-Kreuzberg als „eher gut“ ein, in Mitte sogar nur als durchschnittlich. Möglicherweise sind hier die Potenziale für lukrative Investments ausgeschöpft oder durch hohe Grundstückspreise ausgereizt. Gleichwohl ist der Ausblick auf die kommenden Jahre in allen Bezirken eindeutig positiv.

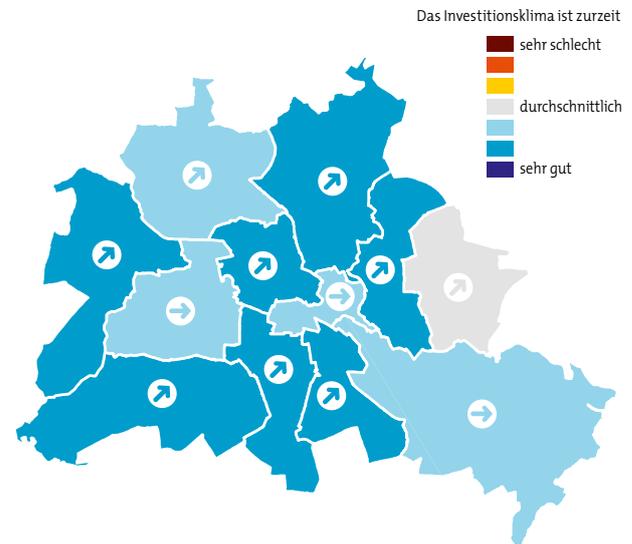
Investitionsklima: Neubau von Mietwohnungen



Investitionsklima: Privater Erwerb bestehenden Wohnraums



Investitionsklima: Institutioneller Erwerb bestehenden Wohnraums



Der Pfeil gibt das erwartete Investitionsklima in drei Jahren an. Das Investitionsklima ist in drei Jahren ...

⬆️ gut ⬇️ eher gut ➡️ durchschnittlich ⬆️ eher schlecht ⬇️ schlecht

Das Bild für das Mietwohnungssegment spiegelt sich beim **privaten Erwerb bestehenden Wohnraums** wider: Auch hier richtet sich der Fokus stärker auf die Außenbezirke wie Reinickendorf, Spandau, Steglitz-Zehlendorf oder Neukölln. Die übrigen Außenbezirke verzeichnen eher gute Einschätzungen, mit Ausnahme von Marzahn-Hellersdorf: Diesem Bezirk wird wie im Vorjahr ein allenfalls durchschnittliches Investitionsklima attestiert. Auch im Bezirk Mitte wird das Investitionsklima als durchschnittlich eingeschätzt, was im Vergleich zu 2014 immerhin eine Verbesserung darstellt. Die Erwartungen zum künftigen Investitionsklima stellen sich für einen Großteil der Bezirke positiv dar. Lediglich für die Bezirke Marzahn-Hellersdorf, Lichtenberg, Friedrichshain-Kreuzberg und Tempelhof-Schöneberg gehen die Befragten von einem durchschnittlichen Investitionsklima aus.

Beim Investitionsklima für den **institutionellen Erwerb bestehenden Wohnraums** liegt der bezirkliche Fokus zum Teil etwas anders: Hier zeigen sich beispielsweise für Pankow, Lichtenberg und Friedrichshain-Kreuzberg bessere Einschätzungen, und auch Mitte scheint in diesem Segment bessere Investitionsbedingungen aufzuweisen. In Reinickendorf herrschen aus dieser Perspektive hingegen offenbar nur „eher gute“ Rahmenbedingungen für ein Investment. Wie im Vorjahr sehen die befragten Experten in Marzahn-Hellersdorf ein allenfalls durchschnittliches Investitionsklima. Für die Bezirke Treptow-Köpenick, Charlottenburg-Wilmersdorf und Friedrichshain-Kreuzberg gehen die Befragten künftig von einem durchschnittlichen Investitionsklima aus.

Überblick über die Ergebnisse des IBB Wohnungsmarktbarometers 2015

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

- Auch 2015 besteht weiterhin ein deutlicher Nachfrageüberhang für Wohneigentum. Das Angebotsdefizit hat sich im Vergleich zum Vorjahr in allen Teilssegmenten vergrößert und wird sich nach Einschätzung der Befragten insgesamt in den nächsten drei Jahren kaum verringern.
- Die Angebotssituation hat sich auf gesamtstädtischer Ebene in allen Mietsegmenten im Vergleich zum Vorjahr weiter verschärft. Mit Ausnahme des oberen Preissegments erreichen alle Mietwohnungskategorien die stärksten Anspannungswerte seit Beginn der Befragungen zum IBB Wohnungsmarktbarometer. Die Angebotsknappheiten setzen sich demnach künftig vor allem für das preisgebundene, das mittlere und das untere Marktsegment weiter fort.
- Die größten Bedarfe gibt es weiterhin im unteren und mittleren Mietpreissegment, vor allem für kleine und mittelgroße Wohnungen sowie für barrierearme Angebote. Beim Wohneigentum besteht ein hoher Bedarf im mittleren und unteren Preissegment an Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 45 m² bis unter 100 m². Der generelle Bedarf an Eigentumswohnungen ist dabei insgesamt größer als an Eigenheimen.
- Anders als in früheren Jahren, in denen stets Fragen des Einkommens der Wohnungssuchenden bzw. der Wirtschaftlichkeit der Vermietung im Vordergrund standen, kommt in der aktuellen Befragung erstmals der Mangel an geeignetem Bauland auf den ersten Rang bei der Frage nach den größten Marktproblemen. Ein Dauerproblem bleiben indes weiterhin die geringen Einkommen der Wohnungssuchenden, die seit Jahren regelmäßig vordere Ränge belegen. Hohe Relevanz haben auch die steigenden Nettokaltmieten und die Frage bedarfsgerechter Wohnungsbauförderung.
- Bei allen benannten Problemen darf nicht übersehen werden: Das Investitionsklima in Berlin ist gut. Die Bewertungen für die unterschiedlichen Marktsegmente fallen durchweg positiv aus. Allein vier Kategorien erreichen im langjährigen Vergleich Rekordwerte, und die positiven Einschätzungen betreffen inzwischen fast das ganze Stadtgebiet – und nicht nur, wie in früheren Jahren, die Innenstadtbezirke.

Berliner Wohnungsmarktexperten

Wir danken den Teilnehmenden der Befragung:

Thomas Ahlgrimm, Gemeinnützige
Baugenossenschaft Steglitz eG

Joachim Andreas, GIW Geprüfte Immobilien GmbH

Anita Arf, ARF Immobilien GmbH

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

Bernd B. Bergman, Privata Hausverwaltung GmbH

Frank Bertermann, Bündnis 90/Die Grünen,
BVV-Fraktion Mitte

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

Bernhard Bischoff, Sachverständigenbüro

Andreas Böhm, Wohnungsbaugenossenschaft DPF eG

Dirk Böttcher, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung
und Umwelt

Lutz M. Böttcher, Privatier

Thomas Brand, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung
und Umwelt

Anke Braun, WBG „Hellersdorfer Kiez“ eG

Michael Braun, IVB M. Braun Immobilien & Hausverwaltung

Matthias Brauner, CDU-Fraktion,
Abgeordnetenhaus von Berlin

Stefan Brendler, MSB Immobilien & Hausverwaltung

Angela Budweg, Bezirksamt Spandau

Constance Cremer, Netzwerkagentur GenerationenWohnen

Ralph Cremer, Engel & Völkers Gewerbe Berlin
GmbH & Co. KG

Mario Deutschländer, Commerzbank AG
Immobilienzentrum Berlin-Gedächtniskirche

Dr. Hartwig Dieser

Dr. Christiane Droste, UrbanPlus

Marc Dudek, Dudek & König Immobilien GmbH Berlin

Andreas Eberhardt, Eberhardt-Immobilien

Stephan Egerer, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung
und Umwelt

Karsten Ewert, WG Wuhletal eG

Martin Feldt, Immobilienbüro Feldt GmbH

Sven Feuerschütte, Immobilien Scout GmbH

Dr. Kurt Freybote, Wilhelm Droste GmbH & Co. KG

Björn Fritsch, Engel & Völkers, Immobilienmakler

Uwe Fuhrmann, STADT UND LAND
Wohnbauten-Gesellschaft mbH

Christian Glaubitz, degewo
Köpenicker Wohnungsgesellschaft mbH

Stephan Grammel, Berlin Hyp AG

Marc-Aurel Große, Große Immobilien

Rolf Groth, Bezirksamt Neukölln, Stadtentwicklungsamt

Natalie Gude Losada, PRO-DIRECT-Finance GmbH

Sigmar Gude, TOPOS Stadtplanung
Landschaftsplanung Stadtforschung

Ansgar Gusy, Bündnis 90/Die Grünen,
BVV-Fraktion Charlottenburg-Wilmersdorf

Andree Haacke, WoBeGe mbH

Joachim Hafen, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung
und Umwelt

Alexander Happ, BUWOG AG

Jan Hebecker, Immobilien Scout GmbH

Roman Heidrich, Jones Lang LaSalle GmbH

Hartmut Heidt, Wohnhilfe der Lukas-Gemeinde Berlin

Stephan Heindl, Berliner Sparkasse
Niederlassung der Landesbank Berlin AG

Ulf Heitmann

Robert Hensky, H & W Grundbesitz

Norbert Hentschel, Optima-Gruppe Hausverwaltung GmbH

Sascha Hettrich, Hettrich Research GmbH/
Knight Frank HSC GmbH

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

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

Rainer Hölmer, Bezirksamt Treptow-Köpenick

Frank-Michael Hoppe, Hoppe Immobilien

Johannes Jakobsmeier, BBT Treuhandstelle
des Verbandes Berliner und Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen GmbH

Dr. Klaus-P. Keunecke, Dr. Keunecke & Partner

Michael Kilian, LBS Norddeutsche Landesbausparkasse
Berlin-Hannover

Susanne Klabe, Berufsförderungswerk
Berlin-Brandenburg e. V.

Dr. Jürgen Klein, Wohnungsbaugenossenschaft
Friedrichshain eG

Jörg Kneller, Berolina Wohnungsbaugenossenschaft eG

Thomas Knorr-Siedow, UrbanPlus

Halil Kuc, ANES Bauausführungen Berlin GmbH

Andreas Lanwehr, Engel & Völkers
Grunewald-Zehlendorf GmbH

Dr. Jörg Lehmann, Wohnungsgenossenschaft MERKUR eG

Norbert Lemke, Norbert Lemke Immobilien

Katrin Lompscher, MDA, stellv. Fraktionsvorsitzende,
Sprecherin für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen
DIE LINKE

Dirk Lönnecker, Berliner Bau- und Wohnungs-
genossenschaft von 1892 eG

Sebastian Lopitz, StadtBüro Hunger, Stadtforschung
und -entwicklung GmbH

Kai-Marten Maack, Gewobe, Wohnungswirtschaftliche
Beteiligungsgesellschaft mbH

Sabine Meißner, LBS Norddeutsche Landesbausparkasse
Berlin-Hannover

Marco Melde, Melde Immobilien

Tobias Mette, STADT UND LAND
Wohnbauten-Gesellschaft mbH

Heinz-Helmut Müller, Berliner Sparkasse
Niederlassung der Landesbank Berlin AG

Peter Noß, Baugenossenschaft „Vaterland“ eG

Werner Oehlert, ASUM Angewandte Sozialforschung
und urbanes Management GmbH

H. G. Jan Oelmann

Andreas Ohm, Charlottenburger Baugenossenschaft eG

Ulrich Paul, Berliner Zeitung, Berliner Verlag GmbH

Georg Petters, Wohnungsbaugenossenschaft
„Treptow Nord“ eG

Jacqueline Piepenhagen, Piepenhagen Immobilien

Holger Pietschmann, Plan und Praxis GbR

Gerd Platzek-Schumacher, HCS CONSULTANTS
STEUERBERATUNGSGESELLSCHAFT MBH

Cornelia Pontow, Ilse Pontow Grundstücksverwaltung

Ruth Pützsche, Bezirksamt Lichtenberg,
Fachbereich Stadtplanung

Detlef Reich, Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf

Renate Richter, Berliner Mieterverein e. V.

Jörn Richters, degewo AG

Peter Risch, Berliner Mieterverein e. V.

Thomas Ritsche, Berliner Immobilienring

Henning Roser, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung
und Umwelt

Jan Rother, Berlinovo Immobilien GmbH

Benjamin Rüter, Bouwfonds Investment Management

Kristina Rüter, CBRE GmbH

Eckhard Sagitza, Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg

Carsten Schimmel, allod Immobilien- und
Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG

Thomas Schlaak, Walter Loll oHG
Hausverwaltungen und Immobilien

Beate Schmidt

Petra Schmökel, Ingenieursozietät Rek, Wieck, Dr. Schwenk

Hans Schott, Wohnungsbaugesellschaft Wilhelmsruh eG

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

Jörg Schumacher, LBS Immobilien GmbH NordWest/Berlin

Petra Schwarz, Hausverwaltung

Annamaria Schwedt, empirica ag

Evelyn Sehls, Wohnungsbaugenossenschaft
„Neues Berlin“ eG

Nadine Simon, Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf

Andreas Sokol, Deutsche Kreditbank AG

Erwin Stenkewitz, Sachverständiger für
Immobilienbewertung

Eberhard Stoehr

Henry Strehlke, STADT UND LAND
Wohnbauten-Gesellschaft mbH

Helge Tausendfreund, Berliner Sparkasse
Niederlassung der Landesbank Berlin AG

Toni Trautwein, TERRAGON Investment GmbH

Elke Treichel, STADT UND LAND
Wohnbauten-Gesellschaft mbH

Michael Wagner, HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH

Thomas Weber, Weberbank Actiengesellschaft

Wibke Werner, Berliner Mieterverein e. V.

Rolf Wiessner, Wohnungsbaugenossenschaft
Friedrichshain eG

Reiner Wild, Berliner Mieterverein e. V.

Jürgen Wilhelm, Berliner Mieterverein e. V.

Dr. Ludwig Will, Dr. Will & Partner
Grundstücksgesellschaft mbH

Theo Winters, S.T.E.R.N GmbH

Tom Wünsche, Wohnungsbaugenossenschaft
„VORWÄRTS“ eG

Cornelia Würz, STADT UND LAND
Wohnbauten-Gesellschaft mbH

**... und den weiteren Teilnehmerinnen und Teilnehmern, 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-Mail-Adresse zu. Wir nehmen Sie dann in unseren Verteiler für die kommenden Befragungen auf.

Wir danken für Ihre Unterstützung!

Impressum

Herausgeber

Investitionsbank Berlin
Bundesallee 2010, 10719 Berlin
Telefon: +49 (0)30 / 2125-0
Telefax: +49 (0)30 / 2125-2020
Internet: www.ibb.de

Gestaltung und Herstellung

Runze & Casper Werbeagentur GmbH
Telefon: +49 (0) 30 / 280 18-110
Telefax: +49 (0)30 / 280 18-300
Internet: www.runze-casper.de
Druck: Druckerei Conrad, Berlin
Auflage: 1.750 Exemplare

Inhaltliche Konzeption und Bearbeitung

Investitionsbank Berlin
Bereich Immobilien- und Stadtentwicklung
Alin Koziol
Telefon: +49 (0) 30 / 2125-4128
E-Mail: alin.koziol@ibb.de

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

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

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

Stand: September 2015



↳ Investitionsbank Berlin
Bundesallee 210
10719 Berlin

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

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

↳ info@ibb.de
↳ www.ibb.de