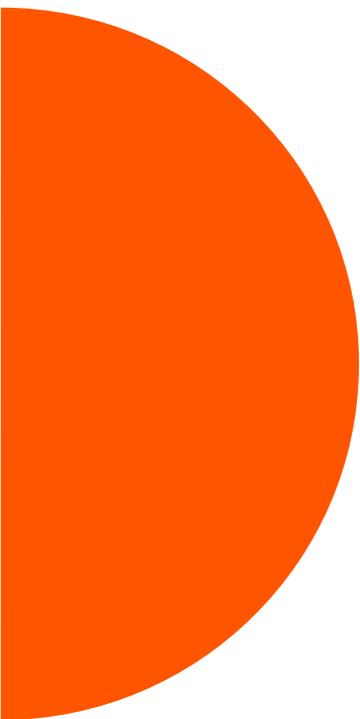


# TD 100 Cities Survey 2022

Der Marktbericht für Wohnen, Büro- und Einzelhandelsflächen

## Berlin



# Berlin

## Berlin



Stadtstaat  
Oberzentrum



3.719.565 Einwohner  
(Stand: 01.01.2021)\*



Fläche in km<sup>2</sup>  
891,68

## Immobilienmarktentwicklung

### 1. Büroimmobilienmarkt

Während sich die Spitzenmiete in den letzten Jahren regelmäßig um mehr als 10 % steigerte, verlangsamte sich das Tempo 2020 (coronabedingt) auf ca. 7 %. 2021 bewahrheitete sich unsere letztjährige Prognose, die eine Stagnation des Quadratmeterpreises bei 41 bis 42 Euro vorher sagte. Ähnliche Tendenzen lassen sich – bis auf die Ausnahme Köln – in den anderen Top-7-Städten erkennen. Im Zuge dieser Plateau-Entwicklung verlor Berlin den 2020 erreichten zweiten Platz im Ranking wieder an München (Platz 1: Frankfurt am Main). Mit knapp 27 Euro/m<sup>2</sup> weist Berlin auf Basis der TD-Analyse trotz nur moderater Steigerung weiterhin die mit Abstand höchste Durchschnittsmiete auf und überflügelt damit sogar die aktuelle Spitzenmiete in Stuttgart. Dieses Preisniveau lässt sich durch eine stets niedrige Leerstandsquote erklären, die den TD-Ergebnissen zufolge zwar leicht auf 2,74 % gestiegen ist, aber nur von fünf befragten Städten unterboten wurde (Erlangen, Freiburg, Jena, Bonn und Potsdam). Für 2022 gehen die Befragten von einem ähnlichen Wert aus bzw. erwarten keine Ausschläge nach unten oder oben. Die Vermietungsleistung konnte zwar nicht an das Rekordjahr 2019 (ca. 1 Mio. m<sup>2</sup>) anknüpfen, erreichte aber mit knapp über 800.000 m<sup>2</sup> ein solides Ergebnis. Als größte Vermietungen stechen hierbei die Deutsche Kreditbank (Europacity) und die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (Wedding & Tegel) heraus. Trotz eines erwarteten Flächenzuwachses für 2022 bedingt auch die

prognostizierte Nachfragesteigerung eine leichte Erhöhung der Spitzenmiete.

Auf dem Transaktionsmarkt konstatieren die Experten unserer Marktbefragung eine leichte Steigerung zu 2020, die sich auch in einer gesunkenen Nettoanfangsrendite widerspiegelt (ca. 2,63 %). Bei diesem Indikator wird die Hauptstadt nur durch München geringfügig getoppt (2,56 %). Als bedeutendster Deal ist hierbei der Verkauf des im Bau befindlichen „Fürst“ zu nennen. Der Käufer Aggregate, der im Sommer 2021 insgesamt rd. 1,25 Mrd. Euro investierte, geht nach der Fertigstellung (Ende 2023) von einem Immobilienwert von bis zu 2,5 Mrd. Euro aus.

### 2. Einzelhandelsimmobilienmarkt

Die TD-Analyse zeigt, dass v.a. die bis 2019 gestiegenen Mietpreise der 1B-Lagen 2020 deutliche Rückgänge verzeichneten. Dieser Trend hat sich 2021 fortgesetzt, wobei dies auch im letzten Jahr prognostiziert wurde. Ähnlich verhält es sich mit der 1A-Lage: Im Segment 60–120 m<sup>2</sup> sanken die Mieten von 2019–2021 um 22 % und Flächen über 120 m<sup>2</sup> wiesen Rückgänge von fast 16 % auf. Im Top-7-Vergleich weist lediglich München höhere Rückgänge bei den Flächen ab 120 m<sup>2</sup> (– 22,3 %) auf. Der Einzelhandel hatte bereits vor der Pandemie mit rückläufigen Zahlen zu kämpfen. Diese Krise wurde durch den zwischenzeitlichen Lockdown sowie zahlreiche Auflagen noch verschärft. Entgegen dieser eher negativen Grundstimmung setzt sich die 2018/2019 gestoppte Renditekompression fort, sodass die von uns befragten Experten die Nettoanfangsrendite bei ca. 3,1 % sehen.

\*Prognose MB-Research Nürnberg

Auch im kommenden Jahr werden den TD-Ergebnissen zufolge nicht mehr die Spitzenmieten der Vorjahre erreicht werden können. Zudem sind Rückgänge in der Nachfrage zu erwarten. Neben den Pandemiefolgen ist dies dem weiteren Wachstum des E- bzw. Q-Commerce-Handels geschuldet.

### 3. Wohnimmobilienmarkt

Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen bzw. für Ein- und Zweifamilienhäuser in Berlin zeigten 2021 den TD-Ergebnissen zufolge einen deutlichen Preissprung. Während die Preise 2020 v.a. in den guten und einfachen Lagen steile Preisentwicklungen aufwiesen, wurden 2021 die sehr guten Lagen signifikant aufgewertet und liegen nun bei deutlich über 1,3 Mio. Euro (z. B. Charlottenburg, Mitte oder Prenzlauer Berg). Für Berlin bedeutet das zwar eine Steigerung von ca. 30 % zum Vorjahr, aber im Top-7-Vergleich (sehr gute Lage) liegt die Hauptstadt nur vor den Rheinmetropolen Düsseldorf und Köln. Für den Spitzenreiter München gehen unsere Befragten gar von einem doppelt so hohen Kaufpreis aus (ca. 2,6 Mio. Euro).

Auch im Bereich der Eigentumswohnungen setzt sich die Preissteigerung lageübergreifend fort. Ähnlich wie bei den Hauspreisen rangiert Berlin im Top-7-Vergleich allerdings im hinteren Bereich. Während in den innerstädtischen Lagen das Thema Baugrund ein ausschlaggebender Faktor ist, sorgt in den Randlagen die Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern, die einerseits durch den Preisdruck und andererseits durch die bundesweite Tendenz zum Wohnen im Grünen zu erklären ist, für Preissteigerungen.

TD-Ergebnissen zufolge stieg die durchschnittliche Miete lageübergreifend zwischen 4 - 10 %. Die hohe Nachfrage und das Ausweichen auf einfache Lagen erklärt den dortigen Preissprung. Ähnliche Tendenzen sind zwar auch in den anderen Top-7-Städten zu identifizieren, aber die Preissteigerung für die einfache Lage ist in Berlin mit 10 % höher als in den Vergleichsstädten. Der Preisdruck wird auch durch die geringe Leerstandsquote befeuert, die unserer Marktbefragung zufolge bei 1,62 % liegt und damit deutlich niedriger ist als 2020 (2,27 %).

Die TD-Marktbefragung zeigt, dass das Niveau der Marktpreise – sowohl Miete als auch Kauf – trotz der Pandemie und Verlangsamung der

Preissteigerungen aufgrund der Anziehungskraft Berlins weiterhin steigen wird. Dass der Berliner Wohnungsmarkt auch in Zukunft ein Politikum im Spannungsfeld zwischen Staat und Privatwirtschaft bleiben wird, zeigen die zwei größten Transaktionen 2021: Einerseits die Übernahme des Akelius-Portfolios durch den schwedischen Investor Heimstaden. Durch diesen Deal wechselten für einen Kaufpreis von rd. 4 Mrd. Euro knapp 14.000 Wohnungen in Berlin den Eigentümer. Andererseits erwarb das Land Berlin über die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften Howoge, Berlinovo und Degewo fast 15.000 Wohnungen von Deutsche Wohnen/Vonovia und investierte hierfür rd. 2,5 Mrd. Euro.

## Stadtentwicklung

„Du bist verrückt mein Kind, Du musst nach Berlin“. Dieses fast 150 Jahre alte Zitat könnte auch für die Entwicklungen auf dem Berliner Immobilienmarkt der letzten Jahre stehen. Alles, was einen Namen und (noch) keinen Namen hat, tummelt sich in der deutschen Hauptstadt. Denn wirtschaftlich hat sich Berlin in den letzten Jahren weiter gefestigt, dominierende Branchen sind der Regierungsapparat mitsamt den angelagerten Dienstleistungsbranchen wie Medien, Kommunikation und Beratung, die Digital-, Kultur- und Kreativwirtschaft sowie der Tourismus. In diesem Zusammenhang soll der im Oktober 2020 (endlich) eröffnete neue Hauptstadtflughafen nicht unerwähnt bleiben. In seinem Umfeld wächst seit Jahren eine der größten Gewerbeagglomerationen des Landes – zusätzlich befeuert durch die geplante Gigafactory von Tesla.

Von Flughafen zu Flughafen: Der mit Eröffnung des BER stillgelegte Airport in Tegel wird in den nächsten Jahren zu einem neuen Gewerbeort ausgebaut – mit zudem Tausenden neuen Wohnungen im Umfeld. Zusammen mit der angrenzenden „Siemensstadt 2.0“ und weiteren Tausenden Wohnungen in Spandau werden große Teile des nordwestlichen Berlins neu entwickelt.

### 1. Wohnungs- und Grundstücks politik

Die beherrschenden Themen auf dem Berliner Wohnimmobilienmarkt in den letzten zwei Jahren waren der Mietendeckel und die Enteignungsdebatte. Ersterer hatte ein Jahr Bestand und wurde im Frühjahr 2021 vom Bundesverfassungsgericht

für nichtig erklärt. Mit der einzigartigen Regelung hatte das Land die Wohnungsmieten eingefroren und Erhöhungen quasi untersagt. Beim Volksentscheid zur Enteignung privater Wohnungskonzerne kam es am 26. September 2021 zum Showdown. Hier votierten 55 % der Wähler für das Ansinnen der Initiative „Deutsche Wohnen & Co. Enteignen“. Der am selben Tag neu gewählte Berliner Senat setzt nun eine Expertenkommission ein, die im Laufe dieses Jahres Empfehlungen für das weitere Vorgehen erarbeiten soll.

Im Jahre 2014 wurde das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ eingeführt, welches u.a. regelt, dass heute private Bauträger 30 % der geplanten Geschosswohnfläche für mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum zur Verfügung stellen müssen. Weitere Regularien in der Hauptstadt bestehen z. B. im Solargesetz, das 2021 beschlossen wurde und u.a. vorschreibt, dass private Eigentümer ab 1. Januar 2023 auf sämtlichen Neubauten Photovoltaikanlagen installieren müssen.

Seit Jahren weiten der Senat und die Bezirke auch den Umfang der Milieuschutzgebiete aus. Ganze 71 solcher „Sozialen Erhaltungsgebiete“ gibt es inzwischen stadtweit (Stand Sept/21), in denen für Immobilieneigentümer u.a. die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen reglementiert und genehmigungspflichtig ist. Mit diesen einher gingen bislang auch Vorkaufsbestrebungen von kommunaler Seite – in Einzelfällen auch bei Gewerbeimmobilien. Diese Praxis hatte zuletzt allerdings das Bundesverwaltungsgericht in Teilen für ungültig erklärt.

Stadtentwicklungspolitisch ist Berlin weiterhin sehr unterschiedlich strukturiert. Während sich der Senat vorrangig um die großen Entwicklungsgebiete bzw. „Gebiete von besonderer stadtpolitischer Bedeutung“ kümmert, liegen die Bauplanverfahren in den meisten Fällen in der bezirklichen Verantwortung.

Kommunale Grundstücke verkauft das Land so gut wie keine mehr. Stattdessen wird selbst entwickelt. Die landeseigenen

Wohnungsbaugesellschaften sind längst mitbestimmende Akteure beim Ankauf von (Wohn-)Projekten. Im letzten Jahr erwarb das Land wie bereits erwähnt ein beachtliches Wohnpaket von den inzwischen fusionierten Wohnungskonzernen Deutsche Wohnen und Vonovia.

## 2. Wirtschaft

Größte Arbeitgeber in Berlin (nach Zahl der Beschäftigten) sind laut IHK die Deutsche Bahn, die Charité, der kommunale Gesundheitskonzern Vivantes und die Berliner Verkehrsbetriebe (BVG). Bei den größten 200 Arbeitgebern der Stadt waren laut einer Umfrage der „Berliner Morgenpost“ im letzten Jahr fast 467.000 Personen beschäftigt – 2,8 % mehr als 2019. Den prozentual größten Mitarbeiterzuwachs im Ranking verzeichnet demnach mit +51,7 % der Anbieter von Leih-E-Scootern Tier Mobility. Delivery Hero wuchs um 45,1 %, SAP um 33,3 % und die Helios Kliniken um 27,3 %.

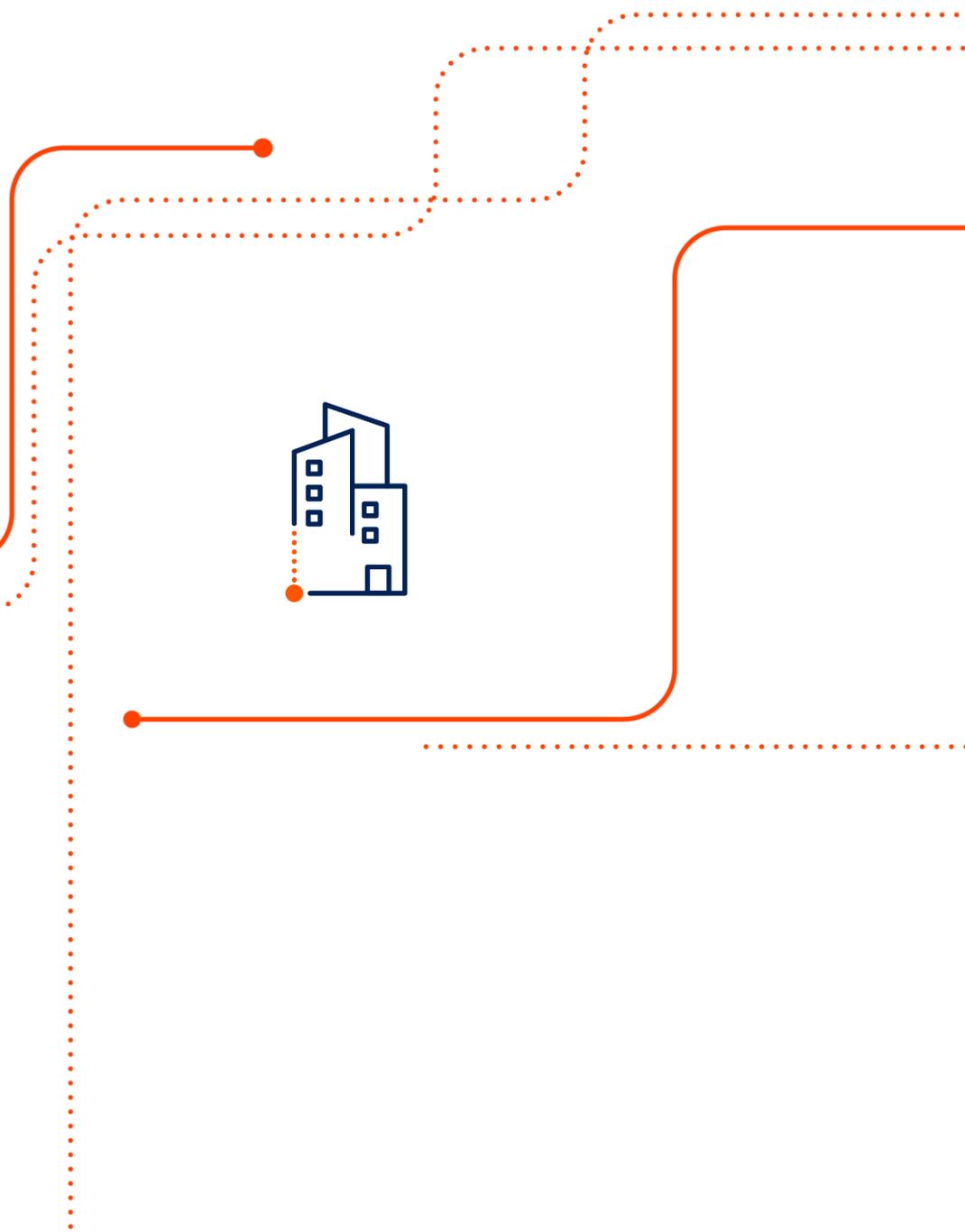
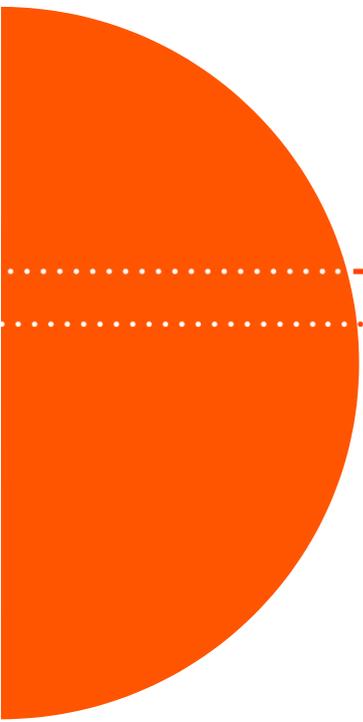
## 3. ÖPNV-Ausbau

Verkehrspolitisch versucht Berlin an allen Fronten zu arbeiten. Während einerseits die Stadtautobahn ausgebaut wird, werden ebenso das Radwegenetz und das des öffentlichen Nahverkehrs erweitert. Vor allem das Brandenburger Umland soll immer weiter angeschlossen werden, so z. B. als S-Bahn-Verlängerungen nach Rangsdorf, Stahnsdorf, Velten oder über Spandau hinaus nach Falkensee. Zentral, im wahrsten Sinne, ist aber die seit Jahren geplante Nord-Süd-Trasse (S21) über Potsdamer Platz, Hauptbahnhof und Gleisdreieck, u.a. mit dem neuen Halt „Perleberger Brücke“ am nördlichen Ende der Europacity, die in den letzten Jahren zu einem riesigen Stadtquartier entwickelt wurde. Eine Initiative strebt sogar einen Volksentscheid an, durch den die gesamte Innenstadt weitestgehend autofrei werden soll.

## Die Top 10 Vermietungen 2021

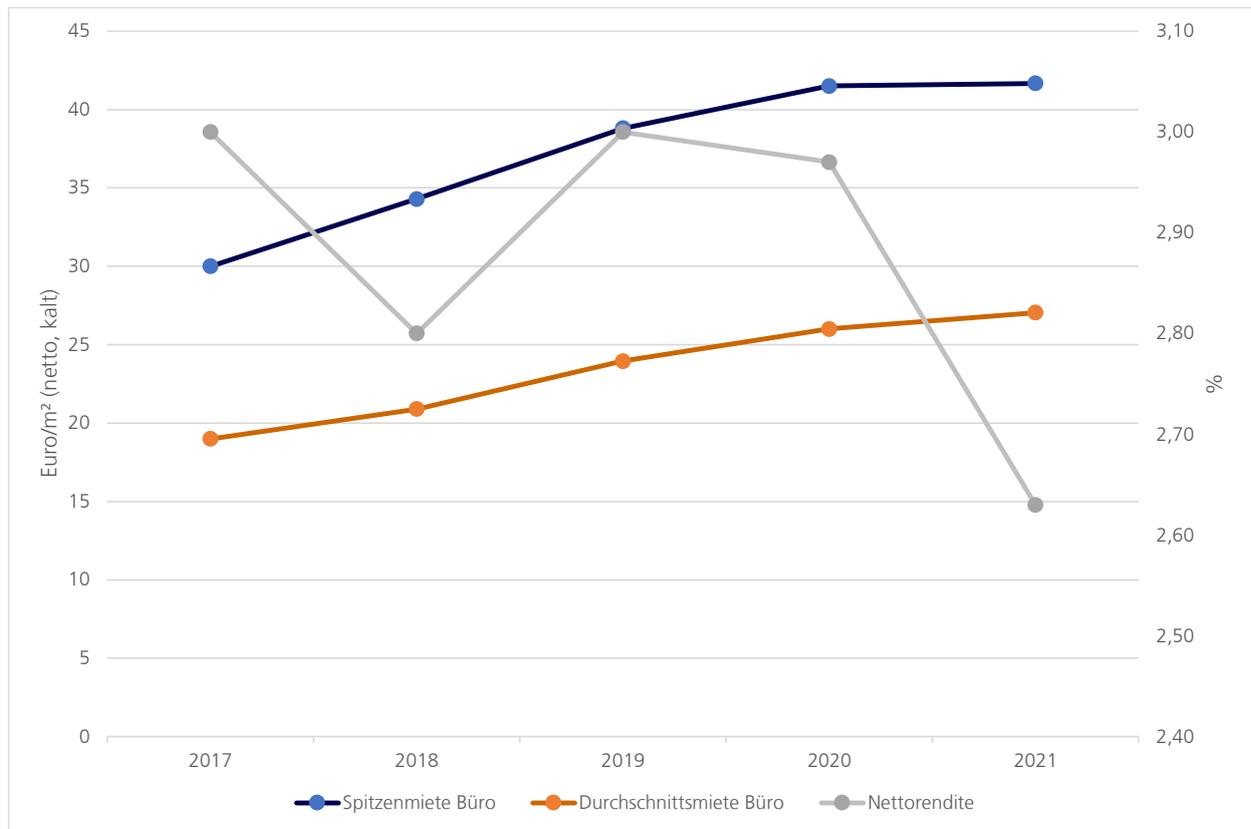
Gebäude/Adresse	Mieter	Nutzung	Fläche
Upbeat	Deutsche Kreditbank	Büro	34.850 m <sup>2</sup>
CityQuartier DomAquaree	Radisson Hotel Group	Hotel	23.500 m <sup>2</sup>
Chausseestraße 23	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	Büro	21.500 m <sup>2</sup>
New Courts	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	Büro	20.000 m <sup>2</sup>
Am Borsigturm 130	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	Büro	18.000 m <sup>2</sup>
Sellerstraße 31	Bayer	Büro	15.573 m <sup>2</sup>
Scale	BASF	Büro	15.000 m <sup>2</sup>
Shed	SRH Berlin University of Applied Sciences	Büro	12.900 m <sup>2</sup>
Quartier Bötzwow Berlin	Gorillas Technologies GmbH	Logistik/Lagerhalle Büro	12.800 m <sup>2</sup>
Elements	Universal Music	Büro	12.400 m <sup>2</sup>

# Büro



# Der Büroflächenmarkt

## Der Büroflächenmarkt Berlin Spitzen- und Durchschnittsmieten / Spitzenrendite



### Incentives

Gedeckelte Nebenkosten, gemeinsam nutzbare Infrastrukturen, geringere Kautions, kostenfreie Vermietung von Nebenräumen, kürzere Mietlaufzeiten, mietfreie Zeiten, Mietsenkungen in der Anfangsphase, Staffelmieten, Sonderkündigungsrecht, Übernahme des Maklerhonorars, Umzugskostenzuschüsse, Zuschuss/Übernahme von Ausstattungs-, Ausbau- und Sanierungsmaßnahmen

### Prozentualer Anteil der Jahresnettokaltmiete\*:

2021 2,00 - 3,99 %

2020 2,00 - 3,99 %

### Büro-Toplagen

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

**Büroflächenbestand in m²:** 20.220.000

**Büroflächenumsatz der letzten 12 Monate in m²:** 816.000

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

## Mietpreise & Renditen

	2021	2020	2019	2018	2017
Spitzenmiete* Büroflächen ab 200 m <sup>2</sup> , in Euro/m <sup>2</sup> (pro Monat netto, kalt)	41,65	41,50	38,80	34,30	30,00
Durchschnittsmiete Büroflächen ab 200 m <sup>2</sup> , in Euro/m <sup>2</sup> (pro Monat netto, kalt)	27,05	26,00	23,95	20,90	19,00
Entwicklung der Spitzenmiete in den vergangenen 12 Monaten	↗	→	↑	↑	↑
Prognose für die Spitzenmiete in den kommenden 12 Monaten	↗	→	↗	↗	↗
Nettoanfangsrendite (in Prozent)	2,65	2,95	3,00	2,80	3,00
Transaktionsvolumen (Verkauf) in den letzten 12 Monaten	↗	→	↗	↗	↗

## Leerstand

	2021	2020	2019	2018	2017
Leerstandsquote (in Prozent)	2,75	2,05	1,85	1,80	2,75
Leerstandsentwicklung in den vergangenen 12 Monaten	↗	↗	↘	↓	↓
Prognose des Büroflächenleerstands in den kommenden 12 Monaten	→	↗	↘	↘	↘

## Nachfrage

	2021	2020	2019	2018	2017
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	↗	↗	↗	→	↗

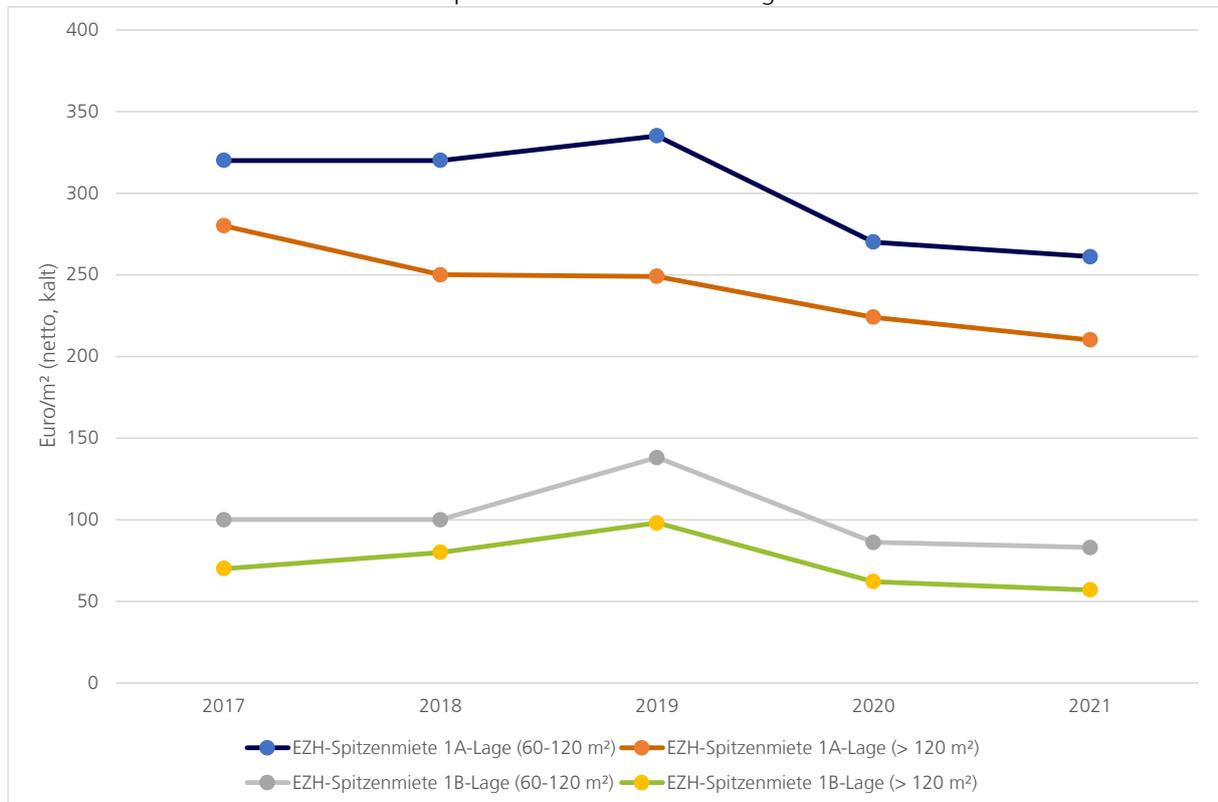
\*Hinweis: Beim Vergleich zwischen den Pfeildarstellungen (Einschätzungsfragen) und den konkreten Zahlenwerten sowie bei der historischen Betrachtung der Zahlen- und Pfeilreihen untereinander muss kein unmittelbarer Zusammenhang bestehen. Widersprüchliche Trendaussagen und reale Preisentwicklungen können 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**  
Spitzenmiete 1A- und 1B-Lage



## Top-Einkaufslage in Berlin

Alexanderplatz (Mitte), Friedrichstraße (Mitte), Neue Schönhauser Straße (Mitte), Oranienburger Straße (Mitte), Rosenthaler Straße (Mitte), Schönhauser Allee (Prenzlauer Berg), Kurfürstendamm (Charlottenburg), Tauentzienstraße (Charlottenburg), Wilmsdorfer Straße (Charlottenburg), Schlossstraße (Steglitz), Teltower Damm (Zehlendorf), Tempelhofer Damm (Tempelhof), Breite Straße (Spandau)

## Einzelhandelsrelevante Kennziffern<sup>1</sup>

### Allgemeine Kaufkraft 2021<sup>2</sup>

Index 90,6  
Pro Kopf in EUR 22175

### Einzelhandelsbezogene Kaufkraft 2021<sup>2</sup>

Index 94,5  
Pro Kopf in EUR 6389

### Einzelhandelsumsatz 2021

In Mio. EUR 21570,7  
Pro Kopf in EUR 5799

### Allgemeine Kennziffern 2021<sup>2</sup>

Umsatzkennziffer 103,6  
Zentralitätskennziffer 109,6

<sup>1</sup> MB Research Nürnberg

<sup>2</sup> D=100

## Mietpreise & Renditen

	2021	2020	2019	2018	2017
Spitzenmiete 1A-Lage (60 – 120 m <sup>2</sup> Top-Mietflächen) in Euro/m <sup>2</sup> (pro Monat netto, kalt)	261	270	335	320	320
Spitzenmiete 1A-Lage, größere Flächen (> 120 m <sup>2</sup> Top-Mietflächen) in Euro/m <sup>2</sup> (pro Monat netto, kalt)	210	224	249	250	280
Spitzenmiete 1B-Lage (60 – 120 m <sup>2</sup> Top-Mietflächen) in Euro/m <sup>2</sup> (pro Monat netto, kalt)	83	86	138	100	100
Spitzenmiete 1B-Lage, größere Flächen (> 120 m <sup>2</sup> Top-Mietflächen) in Euro/m <sup>2</sup> (pro Monat netto, kalt)	57	62	98	80	70
Nettoanfangsrendite EZH-Flächen in 1A-Lage (in Prozent)	3,14	3,41	3,36	3,10	4,00
Kaufpreisvervielfältiger EZH-Flächen in 1A-Lage	31	28	30	30	32

## Entwicklung

	2021	2020	2019	2018	2017
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

	2021	2020	2019	2018	2017
Einzelhandelsflächennachfrage in den vergangenen 12 Monaten	k.A.	↘	↘	→	↘
Prognose der Nachfrage in den kommenden 12 Monaten	k.A.	↘	→	→	→

# 100 Cities Ranking

## Bürospitzenmiete<sup>1</sup>

Rang	Stadt	Miete €/m <sup>2</sup>
1	Frankfurt	45,45
2	München	41,90
<b>3</b>	<b>Berlin</b>	<b>41,65</b>
4	Hamburg	31,70
5	Düsseldorf	28,35
5	Köln	28,35
6	Stuttgart	25,40
7	Bonn	21,85
8	Erlangen	20,00
9	Mannheim	18,96
10	Wiesbaden	18,65
11	Hannover	18,35
12	Augsburg	18,00
13	Aachen	17,70
14	Freiburg	17,20
15	Duisburg	17,17
16	Ulm	17,10
17	Heidelberg	16,95
18	Dresden	16,75
18	Leverkusen	16,75
18	Regensburg	16,75
19	Leipzig	16,70
20	Konstanz	16,50
20	Potsdam	16,50
21	Essen	16,20
22	Kiel	16,00
22	Nürnberg	16,00
23	Esslingen	15,90
24	Karlsruhe	15,75
25	Dortmund	15,50
26	Braunschweig	15,25
27	Bremen	15,00
27	Mainz	15,00
28	Würzburg	14,95
29	Rostock	14,80
30	Oldenburg	14,75
31	Jena	14,65
32	Ingolstadt	14,60
33	Heilbronn	14,35
34	Aschaffenburg	14,00
34	Bamberg	14,00
35	Lüneburg	13,65
36	Ludwigshafen	13,60
37	Magdeburg	13,50
38	Bochum	13,40
39	Erfurt	13,38
40	Mönchengladbach	13,35
40	Trier	13,35
41	Lübeck	13,25
42	Flensburg	12,85
43	Kassel	12,60
44	Halle (Saale)	11,70
45	Solingen	10,80
46	Chemnitz	10,50
46	Cottbus	10,50
47	Villingen-Schwenningen	9,75

## Spitzenmiete Einzelhandel<sup>1 2</sup>

Rang	Stadt	Miete €/m <sup>2</sup>
1	München	328
2	Frankfurt	298
3	Düsseldorf	268
<b>4</b>	<b>Berlin</b>	<b>261</b>
5	Hamburg	247
6	Stuttgart	231
7	Köln	207
8	Dortmund	173
9	Ulm	160
10	Freiburg	153
11	Leipzig	113
12	Bonn	112
13	Nürnberg	108
14	Braunschweig	105
14	Trier	105
14	Würzburg	105
15	Dresden	103
16	Karlsruhe	100
16	Wiesbaden	100
17	Lüneburg	97
18	Kassel	95
19	Augsburg	80
19	Bochum	80
19	Flensburg	80
20	Heilbronn	78
21	Regensburg	73
22	Magdeburg	66
23	Potsdam	65
24	Mönchengladbach	63
25	Duisburg	58
25	Ingolstadt	58
26	Bamberg	55
26	Chemnitz	55
26	Esslingen	55
27	Kaiserslautern	43
28	Leverkusen	32
29	Cottbus	28
29	Ludwigshafen	28
30	Solingen	20
31	Villingen-Schwenningen	19

<sup>1</sup> Aufgrund der Datenlage konnten nicht alle Städte, die im Rahmen des TD 100 Cities Survey untersucht wurden, in das diesjährige Ranking aufgenommen werden.

<sup>2</sup> Top-Objekte 1A-Lage, zwischen 60 – 120 m<sup>2</sup>.

# Wohnen



# Der Wohnungsmarkt Berlin

## Übersicht der Lagen

### Sehr gute Lage:

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

### Gute Lage:

Friedrichshain, Kreuzberg, Schöneberg, Steglitz, Treptow

### Einfache Lage:

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

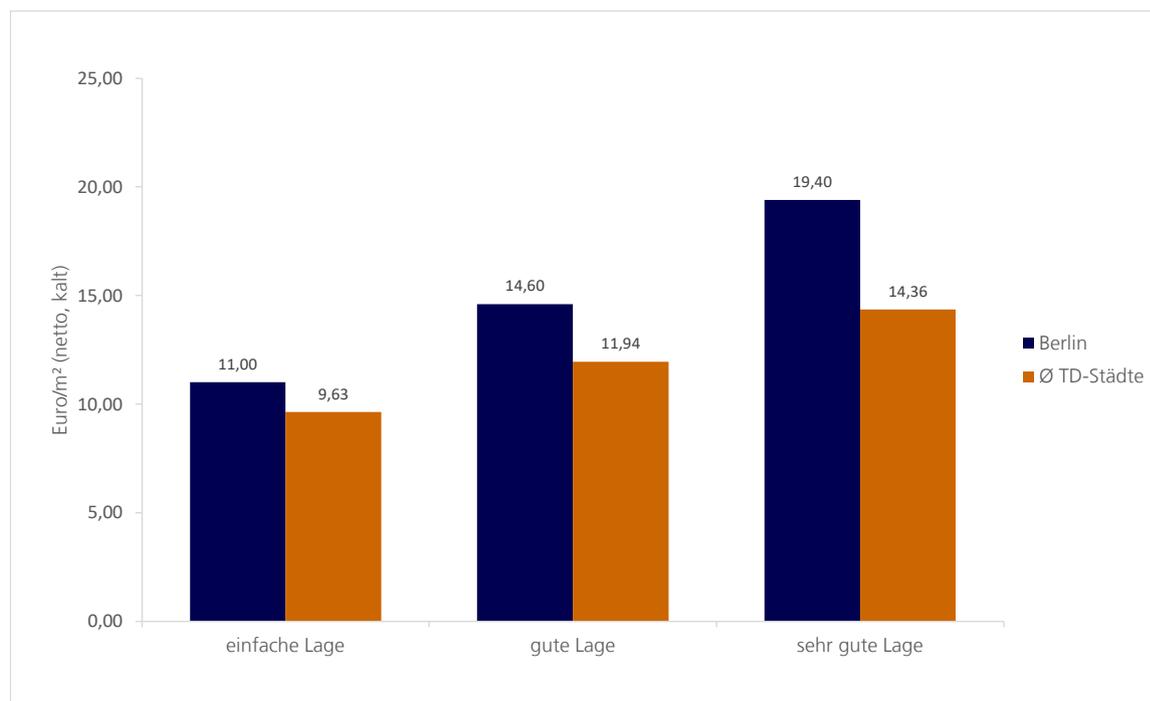
## Kaufpreise freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (EUR, 100-150 m<sup>2</sup> Wfl., Neubau)

	2021	2020	2019
Sehr gute Lage	1.362.000	1.027.000	1.020.000
Gute Lage	832.000	795.000	690.000
Einfache Lage	508.000	513.000	430.000
Tendenz in den vergangenen 12 Monaten	↑	↗	↑
Erwartung in den kommenden 12 Monaten	↗	↗	↗

## Kaufpreise Eigentumswohnungen (EUR/m<sup>2</sup>, 60-80 m<sup>2</sup> Wfl., Neubau)

	2021	2020	2019
Sehr gute Lage	9.600	9.300	8.800
Gute Lage	6.800	6.500	6.400
Einfache Lage	4.500	4.400	4.200
Tendenz in den vergangenen 12 Monaten	↗	↗	↑
Erwartung in den kommenden 12 Monaten	↑	↗	↗

## Durchschnittliche Mietpreise 2021



### Mieten (EUR/m²)

	2021	2020	2019
Sehr gute Lage	19,40	18,70	18,20
Gute Lage	14,60	13,80	14,00
Einfache Lage	11,00	10,00	9,90
Tendenz in den vergangenen 12 Monaten	↗	↗	↗
Erwartung in den kommenden 12 Monaten	↗	↗	→

### Leerstand und Nachfrage

	2021	2020	2019
Leerstandsquote (in Prozent)	1,60	2,25	2,40
Leerstandsentwicklung in den vergangenen 12 Monaten	↘	→	→
Leerstandsprognose in den kommenden 12 Monaten	→	→	→
Nachfrage Wohnungskauf	↗	↗	↗
Nachfrage Vermietung	↗	↗	→

### Transaktionen

	2021	2020	2019
Transaktionsmarkt in den vergangenen 12 Monaten	↗	↗	↗
Prognose Transaktionsmarkt in den kommenden 12 Monaten	↗	↗	↘

## Credits

THOMAS DAILY bedankt sich bei allen lokalen Experten – auch bei jenen, die ungenannt bleiben wollten – für ihre Kooperation bei der Erstellung der vorliegenden Marktstudie. Bei der Analyse des Immobilienmarktes der Stadt Berlin wurde THOMAS DAILY freundlicherweise unterstützt durch folgende Experten:

### **AGIO**

#### **Basis AG Immobilienberatung**

[www.basis-ag.com](http://www.basis-ag.com)

#### **BBT GmbH**

[www.bbt-gmbh.net](http://www.bbt-gmbh.net)

#### **Berlin Vision Properties - Mario Makowski**

[www.berlin-vision-properties.de](http://www.berlin-vision-properties.de)

#### **Bodenkontor Liegenschaften GmbH**

[www.bodenkontor.de](http://www.bodenkontor.de)

#### **BWFD GmbH**

[www.bwfd.de](http://www.bwfd.de)

#### **Catella Property Group**

[www.catella.com](http://www.catella.com)

#### **CBRE GmbH**

[www.cbre.de](http://www.cbre.de)

#### **COBRA Real Estate GmbH**

[www.cobra-realestate.com](http://www.cobra-realestate.com)

#### **Colliers International**

[www.colliers.com](http://www.colliers.com)

#### **David Borck Immobiliengesellschaft mbH**

[www.david-borck.de](http://www.david-borck.de)

#### **Engel & Voelkers**

[www.engelvoelkers.com](http://www.engelvoelkers.com)

#### **Engel + Zybelle Immobilien GmbH & Co. KG**

[www.ez-immobilien.de](http://www.ez-immobilien.de)

#### **Equilis Germany GmbH**

[www.equilis.net](http://www.equilis.net)

#### **Formac Consult Real Estate GmbH**

[formac-consult.de](http://formac-consult.de)

#### **Goldfink Invest GmbH**

[www.goldfink-invest.com](http://www.goldfink-invest.com)

#### **GSG Berlin**

[www.gsg.de](http://www.gsg.de)

#### **H. Hergenröder Immobilien**

#### **Home Estate 360 GmbH**

[www.homeestate.de](http://www.homeestate.de)

#### **ICB GmbH Immobilien Consulting Berlin**

[www.icb-berlin.de](http://www.icb-berlin.de)

#### **ImmobilienProjekte Berlin**

[www.immobilienprojekte-berlin.de](http://www.immobilienprojekte-berlin.de)

#### **Instone Real Estate Development GmbH**

[www.instone.de](http://www.instone.de)

#### **i-Ostate GmbH**

#### **Kaminski Invest**

[www.kaminski.eu](http://www.kaminski.eu)

#### **KENSTONE Real Estate Valuers GmbH**

[www.kenstone.de](http://www.kenstone.de)

#### **Koimo Development GmbH**

[www.koimo.de](http://www.koimo.de)

#### **KORDES IMMOBILIEN**

[www.kordes-immobilien.de](http://www.kordes-immobilien.de)

#### **Kümmel Immobilien**

[www.kuemmel-immobilien.de](http://www.kuemmel-immobilien.de)

#### **LCM**

[www.lcm-potsdam.de](http://www.lcm-potsdam.de)

#### **Living in Berlin e.K.**

[www.livinginberlin.de](http://www.livinginberlin.de)

#### **Manzana Grundvermögen GmbH**

[www.manzana.de](http://www.manzana.de)

#### **my-broker GmbH**

[www.my-broker.de](http://www.my-broker.de)

**NAI apollo / BBI Berlin Brandenburg Immobilien**  
[www.bbi-immobilien.de](http://www.bbi-immobilien.de)

**R.E.M.M.-Gruppe**  
[www.R.E.M.M-Invest.com](http://www.R.E.M.M-Invest.com)

**RE Investment Services GmbH**

**Schlicht und Kollegen Sachverständigen**

**Theurich Unternehmensberatung**  
[www.unternehmensberatung-wolfgang-theurich.de](http://www.unternehmensberatung-wolfgang-theurich.de)

# 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.

## 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 Büro-sektor 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.

## 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.

## 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.

## 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

## Über uns

**THOMAS DAILY** ist einer der führenden Anbieter von Daten und Informationen zum deutschen Gewerbeimmobilienmarkt. Seit rund 30 Jahren versorgen wir die Branche mit Daten und umfassenden teils exklusiven News. Präzise, unabhängig und zuverlässig. Seit 2016 sind wir Teil der US-amerikanischen **CoStar Group**.

Unser Produkt **TD Premium** bietet, als größte Online-Datenbank für gewerbliche Immobilien in Deutschland, umfangreiche Informationen zu Marktdaten, Transaktionen, Projekten, Akteuren und News. Mit unseren kostenlosen TD Morning News erreichen wir täglich mehr als 33.000 Abonnenten.

### TD 100 Cities Survey

Jedes Jahr erhebt THOMAS DAILY in Kooperation mit zahlreichen lokalen Marktexperten aktuelle Daten und Informationen zu 100 deutschen Städten. Die daraus entstehenden Marktberichte bieten einen einzigartigen Blick auf die Segmente Büro, EZH und Wohnen – insbesondere für B- und C-Standorte. Oft ist der **TD 100 Cities Survey** die einzige Quelle zu den kleineren Immobilien-Standorten und damit sehr nützlich für viele Akteure.

### Verfahren

Die Befragung für den TD 100 Cities Survey 2022 wurde Anfang 2022 durchgeführt. Befragt wurden **Makler, Bewerter, Wirtschaftsförderungen** sowie **Gutachterausschüsse** der 100 Städte. Das Research-Team von THOMAS DAILY konzipierte die Fragebögen für die Segmente Gewerbe und Wohnen, wertete tausende Antworten aus und befragte darüber hinaus zahlreiche Marktteilnehmer. Die Ergebnisse spiegeln das Jahr 2021 wider. Darüber hinaus wurden Prognosen für das Jahr 2022 getroffen. Bitte beachten Sie, dass sich die Einschätzungen mit Zukunftsbezug und Prognosen im Verlauf der Corona-Pandemie ändern können und unsere Einschätzungen zum Erhebungszeitpunkt wiedergeben. Ebenfalls pandemiebedingt verzeichnen wir im Vergleich zu den Vorjahren eine in gewissem Rahmen reduzierte Datenverfügbarkeit am Markt.

Um aussagekräftige Daten für die einzelnen Märkte zu erhalten, folgt das TD-Research-Team eigens definierten Qualitätsstandards: So basieren beispielsweise alle Berichte auf den Angaben mehrerer Marktteilnehmer zur jeweiligen Stadt und zum jeweiligen Segment. Alle Daten werden validiert und um Ausreißer bereinigt, damit verlässliche Daten publiziert werden können.

### Sind Sie ein Immobilienexperte in Ihrer Stadt?

Wenn Sie ein Makler, Investor, Projektentwickler, Gutachter oder Mitarbeiter einer Wirtschaftsförderung sind, können Sie uns, über den TD 100 Cities Survey hinaus, Informationen zu Transaktionen und Projekten das ganze Jahr über bereitstellen.

Senden Sie uns Ihre Angaben und profitieren Sie:

- Beleg Ihrer Expertise am Markt durch das Siegel „TD Marktexperte“ zur Eigenwerbung
- Erwähnung im TD 100 Cities Survey und damit Sichtbarkeit für rund 4.000 TD Premium-Nutzer
- 2 Gratis-Exemplare des TD 100 Cities Survey
- Kostenfreie Übermittlung von Daten und Informationen

Das TD-Research-Team investiert ca. 26.000 Arbeitsstunden jährlich, um den Datenpool aktuell zu halten. Eine vertrauensvolle Zusammenarbeit mit unseren Datenlieferanten ist für uns selbstverständlich.

### THOMAS DAILY Research

T 0761 38559 983

E marktbefragung@thomas-daily.de

W www.thomas-daily.de



**THOMAS DAILY GmbH**

Ingeborg-Krummer-Schroth-Straße 30  
79106 Freiburg im Breisgau  
Deutschland

**T** + 49 761 3 85 59 0

**E** marktbefragung@thomas-daily.de

[www.thomas-daily.de](http://www.thomas-daily.de)

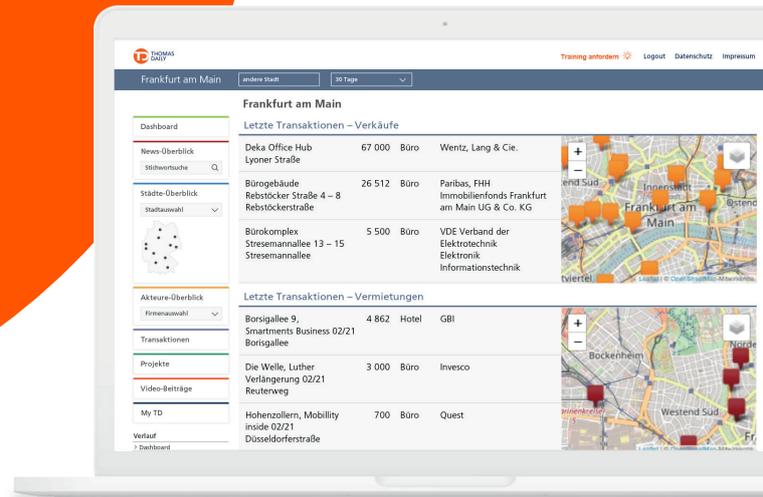
Geschäftsführer/Managing Director: Matthew Green | Handelsregister Freiburg i.Br. HRB 3947 | USt-ID-Nr. DE142211250

**Disclaimer** Diese PDF-Datei ist urheberrechtlich geschützt. Alle Rechte, insbesondere das Recht der Vervielfältigung und Verbreitung sowie der Übersetzung, sind vorbehalten. Eine Reproduktion, Veröffentlichung, Weitergabe an Dritte bzw. jede kommerzielle Verwertung bedarf der vorherigen schriftlichen Genehmigung der THOMAS DAILY GmbH. Ein Anspruch auf Genehmigung besteht nicht.

**Haftungsausschluss** Der redaktionelle Inhalt wurde sorgfältig recherchiert und überprüft. Trotz sorgfältiger inhaltlicher Kontrolle übernehmen wir keine Haftung für die Inhalte externer Links. Für den Inhalt der verlinkten Seiten sind ausschließlich deren Betreiber verantwortlich. Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr. Für die Richtigkeit der Angaben und für eventuelle Druckfehler wird keine Haftung übernommen.

# TD PREMIUM

Der größte Datenpool für gewerbliche Immobilien



## Mit Transparenz und Wissensvorsprung zum Erfolg

Wir liefern Ihnen ein komplettes Bild Ihres Zielmarktes durch Infos zu Marktdaten, Transaktionen, Projekten, Akteuren und News. TD Premium ist Ihre umfangreiche Informationsquelle für die gewerbliche Immobilienbranche in Deutschland. Sie erhalten ein komplettes Bild Ihres Zielmarktes durch Infos zu Marktdaten, Transaktionen, Projekten, Akteuren und News. Mit TD Premium können Sie lokale Märkte von A- bis zu D-Städten schnell und zuverlässig analysieren.

- 

**Marktdaten vergleichen**  
Stellen Sie Informationen durch umfangreiche Such- und Filtermöglichkeiten bedarfsgerecht zusammen oder nutzen Sie standardisierte Berichte.
- 

**Transaktionen verfolgen**  
Finden, sortieren und filtern Sie Verkaufs- und Vermietungstransaktionen. Nutzen Sie die visuelle, kartenbasierte Suche sowie intelligente Datenverknüpfungen.
- 

**Projekte analysieren**  
Unterscheiden Sie Gebäudetypen und Projektphasen. Kartenbasierte Suche, Objekt-historie und Informationen zur Infrastruktur liefern Ihnen wertvolle Details.
- 

**Akteure finden**  
Erhalten Sie über ausführliche Investorenprofile und Kurzbeschreibungen sowie Unternehmens- und Personen-News umfassende Informationen zu Akteuren und Konkurrenten.
- 

**Informiert bleiben**  
Verschaffen Sie sich mit unseren News einen Wissensvorsprung. Unser Redaktionsteam analysiert täglich rund 250 Quellen und bringt immer wieder exklusive Nachrichten hervor.
- 

**Wissen ausbauen**  
Redaktion, Research und Produktmanagement ergänzen, aktualisieren und entwickeln TD Premium täglich weiter und bauen das Informationsangebot stetig für Sie aus.

**50.000+**  
Vermietungen

**36.000+**  
Verkäufe

**36.000+**  
Gebäude & Projekte

**10.000+**  
Unternehmen

**560.000+**  
News

### Diese Vorteile bietet Ihnen TD Premium

- Täglich über Neuigkeiten informiert sein
- Branchen-Trends verfolgen
- Geschäftsmöglichkeiten schnell identifizieren
- Potenzielle Partner für Ihr Projekt finden
- Käufer, Verkäufer, Mieter oder Vermieter finden
- Chancen und Risiken objektiv bewerten

### Premium Service

Zu unserem Premium Produkt bieten wir Interessenten und Kunden auch Premium Service. Vereinbaren Sie eine **kostenlose, unverbindliche Produktpräsentation** und lassen Sie sich von dem einzigartigen Leistungsspektrum, das TD Premium Ihnen bietet, überzeugen.