

## **Rating und Research**

*Thomas Daily ist einer der führenden Anbieter für marktrelevante und aktuelle Primär- und Sekundärdaten zur wohnwirtschaftlichen und gewerblichen Immobilienwirtschaft in den wachsenden Metropolen und Städten Deutschlands.*

*Im Rahmen der Thomas-Daily-Studienreihe*

### **„100 Marktberichte zu 100 Cities“**

*liefern für ihr Research bekannte Marktexperten, die tatsächliche Verhältnisse spiegelnden Daten zur jeweiligen Region und die vielschichtige Detailanalyse zur Situation vor Ort. Bei dem Basis- und Primärdatenaustausch zur Transaktions- und Trendanalyse ist das*

### **City Report Agentur Team**

*der lokale Marktexperte für Berlin und weiteren Regionen.*



*Entnehmen Sie bitte den nachfolgenden Ausführungen den 2019er Berliner Marktbericht, inklusive dem aktuellen Kaufpreisrating.*

# TD 100 Cities Survey 2019

Der Markt für Wohnen, Büro- und Einzelhandelsflächen

---

---

## BERLIN

---



## Vorwort

Liebe Leserinnen und Leser,

im Dezember 2018 ist der TD 100 Cities Survey in die dreizehnte Runde gegangen. An dieser Stelle möchten wir die Gelegenheit nutzen und uns herzlich bei allen Experten bedanken, die Auskunft über ihren lokalen Immobilienmarkt, sowie ihre professionellen Einschätzungen geteilt haben. Ohne die Experten vor Ort wäre dieser ausführliche Marktbericht nicht möglich.

Mit der Herausgabe unseres Immobilienmarktberichtes verfolgen wir das Ziel auch außerhalb der großen Metropolen belastbare Marktinformationen bereitzustellen. Die Notwendigkeit einer verbesserten Markttransparenz an diesen Standorten wird zunehmend auch von den ausländischen Akteuren und den lokalen Marktteilnehmern gefordert. Besonders deutlich wird diese Veränderung mit Blick auf den Wohnimmobilienmarkt der seit einigen Jahren aufgrund von Wohnraumknappheit und hohen Preisen in Ballungsräumen, einen Nachfragezuwachs und steigende Mieten in mittleren und einfachen Lagen aufweist. Dabei stiegen die Kaufpreise erneut stärker als die Mieten. Neben B-Standorten beobachten wir seitens der Kapitalanleger ein zunehmendes Interesse an C- und D-Standorten die perspektivisch ein höheres Potenzial versprechen. Diese Entwicklung wird wohl auch in den nächsten Jahren weiter anhalten, da sich die Wohnungsnot in den Kernstädten mittelfristig nicht beheben lässt. Umso wichtiger ist es für die Marktakteure einen fundierten und detaillierten Überblick darüber zu haben, welches Immobiliensegment, wo, wie viel kostet und welche Mieten sich erzielen lassen.

Das Bürosegment ist auch 2018 insbesondere in den Big 7 durch steigende Mieten und einem weiteren Abbau der Leerstände aufgefallen. Gleichermäßen konnten die betrachteten Städte abseits der A-Märkte eine positive Entwicklung aufweisen. Einen weiteren leichten Rückgang der Mieten weist hingegen das Einzelhandelssegment auf. Dieser Trend wird sich, nach Meinung der Experten, auch in 2019 weiter fortsetzen.

Auch wenn sich die Suche belastbarer Daten für bestimmte Regionen als schwierig erweist, grundsätzlich hat sich die Datenlage verbessert. Wir sehen es als unsere Aufgabe die Recherche weiter zu verbessern und einen Beitrag zu mehr Markttransparenz zu schaffen. Um dieses Ziel zu erreichen, sind wir allerdings auf die Einschätzungen der Marktteilnehmer vor Ort angewiesen. Deswegen laden wir vor diesem Hintergrund besonders Akteure kleiner Standorte dazu ein, als „Lokale Experten“ am Marktbericht teilzunehmen.

Wir freuen uns über Ihr Interesse an unseren Marktberichten und wünschen Ihnen eine anregende Lektüre.

Tina Wegener

und das Research Team

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>Über uns</b>	<b>2</b>
<b>Vorwort</b>	<b>3</b>
<b>Credits</b>	<b>5</b>
<b>Stadtprofil</b>	<b>8</b>
Aussagen der lokalen Wirtschaftsförderung zur Stadtentwicklung	11
<b>Rahmendaten</b>	<b>13</b>
Sozioökonomische Rahmendaten	13
Öffentlicher Haushalt	14
Rahmendaten Bauen	15
<b>Ergebnisse</b>	<b>16</b>
Ergebnisse Büroflächenmarkt	16
Ergebnisse Einzelhandelsflächenmarkt	19
100-Cities-Ranking Büro- und EZH-Spitzenmieten	22
Ergebnisse Wohnungsmarkt	23
<b>Übersicht der Städte und Berichtsbände des TD 100 Survey 2019</b>	<b>26</b>
<b>Definitionen und Begriffserläuterungen</b>	<b>27</b>
<b>Disclaimer</b>	<b>28</b>

# BERLIN

Berlin

Stadtstaat

Oberzentrum

Einwohner: 3.616.972 (Stand: 01.01.2018)

Fläche in km<sup>2</sup>: 891,68

*Berlin, Hauptstadt Deutschlands und Zentrum der Metropolregion Berlin/ Brandenburg mit rd. 6 Mio. Einwohnern, liegt polyzentrisch in einer attraktiven, wasserreichen Landschaft. Sie ist die bevölkerungsreichste, am stärkste wachsende und flächenmäßig größte deutsche Stadt. Nach einem halben Jahrhundert Ost-Randlage liegt sie als ein internationales Kultur- und Machtzentrum wieder in der Mitte Europas Berlin gilt derzeit international nicht nur als „coole“ Kapitale, sondern auch als sicherer „Investitions-Hafen“. Gegenwärtig erlebt die Stadt eine „Neue Gründerzeit“ mit einer hohen Dynamik. Wahrzeichen ist das Brandenburger Tor als Symbol der überwundenen Teilung der Stadt und der Welt in Ost und West.*

Die Bundeshauptstadt gilt zurzeit als der Aufsteiger mit der stärksten Dynamik unter den deutschen Städten und Regionen. Sie wächst seit Jahren am stärksten an Bevölkerung, Tourismus, Beschäftigten, Umsatz, Projekt-, Bau- und Investitionsvolumen sowie Immobilienpreisen. Die Stadt wächst, verjüngt sich und wird sprunghaft vielfältiger.

Im Wirtschaftswachstum liegt Berlin zusammen mit Baden-Württemberg und Bayern seit Jahren an der Spitze. Als Machtzentrale, im Tourismus und im Kapitalzufluss spielt Berlin mittlerweile mit London und Paris in einer Liga. Und erstmals seit der Wende ist die Stadt ökonomisch breit und krisenfest aufgestellt – mit vor allem drei Standbeinen: dem Regierungs- und Machtapparat mitsamt den angelagerten Dienstleistungsbranchen wie Medien, Kommunikation und Beratung, der breiten Zuwanderung und einem boomenden, sehr vielfältigen Tourismus sowie einer europaweit wirksamen Digital-, Kultur- und Kreativwirtschaft. Seit Jahren hat die Stadt in Deutschland die höchste Gründerquote und eine hohe Patentanmeldequote (13 % der Patente bundesweit). Gleichzeitig liegt Berlin weltweit unter den zehn herausragenden Gründerstandorten (Platz 7). Treiber der stark wachsenden Start-up Szene sind die 42 Universitäten und Hochschulen, sowie die Forschungslandschaft.

Neben der Bevölkerungs- und Wirtschaftsdynamik

wirkt gegenwärtig der globale Kapitalmarkt zunehmend treibend auf die Stadtentwicklung ein. Berlin gilt als die Stadt mit den besten Bedingungen für Immobilieninvestments in Europa und rückt immer mehr in den Fokus von ausländischen Investoren. Es gibt eine Dynamik in Berlin, wie noch nie in einer Deutschen Stadt. In der Spitze wurden 2017 Wertveränderungsrenditen von rd. 100 % erreicht. Das Sony-Center beispielsweise wurde 2010 für 572 Mio. erworben und in 2017 für 1,1 Mrd. veräußert. Das Besondere dabei ist: Berlins Immobilienmarkt ist noch (lange) nicht durchkapitalisiert wie etwa München oder Frankfurt, Paris oder London.

Die lang noch nachwirkende Spaltung der Stadt in Ost und West ist mittlerweile Vergangenheit, heute faltet sich die Stadt neu aus, spaltet sich in eine boomende, hochpreisige sowie sich vollendende Innenstadt mit dem S-Bahn-Innenring (anstatt der Ost-West Mauer) als neue Grenze - und einem sich durch neue Stadtviertel verdichtenden Außenring, der über seine Stadtgrenze hinauswächst, sich verwoben hat mit den angrenzenden Städten und Gemeinden zu einer Berliner Agglomeration. Insbesondere im Südwesten ist Berlin mit der Landeshauptstadt Potsdam und den umliegenden Gemeinden zu einer Städtelandschaft zusammengewachsen. Der so genannte Speckgürtel um Berlin herum prosperiert und wächst zusehends, er endet etwa am Autobahn-/S-

Bahn-Außenring. Die Quadratmeterpreise im Berliner Umland haben sich seit der Jahrtausendwende verdoppelt und steigen weiterhin niedrig zweistellig, sind aber im Wohnsegment beispielsweise immer noch halb so hoch wie in den Berliner Vororten.

Berlin ist traditionell eine Zuwandererstadt: Heute ist mehr als jeder Zweite zugezogen, in der Innenstadt ist nur noch jeder Dritte in Berlin geboren. Vor allem junge Leute im Alter von 20 bis unter 30 Jahren ziehen zu – hauptsächlich in die Innenstadt. Die meisten Neu-Berliner kommen aus Deutschland, und die meisten neuen Arbeitsplätze in der Stadt nehmen sie ein. Die Zahl der Studenten ist innerhalb der vergangenen 8 Jahre um fast 30% gestiegen. Von Jahr zu Jahr werden Rekordwerte verzeichnet. Der Einwandererbezirk Kreuzberg ist im Mietangebotspreis mittlerweile der drittbeste Bezirk der Stadt (noch vor Charlottenburg/Wilmersdorf). Laut Berliner Wohnungsmarktbericht lagen die Angebotsmieten 2017 in Friedrichshain-Kreuzberg bei 12,50 Euro/m<sup>2</sup>, in Charlottenburg-Wilmersdorf bei 11,86 Euro/m<sup>2</sup>.

Unter allen deutschen Großstädten nimmt in der Hauptstadt gegenwärtig die Einkommensungleichheit sowie städtische Segregation am stärksten zu. Einerseits besteht ein Prozess der „inneren Suburbanisierung“ in der Innenstadt – andererseits aber arbeiten knapp ein Drittel aller Erwerbstätigen für Niedriglohn. Einerseits werden auf dem Wohnungsmarkt der Innenstadt mittlerweile mehr Eigentums- als Mietwohnungen angeboten – andererseits nimmt das Armutsrisiko in Berlin bundesweit am stärksten zu. Es besteht das niedrigste Durchschnittseinkommen unter den A-Städten und die Pro-Kopf-Kaufkraft liegt einer Studie des Marktforschungsinstitut GfK zufolge 8% unter dem deutschen Durchschnitt. Einerseits Luxus-Appartements für Preise bis 22.000 Euro/m<sup>2</sup> in der Innenstadt und auf der anderen Seite Preise von 200 Euro bis 300 Euro in den Randbezirken. Die angespannte Lage auf dem Berliner Wohnungsmarkt hat sich mittlerweile so zugespitzt, dass Bürger und Bürgerinnen die Initiative "Deutsche Wohnen & Co. enteignen" ins Leben gerufen haben, um über ein Volksbegehren die Enteignung von Wohnungsbeständen privater Wohnunternehmen, allen voran der Deutsche Wohnen, durchzusetzen.

Der Berliner Büroimmobilienmarkt wird zunehmend von dem knappen Angebot und steigenden Preisen bestimmt. Insbesondere moderne, große Büroflächen fehlen. Eine Entspannung ist trotz der hohen Projektpipeline nicht in Sicht, da die Vorvermietung hoch ist. Wie eine Analyse von Savills ergab sind für das Jahr 2019 425.000 m<sup>2</sup> Fläche im Bau oder in der Planung und 70% davon bereits vermietet. Die Leerstandsquote sinkt seit 2010 kontinuierlich, zum Ende des Jahres 2018 lag sie deutlich unter 2%. Unternehmen weichen auf Standorte außerhalb zentraler Lagen aus. Die Spitzenmiete ist mittlerweile auf über 35 Euro/m<sup>2</sup> gestiegen, Mietverträge unter 20 Euro/m<sup>2</sup> gibt es keine mehr und die Vertragslaufzeiten sinken radikal. Die Ratingagentur Scope sagt Berlin von 2018 bis 2020 den größten Mitpreiswachstum von allen europäischen Metropolen voraus, die Preise sollen in diesem Zeitraum um 3,5% steigen. Berlin ist und bleibt wohl die einzige deutsche A-Stadt und einzige europäische Großstadt mit realem, signifikanten Mietpreiswachstum. Dies zieht Kapital an, treibt die Preise und lässt Projekte entstehen. Getrieben durch den Boom verzeichnet Berlin seit Jahren einen Flächenumsatz auf Rekordhöhe. Etwa die Hälfte wird dabei durch die aufstrebende Digital- Medien- und Kreativwirtschaft getätigt. Allein der Online-Händler Zalando ist in Berlin mit derzeit etwa 350.000 m<sup>2</sup> Fläche vertreten. Hinter Zalando sind die Coworking-Anbieter und Business-Center eine weitere große Nachfragegruppe. Sie treten in Konkurrenz mit Kanzleien und Beratern und können Spitzenpreise zahlen. Das Unternehmen WeWork hat mittlerweile sechs Standorte in 1A-Lage gemietet und ab Frühjahr 2020 kommt mit ca. 9.000 m<sup>2</sup> Fläche im Büro- und Geschäftsneubau „The Brighter Hub“ ein weiterer dazu. Der Mietpreis soll bei 32,50 Euro/m<sup>2</sup> liegen.

Auch der stationäre Einzelhandel kämpft mit den Einkaufsplattformen um Umsatz. Die 1A-Einzelhandelsflächen in der Innenstadt sind relativ stabil. Die internationale Nachfrage ist konstant hoch. Berlin gilt als Test- und Markteinführungstadt vieler großer Modehäuser. Treiber für diese dynamische Einzelhandels-Entwicklung ist der seit Jahrzehnten kontinuierlich wachsende, vielschichtige Berlin-Tourismus – knapp 40 % des Einzelhandelsumsatzes wurde von Besuchern generiert. In den Stadtteillagen und

deren Einkaufsstraßen sinken hingegen zunehmend die Preise und der Leerstand steigt. Wie viel Potenzial Berlin noch im Einzelhandel besitzt, scheint unklar, zumal weiterhin viel neue Fläche auf den Markt kommt. Der starke Mietanstieg der letzten Jahre dürfte abflachen.

## **Stadtentwicklungsprofil der Wirtschaftsförderung**

Als Vertreter der Stadtverwaltungen und wichtiger kommunaler Akteur in der Immobilienwirtschaft wurden die Wirtschaftsförderungen im Rahmen des 100-Cities-Survey-Projekts vorab mit einem Fragebogen zur allgemeinen Stadtentwicklung befragt. Hiermit soll eine bessere Vergleichbarkeit zwischen den einzelnen Städten und eine aus der jeweiligen lokalen Perspektive umfassende und vollständige Übersicht der relevanten Stadtentwicklungsthemen ermöglicht werden.

Es folgen die Antworten der Wirtschaftsförderung Berlin:

### **Welches sind die größten und wichtigsten Infrastrukturprojekte, die die Stadtentwicklung in den kommenden Jahren und Jahrzehnten beeinflussen werden?**

- BER – Flughafen Berlin Brandenburg
- Lückenschluss U-Bahnlinie 5 zwischen Alexanderplatz und Brandenburger Tor
- TVO – Tangentiale Verbindung Ost (BAB 10 – Marzahn – BAB 113)
- Verlängerung A 100 (Stadtautobahn), Neukölln – Treptower Park
- Entwicklungskonzept Infrastruktur Schienenverkehr Berlin und Brandenburg – i2030
- Nachnutzung Flughafen Tegel

### **Wo entstehen neue Stadtteile und größere Wohngebiete?**

- Blankenburger Süden (5.000-6.000 WE)
- Buch (2.000-2.500 WE)
- Buckower Felder (800-900 WE)
- Ehemaliger Güterbahnhof Köpenick (1.000-2.000 WE)
- Europacity / Lehrter Str. (4.000 WE)
- Gartenfeld (3.000-4.000 WE)
- Johannisthal / Adlershof (2.000-2.500 WE)
- Lichterfelde Süd (2.700 WE)
- Michelangelostraße (1.500-2.500 WE)
- Schumacher Quartier (5.000 WE)
- Wasserstadt Oberhavel (4.500-5.500 WE)

### **Wo entstehen neue Gewerbegebiete?**

- Im CleanTech Business Park Berlin-Marzahn (90ha)
- Im Business Park Berlin am Flughafen BER (ca. 150ha)
- In Adlershof / Johannisthal
- Im Norden Pankows (Schönerlinder Straße)
- Auf dem Gelände des Flughafens Tegel (495ha)

### **Wenn existent, wo gibt es Stadtrückbaumaßnahmen?**

- k. A.

**Gibt es wirtschaftliche und soziale Entwicklungsprogramme für einzelne Stadtbereiche (z.B. Soziale Stadt, Business Improvement Districts)? Wenn ja, wo lassen sich diese im Stadtgebiet verorten?**

Die 2014 unter dem Namen Stadtentwicklungskonzept Berlin 2030 als Leitbild verabschiedete Berlin Strategie wurde 2016 als Berlin Strategie 2.0 aktualisiert und setzt nun vorrangig auf die Themen Wohnen, Arbeiten und offene Stadtgesellschaft. Dabei gewinnen die nachstehenden Handlungsfelder an Bedeutung:

- Neue Stadtquartiere entwickeln
- Bezahlbaren Wohnraum erhalten und schaffen
- Mehr Stadt in der Stadt ermöglichen
- Infrastruktur als Anker der Quartiersentwicklung ausbauen
- Berlin als Willkommensstadt stärken
- Arbeit und Beschäftigung durch Integrationskultur ermöglichen
- Diversifizierte Wirtschaftsstruktur stärken, integrierte Büro- und Dienstleistungsquartiere entwickeln
- Industrie- und Gewerbestandorte aktivieren und stärken, Standorte für Kreative und Künstler sichern
- Chancen neuer Produktions- und Arbeitsformen nutzen

**Gibt es Aussichten und Chancen für Immobilieninvestoren in den Segmenten Gewerbe- und Wohnimmobilien? Wenn ja, nennen Sie wo dies im Stadtgebiet möglich wäre.**

- An den oben genannten Wohnungsbaustandorten
- In der Europacity nördlich des Berliner Hauptbahnhofs
- Im Bereich der sogenannten "Mediaspree" (Friedrichshain-Kreuzberg)
- Im Umfeld des Bahnhofs Südkreuz
- Perspektivisch auf dem Gelände des Flughafens Tegel

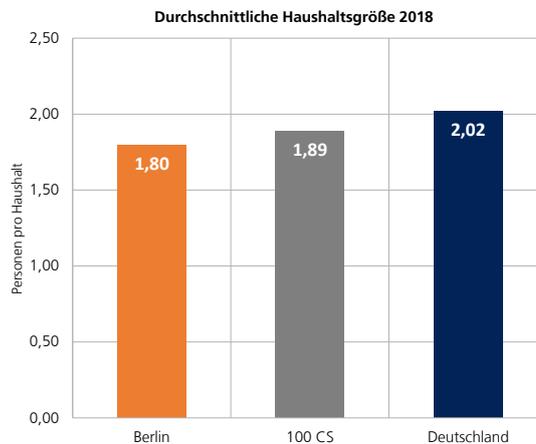
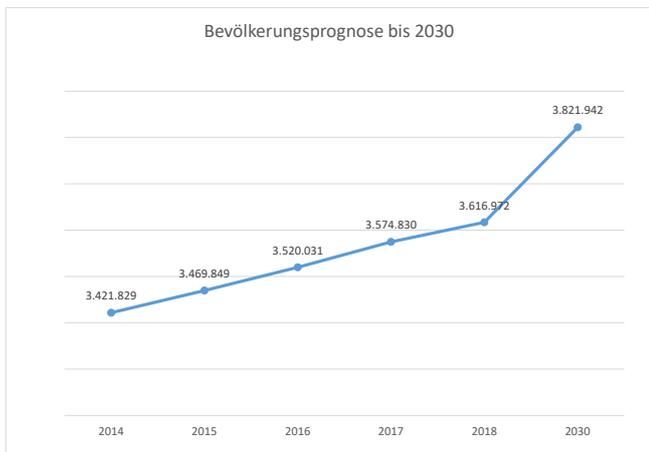
THOMAS DAILY bedankt sich für die Auskünfte der Wirtschaftsförderung Berlin. Den Link zur Internetpräsenz sowie die Kontaktdaten der Wirtschaftsförderung können Sie der Credits-Seite in diesem Bericht entnehmen.

# Sozioökonomische Rahmendaten Berlin

Alle Daten auf Gemeindeebene außer öffentliche Verschuldung.

## Bevölkerung und Haushaltsgröße

Einwohnerzahl (Stand: 01.01.2018) **3.616.972**  
 Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung 2018 - 2030 **5,67 %**



## Öffentlicher Haushalt

Öffentliche Verschuldung **k.A.** EUR/Kopf **Ø TD 100 CS-Städte** **2.465 EUR/Kopf**  
Schuldenstand des Kernhaushalts der Gemeinde je Einwohner zum 30.06.2018

Grunderwerbssteuer 2018 **6,0%**

### Hebesätze 2018

Gewerbesteuer **410%** (Spanne Deutschland ges. 200 (BB) - 900% (RP))  
 Grundsteuer (B) **810%** (Spanne Deutschland ges. 0 - 1050% (HE))

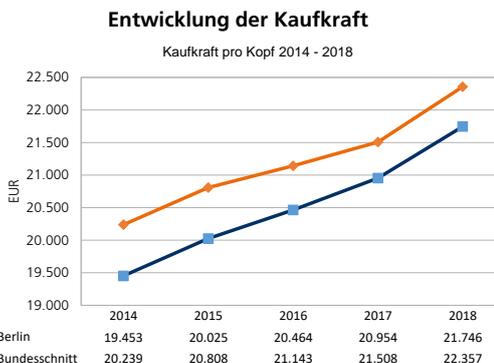
## Kaufkraft

### Allgemeine Kaufkraft 2018

Index **93,2**  
 pro Kopf in EUR **21.746**

### Einzelhandelsbezogene Kaufkraft 2018

Index **96,5**  
 pro Kopf in EUR **6.680**



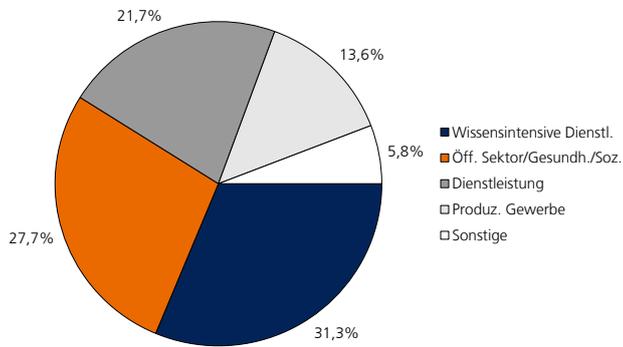
Quellen: Statistische Ämter des Bundes und der Länder; MB-Research Nürnberg; Deutscher Industrie- und Handelskammertag (DIHK); Bundesagentur für Arbeit; eigene Berechnungen THOMAS DAILY

## Beschäftigung und Arbeitsmarkt

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte 1.476.248  
 Beschäftigte am Arbeitsort (Stand: Index 2018)

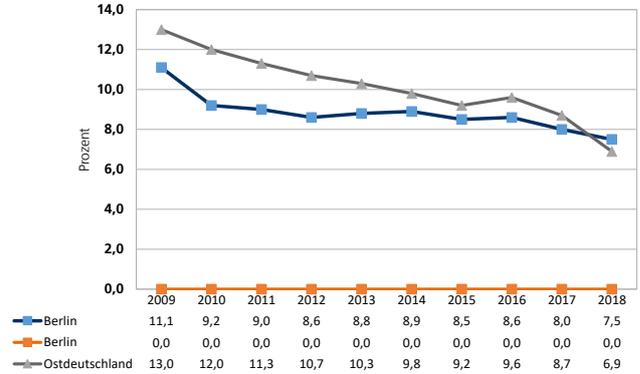
Pendlersaldo 135.496  
 (Stand: Index 2018)

Beschäftigte nach Wirtschaftsabschnitten 30.06.2018



Arbeitslosenquoten 2009 - 2018

bez. auf alle zivilen Erwerbspersonen; 2018: Stand zum 01.01.2018



Ø TD 100 CS:

Dienstleistung: 20,96%    Öff.Sektor: 27,47%    Sonstige: 5,83%  
 Wissensint. DL: 24,45%    Produz. Gewerbe: 21,28%

Quellen: Bundesagentur für Arbeit; eigene Berechnungen THOMAS DAILY

# Berlin

Alle Daten auf Gemeindeebene.

## Baustatistik

Wohneinheiten 2016  
(Stand 31.12.2016)

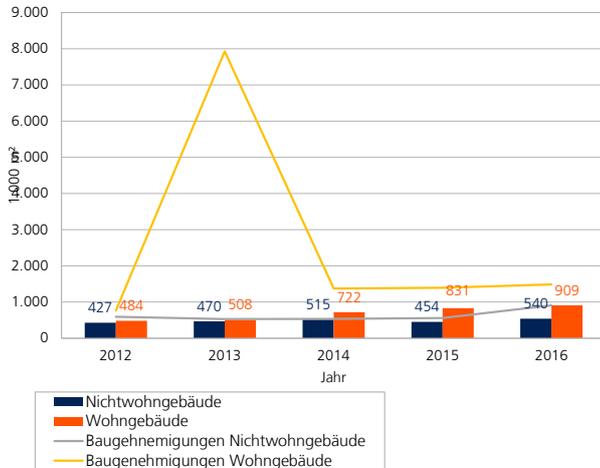
1.906.869 WE

Fertigstellung Wohnungen 2012-2016

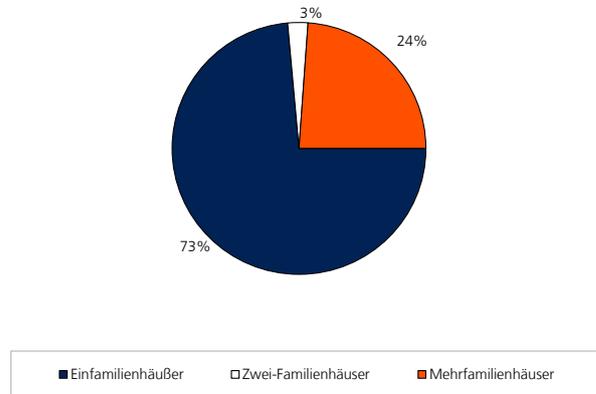
35.087 WE

Fertigstellung 2012-2016 pro 1.000 Ew. 10,0 WE/1.000 Ew.  
bez. auf Einwohnerzahl 01.01.2016; Durchschnitt TD 100 CS = 12,6

**Baufertigstellungen**  
Nutzfläche / Wohnfläche in 1.000 m<sup>2</sup>



**Wohnfertigstellungen nach Gebäudearten**



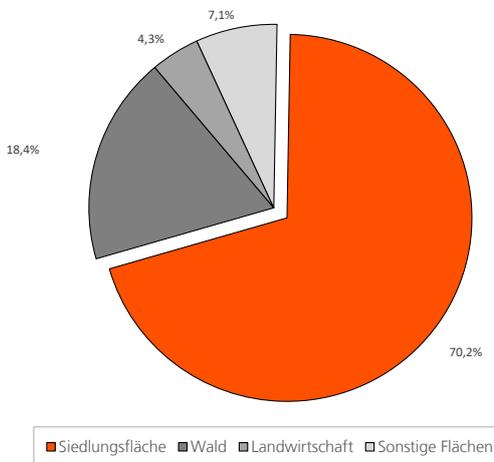
## Kaufwerte Bauland

Berlin

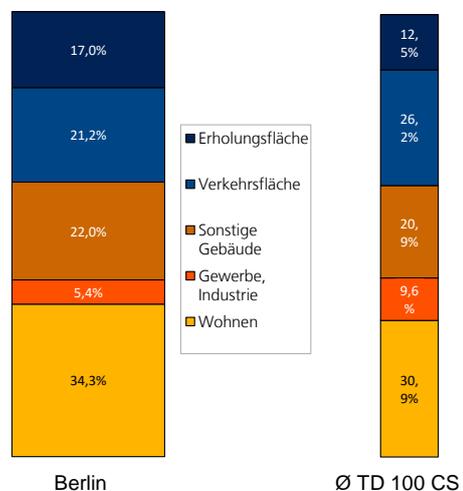
	2017	2016	2015	2014	2013
Veräußerte Gesamtfläche (m <sup>2</sup> )	1.718.000	1.074.000	1.863.000	k. A.	2.681.000
Kaufsumme aller Transaktionsfälle (TEUR)	1.193.343	950.954	790.169	k. A.	928.469
Durchschnittlicher Bodenpreis (EUR/m <sup>2</sup> )	695,00	393,49	424,22	k. A.	346,37

## Flächennutzung

**Aufteilung der Bodenfläche**



**Siedlungs- und Verkehrsfläche nach Nutzungsarten**



Datenstand: 31.12.2015.

Quellen: Statistische Ämter des Bundes und der Länder; eigene Berechnungen von THOMAS DAILY.

**Gebäudeflächen** (Wohnen, Gewerbe und Industrie, sonst. Gebäude): Zur Gebäude- und Freifläche gehören Flächen mit Gebäuden (Gebäudeflächen) sowie unbebaute Flächen (Freiflächen), die Zwecken der Gebäude untergeordnet sind.

**Erholungsfläche:** Die Erholungsfläche umfasst unbebaute Flächen, die überwiegend dem Sport, der Erholung oder dazu dienen, Tiere oder Pflanzen zu zeigen sowie Friedhofsflächen. Hierzu gehören u.a. Grünanlagen einschließlich Parks, Schrebergärten und dgl. sowie Sportflächen und Campingplätze.

**Verkehrsfläche:** Unbebaute Flächen, die dem Straßen-, Schienen- oder Luftverkehr sowie Landflächen, die dem Verkehr auf den Wasserstraßen dienen. Zudem sind hier Betriebsflächen (unbebauten Flächen, die überwiegend gewerblich, industriell oder für Zwecke der Ver- und Entsorgung genutzt werden, wie z.B. Halden, Lagerplätze, Deponien und dgl.) in der Verkehrsfläche enthalten.

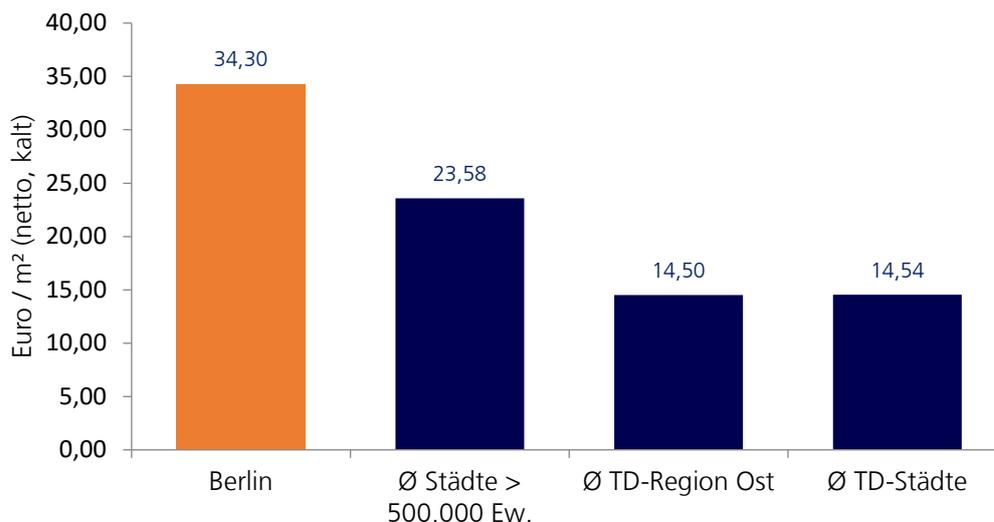
BÜRO



Nachfolgend sind die Befragungsergebnisse des TD 100 Cities Surveys 2019 im Einzelnen dargestellt, gegliedert nach Büro-, Einzelhandelsflächen- und Wohnungsmarkt. Für die Segmente Büro und Einzelhandel werden zusätzlich die Werte aus den vorherigen Jahrgängen ab 2014 angegeben.

## Der Büroflächenmarkt

### Büroflächenmarkt Berlin Spitzenmieten im Vergleich 2018



#### Incentives

Staffelmieten, Zuschuss/Übernahme von Ausstattungs-, Ausbau- und Sanierungsmaßnahmen, Mietfreie Zeiten, Kürzere Mietlaufzeiten

#### Prozentualer Anteil der Jahresnettokaltmiete\*:

2018 0,00 - 1,99 %

2017 0,00 - 1,99 %

#### Büro-Toplagen

Breitscheidplatz, Charlottenburg, City Ost, City West, Europacity, Friedrichstraße, Gendarmenmarkt, Hauptbahnhof, Mediaspree, Leipziger Platz, Mitte, Pariser Platz, Potsdamer Platz, Unter den Linden, Kreuzberg

**Büroflächenbestand in m²:** 19.500.000

**Büroflächenumsatz der letzten 12 Monate:** 850.000

\*Hinweis: Die Angaben beziehen sich auf die gesamte Vertragslaufzeit.

## Mietpreise & Renditen

	2018	2017	2016	2015	2014
Spitzenmiete* Büroflächen ab 200 m <sup>2</sup> , in Euro/m <sup>2</sup> (pro Monat netto, kalt)	34,30	30,00	26,00	23,00	22,50
Durchschnittsmiete Büroflächen ab 200 m <sup>2</sup> , in Euro/m <sup>2</sup> (pro Monat netto, kalt)	20,90	19,00	15,40	13,70	13,00
Entwicklung der Spitzenmiete in den vergangenen 12 Monaten	↑	↑	↑	↗	↗
Prognose für die Spitzenmiete in den kommenden 12 Monaten	↗	↗	↗	→	↗
Nettoanfangsrendite (in Prozent)	2,80	3,00	3,90	4,90	4,60
Transaktionsvolumen (Verkauf) in den letzten 12 Monaten	↗	↗	↗	→	→

## Leerstand

	2018	2017	2016	2015	2014
Leerstandsquote (in Prozent)	1,80	2,75	4,60	7,40	6,50
Leerstandsentwicklung in den vergangenen 12 Monaten	↓	↓	↓	↘	↘
Prognose des Büroflächenleerstands in den kommenden 12 Monaten	↘	↘	↘	↘	↘

## Nachfrage

	2018	2017	2016	2015	2014
Büroflächennachfrage in den vergangenen 12 Monaten	↑	↑	↗	→	→
Prognose der Büroflächennachfrage in den kommenden 12 Monaten	↗	↗	↗	→	→
Praxis der Gewährung von Incentives in den vergangenen 12 Monaten	↓	↓	↓	→	↘
Flächenzuwachs in den kommenden 12 Monaten	→	↗	↘	→	→

\*Hinweis: Beim Vergleich zwischen den Pfeildarstellungen (Einschätzungsfragen) und den konkreten Zahlenwerten sowie bei der historischen Betrachtung der Zahlen- und Pfeilreihen untereinander muss kein unmittelbarer Zusammenhang bestehen. Widersprüchliche Trendaussagen und reale Preisentwicklungen können unterschiedliche Gründe haben, wie z.B. unterschiedliche Probanden oder fehlliegende Prognosen in der Vergangenheit. Grundsätzlich werden die Zahlenwerte aus der jährlichen Befragung bei der Auswertung mit Hilfe von Benchmark-Werten sorgfältig plausibilisiert. Dies gilt jedoch nicht für die historischen Reihen in Hinblick auf die tatsächliche Entwicklung auf dem lokalen Immobilienmarkt in den letzten vier Jahren.

---

# EINZELHANDEL

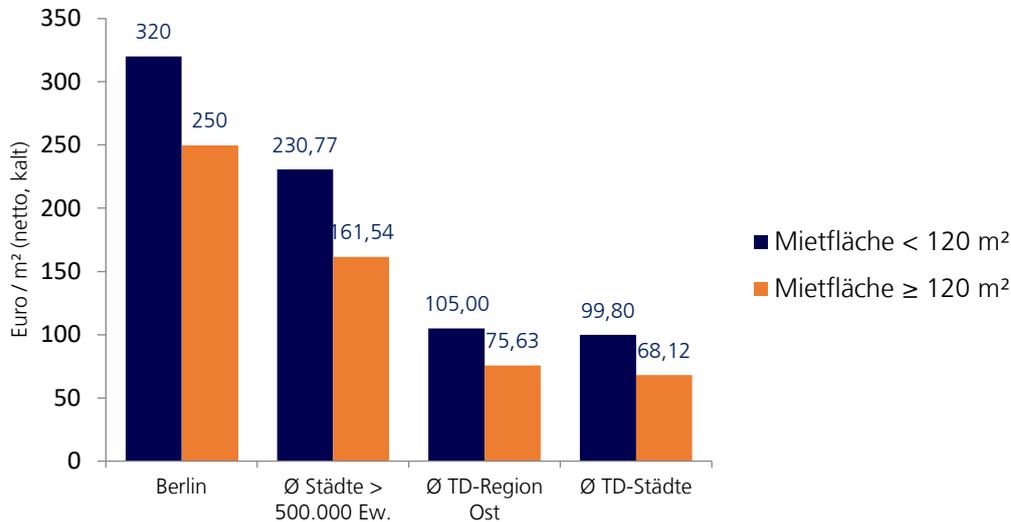
---



## Der Einzelhandelsflächenmarkt

### Einzelhandelsflächenmarkt Berlin

Spitzenmieten im Vergleich 2018



#### Kleinere Einzelhandelsflächen (60 m² bis 120 m²)

Die Spitzenmiete kleinerer Einzelhandelsflächen (< 120 m²) in 1A-Lage ist in den vergangenen Monaten leicht gesunken. Es wird davon ausgegangen, dass die Einzelhandelsmieten in 2019 für Objekte bis 120 m² unverändert bleiben werden. Insgesamt erwarten die befragten Experten für das kommende Jahr keine Veränderung der Nachfrage nach Einzelhandelsflächen in 1A-Lage.

In 1B-Lage ist die Spitzenmiete in den vergangenen 12 Monaten nahezu unverändert geblieben. Für das kommende Jahr wird keine Veränderung der Einzelhandelsmieten in 1B-Lage für Objekte bis 120 m² erwartet.

#### Größere Einzelhandelsflächen (ab 120 m²)

Die Spitzenmiete größerer Einzelhandelsflächen (> 120 m²) in 1A-Lage ist in den vergangenen Monaten leicht gesunken. Es wird davon ausgegangen, dass die Einzelhandelsmieten in 2019 für Objekte über 120 m² unverändert bleiben werden.

## Mietpreise & Renditen

	2018	2017	2016	2015	2014
Spitzenmiete 1A-Lage (60 – 120 m <sup>2</sup> Top-Mietflächen) in Euro/m <sup>2</sup> (pro Monat netto, kalt)	320	320	320	250	300
Spitzenmiete 1A-Lage, größere Flächen (> 120 m <sup>2</sup> Top-Mietflächen) in Euro/m <sup>2</sup> (pro Monat netto, kalt)	250	280	250	160	250
Spitzenmiete 1B-Lage (60 – 120 m <sup>2</sup> Top-Mietflächen) in Euro/m <sup>2</sup> (pro Monat netto, kalt)	100	100	100	95	90
Spitzenmiete 1B-Lage, größere Flächen (> 120 m <sup>2</sup> Top-Mietflächen) in Euro/m <sup>2</sup> (pro Monat netto, kalt)	80	70	70	55	50
Nettoanfangsrendite EZH-Flächen in 1A-Lage (in Prozent)	3,10	4,00	3,70	4,70	4,30
Kaufpreisvervielfältiger* EZH-Flächen in 1A-Lage	30	32			

## Entwicklung

	2018	2017	2016	2015	2014
Entwicklung der Spitzenmiete in 1A-Lage (60 – 120 m <sup>2</sup> Top-Mietfläche) in den vergangenen 12 Monaten	↘	↘	↗	↗	↗
Entwicklung der Spitzenmiete in 1A-Lage, größere Flächen (> 120 m <sup>2</sup> Top-Mietflächen) in den vergangenen 12 Monaten	↘	↘	↗	↗	↗
Prognose der Spitzenmiete in 1A-Lage (60 – 120 m <sup>2</sup> Top-Mietflächen) in den kommenden 12 Monaten	→	↘	→	↗	→
Prognose der Spitzenmiete in 1A-Lage, größere Flächen (> 120 m <sup>2</sup> Top-Mietflächen) in den kommenden 12 Monaten	→	↘	→	↗	→

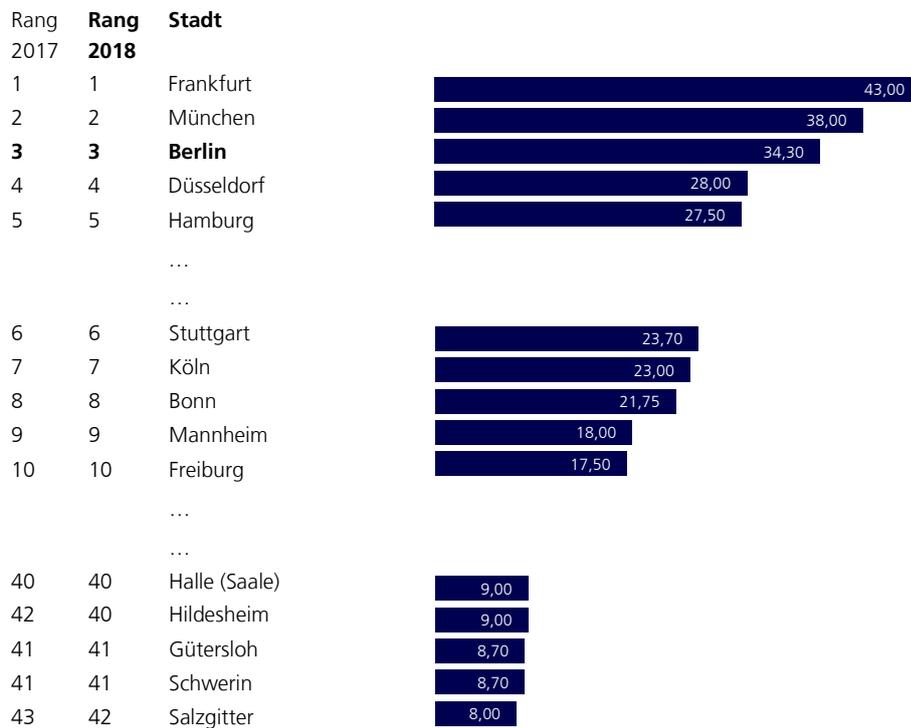
## Nachfrage

	2018	2017	2016	2015	2014
Einzelhandelsflächennachfrage in den vergangenen 12 Monaten	→	↘	↗	↗	→
Prognose der Nachfrage in den kommenden 12 Monaten	→	→	→	↗	→

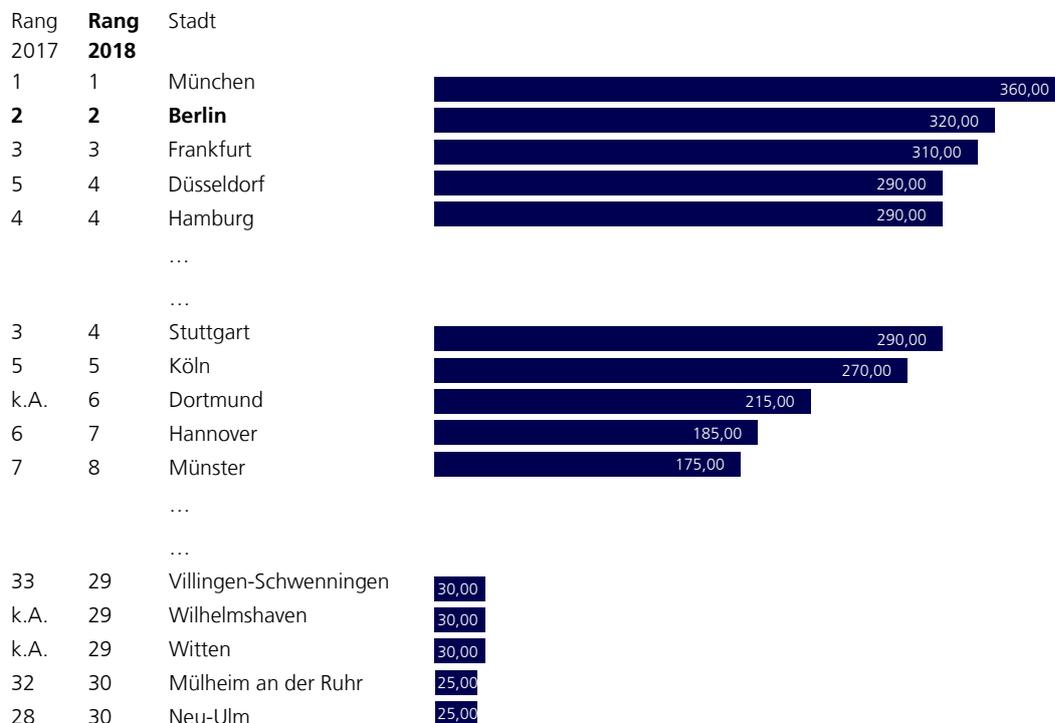
\*Der Kaufpreisvervielfältiger wurde im Rahmen der Befragung im vergangenen Jahr zum ersten Mal erhoben. Daher lassen sich für diesen Wert keine historischen Daten ausweisen.

# 100 Cities Ranking

## Bürospitzenmiete<sup>1</sup>



## Spitzenmiete Einzelhandel<sup>2</sup>



<sup>1</sup> ab 200 m<sup>2</sup> Mietfläche; keine Angabe zur Spitzenmiete 2018 für Aschaffenburg, Augsburg, Bremen, Bremerhaven, Erfurt, Fulda, Gera, Göttingen, Hamm, Kaiserslautern, Koblenz, Krefeld, Neuss, Oberhausen, Osnabrück, Paderborn, Potsdam, Saarbrücken, Siegen, Solingen, Witten und Zwickau.

<sup>2</sup> Top-Objekte 1A-Lage, zw. 60 – 120 m<sup>2</sup>; keine Angaben zur Spitzenmiete 2018 für Aschaffenburg, Augsburg, Bielefeld, Bremen, Bremerhaven, Erfurt, Fulda, Gera, Göttingen, Hamm, Ingolstadt, Kaiserslautern, Koblenz, Krefeld, Neuss, Oberhausen, Osnabrück, Paderborn, Potsdam, Ratingen, Saarbrücken, Siegen, Solingen und Zwickau.

<sup>3</sup> Aufgrund von Mehrfachbelegungen desselben Ranges wurde im diesjährigen Ranking als letzte Position Rang 42 (Büro) bzw. Rang 30 (EZH) vergeben.

---

# WOHNEN

---



# Der Wohnungsmarkt

## Übersicht der Lagen

### Sehr gute Lage:

Charlottenburg, Dahlem, Grunewald, Mitte, Tiergarten, Wilmersdorf, Prenzlauer Berg

### Gute Lage:

Friedrichshain, Kreuzberg, Schöneberg, Steglitz, Treptow, Zehlendorf, Pankow, Tempelhof, Neukölln

### Einfacher Lage:

Friedrichshain, Hellersdorf, Lichtenberg, Mariendorf, Moabit, Reinickendorf, Spandau, Wedding, Marzahn, Neukölln

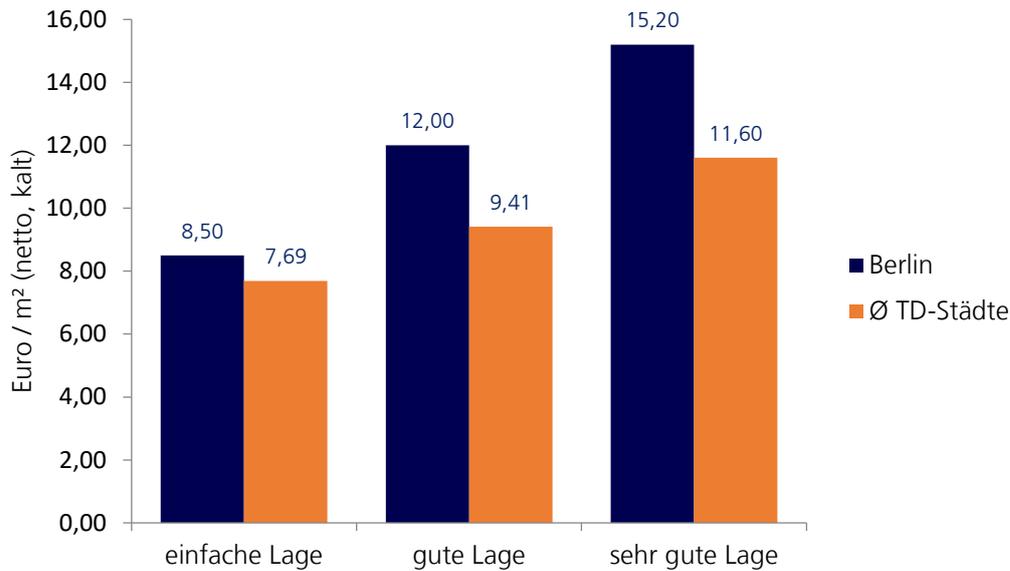
## Kaufpreise freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

	2018	2017	2016
Sehr gute Lage	700.000	700.000	60.000
Gute Lage	500.000	500.000	450.000
Einfache Lage	300.000	250.000	250.000
Tendenz in den vergangenen 12 Monaten	↗	↗	↗
Erwartung in den kommenden 12 Monaten	↗	↗	↗

## Kaufpreise Eigentumswohnungen

	2018	2017	2016
Sehr gute Lage	6.500	5.800	5.000
Gute Lage	4.400	4.100	3.500
Einfache Lage	2.700	2.500	2.400
Tendenz in den vergangenen 12 Monaten	↑	↑	↗
Erwartung in den kommenden 12 Monaten	↗	↗	↗

## Durchschnittliche Mietpreise 2018



### Mieten

	2018	2017	2016
Sehr gute Lage	15,20	14,00	13,00
Gute Lage	12,00	11,00	10,00
Einfache Lage	8,50	8,50	8,00
Tendenz in den vergangenen 12 Monaten	↑	↑	↑
Erwartung in den kommenden 12 Monaten	↗	↗	↗

### Leerstand und Nachfrage

	2018	2017	2016
Leerstandsquote (in Prozent)	1,30	1,50	1,50
Leerstandsentwicklung in den vergangenen 12 Monaten	↓	↘	↘
Leerstandsprognose in den kommenden 12 Monaten	↘	↘	→

Nachfrage Wohnungskauf	→	↑	↗
Nachfrage Vermietung	↗	↗	↗

### Transaktionen

	2018	2017	2016
Transaktionsmarkt in den vergangenen 12 Monaten	↗	↑	↗
Prognose Transaktionsmarkt in den kommenden 12 Monaten	↗	↗	↗



## TD 100 Cities Survey 2019: Alle Städte und Berichtsbände im Überblick

Stadt	B	E	W	Wf	Stadt	B	E	W	Wf	Stadt	B	E	W	Wf	Stadt	B	E	W	Wf
Aachen	✓	✓	✗	✓	Frankfurt	✓	✓	✓	✓	Kiel	✓	✓	✓	✓	Paderborn	✗	✗	✗	✓
Aschaffenburg	✗	✗	✓	✓	Freiburg	✓	✓	✓	✓	Koblenz	✗	✗	✗	✓	Passau	✓	✓	✓	✗
Augsburg	✗	✗	✗	✓	Friedrichshafen	✓	✓	✓	✓	Köln	✓	✓	✓	✗	Pforzheim	✓	✓	✗	✓
Bad Homburg	✓	✓	✓	✓	Fulda	✗	✗	✗	✓	Konstanz	✓	✓	✓	✗	Potsdam	✗	✗	✓	✗
Bamberg	✓	✓	✓	✓	Fürth	✓	✓	✓	✓	Krefeld	✗	✗	✗	✓	Ratingen	✓	✓	✗	✗
Berg. Gladbach	✓	✓	✓	✓	Gelsenkirchen	✓	✓	✓	✗	Leipzig	✓	✓	✓	✓	Regensburg	✓	✓	✓	✓
Berlin	✓	✓	✓	✓	Gera	✗	✗	✗	✗	Leverkusen	✓	✓	✓	✗	Reutlingen	✓	✓	✓	✓
Bielefeld	✓	✓	✓	✓	Gießen	✓	✓	✗	✓	Lübeck	✓	✓	✓	✓	Rostock	✓	✓	✓	✓
Bochum	✓	✓	✓	✓	Göttingen	✗	✗	✗	✓	Ludwigsburg	✓	✓	✓	✗	Saarbrücken	✗	✗	✗	✓
Bonn	✓	✓	✓	✓	Gütersloh	✓	✓	✓	✓	Ludwigshafen	✓	✓	✓	✗	Salzgitter	✓	✓	✓	✓
Braunschweig	✓	✓	✓	✓	Hagen	✓	✓	✓	✓	Lüneburg	✓	✓	✓	✓	Schwerin	✓	✓	✓	✗
Bremen	✗	✗	✓	✗	Halle (Saale)	✓	✓	✓	✓	Magdeburg	✓	✓	✓	✗	Siegen	✗	✗	✓	✓
Bremerhaven	✗	✗	✓	✗	Hamburg	✓	✓	✓	✗	Mainz	✓	✓	✓	✓	Solingen	✗	✗	✓	✓
Chemnitz	✓	✓	✓	✓	Hamm	✗	✗	✓	✗	Mannheim	✓	✓	✓	✓	Stuttgart	✓	✓	✓	✓
Cottbus	✓	✓	✓	✗	Hanau	✓	✓	✗	✓	Mönchengladbach	✓	✓	✓	✓	Trier	✓	✓	✓	✗
Darmstadt	✓	✓	✓	✓	Hannover	✓	✓	✗	✓	Mülheim a.d. Ruhr	✓	✓	✓	✓	Tübingen	✓	✓	✓	✓
Dortmund	✓	✓	✗	✓	Heidelberg	✓	✓	✗	✗	München	✓	✓	✓	✓	Ulm	✓	✓	✓	✓
Dresden	✓	✓	✓	✓	Heilbronn	✓	✓	✓	✓	Münster	✓	✓	✓	✓	Vill.-Schwenn.	✓	✓	✓	✗
Duisburg	✓	✓	✓	✓	Herne	✓	✓	✗	✗	Neu-Ulm	✓	✓	✗	✓	Wiesbaden	✓	✓	✓	✓
Düsseldorf	✓	✓	✓	✗	Hildesheim	✓	✓	✓	✓	Neuss	✗	✗	✗	✗	Wilhelmshaven	✓	✓	✓	✓
Erfurt	✗	✗	✓	✓	Ingolstadt	✓	✓	✓	✓	Nürnberg	✓	✓	✓	✓	Witten	✗	✗	✓	✗
Erlangen	✓	✓	✓	✓	Jena	✓	✓	✗	✓	Oberhausen	✗	✗	✓	✗	Wolfsburg	✓	✓	✓	✗
Essen	✓	✓	✓	✓	Kaiserslautern	✗	✗	✗	✓	Offenbach	✓	✓	✓	✓	Wuppertal	✓	✓	✓	✓
Esslingen	✓	✓	✓	✓	Karlsruhe	✓	✓	✓	✗	Oldenburg	✓	✓	✓	✗	Würzburg	✓	✓	✓	✗
Flensburg	✓	✓	✓	✓	Kassel	✓	✓	✓	✓	Osnabrück	✗	✗	✓	✓	Zwickau	✗	✗	✗	✗

**Ergebnisteile 2019:** B = Büro E = Einzelhandel W = Wohnen ✗ = k.A. 2019

**Zusatzinfos 2019:** Wf = Stadtentwicklungsprofil der Wirtschaftsförderung – = k.A. 2018, z.T. historische Ergebnisse bis 2014

**Alle Berichte verfügen über Rahmendaten (Sozioökonomie, Baustatistik, Steuereinnahmen) und historische Ergebnisse bis 2014.**

# Definitionen und Begriffserklärungen

## Büroflächenbestand

Der Büroflächenbestand ist die Gesamtfläche der fertiggestellten (vermieteten und leerstehenden) Büroflächen innerhalb eines Marktes zum Erhebungsstichtag.

## Büroflächenumsatz

Der Büroflächenumsatz ist die Summe aller Vermietungen innerhalb eines Marktes inklusive der Ankäufe bzw. Neuentwicklungen durch Eigennutzer.

## Durchschnittsmiete

Die Durchschnittsmiete ist der flächengewichtete Mietpreis aller neu abgeschlossenen Mietverträge innerhalb eines Zeitraums für einen definierten Markt.

## Flächennachfrage

Die in einem Teilmarkt innerhalb eines bestimmten Zeitraums registrierten aktiven Flächengesuche. Hierbei werden neben Anfragen von potentiellen Mietern auch die Gesuche der Eigennutzer berücksichtigt.

## Einzelhandelsumsatz

Der Einzelhandelsumsatz beschreibt die Gesamtheit der Einkäufe aller Konsumenten, um den örtlichen Einzelhandel messen und vergleichen zu können. Für die Ermittlung werden alle im stationären Einzelhandel erzielten Umsätze zugrunde gelegt (zu Endverbraucherpreisen). Umsätze aus Versandhandel, Autohandel und Tankstellen sind nicht enthalten.

## Erzielbare Spitzenmiete

Die zum Erhebungszeitpunkt erzielbare nominale Miete für eine hochwertige Vermietungsfläche im jeweiligen Teilmarkt. Im Bürosektor wurde eine Mindestgröße von 200 m<sup>2</sup> Mietfläche zugrunde gelegt. Bei Einzelhandelsflächen wurde im vorliegenden Bericht zwischen kleineren Objekten (60-120 m<sup>2</sup> Mietfläche) und größeren Objekten (>120 m<sup>2</sup> Mietfläche) unterschieden.

## Kaufkraft

Die Kaufkraft bezeichnet das verfügbare Einkommen der Bevölkerung (Nettoeinkommen aus Erwerbstätigkeit, Vermögen, Renten, Pensionen, Arbeitslosen- und Sozialhilfe bzw. andere staatliche Transferleistungen). Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft beinhaltet nur diejenigen Anteile der Kaufkraft, die für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung stehen.

## Leerstand

Summe aller fertiggestellten Flächen, die zum Erhebungszeitpunkt ungenutzt sind bzw. für Vermietung, Untervermietung oder zum Verkauf angeboten werden und innerhalb von drei Monaten beziehbar sind.

## Pendlersaldo

Das Pendlersaldo einer Stadt gibt an, ob mehr Arbeitskräfte zum Arbeiten in die betreffende Stadt kommen oder ob mehr Bewohner der Stadt außerhalb arbeiten. Kommen mehr Pendler in die Stadt, spricht man von Einpendlerüberschuss. Arbeiten mehr Personen außerhalb, handelt es sich um einen Auspendlerüberschuss.

## Wohnlagen

Die Wohnlagen dienen zur Bewertung der qualitativen und städtebaulichen Einbindung der Immobilie, hierbei wird zwischen einfacher, guter und sehr guter Lage unterschieden. Ausschlaggebende Faktoren sind u. a. die Art der Bebauung, Verkehrs- und Versorgungsinfrastruktur, Lärm, Grünzonen bzw. Naherholungsflächen, Image des Viertels.

## Vervielfacher

Kennziffer zur Rentabilitätsbewertung einer einzelnen Transaktion, Alternative ist die Nettoanfangsrendite.

Faktor/ Vervielfältiger = Netto-Kaufpreis / Vertragsmiete p. a.

Nettoanfangsrendite = (Vertragsmiete p. a. – nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten) / Brutto-Kaufpreis

## Zentralität

Einzelhandelszentralität ist ein Maß für die Attraktivität einer Stadt als Einkaufsort: Sie beschreibt das Verhältnis aus dem Einzelhandelsumsatz zur einzelhandelsrelevanten Kaufkraft am Ort. Liegt dieser Wert über 100, bedeutet dies, dass in der Stadt mehr Umsatz im Einzelhandel getätigt wird, als die dort lebende Bevölkerung ausgibt – d. h. es gibt einen Kaufkraftzufluss aus dem Umland und den Nachbarstädten. Ist die Zentralitätskennziffer kleiner als 100, spricht man von abfließender Kaufkraft.

Alle Definitionen nach gif e.V. Standard