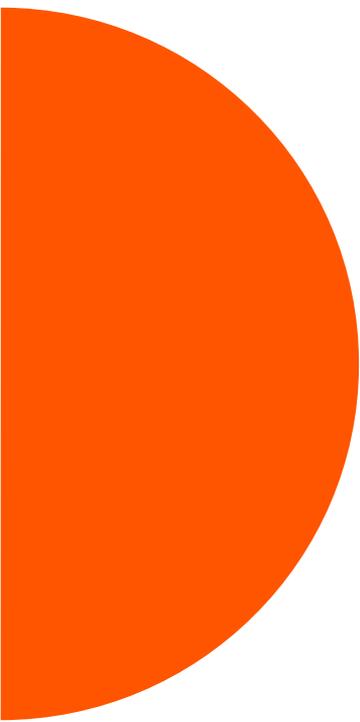


TD 100 Cities Survey 2021

Der Marktbericht für Wohnen, Büro- und Einzelhandelsflächen

Berlin



Über uns

Seit mehr als 30 Jahren zählt **THOMAS DAILY** zu den führenden Informationsanbietern im Sektor Gewerbeimmobilien. Mit Büros in Freiburg, Frankfurt, München und Berlin bieten wir News und Daten zum deutschen Immobilienmarkt. Seit 2016 ist THOMAS DAILY Teil der **global agierenden CoStar Group**.

Mit den kostenfreien **TD Morning News** erreichen wir täglich mehr als 32.000 Immobilienexperten. Unser umfassendes Recherche-Tool **TD Premium** bietet unseren Abonnenten online Zugriff auf den größten Fachinformationspool der Branche: Das System verknüpft intelligent News und Transaktionen, Projekte, Marktdaten und Unternehmensnachrichten.

TD 100 Cities Survey

Jedes Jahr erhebt THOMAS DAILY in Kooperation mit zahlreichen Marktexperten aktuelle Angaben für 100 deutsche Städte. Die 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 für Marktdaten zu den kleineren Immobilienstandorten und damit sehr nützlich für viele Akteure.

Verfahren

Die diesjährige Befragung für den TD 100 Cities Survey wurde von Januar 2021 bis Februar 2021 durchgeführt. Befragt wurden **Makler, Bewerter, Bauträger, Wirtschaftsförderungen** sowie **Gutachterausschüsse** der 100 Städte. Das Research-Team von THOMAS DAILY konzipierte die Fragebögen zur Abfrage aller marktrelevanten Themen für die Segmente Gewerbe und Wohnen, wertete tausende Antworten aus und telefonierte mit zahlreichen Marktteilnehmern in ganz Deutschland. Die Ergebnisse der einzelnen Assetklassen spiegeln das Jahr 2020 wider. Darüber hinaus wurden Prognosen für das Jahr 2021 getroffen. Bitte beachten Sie, dass sich Einschätzungen mit Zukunftsbezug und Prognosen im Verlauf der Corona-Pandemie ändern können und unsere Ergebnisse die Einschätzungen zum Erhebungszeitpunkt wiedergeben.

Um aussagekräftige Daten für die einzelnen Märkte zu erhalten, folgt das TD-Research-Team eigens definierten Qualitätsstandards: So müssen immer mehrere Marktteilnehmer Angaben zur jeweiligen Stadt und zum jeweiligen Segment übermitteln. Im Anschluss werden die einzelnen Daten validiert und um Ausreißer bereinigt, damit verlässliche Daten publiziert werden können.

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. 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.

Sind Sie ein Immobilienexperte in Ihrer Stadt?

Wenn Sie ein Makler, Investor oder Projektentwickler sind, können Sie uns Ihre Transaktionen und Projekte das ganze Jahr über bereitstellen.

Senden Sie uns Ihre Angaben und profitieren Sie:

- Beleg Ihrer Expertise am Markt
- Sichtbarkeit Ihrer Aktivitäten für über 4.000 TD-Premium-Nutzer
- Steigerung Ihrer Marktpräsenz
- Kostenfreie Übermittlung von Daten

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.

Ihr Kontakt:

THOMAS DAILY Research

T 0761 38 55 9 150

E marktbefragung@thomas-daily.de

W www.thomas-daily.de

Vorwort

Liebe Leserinnen und Leser,

vor Ihnen liegt die 15. Ausgabe des TD 100 Cities Survey – unser Marktbericht 2021 zu den wichtigsten Immobilienstandorten in Deutschland. Besonders in diesem außergewöhnlichen Jahr möchten wir uns herzlich bei allen Experten bedanken, die Auskunft über ihren lokalen, aber auch über den regionalen Immobilienmarkt erteilt und Ihre professionellen Einschätzungen geteilt haben. Ohne die Experten vor Ort wäre diese ausführliche Marktbefragung nicht möglich.

In den vergangenen Jahren entwickelte sich die deutsche Immobilienwirtschaft prosperierend und viele Städte fernab der großen Metropolen gewannen an Attraktivität. Die Top-Assets zeigten einen konstant stabilen Aufwärtstrend. Und dann kam Covid-19. Die Entwicklungen um die Corona-Pandemie machen auch vor der Immobilienwirtschaft nicht halt. Verschiedene Szenarien, Annahmen und Prognosen prägen die Branche. Welche Assets gelten weiterhin als stabil? Wo lohnen sich noch Investments? Welche Standorte bieten besondere Chancen?

Mit der Herausgabe unseres Immobilienmarktberichtes verfolgen wir das Ziel, vor allem außerhalb der großen Metropolen belastbare Marktinformationen bereitzustellen. Werden die Großstädte bereits gut beleuchtet, fehlt es den kleineren, wirtschaftlich nicht zu vernachlässigenden Standorten verstärkt an qualitativen Marktinformationen. Besonders deutlich wird dieser Anspruch seitens der Marktakteure mit Blick auf den Wohnimmobilienmarkt, der seit einigen Jahren aufgrund von Wohnraumknappheit und hohen Preisen in Ballungsgebieten eine Nachfrageverschiebung und steigende Preise in mittleren und einfachen Lagen sowie kleineren Städten aufweist. Dieser Trend hat sich wiederholt gezeigt. Die Kaufpreise und Mieten sind auch im Jahr 2020 erneut gestiegen. Neben den klassischen A- und B-Standorten zeigt sich diese Entwicklung auch in C- und D-Städten. Wohnimmobilien gelten weiterhin als sicherer Anlagehafen und werden kaum bis gar nicht von den Auswirkungen der Covid-19-Pandemie beeinflusst.

Trotz besonderer Herausforderungen, zwischenzeitigem Lockdown und Home-Office hält sich der Büroimmobilienmarkt 2020 auf einem relativ stabilen Niveau. Insbesondere die Big 7 waren von steigenden Mieten aber einem leichten Anstieg der Leerstände geprägt. Die betrachteten Städte abseits der A-Märkte verzeichneten dagegen einen leichten Rückgang der Mieten und eine allgemein leicht negative Tendenz. Schwierige Marktbedingungen und Unsicherheiten spiegelten sich im Einzelhandelssegment – außerhalb des Lebensmitteleinzelhandels - wider. Diese negative Entwicklung führt zu einem weiteren Rückgang der Mieten. Dieser Trend wird sich, nach Meinung der Experten, auch 2021 weiter fortsetzen.

Umso wichtiger ist es für die Marktakteure, einen kompakten Überblick darüber zu erhalten, wie sich die einzelnen Immobiliensegmente in den verschiedenen Städten entwickeln und welche Potentiale, Kosten und Renditen diese bieten. Auch wenn sich die Suche belastbarer Daten für bestimmte Regionen als schwierig erweist, so hat sich die Datenlage grundsätzlich verbessert. Wir sehen es als unsere Aufgabe, Daten zu liefern, um einen aktiven Beitrag zu mehr Markttransparenz zu leisten. Dieses Ziel erreichen wir insbesondere durch die Einschätzungen unserer lokalen Datenpartner. Besonders Akteure kleinerer Standorte laden wir vor diesem Hintergrund herzlich dazu ein, als Experten am TD 100 Cities Survey teilzunehmen.

Wir freuen uns über Ihr Interesse an unseren Marktberichten und wünschen Ihnen spannende sowie informative Einblicke.

Silvina Lorenz, Research Manager

und Ihr THOMAS DAILY Research-Team

INHALTSVERZEICHNIS

Über uns	2
Vorwort	3
Credits	5
Stadtprofil	10
Aussagen der lokalen Wirtschaftsförderung zur Stadtentwicklung	14
Rahmendaten	16
Sozioökonomische Rahmendaten	16
Beschäftigung und Arbeitsmarkt	17
Rahmendaten Bauen	18
Ergebnisse	19
Ergebnisse Büroflächenmarkt	19
Ergebnisse Einzelhandelsflächenmarkt	22
100 Cities Ranking Büro- und EZH-Spitzenmieten	25
Ergebnisse Wohnungsmarkt	26
Übersicht der Städte und Berichtsbände des TD 100 Cities Survey 2021	29
Definitionen und Begriffserklärungen	30
Disclaimer	31

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:

Allianz Real Estate GmbH

Joachimsthaler Straße 10, 10719 Berlin
www.allianz-realestate.com

Angelo Gordon

Vijzelstraat 72b, 1017 HL | Amsterdam
www.angelogordon.com

ARB Investment Partners GmbH

Kurfürstendamm 29, 10719 Berlin
www.arbip.com

Basis AG Immobilienberatung

Kurfürstendamm 220, 10719 Berlin
www.basis-ag.com

Bauer Immobilien Berlin

Trabener Straße 21, 14193 Berlin
www.bi-berlin.com

BBT Transaction & Valuation GmbH

Bernburger Straße 30/31, 10963 Berlin
www.bbt-transaction.net

Becker & Kries Holding GmbH & Co. KG

Meinekestraße 25, 10719 Berlin
www.beckerundkries.de

Belle Époque Gesellschaft für behutsame Stadterneuerung mbH

Rotberger Straße 3 c, 12529 Schönefeld
www.be.de

Berlin Hyp AG

Corneliusstraße 7, 10787 Berlin
www.berlinhyp.de

Berlin Vision Properties

Nassauische Straße 57, 10717 Berlin
www.berlin-vision-properties.de

Bodenkontor Liegenschaften GmbH

Hohenzollerndamm 133, 14199 Berlin

www.bodenkontor.de

Carla Seidel (FRICS)

Berlin

Catella Property Group

Marienstraße 15, 60329 Frankfurt am Main

www.catella.com

Colliers International Deutschland GmbH

Budapester Straße 50, 10787 Berlin

www.colliers.com

CONSiGO Tobias Dier & Verena Dier GbR

Lehnestraße 46, 12621 Berlin

www.consigo-realestate.com

Cushman & Wakefield LLP

Budapester Straße 35, 10787 Berlin

www.cushmanwakefield.com/de-de/germany

David Borck Immobiliengesellschaft mbH

Schlüterstraße 45, 10707 Berlin

www.david-borck.de

DIMP Die Immobilien Partner Berlin GmbH

Friedrichstraße 185, 10117 Berlin

www.dimp-berlin.de

EBM Financial GmbH

Friedrichstraße 60, 10117 Berlin

www.ebm-financial.de

Eckel Presse & PR GmbH

Knesebeckstraße 54, 10719 Berlin

www.e-pr.de

Engel & Völkers Gewerbe Berlin GmbH & Co. KG

Joachimsthaler Straße 1, 10623 Berlin

www.engelvoelkers.com/de-de/berlin

Engel & Völkers Projekte Berlin GmbH

Joachimsthaler Straße 1, 10623 Berlin

www.engelvoelkers.com/de-de/berlin

Engel + Zybelle Immobilienberatungs- und Vertriebs-GmbH & Co. KG

Wintersteinstraße 19, 10587 Berlin

www.ez-immobilien.de

ESCON GmbH

Olivaer Platz 16, 10707 Berlin

www.escon-objekte.de

Göhlsdorf Real Estate & Consulting

Am Amtsgraben 16, 12559 Berlin

H. Hergenröder Immobilien

Friedrich-Engels-Straße 43, 13156 Berlin

Hanseatische Immobilien Treuhand GmbH + Co. KG

Am alten Lokschruppen 4, 21509 Glinde

www.hit-immobilien.de

Home Estate 360 GmbH

Kurfürstendamm 214, 10719 Berlin

www.homeestate.de

homefully GmbH

Kaiserstraße 38, 60329 Frankfurt am Main

www.homeful.ly

IKP Immobilienberatungs GmbH

Fasanenstraße 65, 10719 Berlin

www.ikp-immobilien.com

ImmobilienProjekte Berlin

Kurfürstendamm 11, 10719 Berlin

www.immobilienprojekte-berlin.de

i-Ostate GmbH

Weidenweg 25, 10249 Berlin

Kaminski Invest

Ulricistraße 34, 14109 Berlin

www.kaminski.eu

Koimo Development GmbH

Linienstraße 85, 10115 Berlin

www.koimo.de

LCM Liegenschaftsverwaltung- und vermarktung GmbH

Wolfener Straße 32-34, 12681 Berlin

www.lcm-potsdam.de

Living in Berlin e.K

Hönower Straße 72, 12623 Berlin

www.livinginberlin.de

Müller Merkle Immobilien Berlin GmbH

Bleibtreustraße 53, 10623 Berlin

www.mueller-merkle.de

NAI apollo group

Schillerstraße 20, 60313 Frankfurt am Main

www.nai-apollo.de

SOENT real estate GmbH

Franz-Schuster-Straße 3, 82061 Neuried

www.soent.de

STRATEGIS AG

Torstraße 49, 10119 Berlin

www.strategis.de

swaperty

Beymestraße 13, 12167 Berlin

www.swaperty.eu

The CENTER Germany GmbH

Schillerstraße 19, 76530 Baden-Baden

www.thecenter-germany.com

TSC Real Estate Germany GmbH

Kurfürstendamm 187, 10707 Berlin

www.tsc-realestate.de

Unternehmensgruppe Philipp OHG

Clayallee 62, 14195 Berlin

www.ugphilipp.de

Vattenfall Wärme Berlin AG

Sellerstraße 16, 13353 Berlin

www.wärme.berlin

VIVUM GmbH

Frauenthal 15, 20149 Hamburg

www.vivum.de

Weiss & Cie. Advisory GmbH

Kurfürstendamm 68, 10707 Berlin

www.weisscie.com

WSP Deutschland AG

Berliner Straße 69, 13189 Berlin

www.wsp.com

Berlin

Berlin



Stadtstaat
Oberzentrum



3.695.315 Einwohner
(Stand: 01.01.2020)



Fläche in km²
891,68

Kurzprofil

Berlin, Hauptstadt Deutschlands und Zentrum der Metropolregion Berlin/Brandenburg mit rd. 6 Mio. Einwohnern*innen, liegt polyzentrisch in einer attraktiven, wasserreichen Landschaft. Sie ist die bevölkerungsreichste, am stärksten wachsende und flächenmäßig größte deutsche Stadt. Nach einem halben Jahrhundert Ost-Randlage liegt sie als ein internationales Kulturzentrum und Regierungssitz der Bundesrepublik Deutschland wieder in der Mitte Europas. Berlin gilt international nicht nur als „coole“ Kapitale, sondern auch als sicherer Investitionshafen. 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.

Historie und Lage

Berlin blickt auf eine wechselvolle, aber auch reiche Geschichte zurück. Mit der Herrschaft der Hohenzollern entwickelte sie sich im Mittelalter zur preußischen Residenzstadt hin zu einem Zentrum der Aufklärung. Schon damals galt sie als Zuwandererstadt, die Andersdenkenden und Geflüchteten, aber auch Arbeitskräften aus der Region und dem Nachbarland Polen eine neue Heimat bot. Durch die Eingliederung umliegender Städte, Gemeinden und Bezirke wuchs Berlins Einwohnerzahl im Jahr 1920 auf 3,8 Mio. Einwohner*innen. Die Stadt galt zu diesem Zeitpunkt als die größte Industriemetropole Europas (Quelle: Stadt Berlin).

Die Zeit nach dem Zweiten Weltkrieg war geprägt von der Teilung der Stadt in Ost und West, die sich mit dem Bau der Mauer in den 1960er Jahren zuspitzte. Die Nachwehen dieser Zeit sind längst überwunden. 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 und 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 sogenannte Speckgürtel um Berlin herum prosperiert und wächst zusehends, er endet etwa am Autobahn-/S-Bahn-Außenring.

Wissenschaft, Kultur und Bildung

Berlin gehört mit über 195.000 Studierenden (Wintersemester 2019/20) zu den größten Hochschulstandorten Deutschlands. Die Stadt beherbergt fünf staatliche Universitäten, drei davon - die Freie Universität Berlin, die Humboldt-Universität, die Technische Universität sowie die Charité-Universitätsmedizin - haben 2019 als Teil des Verbunds „Berlin University Alliance“ den Titel „Exzellenzuniversität“ verliehen bekommen. Der Anteil ausländischer Studierender ist mit 20% hoch und belegt, dass Berlin als Wissenschaftsstandort starke internationale Anziehungskraft hat.

Auch in Sachen Kultur hat Berlin einiges vorzuweisen. Charakteristisch für die Stadt ist die hohe Dichte an Museen: Besonders hervorzuheben ist in diesem Zusammen-

hang die „Museumsinsel“ zwischen Spree und Spreekanal. Das 5-teilige Gebäudeensemble wurde 1999 zum UNESCO-Weltkulturerbe erklärt und umfasst Kunstsammlungen aus aller Welt sowie aus unterschiedlichen Epochen. Der Museumsstandort konnte Ende 2020 durch die Eröffnung des Humboldt-Forums erweitert werden. Das Kulturforum am Potsdamer Platz im Berliner Ortsteil Tiergarten bildet ein weiteres bezeichnendes Kunst- und Kulturzentrum in der Bundeshauptstadt. Es wurde ab den 1950er Jahren sukzessive gebaut sowie erweitert und umfasst sieben Museen, Bibliotheken und zwei Konzertsäle.

Wirtschaft

Berlin gilt unter den deutschen Städten und Regionen als die Aufsteigerin mit der stärksten Dynamik. Seit Jahren wächst die Stadt am stärksten an Bevölkerung, Tourismus, Beschäftigten, Umsatz, Projekt-, Bau- und Investitionsvolumen sowie Immobilienpreisen. Im Wirtschaftswachstum liegt Berlin zusammen mit Baden-Württemberg und Bayern an der Spitze. Entsprechend sank in den vergangenen Jahren die Zahl der Arbeitslosen. Die Arbeitslosenquote lag 2019 noch bei 7,8 %, stieg allerdings pandemiebedingt im Jahr 2020 auf bis zu 9,7 % (Quelle: Agentur für Arbeit).

Als Regierungssitz, im Tourismus und im Kapitalzufluss spielt Berlin mit London und Paris in einer Liga. Die Stadt ist ökonomisch breit und solide 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. Berlin ist deutschland- und europaweit auch einer der größten Gründerstandorte. 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 2017 für 1,1 Mrd. veräußert. Das Besondere dabei ist: Das Kapitalisierungspotential des Berliner Immobilienmarktes ist im Gegensatz zu München oder Frankfurt bzw. Paris oder London noch (lange) nicht erschöpft.

Immobilienmarktentwicklung & Ausblick

Büroimmobilienmarkt

Der Berliner Büromarkt ist gekennzeichnet von einer hohen Nachfrage, einem knappen Flächenangebot und einem seit Jahren signifikanten Mietpreiswachstum. Treiber dieser Entwicklung ist Berlins boomende Wirtschaft, die u.a. dazu führte, dass die Beschäftigtenzahlen im Bürosegment in die Höhe schossen. Laut Marktbericht der Sparkasse Berlin wurde dieses „rasante Wachstum“ vor allen Dingen durch die Gründerszene befeuert. Die Zahl der Bürobeschäftigten ist dem Bericht zufolge in den vergangenen 10 Jahren um 27 % auf rd. 170.000 angestiegen. Auch wenn sich Berlin einer hohen Bautätigkeit erfreut, sind Projektentwicklungen meist zu einem großen Teil vorvermietet. Die Leerstandsquote von mittlerweile unter 2 % zeigt, wie angespannt die Lage auf dem Büroimmobilienmarkt ist. Trotz alledem waren die Flächenumsätze in der jüngsten Vergangenheit sehr hoch, so wurde im Jahr 2019 ein Rekordumsatz von 1. Mio. m² verzeichnet. Für das Gesamtjahr 2020 ging der Flächenumsatz bedingt durch die Corona-Pandemie zwar um ein Viertel bis ein Drittel zurück, lag aber etwa auf dem Niveau des Durchschnitts der letzten zehn Jahre, wie Maklerhäuser feststellten. Dabei wurden zwischen 700.000 m² (Cushman & Wakefield) und 785.700 m² (Savills) Bürofläche umgesetzt. Auch das Mietpreiswachstum wurde durch Corona nicht gebremst: Colliers International errechnete 2020 einen deutlichen Anstieg der Büromieten gegenüber dem Vorjahr. So erhöhte sich die Miete in der Spitze zum Ende des vierten Quartals um 9 % auf 41,10 Euro/m², die Durchschnittsmiete stieg um 3 % auf 28,70 Euro/m². Der Leerstand nahm 2020 zwar leicht zu, liegt aber weiterhin mit 1,7 % (Colliers) auf einem sehr niedrigen Niveau.

Einzelhandelsimmobilienmarkt

Bis zum Jahr 2019 verzeichnete der Berliner Einzelhandelsimmobilienmarkt noch steigende Mietpreise. Der IVD ermittelte in seinem Gewerbepreisspiegel im Zeitraum von 2018 auf 2019 einen Preisanstieg der Ladenmieten um 18 %, besonders auffällig sei dabei die Mietpreissteigerung für große Läden in 1B-Lagen mit 27 % gewesen. Und Comfort bescheinigte Berlin in seinem „High Streets Report 2019“ mit 380 Euro/m² die deutschlandweit höchste Spitzenmiete für kleine Flächen. 2020 bestimmte Corona die Entwicklung am Einzelhandelsmarkt. Besonders der Textileinzelhandel, der bereits vor der Pandemie in der Krise steckte, wurde schwer getroffen. Sogar Monate nach dem ersten Lockdown blieb die Passantenfrequenz deutlich unter dem Niveau des Vorjahres. Laut Engel & Völkers Commercial gab es in den Top-Einkaufslagen Berlins im September 2020 bis zu 57,6 %

weniger Passant*innen als noch ein Jahr zuvor. Der Tourismus, der für den Berliner Einzelhandel eine wichtige Einnahmequelle darstellt, brach ein. Die Stadt generiert bis zu 40 % des Einzelhandelsumsatzes durch Besucher*innen bzw. Tourist*innen. Laut einer Mitteilung des Statistikamts Berlin-Brandenburg besuchten bis Ende September 2020 57,9 % weniger Gäste die Hauptstadt als noch im gleichen Vorjahreszeitraum. Die Zahl der Tourist*innen aus dem Ausland ging sogar um 71,2 % zurück. Einen Einblick darüber, welche Auswirkungen die Corona-Krise auf die Entwicklung der Einzelhandelsmieten hatte, gibt ein im September 2020 veröffentlichter Retail-Bericht von Comfort: Die Höchstmieten sind dem Maklerhaus zufolge lageübergreifend im zweistelligen Prozentbereich gesunken, in der Friedrichstraße sogar um bis zu 30 %.

Wohnimmobilienmarkt

Die anhaltend dynamische Wirtschaftsentwicklung hat dazu geführt, dass Berlins Einwohnerzahl seit Jahren wächst. Vor allem junge Menschen ziehen in die Stadt, denn sie ist nicht nur ein attraktiver Arbeits- und Ausbildungsort, sondern auch ein Zentrum für Kreative, die Kunst und Kultur. Diese Faktoren haben die Nachfrage nach Wohnraum stetig erhöht und letztlich dazu geführt, dass die Kaufpreise und Mieten bis heute kontinuierlich steigen. Berlins Wohnungsmarkt gilt seit längerem als angespannt. Wie die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen im Februar 2020 bekanntgab, wird in den kommenden fünf Jahren nochmal ein starker Zuwachs an Einwohnern*innen erwartet: Bis 2025 wird die Einwohnerzahl um 140.000 Personen auf insgesamt 3,888 Mio. steigen. Danach werde das Wachstum deutlich abflachen, so die Prognose (2025–2030: +37.000 Personen). Berlin hat im Gegensatz zu anderen deutschen Großstädten genügend Flächenpotenziale, um den benötigten Wohnraum zu realisieren, außerdem sind gegenwärtig zahlreiche Bauprojekte in der Realisierung oder in der Planung. Trotzdem hinkt Berlin dem steigenden Wohnungsbedarf hinterher. Laut dem im September 2020 veröffentlichten Marktbericht „Residential Investment“ von Colliers International sind in der Stadt in den vergangenen fünf Jahren insgesamt 124.600 Haushalte neu hinzugekommen, aber nur 75.800 neue Wohnungen wurden in diesem Zeitraum fertiggestellt.

Die Corona-Pandemie hat Berlins Wohnimmobilienmarkt nicht merklich beeinflusst, wohl aber der Mietendeckel, der Anfang 2020 in Kraft getreten ist. Einerseits hat er dazu geführt, dass das Mietpreiswachstum gedämpft

wird und die Mieten sinken, andererseits aber hat er die Investitionsaktivitäten und Pläne im Bereich Wohnungsbau gebremst. Laut Wohnungsbarometer der Investitionsbank IBB werden vor allen Dingen Planungen für Modernisierungen, Umbauten im Bestand sowie die Errichtung von Mietwohnungen zurückgestellt. Auch die Zahl der angebotenen Mietwohnungen ist laut Untersuchungen des IVD Berlin-Brandenburg deutlich zurückgegangen, seit der Mietendeckel gilt.

Stadtrelevante Entwicklungen

Es gibt unzählige große Projekte, die derzeit in der Bundeshauptstadt realisiert werden oder noch in der Planung sind. Eine der wichtigsten Entwicklungen ist das neue Stadtviertel „Europacity Berlin“ nördlich des Hauptbahnhofs. Bis 2025 werden auf dem 61 ha großen Areal insgesamt 600.000 m² Nutzfläche für Wohnen, Büro und Einzelhandel entstehen. Einige Teilprojekte wie u.a. das Bürohaus „The Cube“ (17.000 m²) oder im Wohnsegment das „Prager Karree“ (210 WE), die „Wiener Etagen“ (128 WE) oder die „Budapester Höfe“ (204 WE) sind bereits fertiggestellt worden. Insgesamt 2.800 Wohnungen werden dem Wohnungsmarkt mit Abschluss dieses Bauprojekts zugeführt. Laut Angaben des Berliner Senats sind derzeit 14 Stadtquartiere mit insgesamt 43.000 Wohnungen in der Planung. Dabei gehört „der Blankenburger Süden“ zu den größten Entwicklungsgebieten Berlins. Auf dem Areal könnten einmal 5.000 bis 6.000 Wohneinheiten entstehen, allerdings werden bis zur Umsetzung noch Jahre vergehen. Zwei weitere bedeutende Projektentwicklungen, die sich zwar noch in der Planungsphase befinden, aber bereits in den nächsten drei Jahren starten könnten, sind „Berlin TXL – The Urban Tech Republic“ und der Innovationscampus „Siemensstadt 2.0“. Der „Campus TXL“ wird auf dem Areal des Flughafens Tegel realisiert. Geplant sind ein Forschungs- und Industriepark für urbane Technologien sowie das „Schumacher Quartier“ mit 5.000 Wohnungen. Der Innovationscampus von Siemens in Berlin-Spandau wird insgesamt 900.000 m² Fläche für Bürogebäude, Forschungseinrichtungen und Produktionsanlagen sowie ein Wohnquartier mit 2.750 Wohnungen umfassen.

Die größten Vermietungen 2020

Gebäudename/Adresse	Mieter	Nutzung	Fläche
Cule	Deutsche Rentenversicherung	Büro	85.000 m ²
Stauffenbergstraße 26	Marriott International Inc.	Hotel	65.101 m ²
Gasometer	Deutsche Bahn	Büro	28.000 m ²
Square 1	Berliner Sparkasse	Büro	24.600 m ²
Otto-Braun-Straße 90	Leonardo Hotels	Hotel	18.500 m ²
Heilbronner Straße 16	Deutsche Rentenversicherung	Büro	15.600 m ²
TechnoCampus Berlin	Deutsche Rentenversicherung	Büro	14.000 m ²
Zalando Headquarter BHQ Z	Zalando AG	Büro	12.900 m ²
Pulse Berlin	Zukunft-Umwelt-Gesellschaft (ZUG) gGmbH	Büro	12.000 m ²

Die Top-Bauprojekte 2020

Projektname/Adresse	Projektentwickler	Nutzung	Fläche
Quartier Stadtgut Hellersdorf	Gesobau AG	Wohnen, Büro, Einzelhandel, Gastro	134.631 m ²
Parkstadt Karlshorst	Bonava Deutschland GmbH	Wohnen, EZH	100.800 m ²
Quartier Friedenauer Höhe	OFB Projektentwicklung GmbH, Ten Brinke Group B.V.	Wohnen, Büro, EZH, Gastro, Hotel	94.000 m ²
Hugos	Bonava Deutschland GmbH, ORKA Development GmbH	Wohnen, EZH	64.000 m ²
Bohnsdorfer Weg	degewo AG	Wohnen	42.000 m ²
Q218	Howoge Wohnungsbaugesellschaft mbH	Wohnen, Büro, EZH, Gastro	24.800 m ²
Scale	Townscape One Development GmbH & Co. KG	Büro	25.000 m ²
Beam	Signa Holding GmbH	Büro, EZH, Gastro	23.000 m ²
Pier 61/63	Trockland Management GmbH	Hotel (Serviced Apartments), Wohnen	22.000 m ²
Achtundeins	Investa Development AG	Büro, Hotel	17.992 m ²
Schönhauser Allee 9	Signa Holding GmbH	Büro und Gewerbe	17.000 m ²
Grasblau	CA Immobilien Anlagen AG	Büro	13.350 m ²
Zalando Headquarter BHQ Z	Warburg HIH Invest Real Estate GmbH	Büro	12.900 m ²
TorHaus ²	Gewerbesiedlungs-Gesellschaft mbH (GSG Berlin)	Büro	8.100 m ²

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

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
- 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

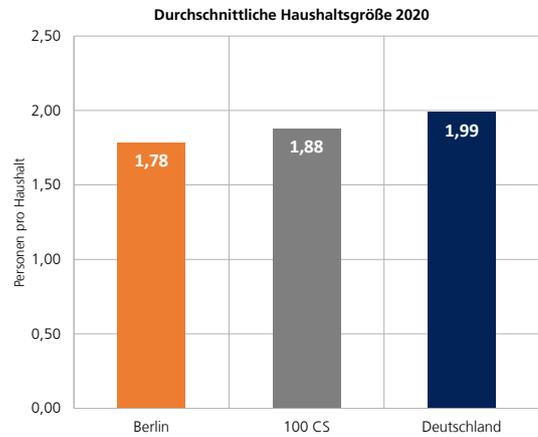
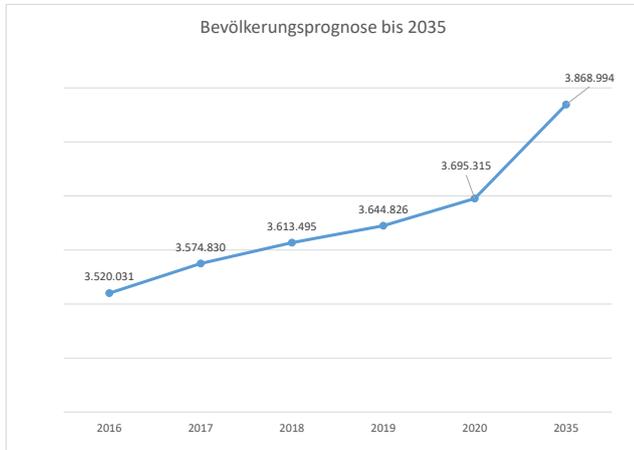
THOMAS DAILY bedankt sich für die Auskünfte der Wirtschaftsförderung Berlin.

Sozioökonomische Rahmendaten Berlin

Alle Daten auf Gemeindeebene außer öffentlicher Haushalt

Bevölkerung und Haushaltsgröße

Einwohnerzahl (Stand: 01.01.2020)	3.695.315
Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung 2020 - 2035	4,70 %



Öffentlicher Haushalt

Öffentliche Verschuldung	k.A.	EUR/Kopf	Ø TD 100 CS-Städte	2.243 EUR/Kopf
Schuldenstand des Kernhaushalts der Gemeinde je Einwohner zum 30.06.2018				
Grunderwerbssteuer 2020	6,0%			
Hebesätze 2020				
Gewerbsteuer	410%			
Grundsteuer (B)	810%			

Kaufkraft

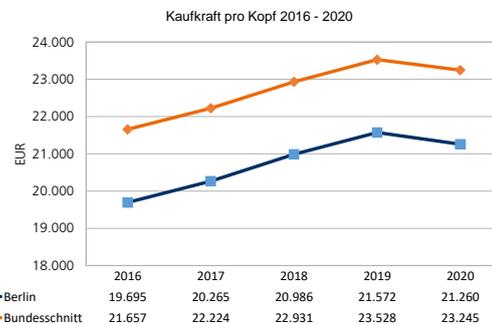
Allgemeine Kaufkraft 2020

Index	91,5
pro Kopf in EUR	21.260

Einzelhandelsbezogene Kaufkraft 2020

Index	95,0
pro Kopf in EUR	6.494

Entwicklung der Kaufkraft



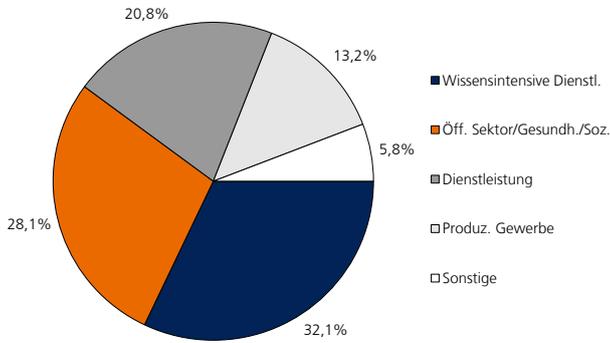
Quellen: Statistische Ämter des Bundes und der Länder; MB-Research Nürnberg; Deutscher Industrie- und Handelskammertag (DIHK); Bundesagentur für Arbeit; eigene Berechnungen THOMAS DAILY

Beschäftigung und Arbeitsmarkt

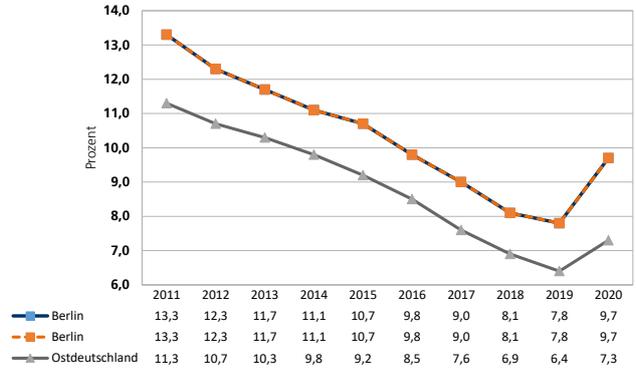
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte 1.539.285
Beschäftigte am Arbeitsort (30.06.2020)

Pendlersaldo 155.644
(30.06.2020)

Beschäftigte nach Wirtschaftsabschnitten 30.06.2020



Arbeitslosenquoten 2011 - 2020
bez. auf alle zivilen Erwerbspersonen



Ø TD 100 CS:

Dienstleistung: 20,79% Öff. Sektor: 28,46% Sonstige: 4,09%
Wissensint. DL: 23,71% Produz. Gewerbe: 21,01%

Quellen: Bundesagentur für Arbeit; eigene Berechnungen THOMAS DAILY

Berlin

Alle Daten auf Gemeindeebene

Baustatistik

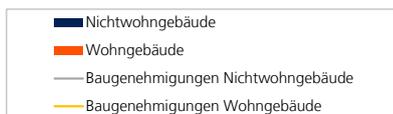
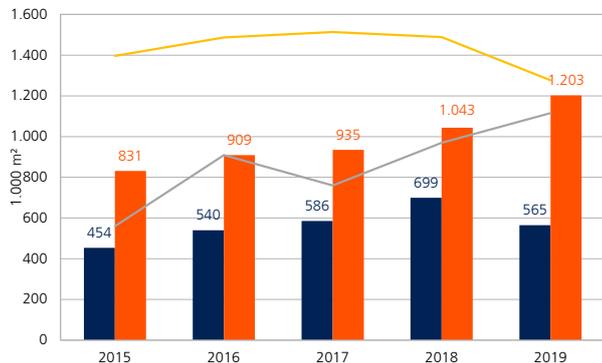
Wohneinheiten 2019
(Stand 31.12.2019) 1.950.750 WE

Fertigstellung Wohnungen 2015-2019 63.193 WE

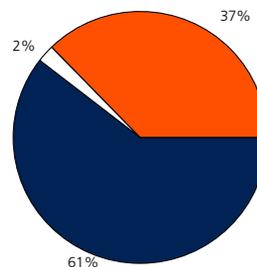
Fertigstellung 2015-2019 pro 1.000 Ew. 17,2 WE/1.000 Ew.
bez. auf Einwohnerzahl 01.01.2019; Durchschnitt TD 100 CS = 14,2

Baufertigstellungen

Nutzfläche / Wohnfläche in 1.000 m²



Wohnfertigstellungen nach Gebäudearten



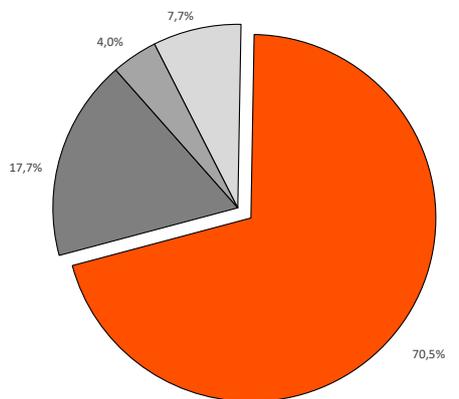
Kaufwerte Bauland

Berlin

	2019	2018	2017	2016	2015
Veräußerte Gesamtfläche (m ²)	1.091.000	1.416.000	1.718.000	2.417.000	1.863.000
Kaufsumme aller Transaktionsfälle (TEUR)	1.301.757	1.340.068	1.193.343	950.954	790.169
Durchschnittlicher Bodenpreis (EUR/m ²)	1.193,60	946,30	695,00	393,49	424,22

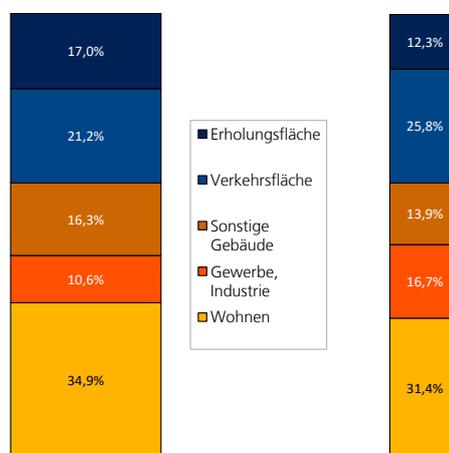
Flächennutzung

Aufteilung der Bodenfläche



Datenstand: 31.12.2019

Siedlungs- und Verkehrsfläche nach Nutzungsarten



Berlin

Ø TD 100 CS

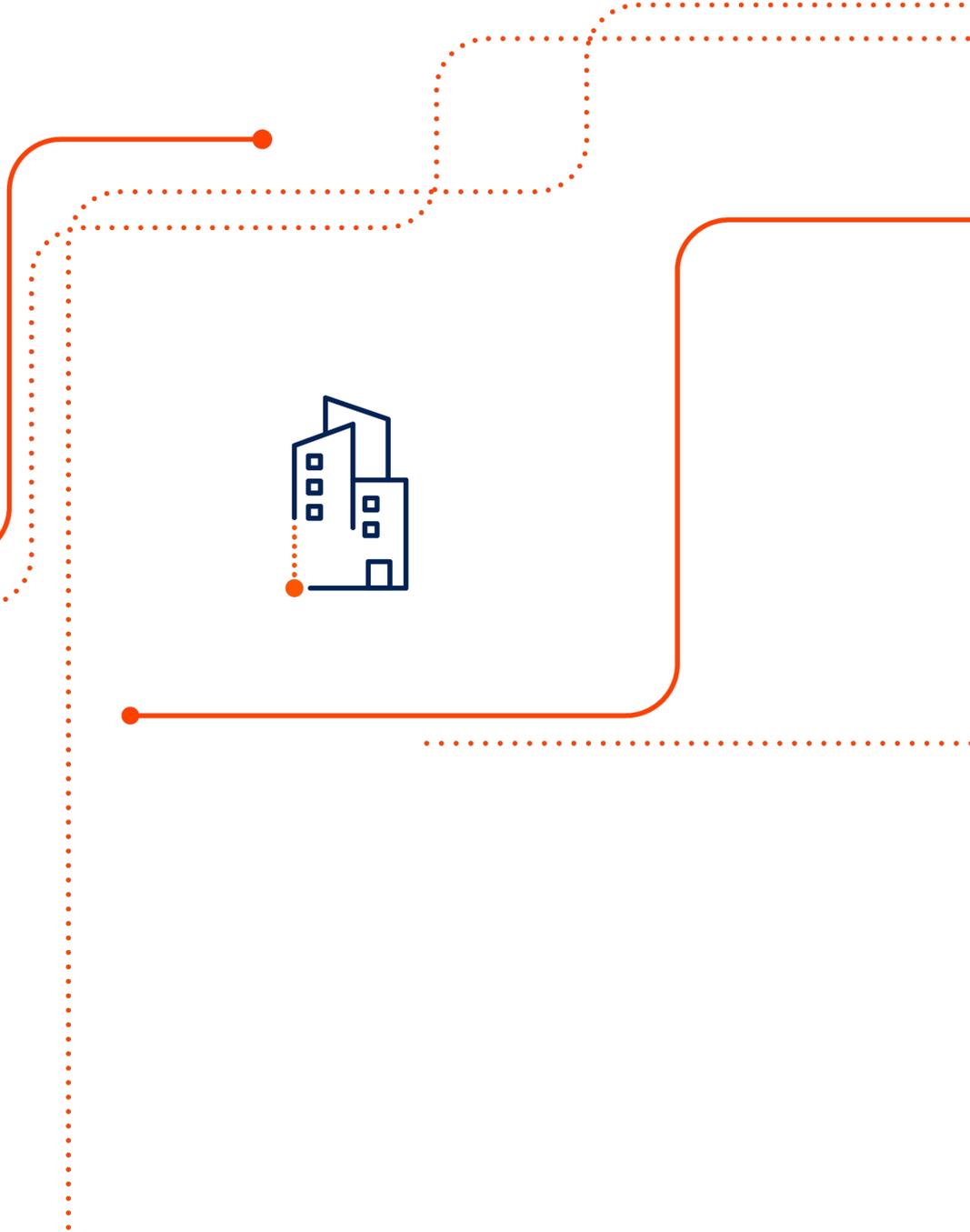
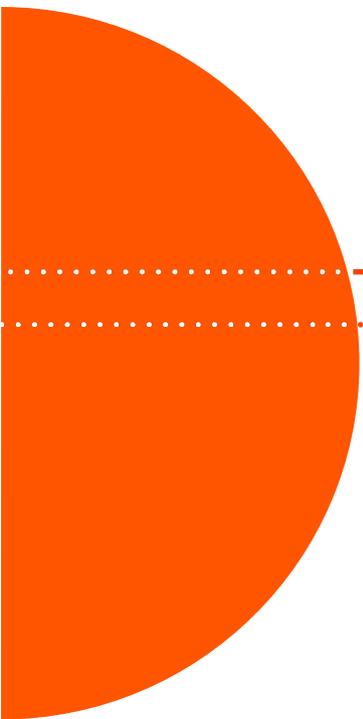
Quellen: Statistische Ämter des Bundes und der Länder; eigene Berechnungen THOMAS DAILY

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 (unbebaute 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.

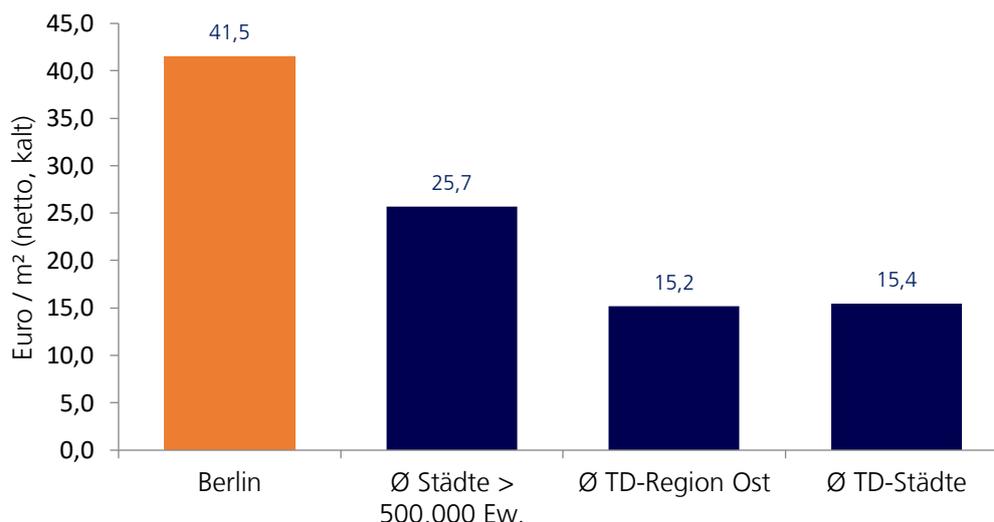
Büro



Nachfolgend sind die Befragungsergebnisse des TD 100 Cities Surveys 2021 im Einzelnen dargestellt, gegliedert nach Büro-, Einzelhandelsflächen- und Wohnungsmarkt. Für die Segmente Büro und Einzelhandel werden zusätzlich die Werte aus den vorherigen Jahrgängen ab 2016 angegeben.

Der Büroflächenmarkt

Büroflächenmarkt Berlin Spitzenmieten im Vergleich 2020



Incentives

kürzere Mietlaufzeiten, mietfreie Zeit, Mietsenkung in der Anfangsphase, Staffelmieten, Sonderkündigungsrecht, Zuschuss/Übernahme von Ausstattungs-, Ausbau- und Sanierungsmaßnahmen

Prozentualer Anteil der Jahresnettokaltmiete*:

2020 2,00 - 3,99 %

2019 0,00 - 1,99 %

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: 20.230.000

Büroflächenumsatz der letzten 12 Monate: 723.800

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

Mietpreise & Renditen

	2020	2019	2018	2017	2016
Spitzenmiete* Büroflächen ab 200 m ² , in Euro/m ² (pro Monat netto, kalt)	41,50	38,80	34,30	30,00	26,00
Durchschnittsmiete Büroflächen ab 200 m ² , in Euro/m ² (pro Monat netto, kalt)	26,00	23,95	20,90	19,00	15,40
Entwicklung der Spitzenmiete in den vergangenen 12 Monaten	↗	↑	↑	↑	↑
Prognose für die Spitzenmiete in den kommenden 12 Monaten	→	↗	↗	↗	↗
Nettoanfangsrendite (in Prozent)	2,97	3,00	2,80	3,00	3,90
Transaktionsvolumen (Verkauf) in den letzten 12 Monaten	→	↗	↗	↗	↗

Leerstand

	2020	2019	2018	2017	2016
Leerstandsquote (in Prozent)	2,07	1,85	1,80	2,75	4,60
Leerstandsentwicklung in den vergangenen 12 Monaten	↗	↘	↓	↓	↓
Prognose des Büroflächenleerstands in den kommenden 12 Monaten	↗	↘	↘	↘	↘

Nachfrage

	2020	2019	2018	2017	2016
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 fehlende 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.

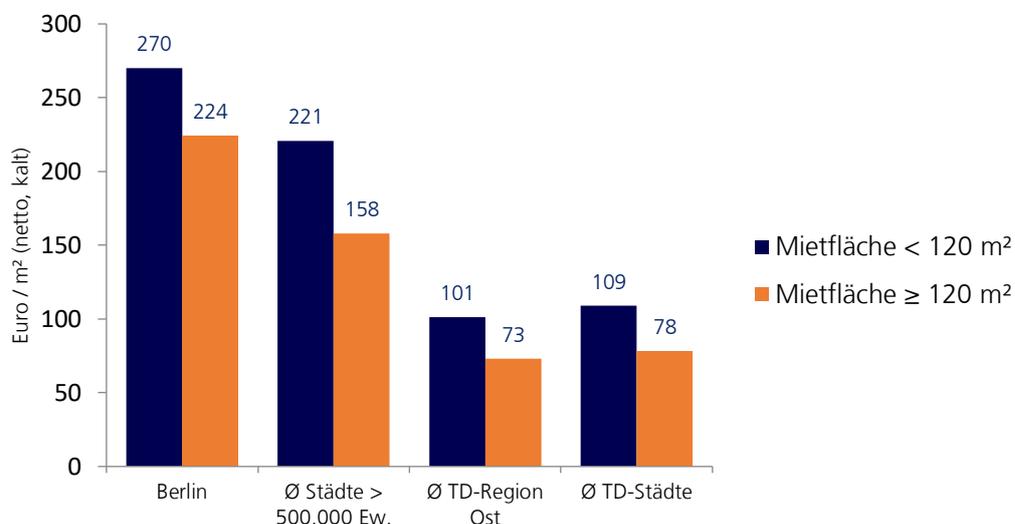
Einzelhandel



Der Einzelhandelsflächenmarkt

Einzelhandelsflächenmarkt Berlin

Spitzenmieten im Vergleich 2020



Kleinere Einzelhandelsflächen (60 m² bis 120 m²)

Die Spitzenmiete kleinerer Einzelhandelsflächen (< 120 m²) in 1A-Lage ist in den vergangenen Monaten stark rückläufig. Es wird davon ausgegangen, dass die Einzelhandelsmieten in 2021 für Objekte bis 120 m² deutlich fallen werden. Insgesamt erwarten die befragten Experten für das kommende Jahr eine leicht rückläufige Nachfrage nach Einzelhandelsflächen in 1A-Lage.

In 1B-Lage ist die Spitzenmiete in den vergangenen 12 Monaten leicht gesunken. Für das kommende Jahr wird ein leichter Rückgang 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 stark rückläufig. Es wird davon ausgegangen, dass die Einzelhandelsmieten in 2021 für Objekte über 120 m² deutlich fallen werden.

Mietpreise & Renditen

	2020	2019	2018	2017	2016
Spitzenmiete 1A-Lage (60 – 120 m ² Top-Mietflächen) in Euro/m ² (pro Monat netto, kalt)	270	335	320	320	320
Spitzenmiete 1A-Lage, größere Flächen (> 120 m ² Top-Mietflächen) in Euro/m ² (pro Monat netto, kalt)	224	248	250	280	250
Spitzenmiete 1B-Lage (60 – 120 m ² Top-Mietflächen) in Euro/m ² (pro Monat netto, kalt)	86	137	100	100	100
Spitzenmiete 1B-Lage, größere Flächen (> 120 m ² Top-Mietflächen) in Euro/m ² (pro Monat netto, kalt)	62	98	80	70	70
Nettoanfangsrendite EZH-Flächen in 1A-Lage (in Prozent)	3,41	3,36	3,10	4,00	3,70
Kaufpreisvervielfältiger* EZH-Flächen in 1A-Lage	28	30	30	32	

Entwicklung

	2020	2019	2018	2017	2016
Entwicklung der Spitzenmiete in 1A-Lage (60 – 120 m ² Top-Mietfläche) in den vergangenen 12 Monaten	↓	→	↘	↘	↗
Entwicklung der Spitzenmiete in 1A-Lage, größere Flächen (> 120 m ² Top-Mietflächen) in den vergangenen 12 Monaten	↓	→	↘	↘	↗
Prognose der Spitzenmiete in 1A-Lage (60 – 120 m ² Top-Mietflächen) in den kommenden 12 Monaten	↓	→	→	↘	→
Prognose der Spitzenmiete in 1A-Lage, größere Flächen (> 120 m ² Top-Mietflächen) in den kommenden 12 Monaten	↓	↘	→	↘	→

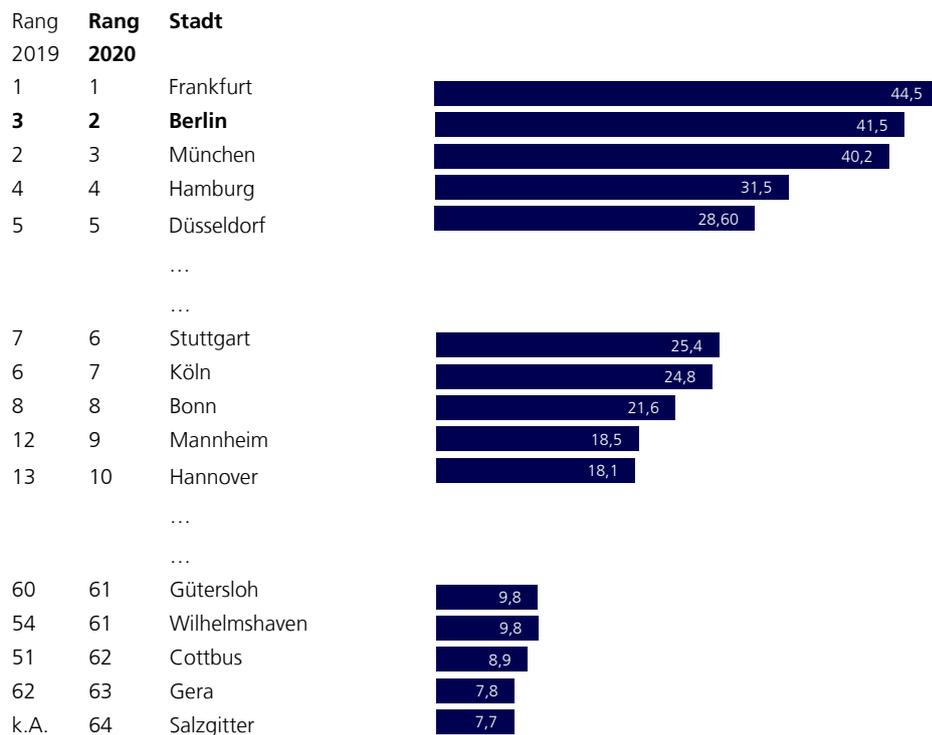
Nachfrage

	2020	2019	2018	2017	2016
Einzelhandelsflächennachfrage in den vergangenen 12 Monaten	↘	↘	→	↘	↗
Prognose der Nachfrage in den kommenden 12 Monaten	↘	→	→	→	→

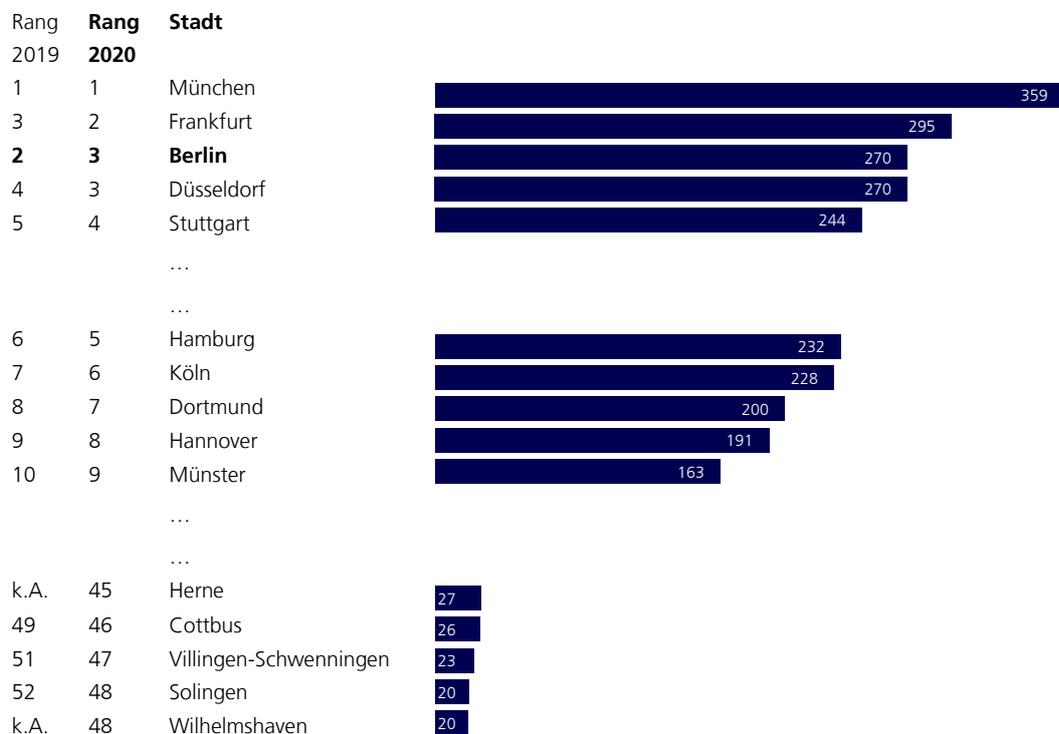
*Der Kaufpreisvervielfältiger wurde im Rahmen der Befragung erstmals 2017 erhoben. Daher lassen sich für diesen Wert keine historischen Daten ausweisen.

100 Cities Ranking

Bürospitzenmiete¹



Spitzenmiete Einzelhandel²



¹ ab 200 m² Mietfläche; keine Angabe zur Spitzenmiete 2020 für Bremen, Bremerhaven, Fulda, Hamm, Neu-Ulm, Schwerin und Zwickau

² Top-Objekte 1A-Lage, zw. 60 – 120 m²; keine Angaben zur Spitzenmiete 2020 für Bergisch Gladbach, Bremen, Bremerhaven, Darmstadt, Essen, Fulda, Hamm, Lüneburg, Mainz, Mülheim an der Ruhr, Neuss, Neu-Ulm, Oberhausen, Offenbach, Paderborn, Passau, Pforzheim, Ratingen, Reutlingen, Salzgitter, Schwerin, Siegen, Wiesbaden, Witten, Wolfsburg und Zwickau.

³ Aufgrund von Mehrfachbelegungen desselben Ranges wurde im diesjährigen Ranking als letzte Position Rang 64 (Büro) bzw. Rang 48 (EZH) vergeben.

Wohnen



Der Wohnungsmarkt

Übersicht der Lagen

Sehr gute Lage:

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

Gute Lage:

Schöneberg, Steglitz, Treptow, Friedrichshain, Hellersdorf

Einfache Lage:

Mariendorf, Moabit, Reinickendorf, Spandau, Wedding, Marzahn, Neukölln

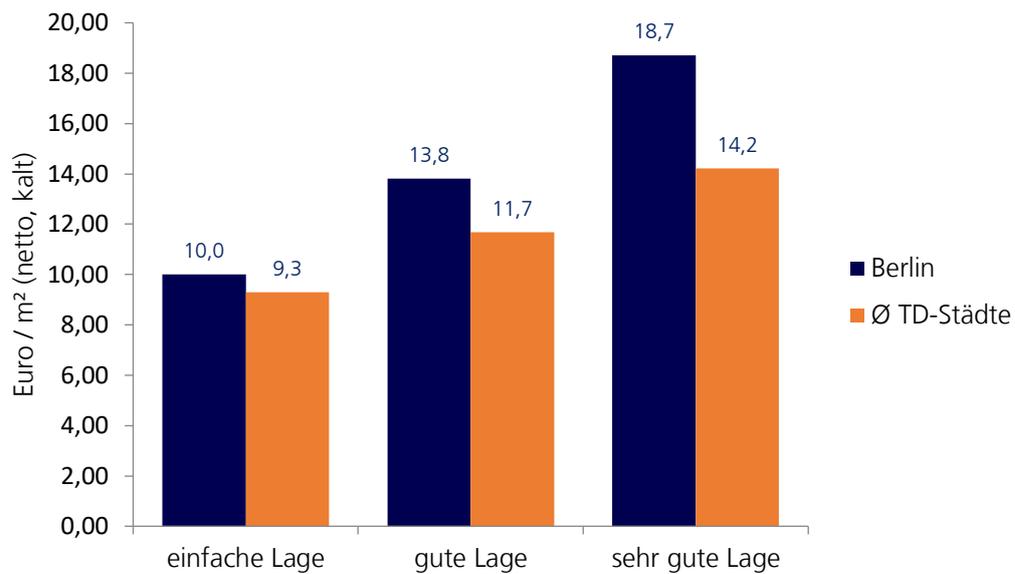
Kaufpreise freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser (EUR, 100-150 m² Wfl., Neubau)

	2020	2019	2018
Sehr gute Lage	1.027.000	1.020.000	700.000
Gute Lage	795.000	690.000	500.000
Einfache Lage	513.000	430.000	300.000
Tendenz in den vergangenen 12 Monaten	↗	↑	↗
Erwartung in den kommenden 12 Monaten	↗	↗	↗

Kaufpreise Eigentumswohnungen (EUR/m², 60-80 m² Wfl., Neubau)

	2020	2019	2018
Sehr gute Lage	9.300	8.800	6.500
Gute Lage	6.500	6.400	4.400
Einfache Lage	4.400	4.200	2.700
Tendenz in den vergangenen 12 Monaten	↗	↑	↑
Erwartung in den kommenden 12 Monaten	↗	↗	↗

Durchschnittliche Mietpreise 2020



Mieten

	2020	2019	2018
Sehr gute Lage	18,70	18,20	15,20
Gute Lage	13,80	14,00	12,00
Einfache Lage	10,00	9,90	8,50
Tendenz in den vergangenen 12 Monaten	↗	↗	↑
Erwartung in den kommenden 12 Monaten	↗	→	↗

Leerstand und Nachfrage

	2020	2019	2018
Leerstandsquote (in Prozent)	2,27	2,40	1,30
Leerstandsentwicklung in den vergangenen 12 Monaten	→	→	↓
Leerstandsprognose in den kommenden 12 Monaten	→	→	↘
Nachfrage Wohnungskauf	↗	↗	→
Nachfrage Vermietung	↗	→	↗

Transaktionen

	2020	2019	2018
Transaktionsmarkt in den vergangenen 12 Monaten	↗	↗	↗
Prognose Transaktionsmarkt in den kommenden 12 Monaten	↗	↘	↗



TD 100 Cities Survey 2021

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				

B = Büro | E = Einzelhandel | W = Wohnen | Wf = Stadtentwicklungsprofil der Wirtschaftsförderung
 Alle Berichte verfügen über Rahmendaten (Sozioökonomie, Baustatistik, Steuereinnahmen) und historische Ergebnisse bis 2016.



Definitionen und Begriffserklärungen

Büroflächenbestand

Der Büroflächenbestand ist die Gesamtläche 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 Büro-sektor wurde eine Mindestgröße von 200 m² Mietfläche zugrunde gelegt. Bei Einzelhandelsflächen wurde im vorliegenden Bericht zwischen kleineren Objekten (60-120 m² Mietfläche) und größeren Objekten (>120 m² 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



THOMAS DAILY GmbH

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

T + 49 761 3 85 59 0

F + 49 761 3 85 59 550

E marktbefragung@thomas-daily.de

www.thomas-daily.de

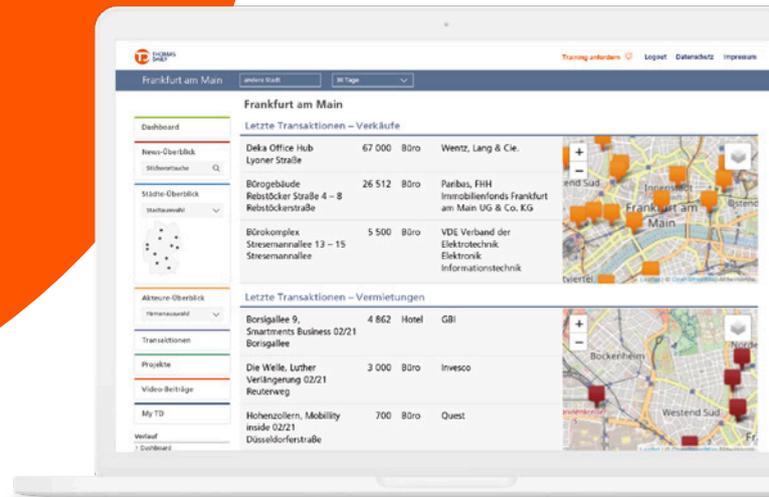
Geschäftsführer/Managing Director: Matthew Green | Handelsregister Freiburg i.Br. HRB 3947 | USt-ID-Nr. DE142211250

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 **Transparenz und Wissensvorsprung**

PREMIUM



Mit Transparenz und Wissensvorsprung zum Erfolg

TD Premium ist Ihre umfangreiche Informationsquelle für die Immobilienbranche in Deutschland. Sie erhalten über Transaktionen, Projekte, Marktdaten und News ein komplettes Bild Ihres Zielmarktes. 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.

- 47.000+** Vermietungen
- 34.000+** Verkäufe
- 32.000+** Gebäude & Projekte
- 10.000+** Unternehmen
- 550.000+** News

Diese Vorteile bietet Ihnen TD Premium

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