



CITY REPORT BERLIN.

**BERLIN
BEEINDRUCKEND
BESTÄNDIG.**

2022/2023, Nr. 32.

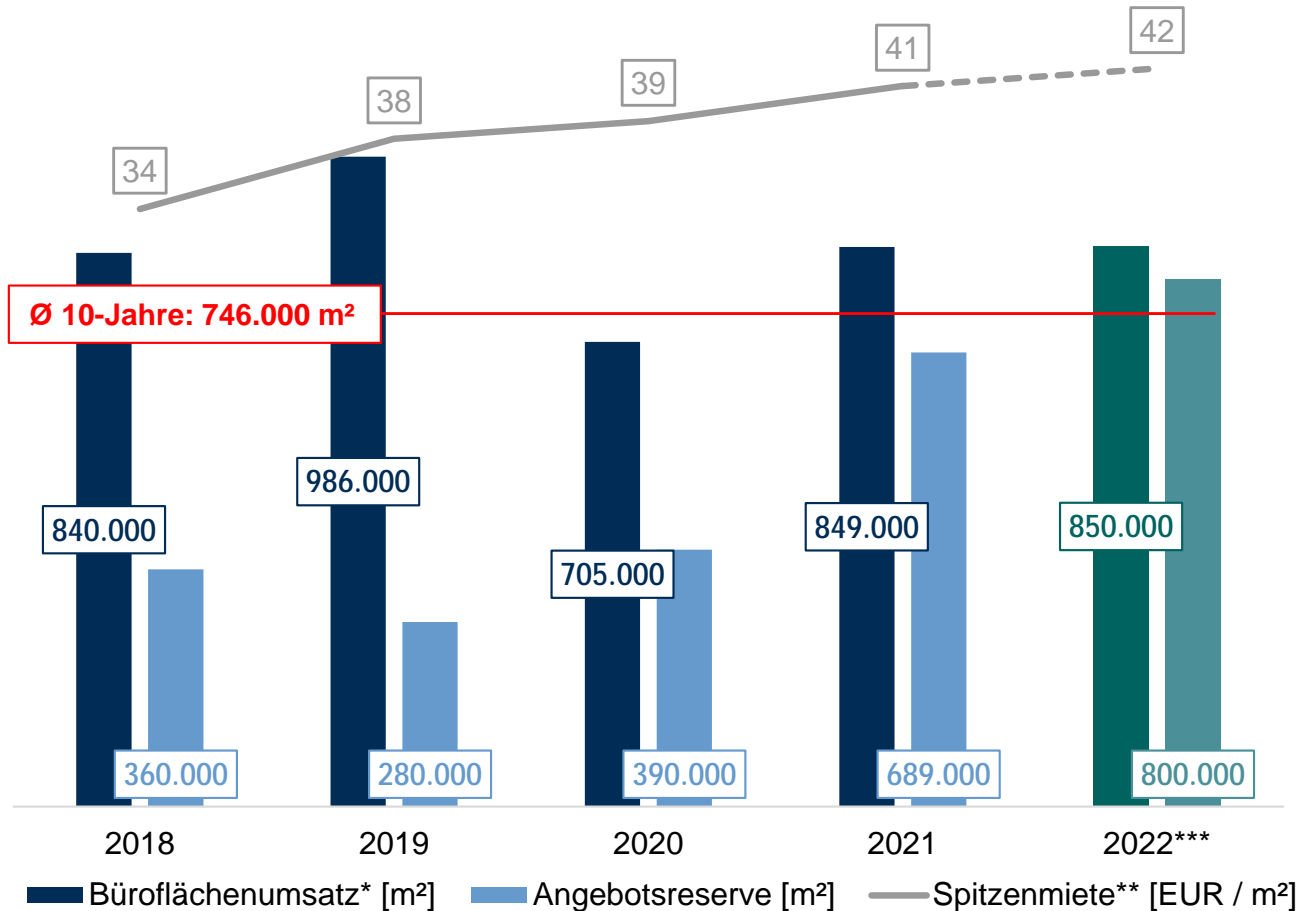
INHALT.

1. BÜROMARKT BERLIN.	03
2. INVESTMENTMARKT BERLIN.	07
3. WOHNEN BERLIN.	11
4. SUMMARY.	18
5. ANSPRECHPARTNER.	19

BÜROMARKT BERLIN.

AUFBRUCHSTIMMUNG.

FLÄCHENUMSATZ, ANGEBOTSRESERVE, GEWICHTETE SPITZENMIETE.



*inkl. Eigennutzer **Medianmiete des obersten Preissegments mit einem Marktanteil von 3% *** Prognose
Quelle: Aengevelt Research

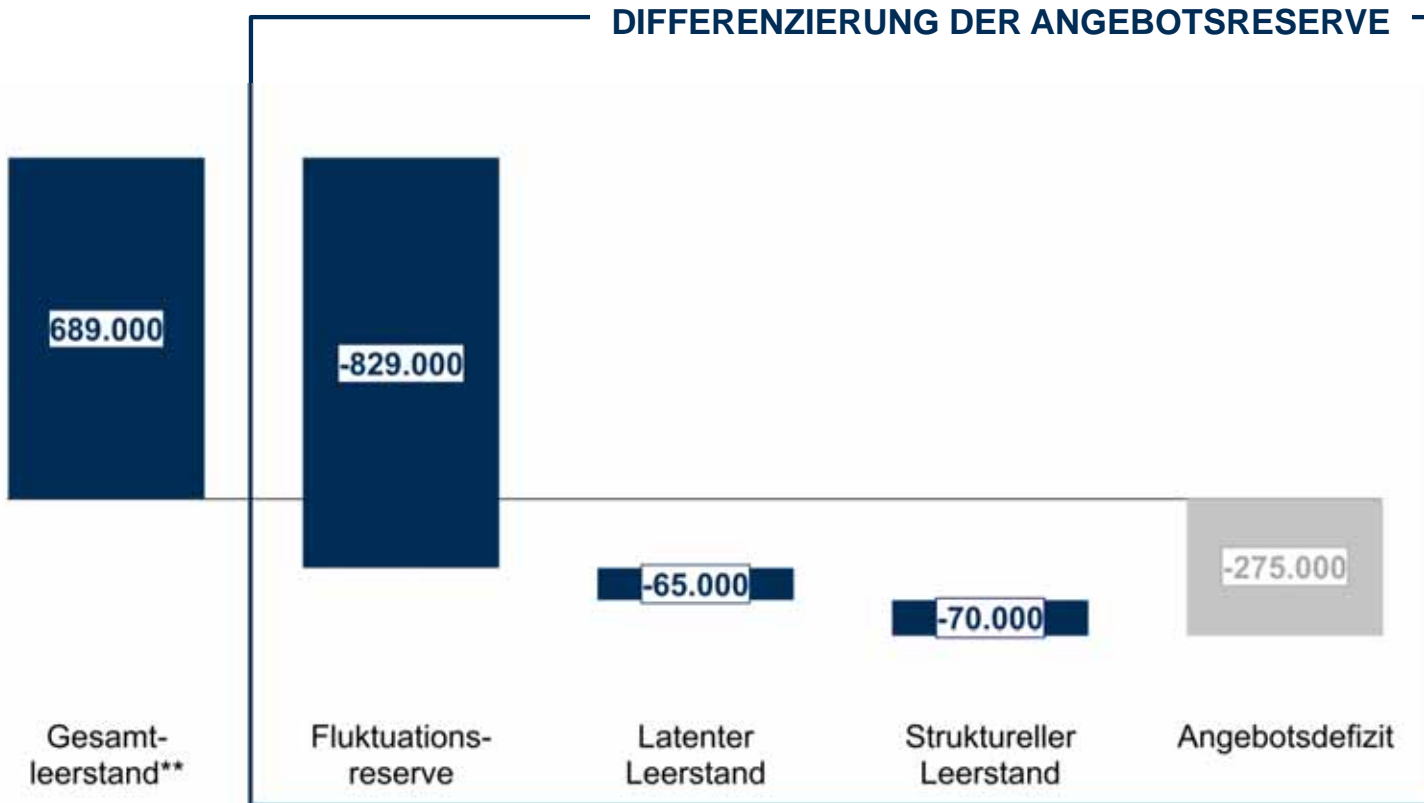
**DEUTSCHLANDS NR. 1
BEIM BÜROFLÄCHEN-
UMSATZ .**

**PROGNOSE 2022:
BÜROFLÄCHENUMSATZ
AUF VORJAHRESNIVEAU.**

**ANGEBOTSRESERVE
STEIGT WEITER.**

**STEIGENDES
SPITZENMIETNIVEAU.**

LEERSTANDSDIFFERENZIERUNG NACH ARLEX*



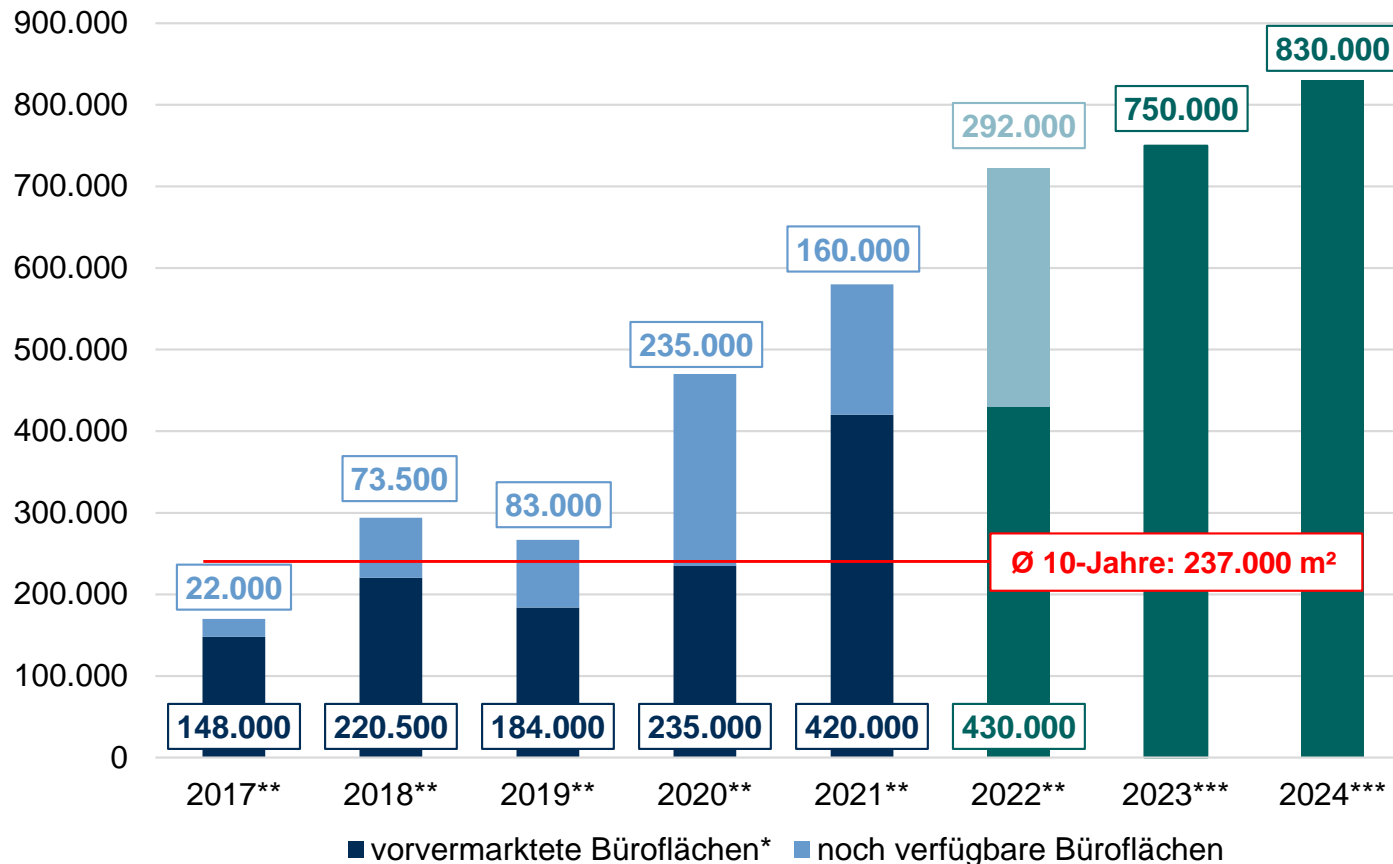
**ANGEBOTSRESERVE
LEDIGLICH 3,3 % DES
GESAMTBESTANDES.**

**NOTWENDIGE
FLUKTUATIONSRESERVE
ÜBERSTEIGT ANGEBOT.**

**IMMER NOCH
ANGEBOTSDEFIZIT
STATT ÜBERHANG.**

* ARLEX - Aengevelt Research Leerstand-IndEX (Stand: Q4/2021) ** Gesamtbüroflächenbestand Berlin: rd. 20,9 Mio. m²
Quelle: Aengevelt Research

FERTIGSTELLUNGSVOLUMEN VON BÜROFLÄCHEN [in m²]



*inkl. Eigennutzer ** Erfassungsstand jeweils zum Jahresanfang *** Prognose
Quelle: Aengevelt Research

STEIGENDES FERTIGSTELLUNGSVOLUMEN.

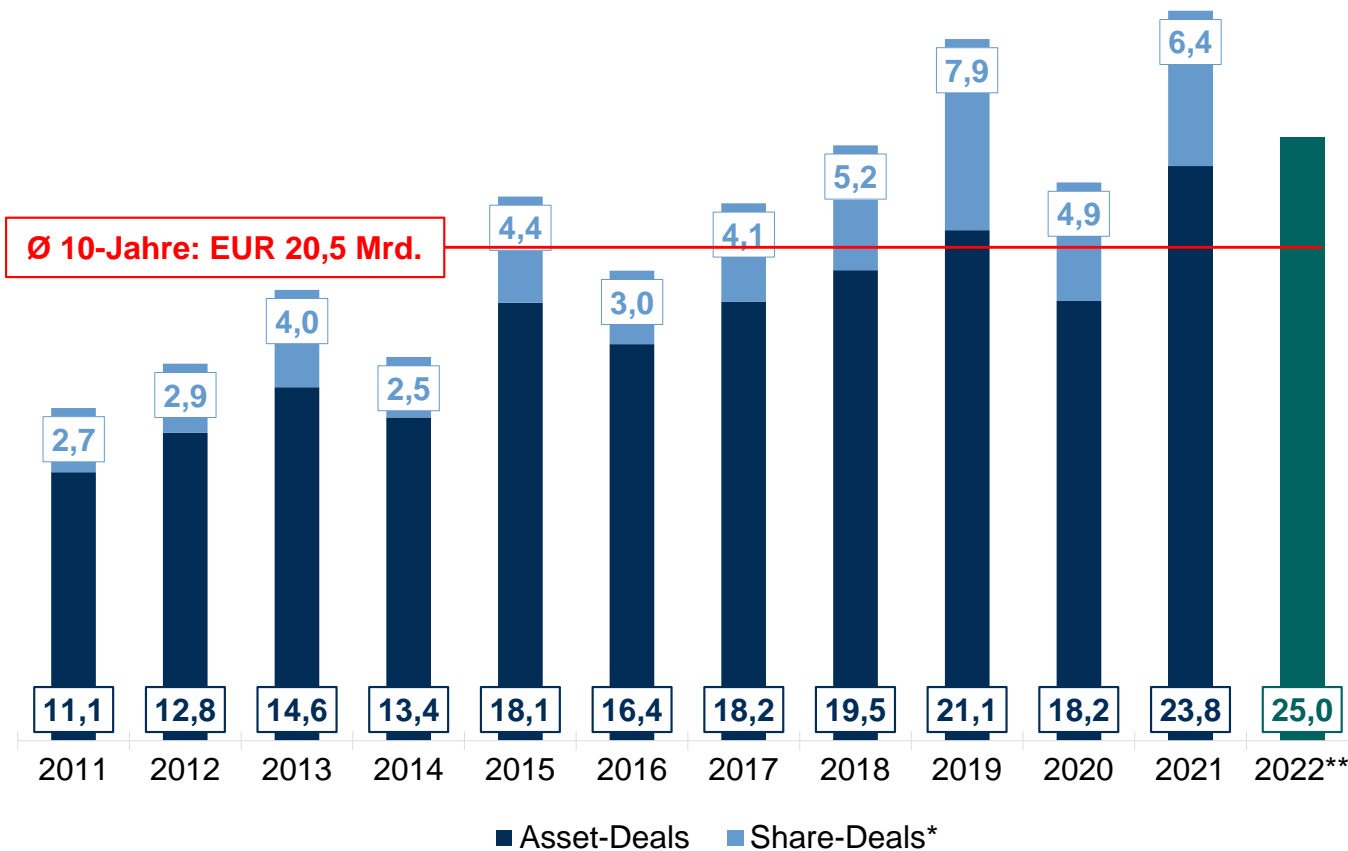
KRISENBEDINGTE VERZÖGERUNG BEI FERTIGSTELLUNGEN MÖGLICH.

ZUNEHMENDE MARKTVERFÜGBARKEIT UND -ENTSPANNUNG VORAUSSICHTLICH AB ENDE 2022.



REKORDVERDÄCHTIG.

GELDUMSATZ IMMOBILIENMARKT GESAMT [IN EUR MRD.]



**HÖCHSTER GELDUMSATZ
ALLER ZEITEN.**

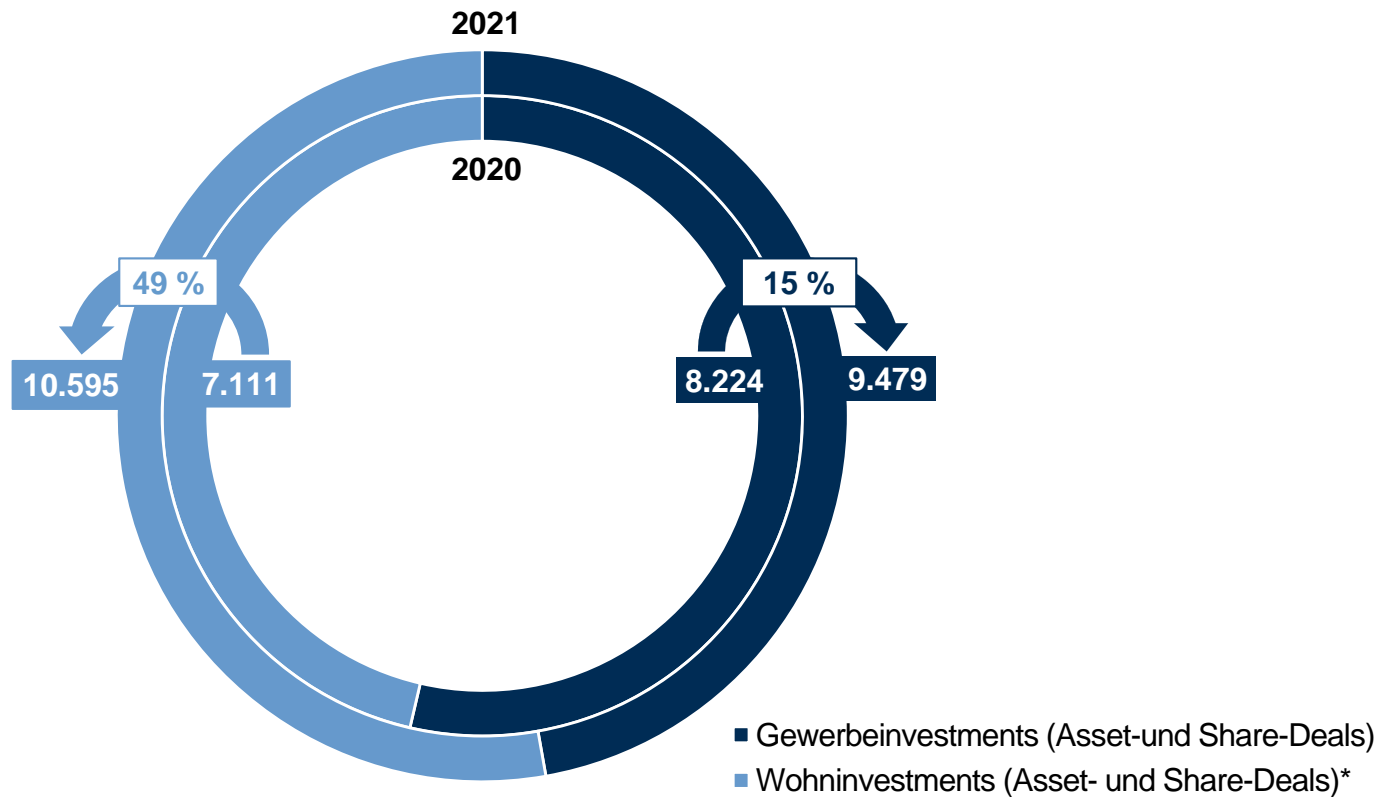
**WEITERHIN HOHES
SHARE-DEAL-VOLUMEN.**

**2022 GELDUMSATZ
ERNEUT ÜBERDURCH-
SCHNITTLICH.**

*geschätzt ** Prognose

Quelle: Gutachterausschuss Berlin, Aengevelt Research

GELDUMSATZ INVESTMENTMARKT – ASSET- UND SHARE-DEALS [IN EUR MIO.]



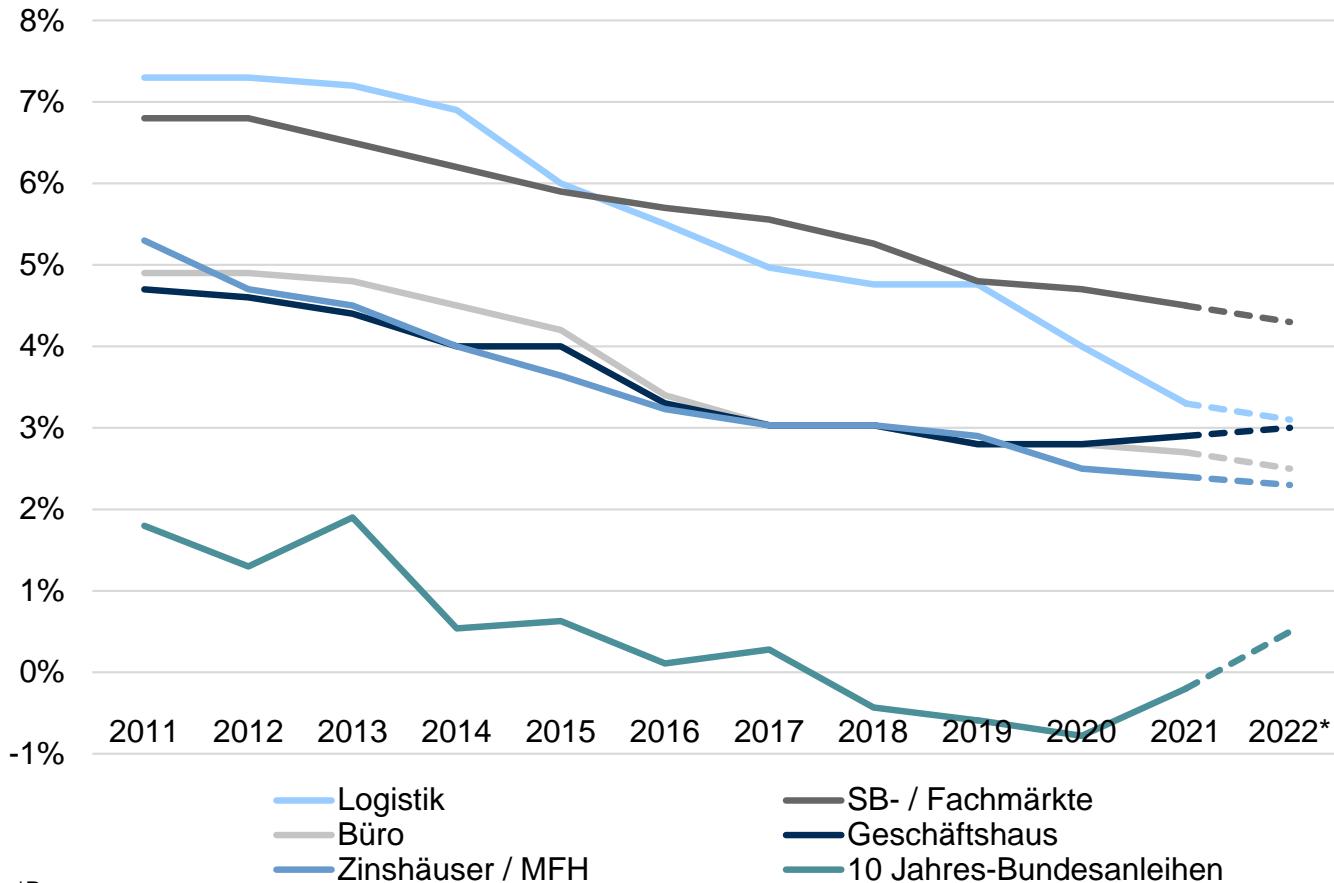
**ZWEITHÖCHSTES
UMSATZERGEBNIS.**

**GEWERBEINVESTMENTS
DEUTLICH ÜBER
DEKADENMITTEL.**

**WOHNINVESTMENTS
MIT NEUEM
REKORDERGEBNIS.**

* inkl. Wohn- und Geschäftshäuser (Gewerbeanteil > 20%)
Quelle: Gutachterausschuss Berlin, Aengevelt Research

SPITZENRENDITEN NACH ASSETKLASSE [% p.a.]



*Prognose
Quelle: Aengevelt Research

RENDITEN FÜR LOGISTIK, TOP-BÜROOBJEKTE, WOHNINVESTMENTS UND SB-/FACHMÄRKTE SINKEN WEITER.

STEIGENDE RENDITEN BEI GESCHÄFTSHÄUSERN.

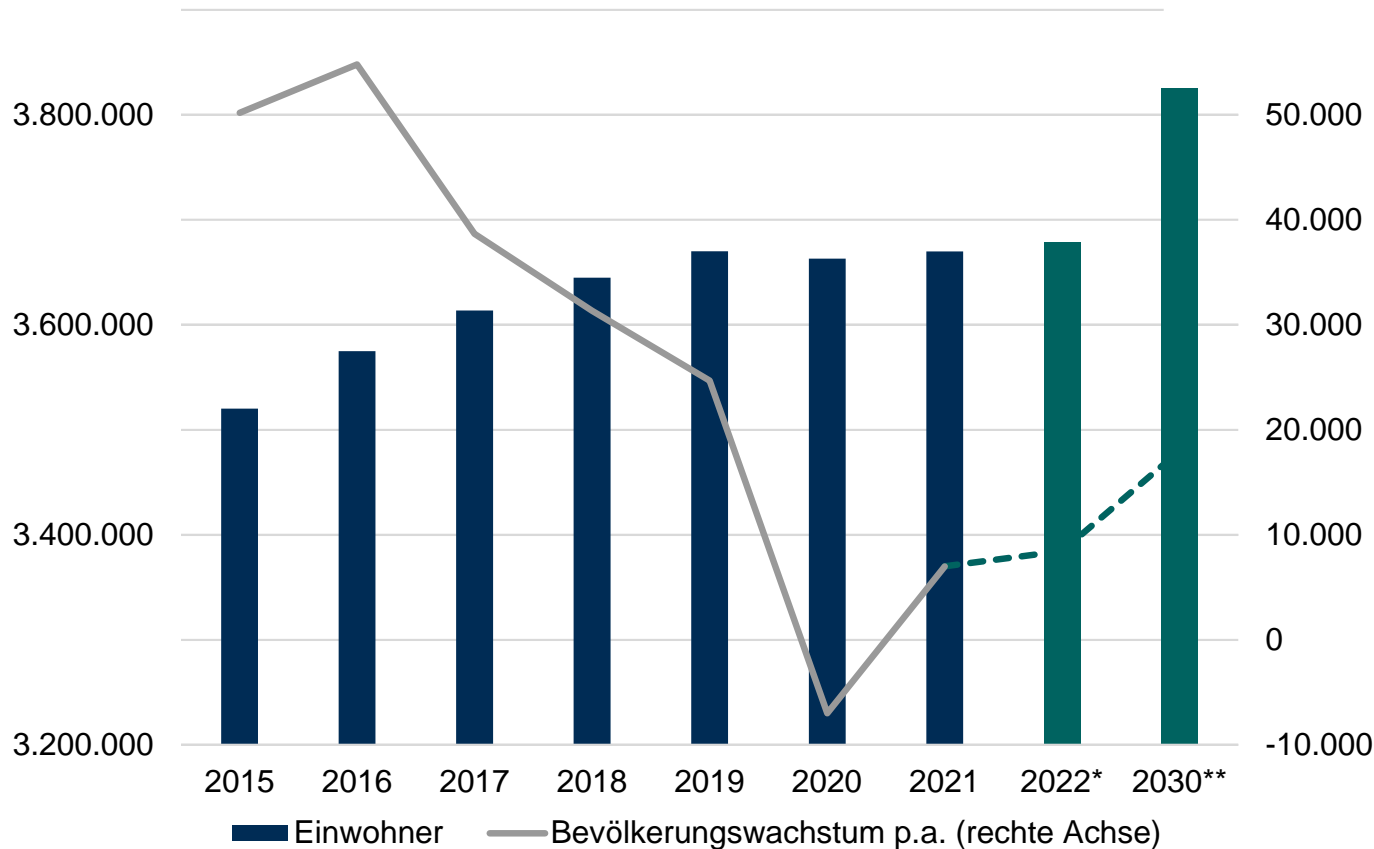
IMMER NOCH HOHER SPREAD ZWISCHEN IMMOBILIEN-RENDITEN UND BUNDESANLEIHEN.

WOHNEN BERLIN.



ES BLEIBT ENG.

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG



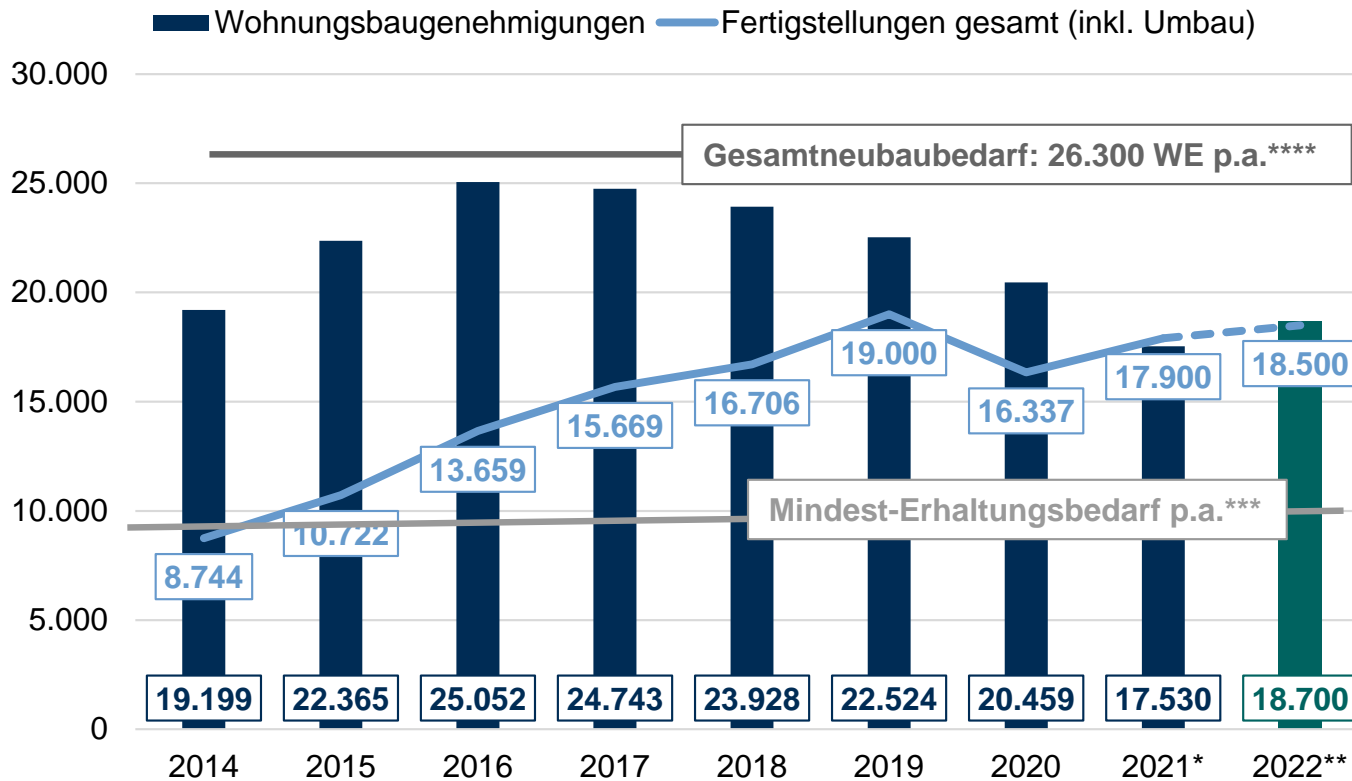
* Prognose ** Schätzung Senatsverwaltung – mittlere Variante
Quelln: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

**NACH RÜCKGANG IN 2020
WIEDER STEIGENDE
BEVÖLKERUNGSZAHL.**

**PROGNOSE: BERLIN
WÄCHST NACHHALTIG
WEITER.**

**KONTINUIERLICH
ANZIEHENDE
WOHNRAUMNACHFRAGE.**

GENEHMIGUNGEN, FERTIGSTELLUNGEN UND NEUBAUBEDARF



**RÜCKLÄUFIGE
BAUGENEHMIGUNGEN.**

**FERTIGSTELLUNGEN
STAGNIEREN BEI IMMER
NOCH UNZUREICHENDER
BAUTÄTIGKEIT.**

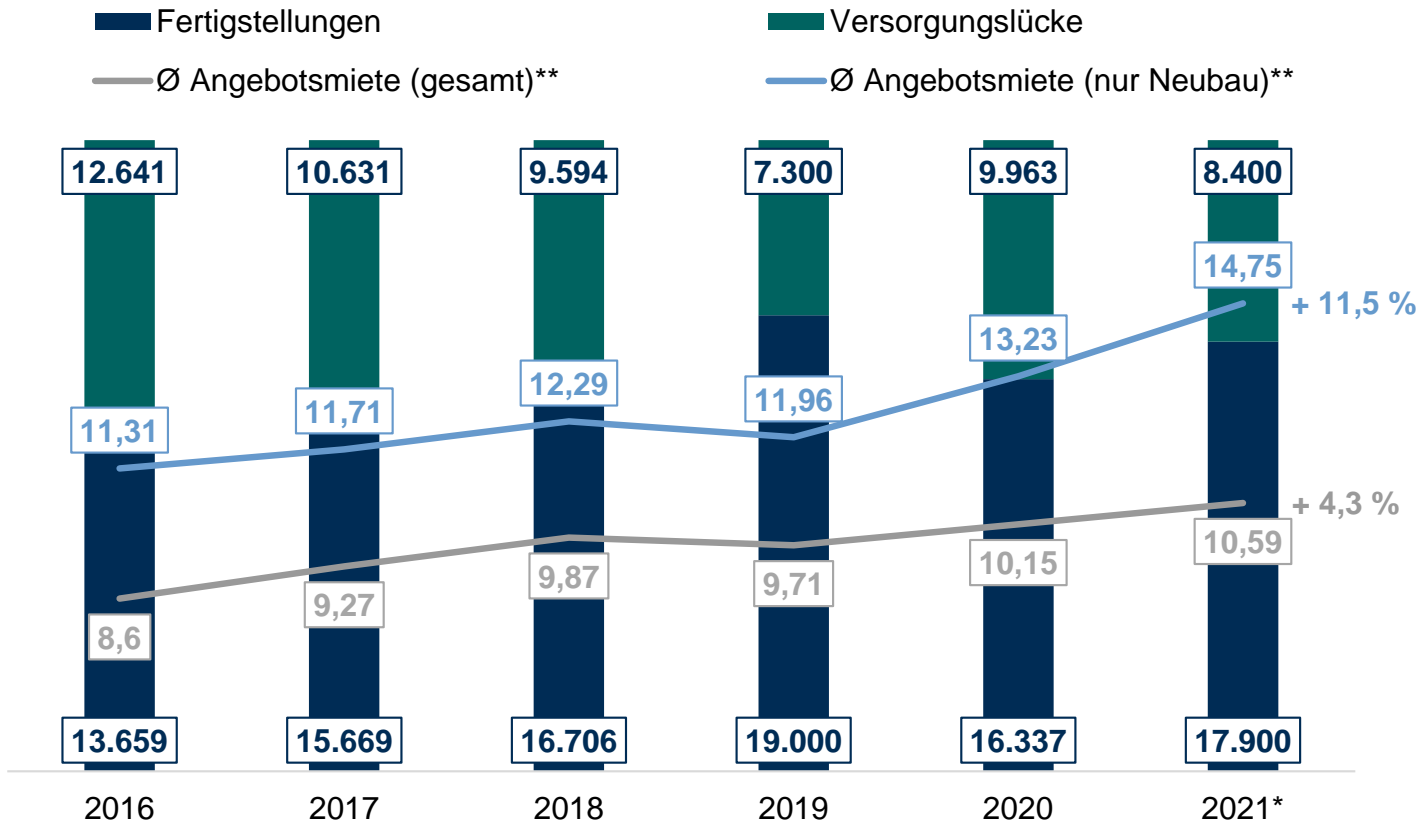
**FOLGE: ZUNEHMENDE
SUBURBANISIERUNG.**

* Fertigstellungen 2021: Projektion **Schätzungen *** Mindest-Erhaltungsbedarf = 0,5% des Bestandes p.a.

**** Summe aus Nachhol-, Neubau- und Erhaltungsbedarf bis 2030

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Modellierung Aengevelt Research

MIETENTWICKLUNG / WOHNUNGSNEUBAU / VERSORGUNGSLÜCKE



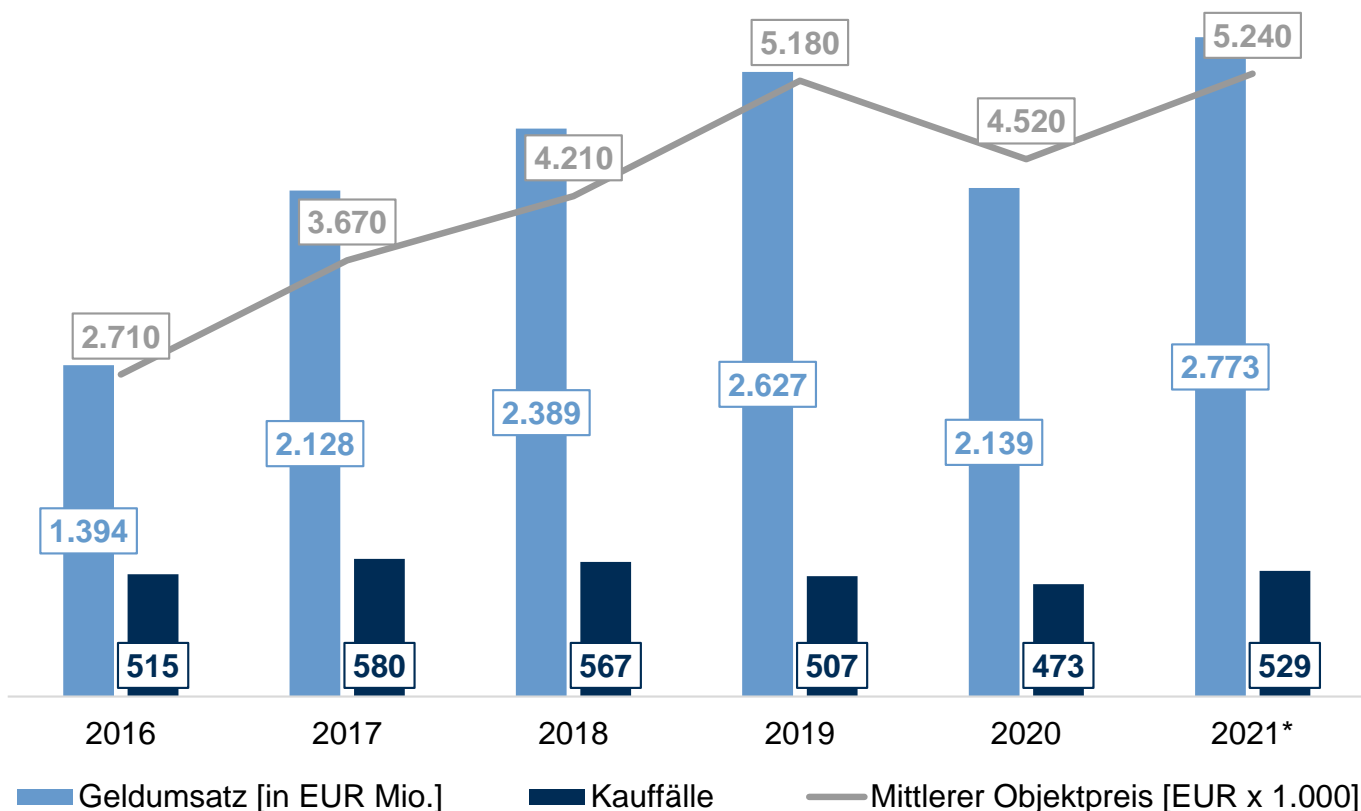
**UNVERÄNDERT
MARKANTE
VERSORGUNGSLÜCKE.**

**WEITER STEIGENDE
ANGEBOTSMIETEN.**

**MIETANSTIEG IM
NEUBAUSEGMENT SO
STARK WIE BEI ETW-
KAUFPREISEN.**

* Fertigstellungen 2021: Projektion ** jeweils Q4
Quelle: empirica; Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Modellierung Aengevelt Research

DER MARKT FÜR MEHRFAMILIENHÄUSER [ASSET-DEALS; OHNE GEWERBE]



Quelle: Gutachterausschuss Berlin * vorläufig

GELDUMSATZ (ASSET-DEALS) 44 % ÜBER DEM DEKADENMITTEL.

MITTLERER KAUFPREIS AUF REKORDHOCH.

AUCH 2022 WIRD EIN ÜBERDURCHSCHNITTLICHER GELDUMSATZ ERWARTET.



CITY REPORT BERLIN.

**BERLIN
BEEINDRUCKEND
BESTÄNDIG.**

2022/2023, Nr. 32.

WARUM BERLIN SO BESTÄNDIG IST.

BÜROMARKT.

- **DYNAMISCHER BÜROMARKT DANK ZUKUNFTSFÄHIGER NUTZERSTRUKTUREN (BERLIN IST UND BLEIBT DIGITALISIERUNGS- UND STARTUP-HAUPTSTADT).**
- **BÜROFLÄCHENANGEBOT ERWEITERT SICH AUFGRUND STEIGENDER FERTIGSTELLUNGS-VOLUMINA IN DEN NÄCHSTEN JAHREN DEUTLICH.**
- **DIE ZUNEHMENDE NACHFRAGE NACH ESG-GERECHTEN BÜROFLÄCHEN RESULTIERT IN EINEM WEITER ANZIEHENDEN MIETPREISNIVEAU, INSBESONDERE IM SPITZENSEGMENT.**

INVESTMENTMARKT.

- **BERLIN BLEIBT WEITERHIN ATTRAKTIVER UND GRÖSSTER INVESTMENTMARKT IN DEUTSCHLAND.**
- **ANHALTENDE RENDITEKOMPRESSION IN DEN MEISTEN SEGMENTEN BELEGT DIE HOHE NATIONALE UND INTERNATIONALE INVESTOREN-NACHFRAGE.**
- **LEICHT STEIGENDE RENDITEN BEI GESCHÄFTSHÄUSERN BIETEN INTERESSANTE EINSTIEGSMÖGLICHKEITEN FÜR INVESTOREN.**
- **WOHNINVESTMENT-SEGMENT PROFITIERT VON GEKIPPTEM MIETENDECKEL.**

AENGEVELT. WIR SIND FÜR SIE DA.

Dr. Wulff Aengevelt



**Geschäftsführender
Gesellschafter**

**Tel: +49-211-8391-213
wulff@aengevelt.com**

Chiara Aengevelt



**Geschäftsführende
Gesellschafterin**

**Tel: +49-30-20193-254
chiara@aengevelt.com**

Peter Starke



**Niederlassungsleiter
Aengevelt Berlin**

**Tel: +49-30-20193-145
p.starke@aengevelt.com**

Matthias Brinkmann



**Senior Analyst
Aengevelt Research**

**Tel: +49-211-8391-287
m.brinkmann@aengevelt.com**

Thomas Glodek



**Leiter
Öffentlichkeitsarbeit/PR**

**Tel: +49-211-8391-307
t.glodek@aengevelt.com**



CITY REPORT BERLIN.

**BERLIN
BEEINDRUCKEND
BESTÄNDIG.**

2022/2023, Nr. 32.