

EU-AUSSCHREIBUNG 2026-230: INHALTLICHE ERSTELLUNG IBB WOHNUNGSMARKTBERICHT UND -BAROMETER

LEISTUNGSBESCHREIBUNG

AUSGANGSSITUATION

Die IBB ist die Förderbank des Landes Berlin und Teil der IBB Gruppe. Im Auftrag des Landes Berlin fördert und finanziert die IBB Investitionsvorhaben und setzt sich dafür ein, die wirtschaftlichen, ökologischen und sozialen Lebensbedingungen in Berlin zu verbessern und damit die nachhaltige Entwicklung voranzutreiben. Neben den Geschäftsfeldern Wirtschaftsförderung und Immobilienförderung und Finanzierung, wurde ihr Portfolio 2022 um die Arbeitsmarktförderung erweitert.

AUFGABEN- UND ARBEITSPAKETE

1. IBB Wohnungsmarktbarometer 2027 ff.

Die IBB veröffentlicht im Oktober jeden Jahres zur EXPO REAL das IBB Wohnungsmarktbarometer. Es handelt sich hierbei um eine Expertenbefragung unter Berliner Wohnungsmarktakteur:innen, deren Ergebnisse in einem digitalen Bericht zusammengefasst dargestellt werden.

Art und Umfang der Publikation richten sich nach dem Vorjahr (ca. 30-35 Seiten). Die Darstellung der Ergebnisse erfolgt in der Regel auf der Ebene „Gesamtberlin“ und auf Bezirksebene.

Leistungsgegenstand ist die inhaltliche Erstellung des IBB Wohnungsmarktbarometers 2027 ff. samt Befragung, die Erstellung einer Pressemitteilung zur Veröffentlichung des Barometers, die Erstellung einer inhaltlichen Zusammenfassung als Vorlage für den IBB-Vorstand (ca. 8 DIN A4-Seiten inkl. Grafiken) sowie die Pflege des Adressverteilers für Befragung und Versand.

Ziel ist es, das bestehende Wohnungsmarktbarometer inhaltlich und methodisch zeitgemäß weiterzuentwickeln, wobei die verlässliche Abbildung der Entwicklung der allgemeinen Stimmungslage von Expert:innen am Berliner Wohnungsmarkt weiterhin gewährleistet bleiben soll. In diesem Zusammenhang können beispielsweise Ansätze zur Weiterentwicklung oder Ergänzung der Datenerhebung Anwendung finden, etwa durch Experteninterviews, Panelbefragungen oder vergleichbare Methoden.

Während der Fertigung von IBB Wohnungsmarktbericht und IBB Wohnungsmarktbarometer ist ein regelmäßiger Austausch des Auftragsnehmers mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (SenStadt) und der IBB als Auftraggeber unabdingbar. Zudem obliegt dem Auftragnehmer während der Fertigung des IBB Wohnungsmarktberichts und IBB Wohnungsmarktbarometers die Projektdokumentation, u. a. Protokollierung der im Rahmen der Erstellung von Wohnungsmarktbericht und -barometer stattfindenden Arbeitssitzungen.

Der Leistungsumfang beinhaltet folgende Punkte:

1.1 Durchführung der Expertenbefragung

- Aufstellen eines Zeitplans zur Erstellung des IBB Wohnungsmarktbarometers in Abstimmung mit dem Auftraggeber, der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (SenStadt) und der für die technische Erstellung zuständigen Stelle/Grafikagentur
- Erarbeitung des Fragebogens in Abstimmung mit dem Auftraggeber und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (SenStadt) auf Basis des bestehenden Fragebogens der vorhergehenden Befragung (der bestehende Fragebogen mit einem Umfang von derzeit 13 Fragen wird dem Auftragnehmer zur Verfügung gestellt)
- Bereitstellung des Fragebogens und einer elektronischen Variante (Programmierung einer Umfrageseite o.ä.) mit dahinterliegender Datenbank
- Bereitstellung anonymisierter Tracking-Daten zur Umfrage, z. B. zu Absprungraten und -punkten, Bearbeitungsdauer, Anzahl der Antwortenden je Frage, Freitextangaben sowie zum Antwortverhalten im Fragebogen (z. B. übersprungene Fragen, Abbruchstellen oder Seitenaufrufe).
- Aufbereitung und ggf. Ergänzung der Adressbestände (als Basis wird dem Auftragnehmer eine Adressliste mit rund 2.000 Adressen zur Verfügung gestellt)
- Anschreiben der zu befragenden Expert:innen und Nachfassen (3 Mal Nachfassen)
- Maßnahmen zur Erhöhung der Rücklaufquote
- Sicherstellung belastbarer Rückläufe mit dem Ziel der räumlichen Ausdifferenzierung der Ergebnisse auf Basis der Bezirke
- Ggf. Experteninterviews, Panelbefragungen oder vergleichbare Methoden
- Information an Teilnehmende über Fertigstellung des Barometers

1.2 Datenerfassung und Datenaufbereitung

- Erfassung der erhobenen Daten
- Eingehende, qualitative Datenanalyse
- Auswertung der Daten in Form von Texten, Tabellen, Diagrammen
- Kartographie (Erstellung der Karten im geeigneten Vektor Format) in Absprache mit Grafikagentur/weiteren Agenturen
- Lieferung der für den Webaufttritt erforderlichen JavaScript-Dateien, CSS-Dateien und HTML-Snippets zur Einbindung und Darstellung der interaktiven Visualisierungen (Diagramme und Karten)
- Redaktion in Abstimmung mit dem Auftraggeber und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (SenStadt) inkl. 2 Korrekturläufen und Qualitätssicherung vor Abgabe an die für die technische Erstellung zuständige Stelle/Grafikagentur
- Abstimmung des Layouts
- Übergabe an die für die technische Erstellung zuständige Grafikagentur in verarbeitungsfähiger Form:
 - o Berichtstexte je Kapitel im Word-Format (docx) inkl. Grafik-Platzhalter
 - o Diagramme und Tabellen im Excel-Format (xlsx) mit Datenblatt, Grafikvorlage und Hinweisen zur Gestaltungsumsetzung
 - o Karten möglichst als Vektor-Dateien (PDF oder SVG)
 - o enge Abstimmung und Zusammenarbeit mit der Grafikagentur bis Druckfreigabe
 - o 2 Korrekturschleifen im gesetzten PDF in Zusammenarbeit mit Grafikagentur
 - o Organisation und Einarbeitung der hausübergreifenden Korrekturen
 - o Inhaltliche Abschlusskontrolle

- Erstellung von Alternativtexten für barrierefreie Abbildungen im Wohnungsmarkbarometer: Standards sollten vorab zwischen der IBB und dem Auftragnehmer vereinbart werden, ca. 2-3 Sätze je Abbildung, eine Korrekturschleife

1.3 Zusammenfassung und Pressemitteilung sowie Umgang mit Medienvertretern

- Erstellung einer inhaltlichen Zusammenfassung des IBB Wohnungsmarktbarometers sowie Entwurf des Vorwortes und Entwurf einer Pressemitteilung zur Veröffentlichung
- Erstellung von Texten für den Website-Auftritt zum Wohnungsmarktbarometer
- Der Auftragnehmer steht bei Anfragen von Journalist:innen u.ä. diesen auch nach Veröffentlichung des IBB Wohnungsmarktbarometers unterjährig zur Beantwortung von Fragen zu Inhalten des IBB Wohnungsmarktbarometers zur Verfügung. Entsprechende Anfragen werden von der IBB gegebenenfalls an den Auftragnehmer überstellt.

1.4 Pflege des Adressverteilers

- Aufbereitung des bestehenden Adressverteilers sowie Prüfung auf Vollständigkeit und Ergänzung fehlender E-Mail-Adressen wesentlicher Marktakteur:innen (z. B. große private Wohnungsgesellschaften in Berlin, städtische Wohnungsbaugesellschaften, Wohnungsbaugenossenschaften, Verbände sowie politische Akteur:innen der Wohnungswirtschaft). Die Bearbeitung erfolgt in Abstimmung mit dem Auftragnehmer und unter Einhaltung datenschutzrechtlicher Vorgaben. Eine fortlaufende Aktualisierung und Ergänzung der E-Mail-Kontakte in Abstimmung mit dem Auftraggeber vorzunehmen.
- Bearbeitung der Rückläufer nach Versand des Fragebogens bzw. des Barometers und
- Korrektur/Aktualisierung der Adressliste
- Ggf. Ergänzung des Adressverteilers durch den Erwerb zusätzlicher E-Mail-Adressen in Abstimmung mit dem Auftraggeber sowie unter Berücksichtigung von datenschutzrechtlichen Vorgaben.

Informatorisch: Das IBB Wohnungsmarktbarometer 2027 muss inklusive Layout und digitaler Publikation (pdf) spätestens zum 1. Oktober 2027 fertiggestellt sein und der IBB vorliegen. Daher fängt die Bearbeitung ca. Februar/März 2027 an.

2. IBB Wohnungsmarktbericht 2027 ff.

Die IBB veröffentlicht einmal jährlich im 1. Quartal vor Beginn der internationalen Immobilienmesse MIPIM Anfang März den IBB Wohnungsmarktbericht. Der Report stellt eine der zentralen Wohnungsmarktberichterstattungen in Berlin dar und wird in enger Zusammenarbeit mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (SenStadt) erstellt. Der Bericht gibt Auskunft über Entwicklungen und Tendenzen am Berliner Wohnungsmarkt. Er beinhaltet ein bestimmtes Set an Indikatoren, die jährlich beobachtet und fortgeschrieben werden. Dazu gehört auch ein Städtevergleich (derzeit Hamburg, Köln, München, Leipzig) mit Zeitreihe über die jeweils zurückliegenden fünf Jahre. Ein variables Schwerpunktthema wird zusätzlich für jeden Bericht anlassbezogen gewählt und vertiefend betrachtet. Zum jeweiligen Bericht gehören zudem ein Tabellenband, eine Zusammenfassung in Deutsch und Englisch sowie mehrere interaktive Karten und Charts zum IBB Wohnungsmarktbericht, die auf der Website der IBB angeboten werden. Art und Umfang der Publikation richten sich nach den Vorjahren (ca. 130 Seiten). Es ist bei der Erarbeitung der Inhalte und Daten darauf zu achten, dass die Berichts- und Datenkontinuität gewahrt wird.

Bei der Darstellung der Sachverhalte in Texten, Tabellen und Grafiken ist besonders auf eine ansprechende Sprache und allgemeine Verständlichkeit Wert zu legen. Leistungsgegenstand ist die inhaltliche Erstellung des IBB Wohnungsmarktberichts 2027 ff inklusive des Tabellenbands und der Zusammenfassungen sowie die jährliche Aktualisierung und kontinuierliche Weiterentwicklung digitaler interaktiver Karten und Charts zu dem Bericht.

Ziel ist es, den Bericht im Design der IBB digital so abzubilden, dass er als umfassender digitaler und barrierefreier Report in den Internetauftritt der IBB eingebettet ist. Dabei geht es darum, Teile des Wohnungsmarktberichts als integralen Bestandteil auf www.ibb.de abzubilden. Technisch soll eine Datenhaltung und Umsetzung in der IBB-Umgebung stattfinden. Dazu gehört, dass die einzubindenden Informationen gemäß des Corporate Design der IBB integriert werden können (z. B. einfärben von Grafiken im IBB Design; Einbindung des Wohnungsmarktberichts als Mikrosite auf www.ibb.de). Beispiele für digitale Publikationen sind auf der IBB-Website zu finden unter www.ibb.de/wohnungsmarktbericht sowie der jährliche Geschäftsbericht unter www.ibbgruppe.de. Ebenfalls Leistungsgegenstand ist die inhaltliche Vorbereitung der Pressekonferenz zur Veröffentlichung des Berichts und die Erstellung einer Zusammenfassung als Vorlage für den IBB-Vorstand (ca. 10 DIN A4-Seiten inkl. Grafiken).

Der Leistungsumfang beinhaltet folgende Punkte:

2.1 Inhaltliche Erstellung des Berichts

- Abstimmung der Inhalte (inkl. des Schwerpunktthemas sowie des digitalen, interaktiven Teils des Berichts), Vorgehensweisen und Methoden im Vorfeld der Berichterstellung mit dem Auftraggeber und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (SenStadt)
- Aufstellen eines Zeitplans zur Erstellung des IBB Wohnungsmarktberichts in Abstimmung mit dem Auftraggeber, der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (SenStadt) sowie der für die grafische und technische Erstellung des Berichts zuständigen Stelle/Grafikagentur/weitere Agenturen
- Datenrecherche, Datenaufbereitung, Textredaktion
- Beschaffung der relevanten Berichtsdaten (siehe Punkt 2.3)
- Prüfung der Daten auf Eignung für den Bericht und Aufbereitung der Daten; Verarbeitung unterschiedlicher Datenquellen und Datensätze zu aussagefähigen Informationen
- Einordnung der aufbereiteten Daten und Informationen in die bekannte Berichtsstruktur
- Sinnvolle Fortschreibung der Datenreihen

- Angemessene Berücksichtigung der Kleinräumigkeit der Daten
- Datenanalyse (Excel, R, SPSS)
- Diagramme: Erstellung, Entwicklung Vorlage für Grafikagentur
- Kartographie (Erstellung der Karten möglichst im geeigneten Vektor Format (PDF, SVG)
- In Absprache mit Grafikagentur/weiteren Agenturen
- Redaktion in Abstimmung mit dem Auftraggeber und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (SenStadt) inkl. mehrerer Korrekturläufen und Qualitätssicherung vor Abgabe an die für die technische und grafische Erstellung zuständige Stelle/Grafikagentur sowie Abstimmung des Layouts
- Lieferung der für den Webauftritt erforderlichen JavaScript-Dateien, CSS-Dateien und HTML-Snippets zur Einbindung und Darstellung der interaktiven Visualisierungen (Diagramme und Karten)
- Ansprechende, verständliche Formulierung der Inhalte
- Übergabe der Inhalte an die für die technische und grafische Erstellung des Berichts zuständige Grafikagentur in verarbeitungsfähiger Form:
- Berichtstexte je Kapitel im Word-Format (docx) inkl. Grafik-Platzhalter
- Diagramme und Tabellen im Excel-Format (xlsx) mit Datenblatt, Grafikvorlage und Hinweisen zur Gestaltungsumsetzung
- Karten möglichst als Vektor-Dateien (PDF oder SVG)
- enge Abstimmung und Zusammenarbeit mit der Grafikagentur bis Druckfreigabe
- 3 Korrekturschleifen im gesetzten PDF in Zusammenarbeit mit Grafikagentur
- Organisation und Einarbeitung der hausübergreifenden Korrekturen
- Inhaltliche Abschlusskontrolle
- Entwurf der Vorworte des IBB-Vorstandes und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (SenStadt) zum IBB Wohnungsmarktbericht
- Erstellung einer Zusammenfassung zum IBB Wohnungsmarktbericht (ca. 10 DIN A4-Seiten inkl. Grafiken) und Abstimmung
- Erstellung und Zusammenstellung der Tabellen für den Tabellenband zum Wohnungsmarktbericht inkl. Abstimmung mit dem Auftraggeber und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (SenStadt)
- Jährliche Aktualisierung sowie kontinuierliche Weiterentwicklung interaktiver Karten und Charts zum IBB Wohnungsmarktbericht mit dem Ziel, den Report neben der Printfassung zu einem umfassenden digitalen und barrierefreien Bericht zu entwickeln, der in den Internetauftritt der IBB eingebettet und für User nutzbar ist. Die aktuellen interaktiven Karten zum Wohnungsmarktbericht finden Sie unter www.ibb.de/wohnungsmarktbericht.
- Bei der inhaltlichen und technischen Erstellung des IBB Wohnungsmarktberichts wird eine enge inhaltliche Abstimmung mit dem Auftraggeber und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (SenStadt) vorausgesetzt. Hierzu ist für den gesamten Projektzeitraum ein:e feste:r Ansprechpartner:in seitens des Auftragnehmers für die IBB und die Vertreter:innen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (SenStadt) zu benennen. Zu kalkulieren sind
- mindestens ein Vorgespräch, ein Zwischengespräch sowie ein Vorbereitungsgespräch vor der PK, zudem Abstimmungen zu Inhalten und ggf. Formulierungen.
- Erstellung von Alternativtexten für barrierefreie Abbildungen (ca. 120 Abbildungen) im Wohnungsmarktbericht: Standards sollten vorab zwischen der IBB und dem Auftragnehmer vereinbart werden, ca. 2-3 Sätze je Abbildung, eine Korrekturschleife
- Jährliche Bereitstellung der Angebotsmietdaten je Betrachtungsjahr für die Berliner Planungsräume (Lieferung als Excel-Datei)

2.2 Vorbereitung der Pressekonferenz und darüber hinaus gehender Umgang mit den Medien

- Erstellung einer ca. 10 DIN A4-Seiten umfassenden Vorlage für den IBB-Vorstand mit Text und Grafiken, die die wichtigsten Ergebnisse des IBB Wohnungsmarktberichtes zusammenfasst.
- Vorbereitungsgespräch zur Pressekonferenz
- Erstellung einer Pressemitteilung mit den wichtigsten ausgewählten Ergebnissen
- Texte für den Website-Auftritt zum IBB Wohnungsmarktbericht
- Lieferung sämtlicher Grafiken aus dem Bericht im PDF-Format an die Unternehmenskommunikation der IBB
- Erstellung der Präsentation nach Vorbesprechung der zu präsentierenden Inhalte
- Präsentation der Ergebnisse auf der Pressekonferenz in deutscher Sprache durch den:die Vertreter:in des Auftragnehmers
- Der Auftragnehmer steht bei Anfragen von Journalist:innen u.ä. diesen auch unterjährig außerhalb der Pressekonferenz zur Beantwortung von Fragen zu Inhalten des IBB Wohnungsmarktberichtes telefonisch und per E-Mail zur Verfügung. Entsprechende Anfragen werden von der IBB gegebenenfalls an den Auftragnehmer überstellt.

2.3 Datenbeschaffung zum IBB Wohnungsmarktbericht

Bei der Erstellung des Berichts sind bestimmte Indikatoren unter Berücksichtigung der Datenkontinuität zu betrachten. Die Daten für die Erstellung des Berichts kommen zu einem wesentlichen Teil von der IBB, der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (SenStadt), dem Amt für Statistik sowie der Marktdatenbank (VALUE). Daten von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (SenStadt) sind ausschließlich für den IBB Wohnungsmarktbericht zu verwenden. Sofern Fremdkosten bei der Datenbeschaffung entstehen, sind diese einzukalkulieren.

Zur Fortschreibung der Datenreihen werden die Rohdaten und die dazugehörigen Berechnungsgrundlagen von dem bisherigen Auftragnehmer übergeben.

Informatorisch:

Der IBB Wohnungsmarktbericht 2027 muss inklusive Layout, Zusammenfassung, Tabellenband und Bezirksgrafiken spätestens zum 01.03.2028 fertiggestellt sein und der IBB vorliegen. Die Printfassung sollte spätestens zum 01.04.2028 vorliegen.

Die bisherigen Ausgaben des IBB Wohnungsmarktberichtes nebst Zusammenfassungen und Tabellenband sowie des IBB Wohnungsmarktbarometers finden Sie unter www.ibb.de.

VERTRAG

Es soll ein Werkvertrag (siehe Anlage 04) mit einem Dienstleister geschlossen werden.

Die Vertragslaufzeit beginnt ab dem 01.02.2027 und endet in 2033 (nach Veröffentlichung des Wohnungsmarktberichtes 2032).