

**MEINUNG.
FAKTEN.
TRENDS.**

AENGEVELT RESEARCH



CITY REPORT REGION BERLIN.

BERLIN BLEIBT SPANNEND.

2021/2022, Nr. 31.

**„IM SEPTEMBER 1990 VERÖFFENTLICHTE
UNSER HAUS DEN BRANCHENERSTEN
GESAMTBERLINER CITY REPORT.
DIE TENDENZ UNSERER FRÜHEN
PROGNOSEN WAR FOLGERICHTIG UND DAMIT
EINE WICHTIGE ORIENTIERUNGSHILFE.
GENAU DAS IST UNVERÄNDERT AUCH DER
CITY REPORT BERLIN NR. 31 2021/2022.“**

Dr. Wulff Aengevelt

INHALT.

MEINUNG.

Reinhard Naumann. Bezirksbürgermeister Charlottenburg-Wilmersdorf. 4

FAKTEN UND TRENDS.

Berlin auf einen Blick. 6

Trends. 7

Rahmenbedingungen der Marktentwicklung. 8

Grundstrukturen des Marktes. 20

Investmentmarkt. 30

Der Markt für Büroflächen. 42

Der Markt für Einzelhandelsflächen. 58

Der Markt für Industrie- und Gewerbeflächen. 70

Der Markt für Wohnimmobilien. 80

Aengevelt auf einen Blick. 92

Referenzen. 93



Reinhard Naumann
Bezirksbürgermeister Charlottenburg-Wilmersdorf

Liebe Leserinnen und Leser,

Unser Bezirk steht in besonderer Weise für Kreativität und Vielfalt: Charlottenburg-Wilmersdorf – eine „Creative World“. Bald werden hier rund 350.000 Menschen zuhause sein. Auch wenn es für einen Innenstadtbezirk eine besondere Herausforderung ist. Mit Blick auf den Wohnungsbau gibt es Handlungsbedarf, denn Charlottenburg-Wilmersdorf ist der einzige Berliner Bezirk, in dem seit 2015 keine Sozialwohnung neu gebaut wurde. Es ist uns daher ein wichtiges Anliegen, ausreichend Wohnraum für alle Bürgerinnen und Bürger zu schaffen, um so zum Erhalt der Vielfalt der City West beizutragen und dessen volles Potenzial zukunftsorientiert zu sichern.

Ein gutes Beispiel hierfür ist der jüngst beschlossene Bebauungsplan für das Charlottenburger Gebiet zwischen Salzufer und Gutenbergstraße, wodurch dieses Areal zum urbanen Gebiet ausgewiesen wird und etwa 240 Wohnungen entstehen werden, davon 60 Sozialwohnungen.

Neben ausreichendem Wohnraum für Alle wollen wir aber auch Handwerk und Gewerbe Raum in unserem Bezirk geben. Das künftige Gewerbehöfequartier „GoWest“ in Schmargendorf ist ein Beispiel für die wohldurchdachte Integration eines Bauprojekts in die bestehende Nachbarschaft und eines der größten und spannendsten Gewerbeprojekte der Stadt. Mit der Fertigstellung des Umbaus des ehemaligen Reemtsma-Areals wird zwischen 2026 und 2027 gerechnet, aber schon jetzt wurde dieses Projekt der Superlative mit dem Vorzertifikat der höchsten Stufe der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen ausgezeichnet. Die Planung knüpft mit einer Kombination aus Bestandserhalt und Neubau an die klassische Berliner Gewerbehof-Architektur an und kombiniert diese mit neuesten Energiekonzepten und nachhaltiger Technik. Der Mix aus Büros, Gewerbeflächen für Dienstleister, Handwerker und Künstler, Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Hotels sowie attraktiv gestalteter öffentlicher Wege und Plätze ist - gerade auch nach Überwindung der Corona-Krise - wegweisend für kommende Gewerbeprojekte.

Einer der wichtigsten Zukunftsorte Berlins liegt in der City West: Der Campus Charlottenburg ist eines der größten zusammenhängenden innerstädtischen Universitätsareale Europas. Mit der Technischen Universität (TU) und der Universität der Künste (UdK) befinden sich zwei der renommiertesten deutschen Universitäten, weitere wichtige Forschungseinrichtungen sowie verschiedene Unternehmen auf dem Areal. Der Campus verfügt als lebendiges

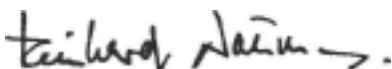
Netzwerk von Hochschulen, außeruniversitären Einrichtungen, Start-ups und zahlreichen, auch international tätigen Unternehmen über ein herausragendes wirtschaftliches, kulturelles und touristisches Potenzial.

Zur Stärkung dieses gründungsfreundlichen Umfelds wurde 2015 auf Initiative des Bezirks, der TU, der UdK und mit Unterstützung des Senats das Charlottenburger Innovations-Centrum (CHIC) eröffnet. Mit rund 5500 Quadratmetern Büro- und Geschäftsfläche für bis zu 100 Unternehmen ist das CHIC die erste Adresse für Start-ups mit Orientierung auf Kreativwirtschaft oder Technologie, die Kooperationen mit Wissenschaft und Wirtschaft suchen.

Eine erhebliche Bedeutung für Charlottenburg-Wilmersdorf wird in diesem Zusammenhang auch die Umgestaltung des ehemaligen Flughafens Tegel haben. Bis 2040 sollen in dem größten Stadtentwicklungsprojekt seit der Wende - im geplanten Technologie Park "Urban Tech Republic" - 20.000 neue Arbeitsplätze und im geplanten „Schumacher Quartier“ Wohnraum für 10.000 Menschen entstehen. Die Entwicklung des benachbarten Innovationscampus Siemensstadt 2.0 trägt als ein weiteres Großprojekt ebenfalls zum Potenzial gerade auch der City West und der gesamten Stadt bei. Hier soll bis 2030 ein modernes Zukunftsquartier entstehen, in dem Forschung, Technologie, Innovation und Wohnen revitalisiert werden.

In der „Creative World“ Charlottenburg-Wilmersdorf entwickeln Berliner*innen mit Menschen aus aller Welt kluge Ideen und setzen diese dann in die Realität um. Unser Ziel ist es, den Rahmen dafür weiter auszubauen und Potenziale in der City West zu heben.

Herzlich grüßt Sie Ihr
Bezirksbürgermeister von
Charlottenburg-Wilmersdorf



Reinhard Naumann

BERLIN AUF EINEN BLICK.

3.663.000

EINWOHNER

Trend 2020 | Trend 2021



2.035.000

PRIVATHAUSHALTE

Trend 2020 | Trend 2021



1.987.500

WOHNUNGEN

Trend 2020 | Trend 2021



705.000 m²

BÜROFLÄCHENUMSATZ

Trend 2020 | Trend 2021



8,2 Mrd. €

GEWERBLICHE INVESTMENTS

Trend 2020 | Trend 2021



4,3 Mrd. €

WOHNINVESTMENTS

Trend 2020 | Trend 2021



390.000 m²

BÜROLEERSTAND

Trend 2020 | Trend 2021



2,8 % p.a.

SPITZENRENDITEN P. A. BÜRO

Trend 2020 | Trend 2021



2,5 % p.a.

SPITZENRENDITEN P. A. WOHNEN

Trend 2020 | Trend 2021



39,00 €/m²

BÜROSPITZENMIETE

Trend 2020 | Trend 2021



325,00 €/m²

EINZELHANDELSSPITZENMIETE

Trend 2020 | Trend 2021



14,90 €/m²

DURCHSCHNITTLICHE
NEUBAUWOHNUNGSMIETE

Trend 2020 | Trend 2021



**DER MARKT FÜR
BÜROFLÄCHEN.**



Die Corona-Pandemie hat die Büromarkt-Rallye der letzten Jahre zunächst einmal gebremst. Mancher Deal wurde auf Eis gelegt; nach einer Umfrage von Aengevelt Research verhielten sich bundesweit 60% der Büromieter im Oktober 2020 immer noch abwartend, was auch in Berlin zu spüren war. Angesichts dieser Situation präsentierte sich der Berliner Büromarkt erstaunlich solide. Der Flächenumsatz unterschritt zwar das Rekordergebnis des Vorjahres um 28%, lag aber immer noch nahe am 10-Jahres-Mittel.

Bei den Spitzenmieten und auch bei den Durchschnittsmieten in den besten Lagen gab es sogar noch weitere Steigerungen, wenngleich nicht mehr ganz so steil wie in den Vorjahren. Der Leerstand lag trotz eines Zuwachses um 39% gegenüber dem Vorjahr immer noch unterhalb der Fluktuationsreserve, die für ein reibungslos funktionierendes Marktgeschehen erforderlich wäre – allerdings ist die Vorvermarktungsquote bei neuen Projektentwicklungen leicht gesunken.

Handelt es sich lediglich um pandemiebedingte Dellen im langfristigen Aufwärtstrend oder um erste Vorboten einer mittelfristig nahenden Marktsättigung? Das Ansteigen des Leerstands im Jahr 2020 lässt sich auch darauf zurückführen, dass die Fertigstellungen mit 470.000 m² um 76% über dem Vorjahresergebnis lagen. Die Fertigstellungspipeline lässt eine weitere Entspannung der bisherigen Angebotsknappheit erwarten; in 2021 werden nochmals 840.000 m² zusätzliche Bürofläche auf den Markt kommen, 2022/2023 können es zusammen sogar bis zu 1 Mio. m² werden, sofern nicht Bauvorhaben durch die Pandemie aufgegeben werden.

Inwieweit sich ein Homeoffice-Effekt bemerkbar machen wird, bleibt abzuwarten. Uneindeutige Forschungsergebnisse zur dauerhaften Home-Office-Nutzung deuten darauf hin, dass die meisten Arbeitgeber in dieser Frage noch unentschieden sind.

Key Facts Büro - BERLIN	2020	2020 vs. 2019	2019	2020 vs. 10JM*	10JM* (2011-2020)
Büro-Flächenumsatz gesamt /m²	705.000	-28,0%	986.000	-5,50%	746.200
davon Vermietung /m ²	635.000	-32,5%	941.000	-6,75%	681.000
Spitzenmiete EUR/m²	39,00	2,6%	38,00	39,29%	28,00
Durchschnittsmiete City EUR/m ²	30,00	5,3%	28,50	45,63%	20,60
Durchschnittsmiete Gesamtstadt EUR/m ²	25,50	4,1%	24,49	49,30%	17,08
Leerstand absolut /m²	390.000	39,3%	280.000	-57,19%	911.000
Leerstand Anteil am Bestand	2,0%	32,0%	1,5%	-59,92%	5%
Flächenbestand /m²	19.700.000	2,6%	19.200.000	5,43%	18.686.000
Fertigstellung /m²	470.000	76,0%	267.000	98,31%	237.000

*10 Jahres-Mittel
Mieten: Neuvermietung. Abweichungen durch Rundung. 10JM = Zehn-Jahres-Mittel Ø 2011 bis 2020



Seestraße 66-67, 13347 Berlin-Wedding • Hier vermittelt Aengevelt im Auftrag der BIMA einen langfristigen Mietvertrag. Vermietet wurde ein kompletter Gebäudeteil, welcher 2020 fertiggestellt wurde und über eine Gesamtmietfläche von ca. 2.300 m² verfügt.



705.000 m²
Flächenumsatz.

Trend 2020 | Trend 2021



2%
Leerstandsquote.

Trend 2020 | Trend 2021



76%
mehr Fertigstellungen.

Trend 2020 | Trend 2021



39 €/m
Spitzenmiete.

Trend 2020 | Trend 2021



0,5 Mio. m²
mehr Flächenbestand.

Trend 2020 | Trend 2021

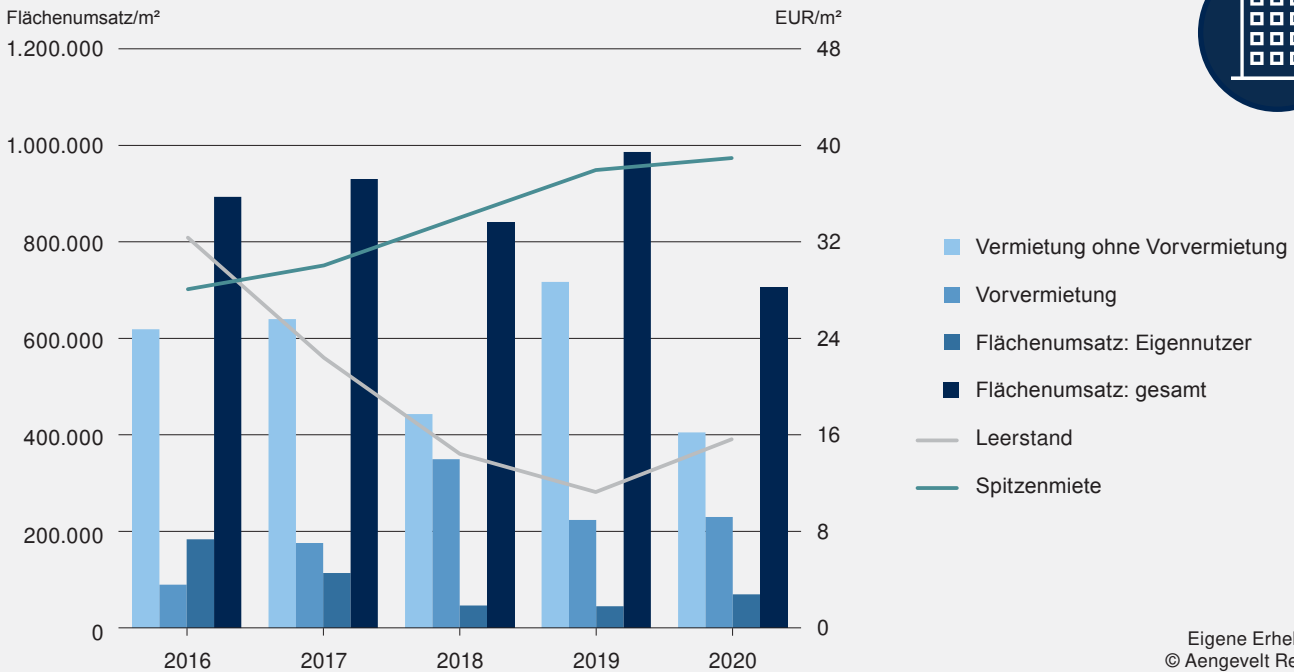


10%
Eigennutzer.

Trend 2020 | Trend 2021



Der Berliner Markt für Büroflächen.



Quelle:
Eigene Erhebungen
© Aengevelt Research

Berlin bleibt immer noch Spitze.

- Die Corona-Pandemie ließ Flächenumsatz und Vermietungsleistung gegenüber dem Rekordergebnis des Vorjahres einbrechen. Aber trotz Corona wurden noch solide Jahresergebnisse erreicht, die nur knapp unter den Mittelwerten der zurückliegenden zehn Jahre liegen. Das Angebot an markt- und nachfragegerechten Büroflächen ist nach wie vor knapp.
- Berlin blieb beim Flächenumsatz an der Spitze Deutschlands (vor München).
- Das Angebot an markt- und nachfragegerechten Büroflächen ist nach wie vor knapp.
- Die Spitzenmiete konnte auch im Pandemiejahr noch zulegen; allerdings war die Steigerung nicht mehr ganz so stark wie in den Vorjahren.
- Dem Trend eines weiteren Abbaus der Angebotsreserve wurde im Berichtsjahr vorerst ein Ende gesetzt. Die Leerstandsquote stieg von 1,5 % auf 2,0 %.
- Die Angebotsreserve in Höhe von 390.000 m² liegt immer noch unter der für ein reibungsloses Funktionieren des Marktes erforderlichen Fluktuationsreserve von 591.000 m².
- Von der bis 2024 geplanten Fertigstellungspipeline sind bereits 1,8 Mio. m² im Bau; sicher ist, dass 2021 der Bestand die 20-Millionen-Marke überschreiten wird. Damit wäre der Berliner Bestand innerhalb einer Dekade um über 2 Millionen m² gewachsen, in Anbetracht der Nachfrage immer noch zu wenig.