



CITY REPORT BERLIN

# ES GEHT WIEDER AUFWÄRTS.

2026/2027, Nr. 36

# Neue Dynamik für den Berliner Wohnungsbau

Liebe Leserinnen und Leser,

Berlin wächst – und der Berliner Immobilienmarkt befindet sich in einer Phase des Umbruchs. Nach Jahren sehr hoher Nachfrage und intensiver Bautätigkeit haben steigende Baukosten, höhere Zinsen und veränderte Marktbedingungen viele Projekte verlangsamt oder neu kalkulieren lassen. Für Politik, Verwaltung und Immobilienwirtschaft bedeutet das: Wir müssen neue Wege finden, um Wohnungsbau wieder wirtschaftlich möglich zu machen.

Berlin stellt sich dieser Aufgabe. Der Senat hat in den vergangenen Monaten wichtige Voraussetzungen geschaffen, um Planungs- und Genehmigungsprozesse zu beschleunigen und Investitionen zu erleichtern. Mit dem Schneller-Bauen-Gesetz haben wir Verfahren bereits vereinfacht und rechtliche Hürden reduziert. Nun reduzieren wir mit dem Gesetz für einfaches Bauen weiter die Baukosten in Berlin, indem wir rechtliche Anforderungen gezielt zurücknehmen und Verfahren vereinfachen sowie beschleunigen. Eine Vielzahl von gesetzlichen und untergesetzlichen Änderungen schafft neue Rahmenbedingungen für einfaches und schnelleres Bauen. Gleichzeitig arbeiten wir weiterhin gemeinsam mit der Bau- und Immobilienwirtschaft daran, Projekte endlich schneller in die Umsetzung zu bringen.

Dabei geht es nicht nur um Neubau. Auch die Weiterentwicklung bestehender Quartiere, Nachverdichtung und die Umnutzung von Flächen – etwa von Büro zu Wohnen – werden künftig eine größere Rolle spielen.

Als Finanzsenator ist mir wichtig, dass Berlin ein verlässlicher Standort für langfristige Investitionen bleibt. Insbesondere Wohnungsbau braucht stabile Rahmenbedingungen und eine partnerschaftliche Zusammenarbeit zwischen öffentlicher Hand und privater Wirtschaft.

Der AENGEVELT CITY REPORT 2026 liefert hierzu wie auch zu den anderen wichtigen Immobiliensegmenten erneut fundierte Analysen und wertvolle Impulse. Ich wünsche Ihnen eine anregende Lektüre.

*Ihr Stefan Evers*



**Stefan Evers**  
Bürgermeister von Berlin und  
Senator für Finanzen



© Paul Schneider

## Statement

”

*Vor einem Jahr haben wir geschrieben: „Der Aufschwung kommt.“ Inzwischen zeigen die Zahlen, dass die Talsohle in den meisten Assetklassen tatsächlich bereits durchschritten ist. Wie dynamisch sich die Berliner Immobilienmärkte in Zukunft entwickeln werden, hängt allerdings auch vom gesamtwirtschaftlichen Umfeld, den weltpolitischen Turbulenzen sowie von der Berliner Politik ab.*

“



**Chiara Aengevelt**  
Geschäftsführende Gesellschafterin  
Aengevelt Immobilien

# Gesamtwirtschaftliches Umfeld

- Nach zwei Rezessionsjahren in Folge verzeichnete das reale **Bruttoinlandsprodukt (BIP)** im Jahr 2025 erstmals wieder ein Mini-Wachstum von 0,2 %. Für 2026 erwartet die Bundesbank ein BIP-Wachstum um 0,9 % aufgrund von Kalendereffekten, staatlichen Rüstungs- und Infrastrukturausgaben und einem wieder anziehenden Export. 2027 soll sich das Wachstum sogar auf 1,4 % steigern, sofern es nicht durch neue weltpolitische Turbulenzen belastet wird.
- Die **Inflationsrate** lag mit 2,2 % im Jahresdurchschnitt nahe am Zielwert der EZB von 2,0 %. Dementsprechend hat die EZB weitere Leitzinssenkungen in kleinen Schritten durchgeführt. Für 2026 besteht allerdings kaum noch Spielraum für Zinssenkungsphantasien. Für die Immobilienwirtschaft ausschlaggebender ist, dass die **Renditen für zehnjährige Bundesanleihen** aufgrund der staatlichen Kreditaufnahme („Schuldenpaket“) im Laufe des Jahres 2025 von 2,14 % auf 2,83 % und das Zinsniveau für **Hypothekendarlehen mit zehnjähriger Zinsbindung** analog von 3,15 % auf 3,85 % gestiegen sind. Für 2026 könnten die Kriegsentwicklungen zu wieder ansteigenden Energiepreisen und entsprechend anziehender Inflation führen.
- Im Jahr 2025 lag die **Arbeitslosenquote** im Durchschnitt bei 6,3 %, was einen leichten Anstieg um 0,3 Prozentpunkte gegenüber dem Vorjahr darstellte. Für 2026 ist mit einem weitgehend stabilen Arbeitsmarkt zu rechnen.
- Aufgrund der zurückliegenden Tarifabschlüsse waren im Jahr 2025 markante Steigerungen der **Reallöhne** zu verzeichnen. Im dritten Quartal lagen die Reallöhne um 2,7 % über denen des Vorjahresquartals. Im Jahr 2026 dürften sich die realen Einkommenszuwächse in verstärkter Konsumneigung niederschlagen.
- Die **Bevölkerung** in Deutschland ist im Laufe des Jahres 2025 um rd. 100.000 Personen auf 83,5 Mio. Einwohner zurückgegangen. Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung rechnet bis 2029 wieder mit einem leicht steigenden Einwohnerzuwachs, bevor wieder ein leichter Rückgang bis 2045 auf 83,1 Millionen einsetzen soll. Für die Immobilienwirtschaft entscheidender ist hinsichtlich der Wohnungsnachfrage, dass die Zahl der **Privathaushalte** wegen des anhaltenden Trends zur Verkleinerung der mittleren Haushaltsgröße langfristig weiter steigt. Allerdings wird es bei der Entwicklung der Bevölkerungs- und Haushaltszahlen zu deutlichen regionalen Differenzierungen in **Wachstums- und Schrumpfungsregionen** kommen. In den Metropolen und Regionen, in denen heute schon Wohnungsmangel herrscht, wird sich der Nachfrageüberschuss ohne die überfällige gezielte Belegung des Wohnungsbaus aufgrund der demographischen Entwicklung noch verschärfen.
- Inwieweit die zunehmenden Anforderungen an den **Klimaschutz** zu weiteren wirtschaftlichen Belastungen für Unternehmen, Immobilienwirtschaft und Verbraucher führen, hängt von künftigen politischen Entscheidungen auf nationaler und europäischer Ebene ab, insbesondere wie Lasten durch CO<sub>2</sub>-Abgabe, Emissionshandel, Nachrüstungs- und Stilllegungspflichten deutlich gestreckt und wachstumsfördernd verteilt werden.

# Trends

- In der Bundeshauptstadt haben sich die verschiedenen Segmente des Immobilienmarktes **differenziert entwickelt**. Während die Talsohle bei Wohninvestments und Büroflächenvermietungen durchschritten ist, waren 2024/2025 bei Gewerbeinvestments in den Assetklassen Büro sowie Gewerbe, Logistik und Light Industry weitere Rückgänge zu verzeichnen. Der Wohnungsneubau hat sich ebenfalls weiter reduziert.
- Im **Office-Bereich** sorgten die Sparkurse der für die Berliner Büroflächennachfrage so wichtigen öffentlichen Hand sowie der Corporates und Start-ups und die schwache Konjunktur für Zurückhaltung.
- Im Investmentsegment gaben die **Kaufpreise** in nahezu allen Assetklassen nochmals leicht nach, was zu steigenden Renditen führte. Für Büroimmobilien lagen die Vervielfältiger 2025 bei 16 bis 20, für Geschäftshäuser bei 16 bis 21, für SB- und Fachmärkte bei 12 bis 15, für Industrie/Gewerbe/Logistik bei 10 bis 16 sowie für Wohnen bei 18 bis 20 im Bestand und bei 20 bis 22 im Neubau. Anfang 2026 zeigen sich angesichts des steigenden Zinsniveaus erneut Rückgänge bei den Vervielfältigern bzw. steigende Renditen.
- Wenn sich die gesamtwirtschaftliche Konjunktur im Jahr 2026 und darüber hinaus wieder, wie prognostiziert, moderat beleben sollte, verstärkt sich auch wieder die **Transaktionsdynamik auf den Immobilienmärkten. Hieran partizipieren** auch die gewerblichen Investments.
- Im weiteren Verlauf des Jahres 2026 erwartet Aengevelt Research dementsprechend eine verhaltene **Belegung des Transaktionsgeschehens**, die ab 2027 im Zuge der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung weiter an Dynamik gewinnen könnte.
- In allen Assetklassen finden **Differenzierungen nach Qualitäten und ESG-Kriterien** statt, aus denen einerseits ein Aufwertungsdruck resultiert, die sich andererseits in einer zunehmenden Zahl von Stranded Assets und wirtschaftlich unausweichlichen Umnutzungen niederschlägt. Das Investmentgeschehen wird konsequent noch komplexer und selektiver; Problemimmobilien werden sich nicht mehr in großen Portfolios „verstecken“ lassen. Es wird in Zukunft für Immobilien nahezu aller Assetklassen noch viel wichtiger, eine überzeugende „Story“ und objektiviert-nachhaltige Perspektive transparent aufzuzeigen..

# Inhalt

<b>Berlin auf einen Blick</b>	<b>07</b>
<b>Grundstücks- / Investmentmarkt</b>	<b>08</b>
<b>Büromarkt</b>	<b>14</b>
<b>Einzelhandel</b>	<b>20</b>
<b>Industrie / Logistik</b>	<b>27</b>
<b>Wohnen</b>	<b>35</b>
<b>Aengevelt auf einen Blick</b>	<b>45</b>

# Auf einen Blick



**3.913.600**  
Einwohner.

Trend 2025 | Trend 2026



**2.211.100**  
Haushalte.

Trend 2025 | Trend 2026



**3,1 %**  
Weniger Übernachtungen.

Trend 2025 | Trend 2026



**10,3 %**  
Arbeitslosenquote.

Trend 2025 | Trend 2026



**1,68 Mio.**  
SVP-Beschäftigte.

Trend 2025 | Trend 2026



**2,3 %**  
Mehr Flugpassagiere.

Trend 2025 | Trend 2026



GRUNDSTÜCKS- / INVESTMENTMARKT BERLIN

# Wohninvestments tragen das Wachstum.



# Auf einen Blick



**17,8 Mrd. €**  
Transaktionsvolumen.

Trend 2025 | Trend 2026



**6,2 Mrd. €**  
Wohninvestment.

Trend 2025 | Trend 2026



**3,4 Mrd. €**  
Gewerbeinvestment.

Trend 2025 | Trend 2026



**22.759**  
Kauffälle.

Trend 2025 | Trend 2026



**4,8 % p.a.**  
Spitzenrendite Büro.

Trend 2025 | Trend 2026

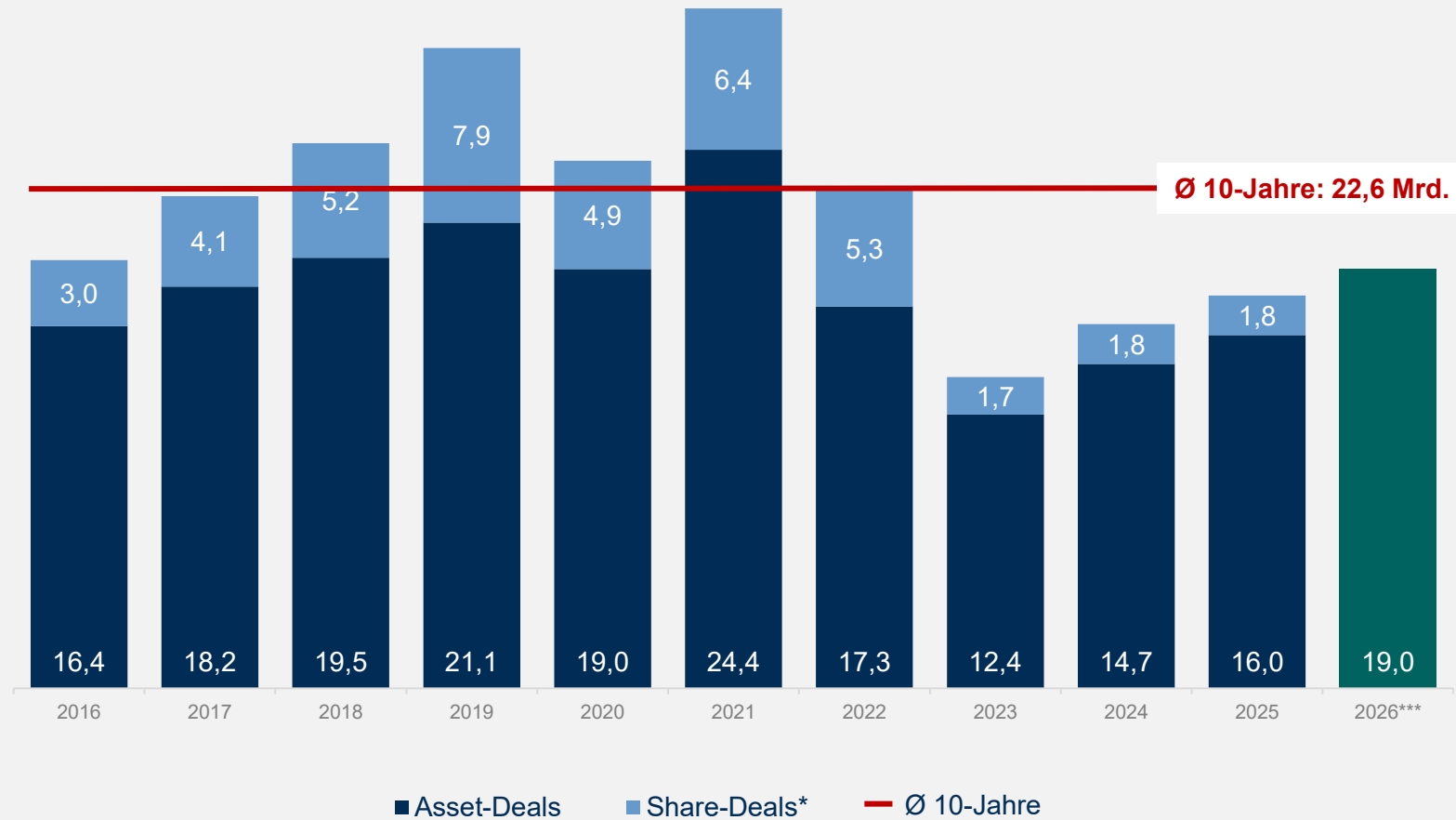


**3,6 % p.a.**  
Spitzenrendite Wohnen.

Trend 2025 | Trend 2026



# Geldumsatz Immobilienmarkt gesamt [in EUR Mrd.]



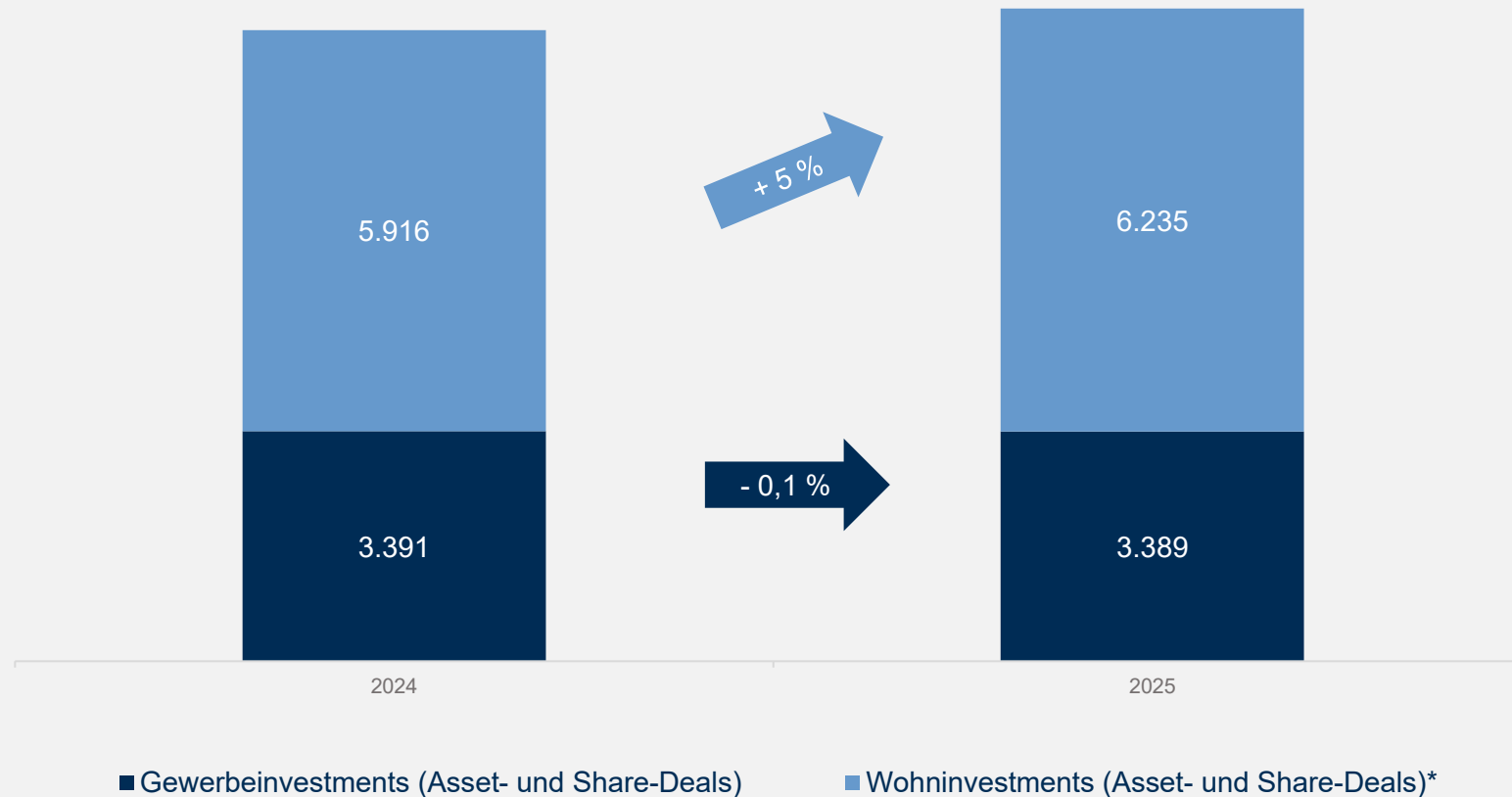
\*geschätzt \*\*Prognose  
Quelle: Gutachterausschuss Berlin, Aengevelt Research

- Erholung des Geldumsatzes im Jahr 2025, aber weiterhin deutlich unter Dekadenniveau.
- Weiterhin niedriges Share-Deal-Volumen.
- Asset-Deal-Volumen verzeichnet Wachstum um 9 %.

## Prognose 2026:

- Erneut anziehendes Transaktionsgeschehen.

## Geldumsatz Investmentmarkt [in EUR Mio.]



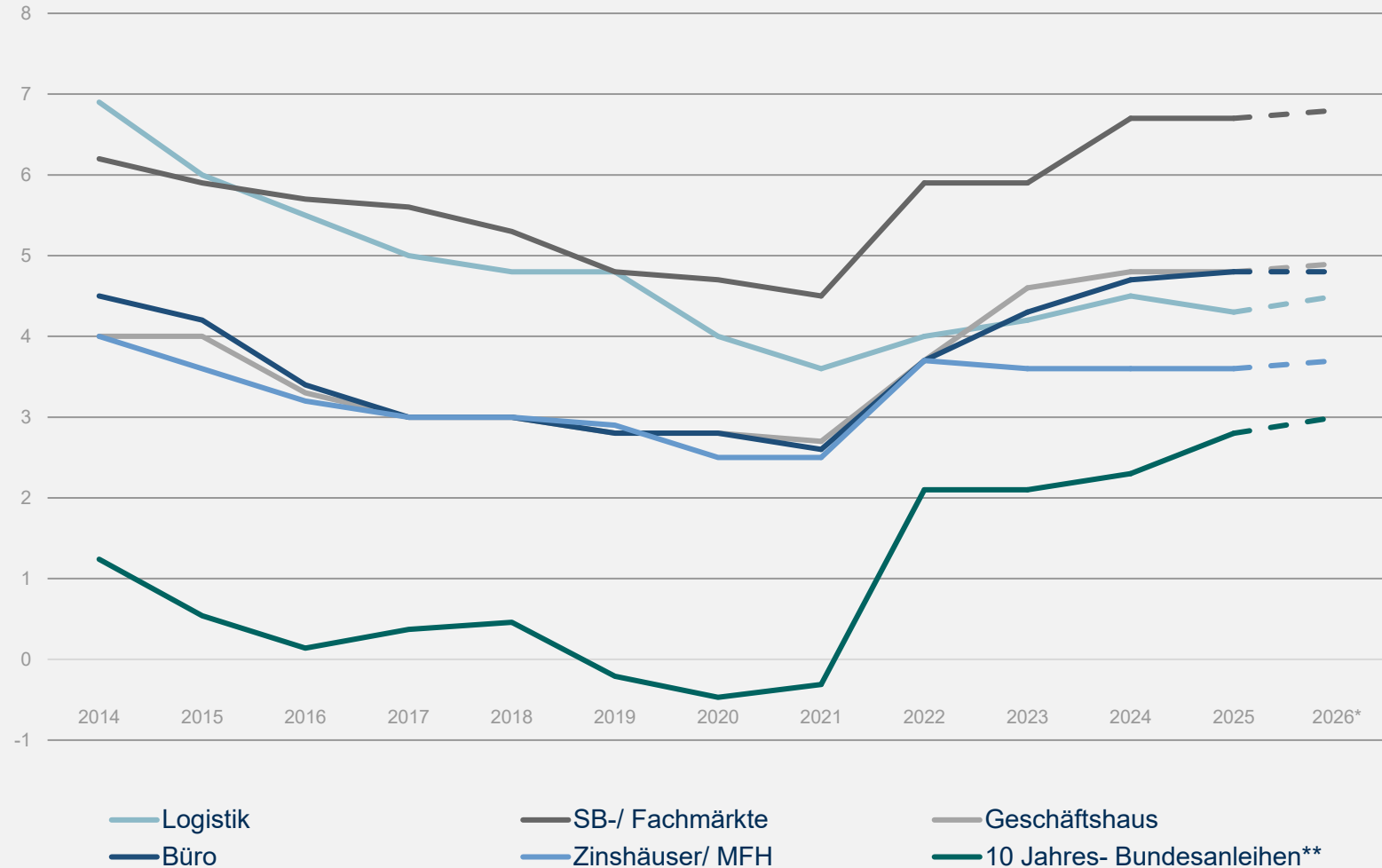
\*inkl. Wohn- und Geschäftshäuser (Gewerbeanteil > 20%).  
Quelle: Gutachterausschuss Berlin, Aengevelt Research

- Wohninvestments verzeichnen Wachstum und dominieren Investmentmarkt mit einem Anteil von 65 % am Gesamtvolumen..
- Gewerbeinvestments stabilisieren sich auf niedrigem Niveau.

### Prognose 2026

- Gesamtvolumen könnte abhängig von Zins-/ Konjunkturentwicklungen sowie vom Regulierungsumfeld erstmals seit 2022 wieder die **10-Mrd.-Marke** überschreiten.

# Spitzenrenditen nach Assetklasse [% p.a.]



\*Prognose \*\*Jahresdurchschnitt  
Quelle: Aengevelt Research

- Rendite 2025 in nahezu allen Assetklassen stabil geblieben.

## Prognose 2026:

- Die 2023 einsetzende Steigerung der Renditen für Bundesanleihen wird sich fortsetzen und schlägt sich im Jahresverlauf 2026 auch in einem leichten Anstieg der Renditen für Immobilieninvestments nieder.

## Resümee / Ausblick

- Der Trend zur schrittweisen verhaltenen Erholung des Geldumsatzes hält bereits seit zwei Jahren an und setzt sich auch im Jahr 2026 fort. Er wird insbesondere von Wohninvestments im Bestand getragen, die angesichts des weiterhin zu beobachtenden Nachfrageüberschusses in Berlin als zukunftssichere Kapitalanlagen gelten.
- Gewerbeinvestments blieben im Jahr 2025 weiterhin schwach, preisbereinigt sogar rückläufig. Sowohl die Fokussierung internationaler Investoren auf die Bundeshauptstadt als auch die hohe Volatilität der Start-up-Szene sind für eine überdurchschnittliche Konjunkturreagibilität verantwortlich, die sich auch auf den Berliner Märkten für gewerbliche Immobilieninvestments niederschlägt.
- Wie sich insbesondere die gewerblichen Immobilieninvestments im Jahr 2026 und in den Folgejahren entwickeln werden, hängt deshalb in hohem Maße von der Entwicklung der gesamtwirtschaftlichen Konjunktur ab. Die vorsichtig positiven Prognosen zum BIP-Wachstum im Jahr 2026 und auch im Jahr 2027 beflügeln die Hoffnungen auf eine moderate Belebung des Transaktionsgeschehens auf den Immobilienmärkten, könnten aber wieder durch internationales Kriegsgeschehen mit entsprechenden weltwirtschaftlichen Turbulenzen unter- oder abgebrochen werden.
- Die zunehmenden ESG-Anforderungen führen zu einer wachsenden Spreizung zwischen nachhaltigen Core-Objekten und nicht ertüchtigten Bestandsimmobilien. Stranded Assets werden in Berlin ein zunehmendes Thema – mit entsprechendem Druck auf Preise und Renditen in betroffenen Segmenten
- Zu den wesentlichen Abwärtsrisiken zählen ein erneuter Anstieg der Energiepreise, eine Verschärfung der geopolitischen Lage sowie ein weiterer Anstieg der Finanzierungskosten infolge des staatlichen Schuldenpakets. Demgegenüber stehen als Aufwärtspotenziale die anziehende Konjunktur, die strukturell starke Wohnungsnachfrage und eine mögliche Stabilisierung des Zinsniveaus.
- Für antizyklisch agierende Investoren bietet das aktuelle Marktumfeld selektive Einstiegschancen – insbesondere bei Wohnbestandsobjekten in guten Lagen sowie bei Gewerbeimmobilien mit stabilen Mietern und ESG-konformem Standards.



BÜROMARKT BERLIN

# Warten auf den Aufschwung.

# Auf einen Blick



**475.000 m<sup>2</sup>**  
Flächenumsatz.

Trend 2025 | Trend 2026



**8,4 %**  
Leerstandsquote.

Trend 2025 | Trend 2026



**45,00 €/m<sup>2</sup>**  
Spitzenmiete.

Trend 2025 | Trend 2026



**400.000 m<sup>2</sup>**  
Fertigstellungen.

Trend 2025 | Trend 2026



**1.850.000 m<sup>2</sup>**  
Angebotsreserve.

Trend 2025 | Trend 2026

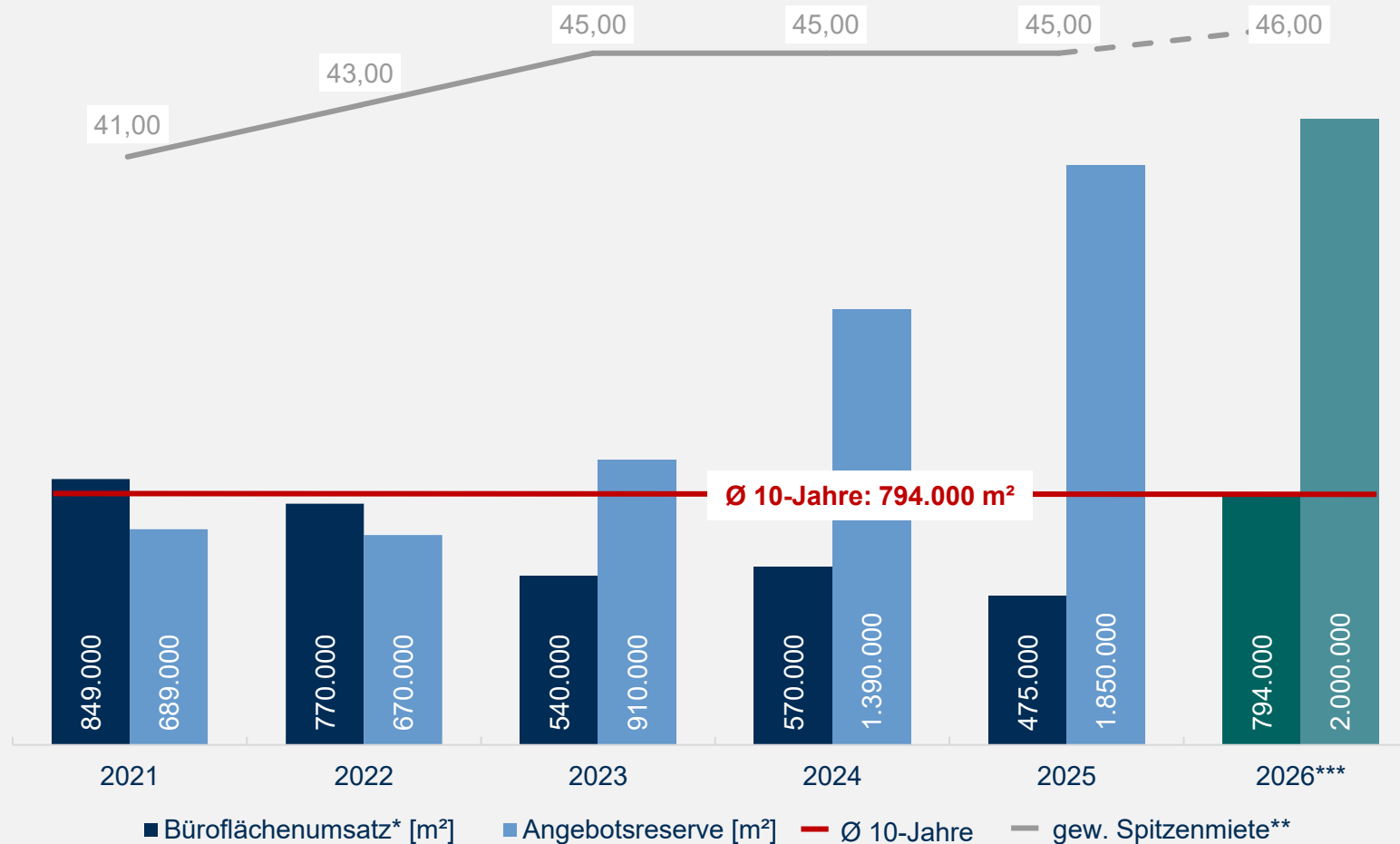


**4,8 % p.a.**  
Spitzenrendite.

Trend 2025 | Trend 2026



# Flächenumsatz, Angebotsreserve, gew. Spitzenmiete



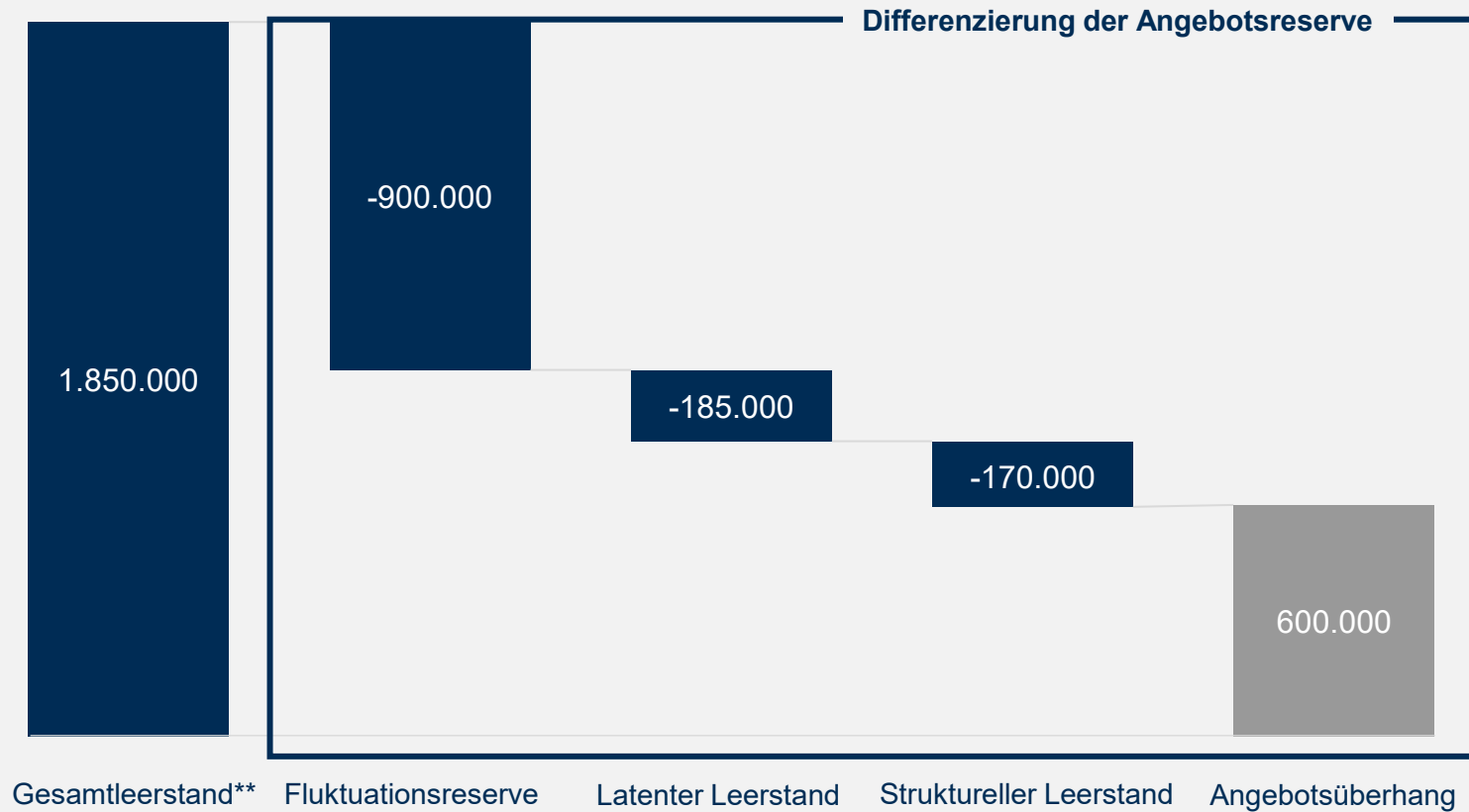
\*inkl. Eigennutzer \*\*Medianmiete des obersten Preissegments mit einem Marktanteil von 3% \*\*\*Prognose  
Quelle: Aengevelt Research

- Büroflächenumsatz im Jahr 2025 um 17 % gegenüber Vorjahr zurückgegangen.
- Berlin belegt deutschlandweit Platz 3 beim Büroflächenumsatz.
- Gestiegene Angebotsreserve; Leerstandquote liegt bei 8,4 %.

## Prognose 2026:

- Büroflächenumsatz über Vorjahresniveau.
- Moderate Steigerung der Spitzenmiete auf EUR 46,-/m²
- Weiterer Anstieg der Angebotsreserve.

# Leerstands differenzierung nach ARLEX\*



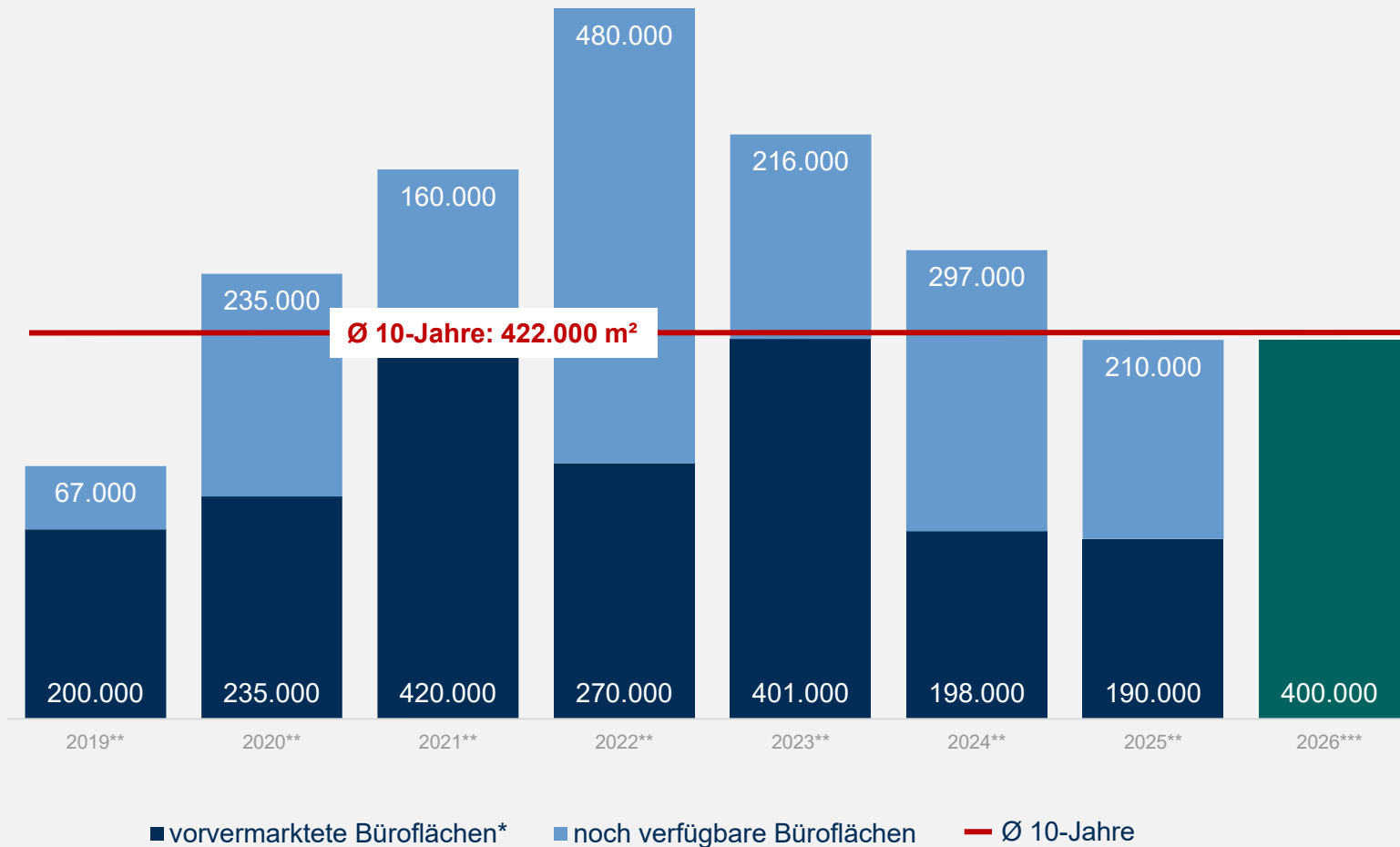
- Angebotsreserve 8,4 % des Gesamtbestands.
- Stark gestiegener Angebotsüberhang aufgrund spekulativ errichteter Projekte mit niedriger Vorvermietungsquote und in teilweise schwer vermietbaren Lagen.

## Prognose 2026:

- 2026 weiterer Anstieg der Angebotsreserve. Dabei steigt insbesondere der strukturelle Leerstand weiter.

\*ARLEX - Aengevelt Research Leerstand-Index (Stand: Q4/2025) \*\*Gesamtbüroflächenbestand Berlin: rd. 22 Mio. m².  
Quelle: Aengevelt Research

# Fertigstellungsvolumen von Büroflächen [in m<sup>2</sup>]



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

- Fertigstellungsvolumen sinkt, bleibt aber auf dem hohen Niveau des Zehnjahresmittels.
- Vereinzelte Baustopps und nicht begonnene Projekte durch Insolvenzen.
- Vorvermarktungsquote liegt 2025 bei knapp 50 %.

## Prognose 2026:

- Zahl der Fertigstellungen auf dem Niveau des Vorjahres und des Zehnjahresmittels.

# Resümee / Ausblick

- Der kräftige Rückgang des Büroflächenumsatzes um rd. 17 % spiegelt die Verunsicherung hinsichtlich gesamtwirtschaftlicher Entwicklungen, aber auch struktureller Veränderungen wider. Der Anstieg der Untervermietungsquote zeigt, dass zahlreiche Büromieter Flächenreduzierungen vornehmen.
- Die öffentliche Hand, die in der Bundeshauptstadt traditionell eine starke Marktquote einnimmt, verhält sich als Büroflächennachfrager weiterhin sehr zurückhaltend. Aufgrund der Haushaltslage und massiver Sparmaßnahmen sieht Aengevelt auch in den nächsten Jahren nur wenig Wachstumspotenzial. Analoges gilt auch für überwiegend öffentlich (mit-)finanzierte Vereine, Verbände und Einrichtungen.
- Bei den Corporates bremst die schon seit drei Jahren schwache Konjunktur die Flächennachfrage. Start-ups, die bislang ebenfalls einen beträchtlichen Teil der Nachfragedynamik induzieren, sind angesichts der Zinslandschaft mit Finanzierungsthemen konfrontiert und zeigen vielfach abgeflachte Wachstumskurven, auch beim Personalwachstum, was sich in reduzierter Flächennachfrage und geringerer Standortqualität niederschlägt. Wachstumsvorsorglich und überoptimistisch angemietete Fläche wird zunehmend preisnivellierend untervermietet.
- Angesichts des rigiden Wettbewerbs um qualifizierte Mitarbeiter ist ein Trend zu besseren Standorten erkennbar, wobei der ÖPNV-Anschluss das mit Abstand wichtigste Kriterium darstellt. Lagen außerhalb des S-Bahn-Rings oder mit mehr als 10 Minuten Abstand zu einer S-Bahn-Station sind schwer zu platzieren. Hier zieht die Immobilienweisheit: Lage, Lage, Lage.
- Die Spitzenmiete wird zwar nach zweijähriger Seitwärtsbewegung wieder leicht steigen; dafür bleibt die Schere zwischen Effektiv- und Nominalmiete aufgrund von Incentive-Paketen, um damit qualifizierte Bestandsmieter zu halten und neue Mieter zu akquirieren (z.B. mietfreie Zeiten, Deckelung von Betriebskosten, Ausstattungsbudgets). Zugleich ist die Sensibilität für die Höhe der Betriebskosten gestiegen, weil konjunkturtypisch noch zwingender in Gesamtkostenbudgets gedacht wird und somit suboptimal hohe Betriebskosten die Kaltmiete drücken.
- Das Neubaugeschehen verbleibt 2026 mit rd. 400.000 m<sup>2</sup> zwar auf dem Niveau des Zehnjahresmittels, liegt indessen deutlich unterhalb der Fertigstellungsleistungen der Boom-Jahre 2020 bis 2023. Die Neubauaktivität passt sich insofern an die gesunkene Flächennachfrage an, zumal die für Fremdfinanzierungen geforderte hohe Vorvermarktungsquote von deutlich über 50% kein Selbstläufer ist. Spekulativer Neubau findet nicht mehr statt; dagegen werden vermehrt Refurbishments in guten Lagen vorgenommen, soweit sich Vorvermietungen darstellen lassen.
- Die steigenden regulativen Anforderungen – insbesondere die ESG-Kriterien, die zurzeit weiter konkretisiert werden, auch hinsichtlich sozialer Anforderungen – führen dazu, dass Herstellkosten und Spitzenmieten bei Core-Objekten steigen. Energetisch und damit qualitativ anspruchssuboptimale Bestandsobjekte geraten zunehmend unter substanziellen Modernisierungsdruck, können danach aber wirtschaftlich effizientere Alternativen zum Neubau darstellen. Bei Verschiebung der Ertüchtigung können sie allerdings auch von den Risiken abnehmender Mieterqualität und zunehmend längerer (Teil-) Leerstände erfasst werden.



EINZELHANDEL BERLIN

# Erholung in Sicht.

# Auf einen Blick



**19,33 Mrd. €**  
Einzelhandelsumsatz.

Trend 2025 | Trend 2026



**23,49 Mrd. €**  
Einzelhandelskaufkraft.

Trend 2025 | Trend 2026



**300,00 €/m<sup>2</sup>**  
Spitzenmiete.

Trend 2025 | Trend 2026



**100,4**  
Zentralitätskennziffer.

Trend 2025 | Trend 2026



**4,8 % p.a.**  
Spitzenrendite.

Trend 2025 | Trend 2026

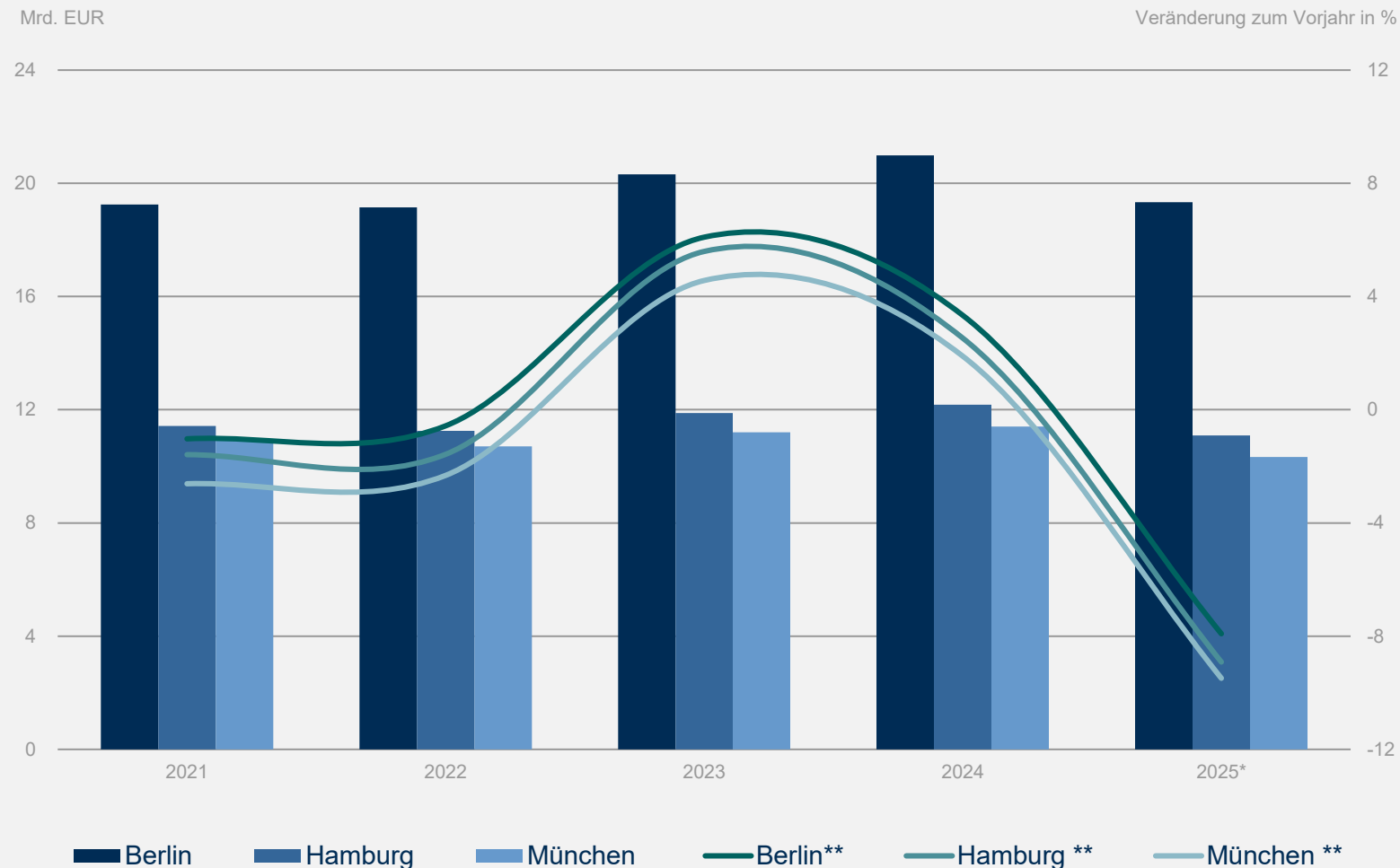


**100,1**  
Umsatzkennziffer.

Trend 2025 | Trend 2026



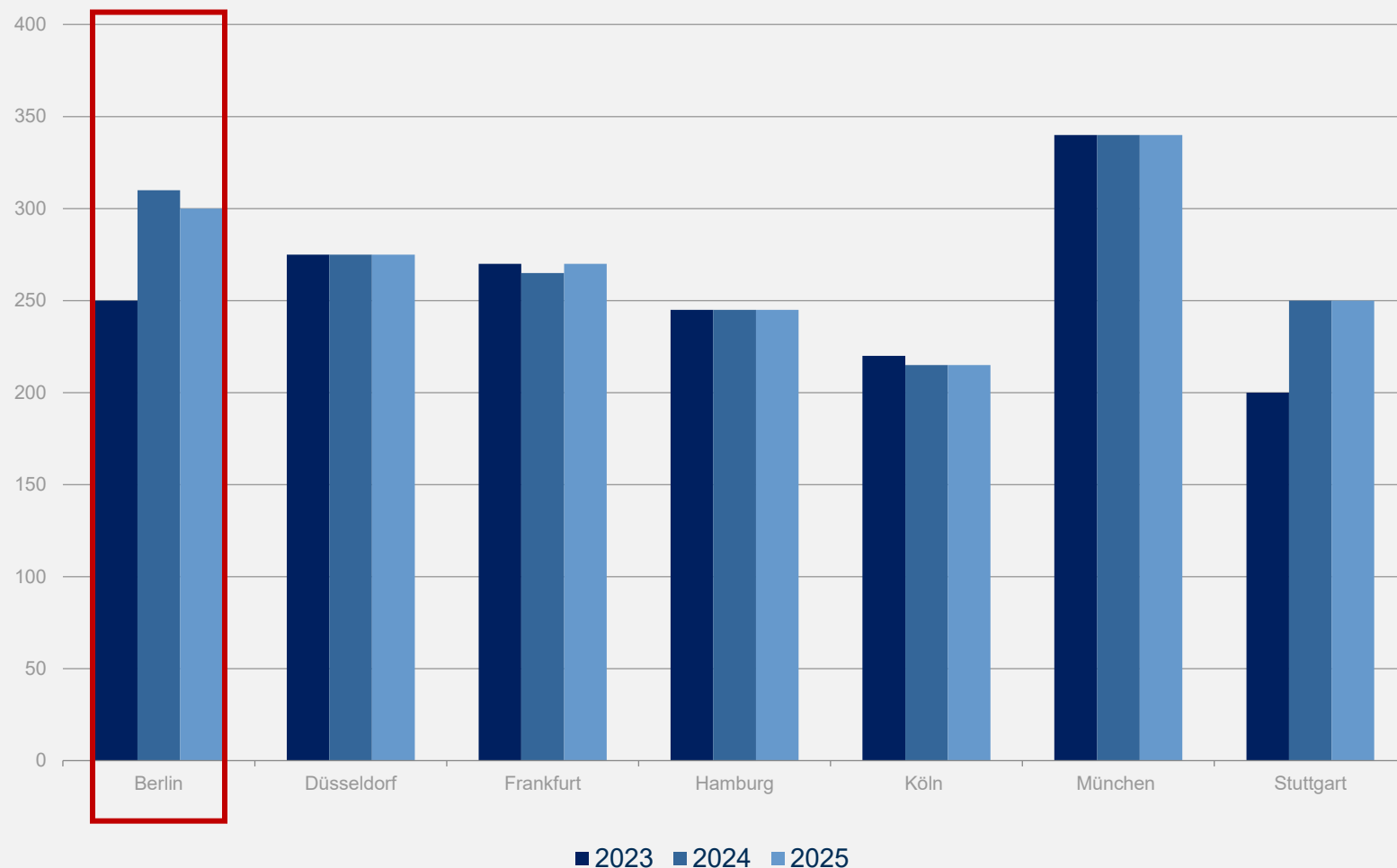
# Umsatz im Einzelhandel



\*Prognose \*\* Veränderung zum Vorjahr  
Quelle: GfK Geomarketing GmbH

- Trotz eines Rückgangs um 7,9 % weist Berlin im Städtevergleich noch eine relativ günstige Entwicklung auf: Hamburg und München verzeichnen mit -8,9 % bzw. -9,5 % noch deutlich stärkere Einbrüche.
- Der „Hauptstadteffekt“ – stabile Behördenpräsenz, Tourismus und wachsende Bevölkerung – wirkt als struktureller Puffer gegen konjunkturelle Umsatzrückgänge.

## Spitzenmieten in den Big Seven [in EUR/m<sup>2</sup>]



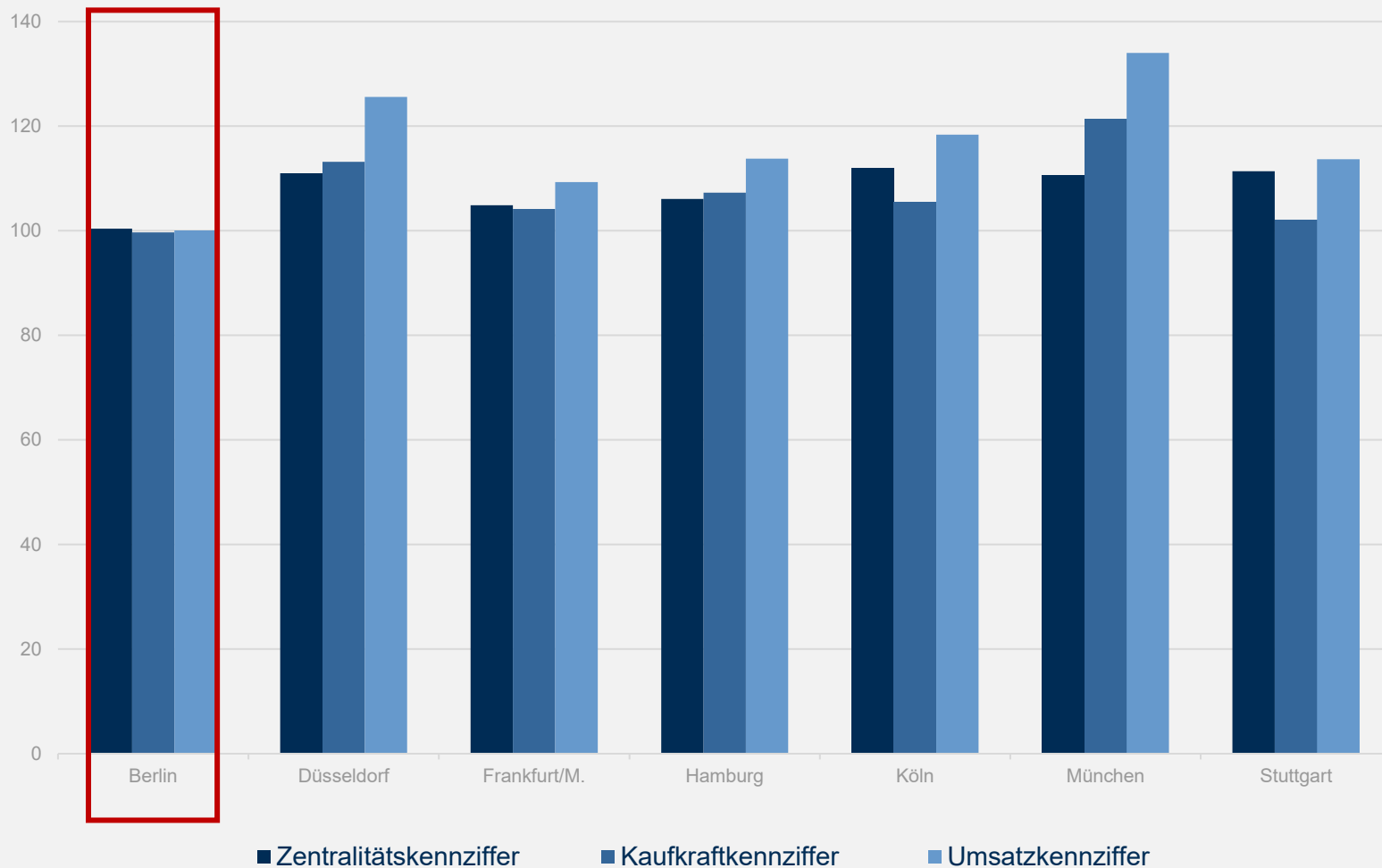
Anmerkung: Für Ladengeschäfte mit bis zu 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, ebenerdig, große Fensterfront, Top-A-Lage  
 Quelle: Eigene Erhebung, Stand Ende 2025

- Berlin hält mit **EUR 300/m<sup>2</sup>** Platz 2 unter den Big Seven und liegt damit deutlich vor Düsseldorf (EUR 275/m<sup>2</sup>), Frankfurt (EUR 270/m<sup>2</sup>), Stuttgart (EUR 250/m<sup>2</sup>), Hamburg (EUR 245/m<sup>2</sup>) und Köln (EUR 215/m<sup>2</sup>) – nur München übertrifft Berlin mit EUR 340/m<sup>2</sup>.

### Prognose 2026:

- Die Berliner Spitzenmiete verbleibt, gestützt durch die stabile Nachfrage in Top-A-Lagen und den anhaltenden Hauptstadteffekt, auf diesem Mietpreisniveau.

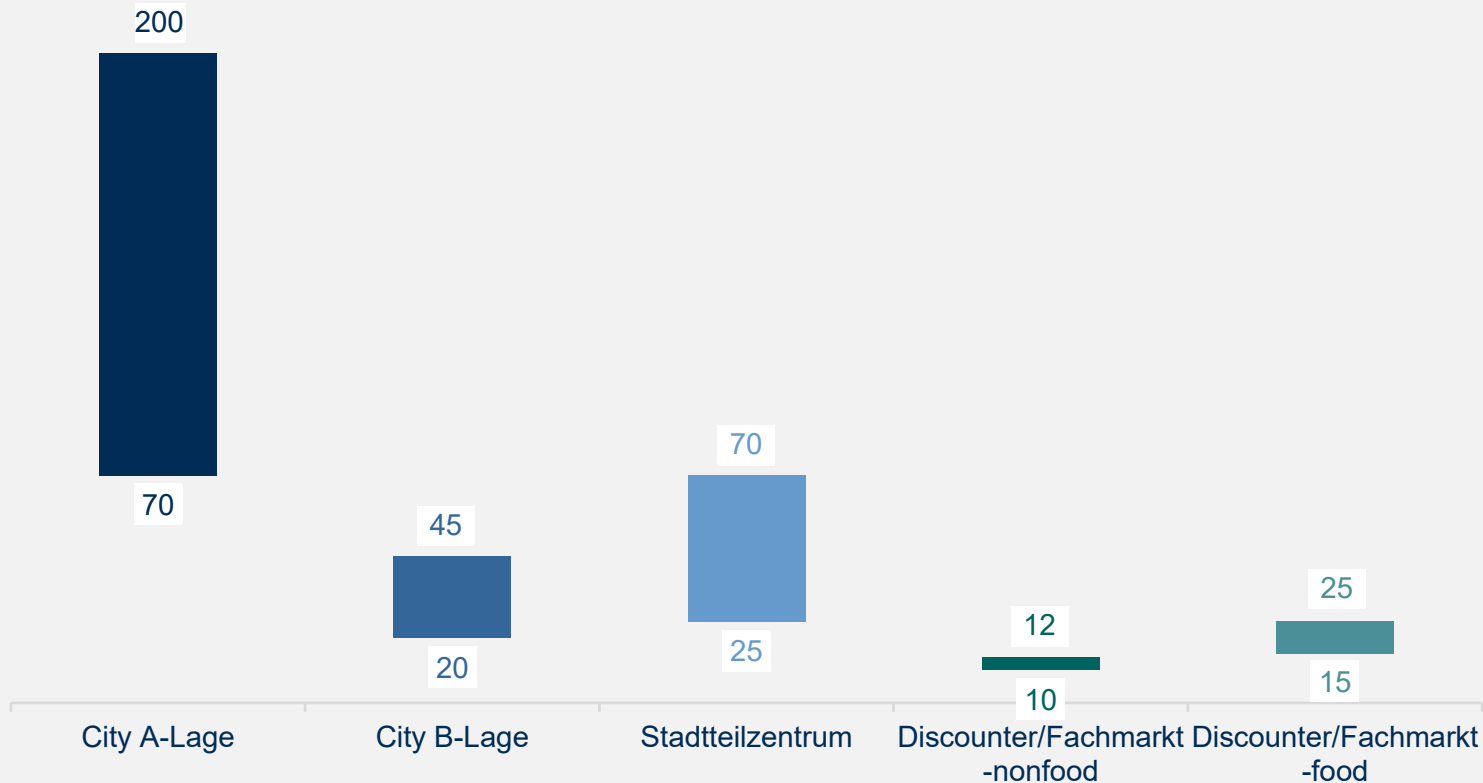
# Einzelhandelskennziffern in den Big Seven 2025



- Berliner Zentralitätskennziffer ungeachtet der Stärkung des Einzelhandelsangebots im Brandenburger Umland leicht auf 100,4 gestiegen (2024: 100,1).
- Kaufkraftkennziffer um 0,7 Punkte auf 99,7 angestiegen.
- Umsatzkennziffer steigt auf 100,1 (2024: 98,9).
- Berlin weist bei allen Kennziffern die niedrigsten Werte der Big Seven auf.

\*Prognose  
Quelle: GfK Geomarketing GmbH, 2025

## Mietpreisspanne nach Lagen Anfang 2026 [in EUR/m<sup>2</sup>]



- Trotz Rückgangs der Spitzenmieten sind die Durchschnittsmieten in City A-Lagen stabil geblieben (2024: EUR 70-200,-/m<sup>2</sup>).
- City B-Lage ebenfalls stabil (2024: EUR 20-45,-/m<sup>2</sup>).

### Prognose 2026:

- City A-Lage: Gleichbleibend
- City B-Lage: Gleichbleibend

## Resümee / Ausblick

- Die Reallohnsteigerungen der letzten zwei Jahre haben sich noch nicht nennenswert auf das Konsumklima ausgewirkt; stattdessen hat die Verunsicherung der Verbraucher über die gesamtwirtschaftliche Entwicklung und die weltpolitischen Turbulenzen zu einer Steigerung der Sparquote geführt. Der GfK-Konsumklimaindex ist seit Mitte 2025 weiter abgerutscht und erreichte im Januar 2026 einen tiefroten Wert von -26,9. Die leichte Erholung auf -24,7 im März 2026 zeigt indessen an, dass die Talsohle durchschritten ist. Sollte die gesamtwirtschaftliche moderate Erholung, wie von der Bundesbank prognostiziert, im Jahresverlauf 2026 einsetzen, verbessern sich auch die Perspektiven für eine nachhaltige Aufhellung des Konsumklimas und der Umsätze auch im stationären Einzelhandel.
- Obwohl in Berlin die einzelhandelsrelevanten Kennziffern aufgrund der Sozialstruktur noch immer zum Teil deutlich unterhalb der anderen Big Seven-Metropolen liegen, zeigt die Entwicklung der Einzelhandelsumsätze sowohl in Wachstums- als auch in Schrumpfungsphasen einen etwas günstigeren Verlauf als in anderen Ballungskernen. Der „Hauptstadteffekt“ könnte durchaus bewirken, dass auch die Erholung in Berlin etwas deutlicher ausfallen wird als in anderen Millionenstädten.
- Trotz einer leichten Korrektur bei den Spitzenmieten für Einzelhandelsflächen sind die Durchschnittsmieten auf breiter Front stabil geblieben. Für 2026 sind in den A-Lagen weitgehend stabile Mieten zu erwarten, während sich der fortschreitende Bedeutungsverlust der B-Lagen in leicht sinkenden Mieten niederschlagen könnte.
- Dabei entwickeln sich die bezirksrelevanten Standorte differenziert. Der Ku'damm hat sich als High Street wieder fest etabliert. Die Transaktion des Karstadt-Gebäudes zeigt, dass die Berliner Spitzenlage auch für den Investmentmarkt interessant ist. Die Friedrichstraße beginnt, sich wieder zu erholen, nachdem das gescheiterte Experiment der Verkehrsberuhigung zurückgenommen wurde. Auch B-Lagen funktionieren in Berlin noch gut, müssen indessen aktuell ebenfalls Mietabschläge hinnehmen.
- Die Schrumpfung von Einzelhandelsnutzungen wird teilweise durch die Zunahme von Gastronomie und Dienstleistungen, insbesondere gesundheitsbezogenen Dienstleistungen, kompensiert. Zunehmend sind Sondernutzungen wie Pop-Up-Galerien zu beobachten. In den C-Lagen weisen spezialisierte „Boutique“-Fitness-Anbieter mit Flächen von 300 bis 600 m<sup>2</sup> hohe Wachstumsraten auf.
- Für Stadtteilzentren werden bedarfsadäquate Multi-Use-Revitalisierungsstrategien benötigt, um die Attraktivität zu erhalten bzw. zu steigern. Der Einzelhandel steht vor der Herausforderung, Kunden oberhalb des Niveaus anspruchsgerechter Bedarfsdeckung mit spannenden Einkaufserlebnissen, Service und hoher Individualität zum Ladenbesuch zu animieren, indem einfallsreiche Konzepte (bspw. Concept-Stores, Pop-Up-Stores oder Erlebnis-Shopping) realisiert werden.

INDUSTRIE / LOGISTIK BERLIN

# Deutliche Erholung.



# Auf einen Blick



**52.300 t**  
Luftfrachtaufkommen.

Trend 2025 | Trend 2026



**382 Mio. €**  
Geldumsatz bebaut/unbebaut.

Trend 2025 | Trend 2026



**54,6 ha**  
Flächenumsatz Verkauf.

Trend 2025 | Trend 2026



**426.000 m<sup>2</sup>**  
Logistikflächenumsatz.

Trend 2025 | Trend 2026



**8,30 €/m<sup>2</sup>**  
Logistikspitzenmiete.

Trend 2025 | Trend 2026

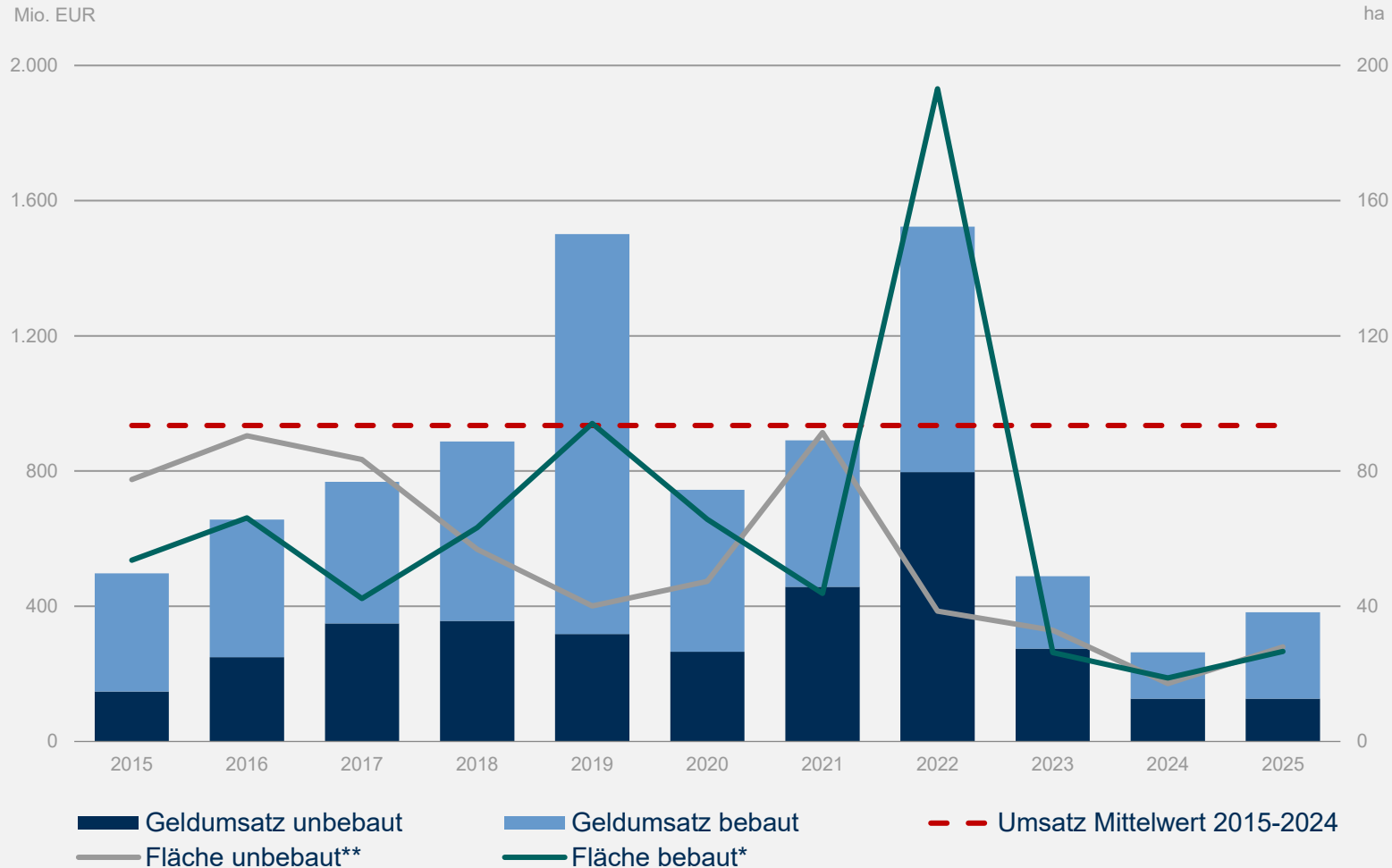


**4,3 % p.a.**  
Spitzenrendite Logistik.

Trend 2025 | Trend 2026



# Verkäufe von Gewerbeliegenschaften



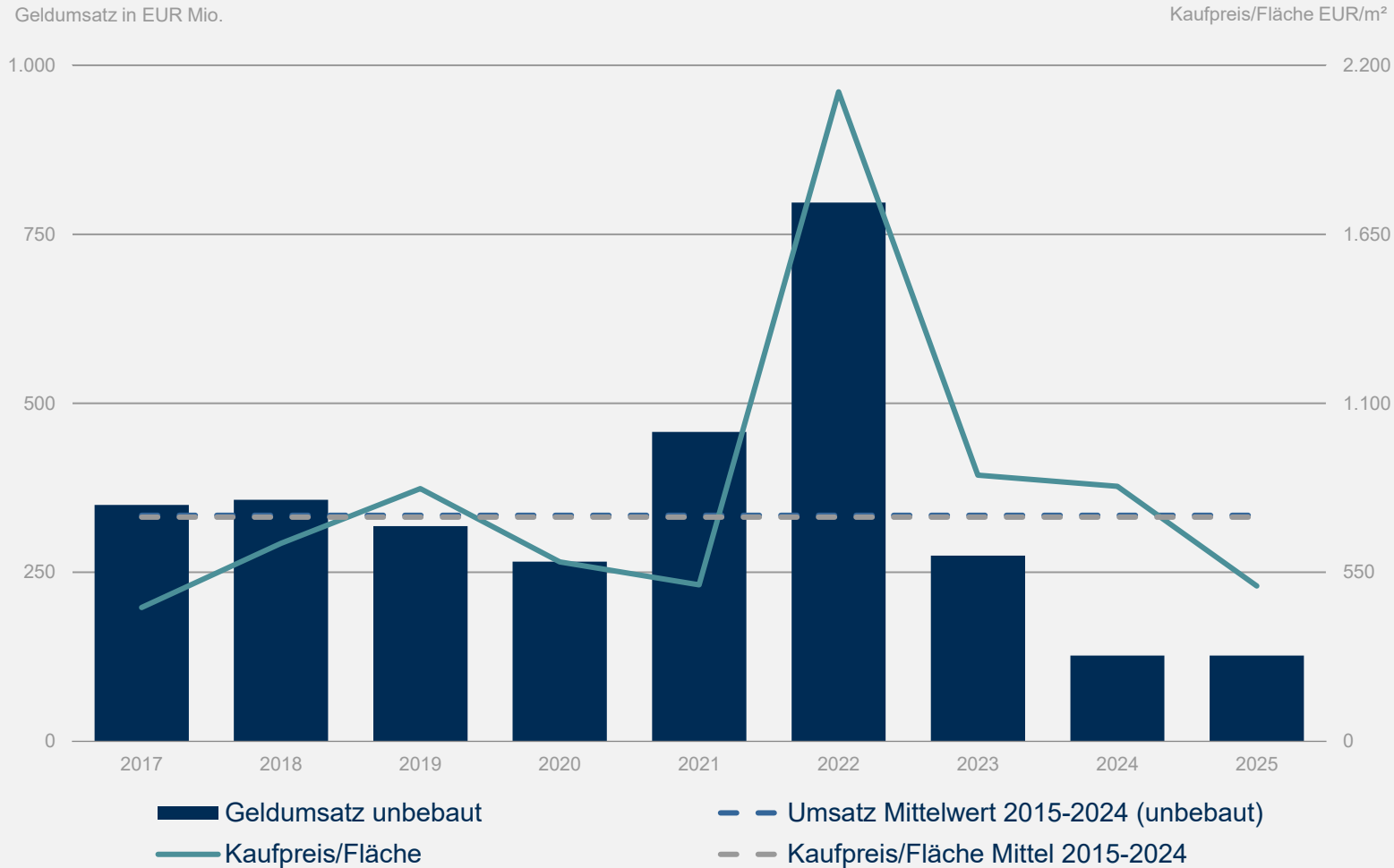
\*Nur bebaute Industrie- und Gewerbeliegenschaften \*\*inkl. gewerblichem Mischgebietsanteil (80%)  
 Quelle: Gutachterausschuss Berlin, vorläufige Angaben für 2025, Stand: 17.02.2026

- Geldumsatz bei bebauten Gewerbeliegenschaften um 86 % auf EUR 255 Mio. gestiegen.
- Geldumsatz bei unbebauten Gewerbegrundstücken stabil zum Vorjahr bei EUR 127 Mio.
- Flächenumsätze bei bebauten Grundstücken +41 %, bei unbebauten +63 %.

## Prognose 2026:

- Moderater Anstieg der Geld- und Flächenumsätze.

# Der Markt für unbebaute Gewerbegrundstücke\*



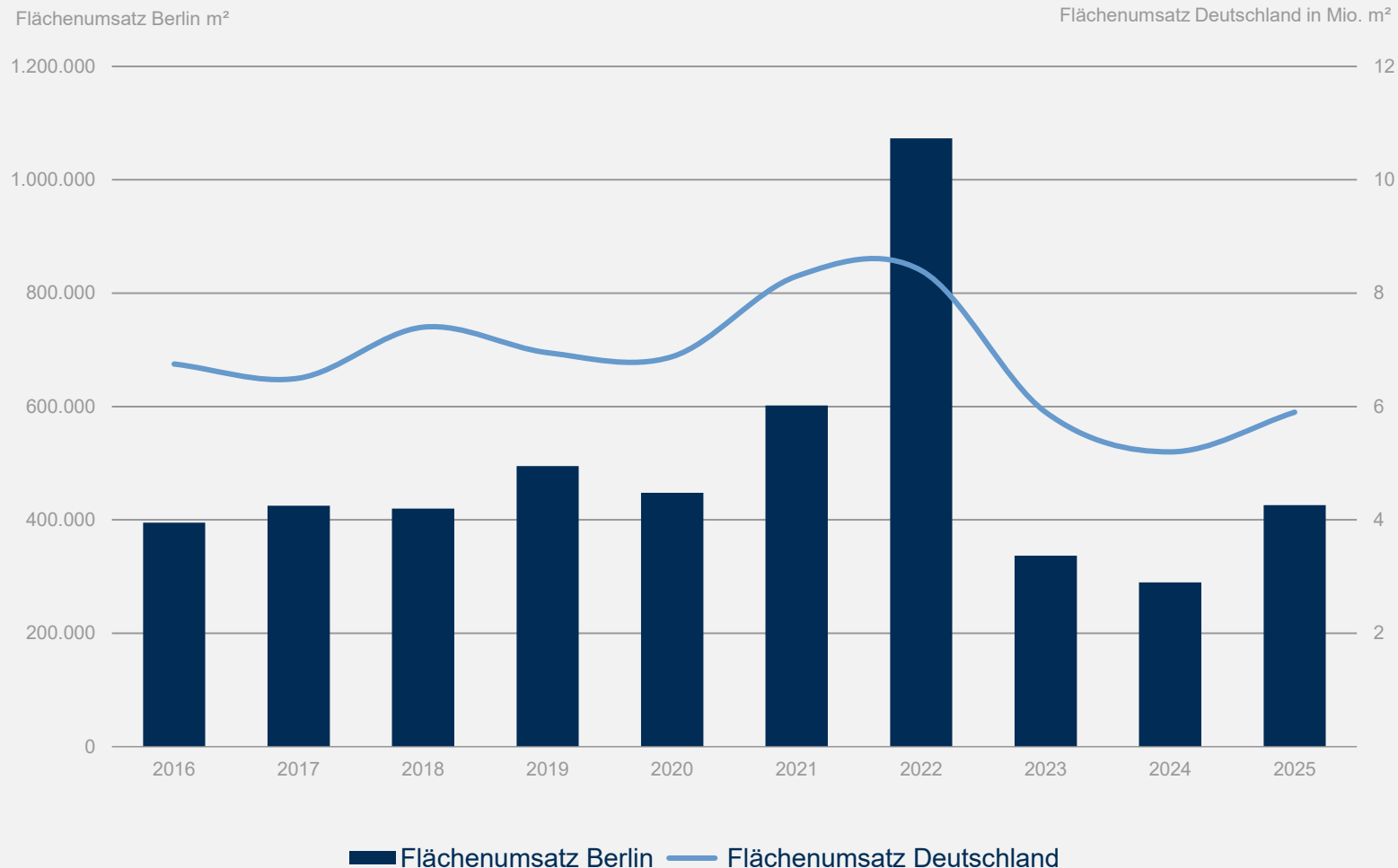
\*nur reine Gewerbegrundstücke  
 Quelle: Gutachterausschuss Berlin, vorläufige Angaben für 2025, Stand: 17.02.2026

- Geldumsatz bei unbebauten Gewerbegrundstücken auf gleichem Niveau wie im Vorjahr.
- Kaufpreise um 39 % auf EUR 506/m<sup>2</sup> gesunken (2024: EUR 830/m<sup>2</sup>).

## Prognose 2026:

- Je nach Konjunktur-entwicklung ist ein moderat anziehendes Markt-geschehen möglich.

# Logistikflächenumsatz



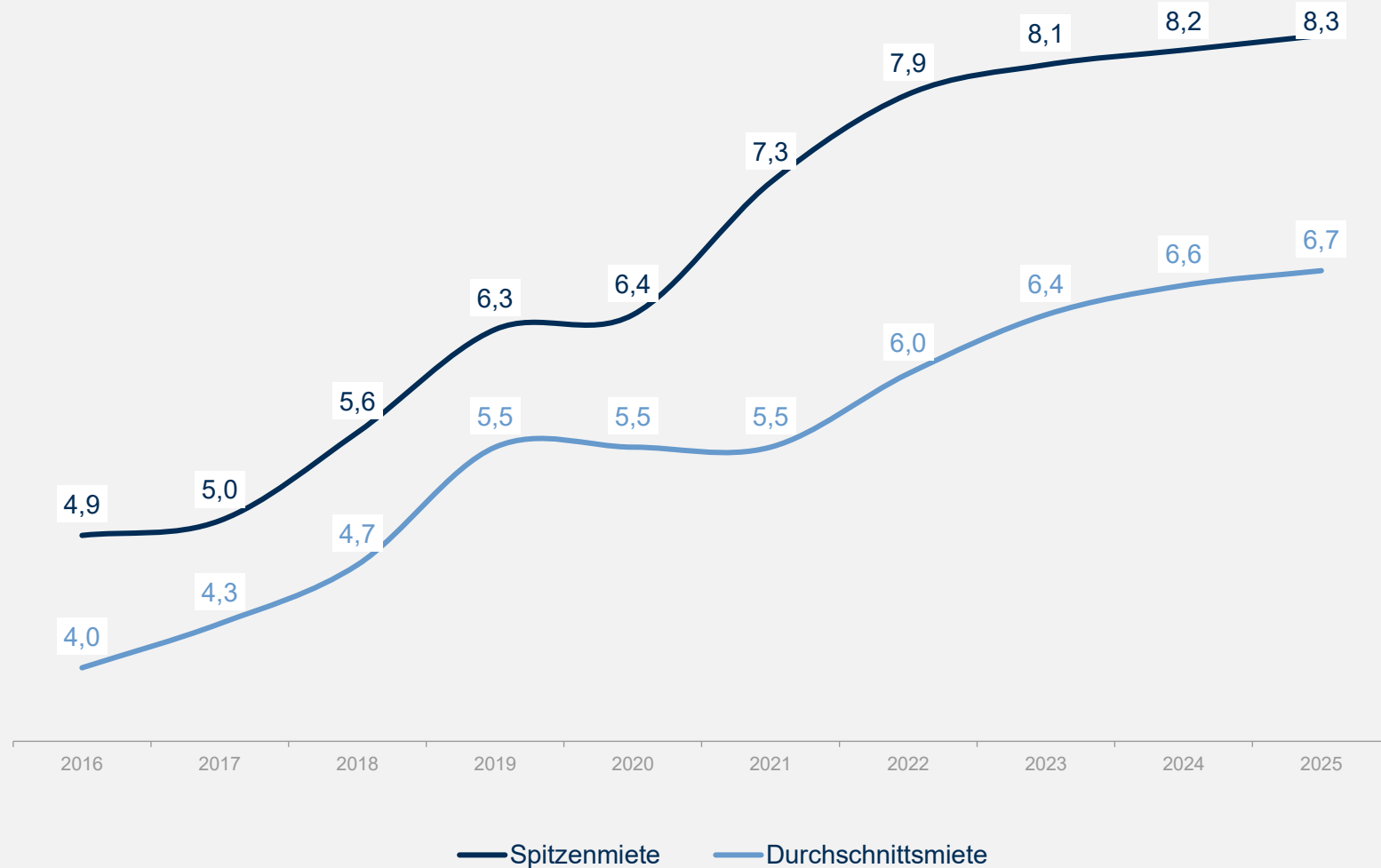
Quelle: Eigene Erhebungen

- Flächenumsatz in Deutschland um 13 % auf 5,9 Mio. m<sup>2</sup> gestiegen (2024: 5,2 Mio. m<sup>2</sup>).
- Überproportional starkes Anziehen des Berliner Logistikflächenumsatzes um 47 % auf rd. 426.000 m<sup>2</sup> (2024: 289.800 m<sup>2</sup>).

## Prognose 2026:

- Je nach Konjunktorentwicklung ist ein weiter steigendes Umsatzniveau zu erwarten.

# Mietpreisentwicklung für Logistikflächen [in EUR/m<sup>2</sup>]



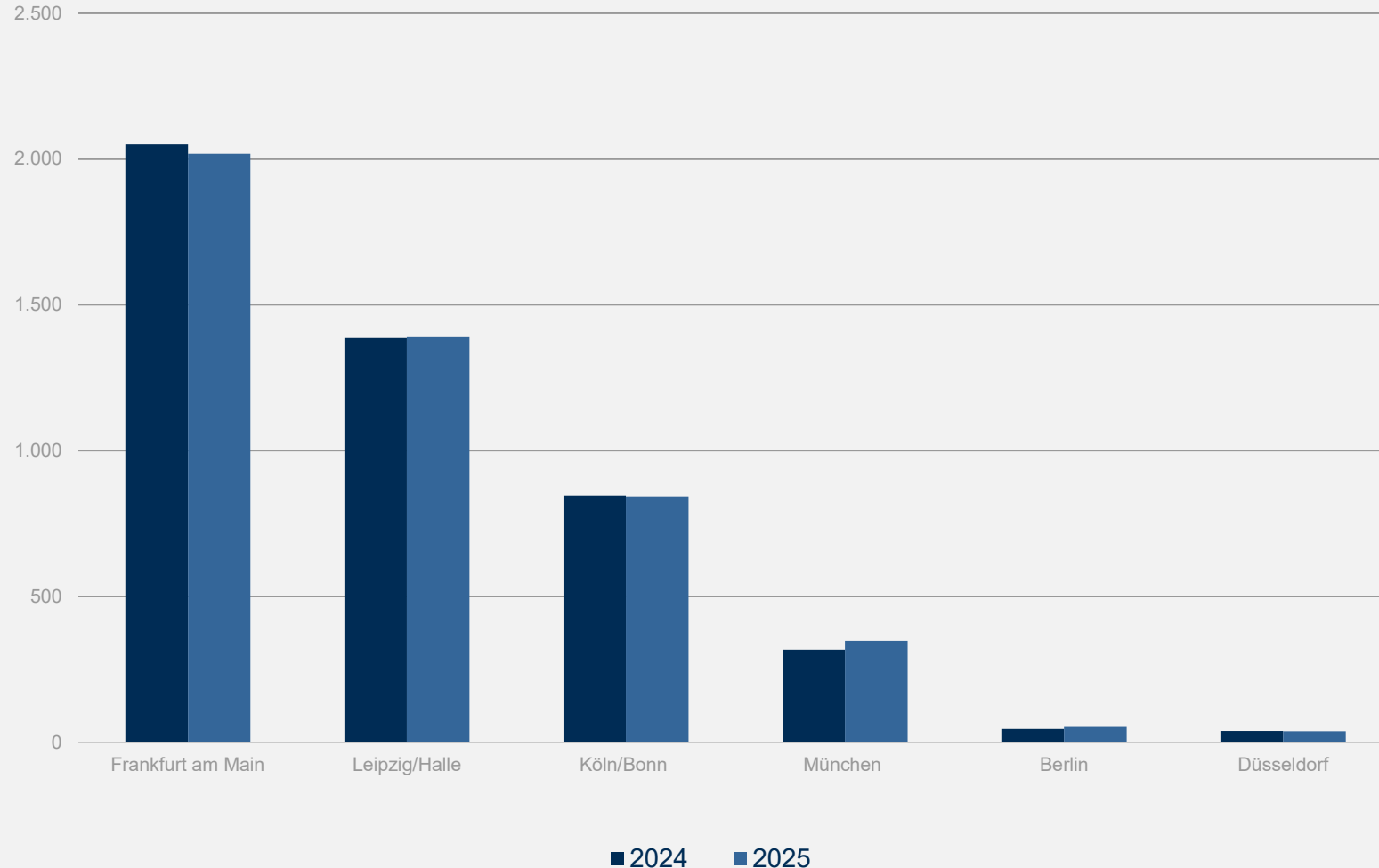
- Spitzenmieten steigen leicht um 1 % im Vergleich zum Vorjahr auf EUR 8,30/m<sup>2</sup> (2024: EUR 8,20/m<sup>2</sup>).
- Durchschnittsmieten steigen um 3 % im Vergleich zum Vorjahr auf EUR 6,70/m<sup>2</sup> (2024: EUR 6,60/m<sup>2</sup>).

## Prognose 2026:

- Weiter leicht steigendes Mietniveau für marktgerechte Flächen.

Quelle: IZ Research, eigene Erhebung

## Flughäfen im Vergleich: Luftfracht\* [in Tsd. t]



\*kumuliert angekommen und abgeflogen, inkl. Transit  
 Quelle: ADV (Arbeitsgemeinschaft Deutscher Verkehrsflughäfen)

- Seit 2020 stetig steigendes Luftfrachtaufkommen in Berlin.
- Luftfracht liegt mit insgesamt 52,3 Tsd. t für 2025 in Berlin 14 % über Vorjahresniveau (2024: 45,7 Tsd. t).
- Berliner Luftfrachtaufkommen liegt ebenfalls rd. 27 % über dem Dekadenmittel (Ø 2015-2024: 41,2 Tsd. t).

## Resümee / Ausblick

- Trotz der anhaltenden Stagnationsphase mit einem Mini-Wachstum im Jahr 2025 zeigt der Marktbereich Gewerbeimmobilien eine deutliche Erholung, allerdings ausgehend von einem niedrigen Niveau.
- Der stetige Aufwärtstrend beim Luftfrachtaufkommen, den andere deutsche Flughäfen so nicht zeigen, signalisiert, dass die Nachfrage nach Logistikimmobilien perspektivisch weiter wachsen wird. Schon jetzt sind die Logistikflächenumsätze in Berlin deutlich stärker angezogen als im Bundesdurchschnitt.
- In den kommenden Jahren werden insbesondere Flächen für Light Industry und Last-Mile in den Fokus der Investoren rücken. Der Versandhandel wird auch aufgrund der Nähe zu Polen weiterhin eine hohe Flächennachfrage aufweisen. Zudem werden Logistikflächen auf Eignung für Data Center geprüft, die auch in der Region Berlin ein stark wachsendes Segment darstellen. Zukünftig werden auch vermehrt Flächen für Stromspeicheranlagen benötigt. Da sowohl Data Center als auch Stromspeicheranlagen besondere Anforderungen aufweisen, können für geeignete Flächen vergleichsweise hohe Kaufpreise bzw. Pachtraten erzielt werden.
- Für das Jahr 2026 erwartet Aengevelt Research für nachhaltig anspruchsgerechte Logistikliegenschaften ein segmentdifferenziert weiter leicht ansteigendes Miet- und Kaufpreisniveau. Die Spitzenrendite, die im Jahr 2025 bei 4,3 % lag, wird sich 2026 voraussichtlich weiter erhöhen.
- Das Logistiksegment bietet auch mittel- bis langfristig weiterhin gute Investmentperspektiven. Im Vergleich zu anderen Assetklassen zeigt sich der Logistikmarkt als besonders krisenresilient und zudem auch renditestark. Durch den Bedeutungsgewinn der Last-Mile-Logistik nimmt in Wachstumsregionen insbesondere auch die Nachfrage nach innerstädtischen City-Hubs zu. Dafür eignen sich auch Umnutzungen brachgefallener Grundstücksareale (z.B. von Tankstellen oder Gewerbebetrieben, Alt-Industrien, suboptimalen Infrastruktureinrichtungen, ehem. Militäreinrichtungen etc.) und Gebäude.

WOHNEN BERLIN

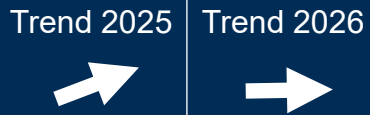
# Weniger Neubau und noch schärferer Mangel.



# Auf einen Blick



**14.079**  
Genehmigungen Wohnungen.



**14.000**  
Fertigstellungen.



**1,69 Mrd. €**  
Geldumsatz EZFH.



**1,7 Mrd. €**  
Geldumsatz MFH.



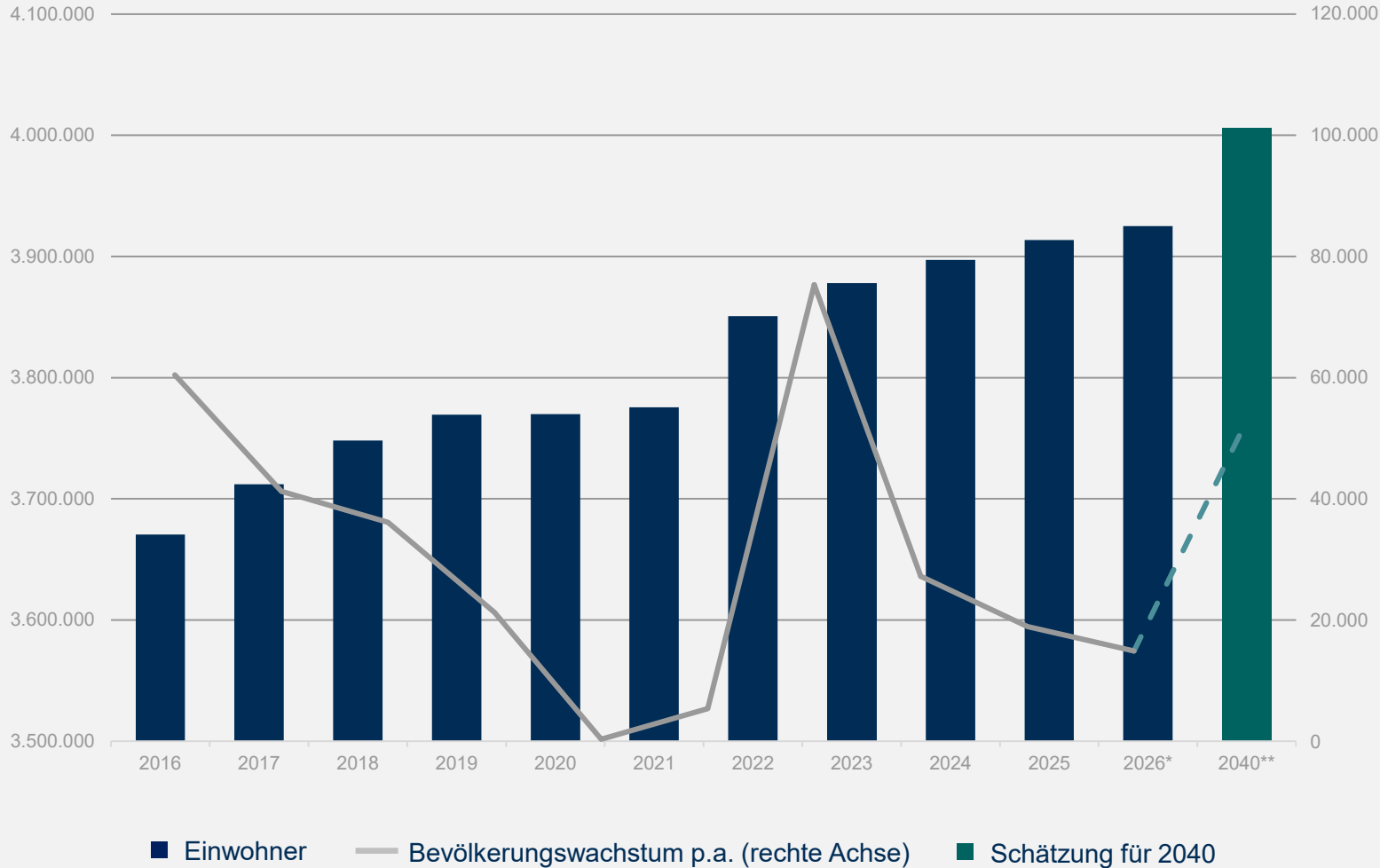
**14,60 €/m<sup>2</sup>**  
Angebotsmiete gesamt.



**18,20 €/m<sup>2</sup>**  
Angebotsmiete Neubau.



# Bevölkerungsentwicklung



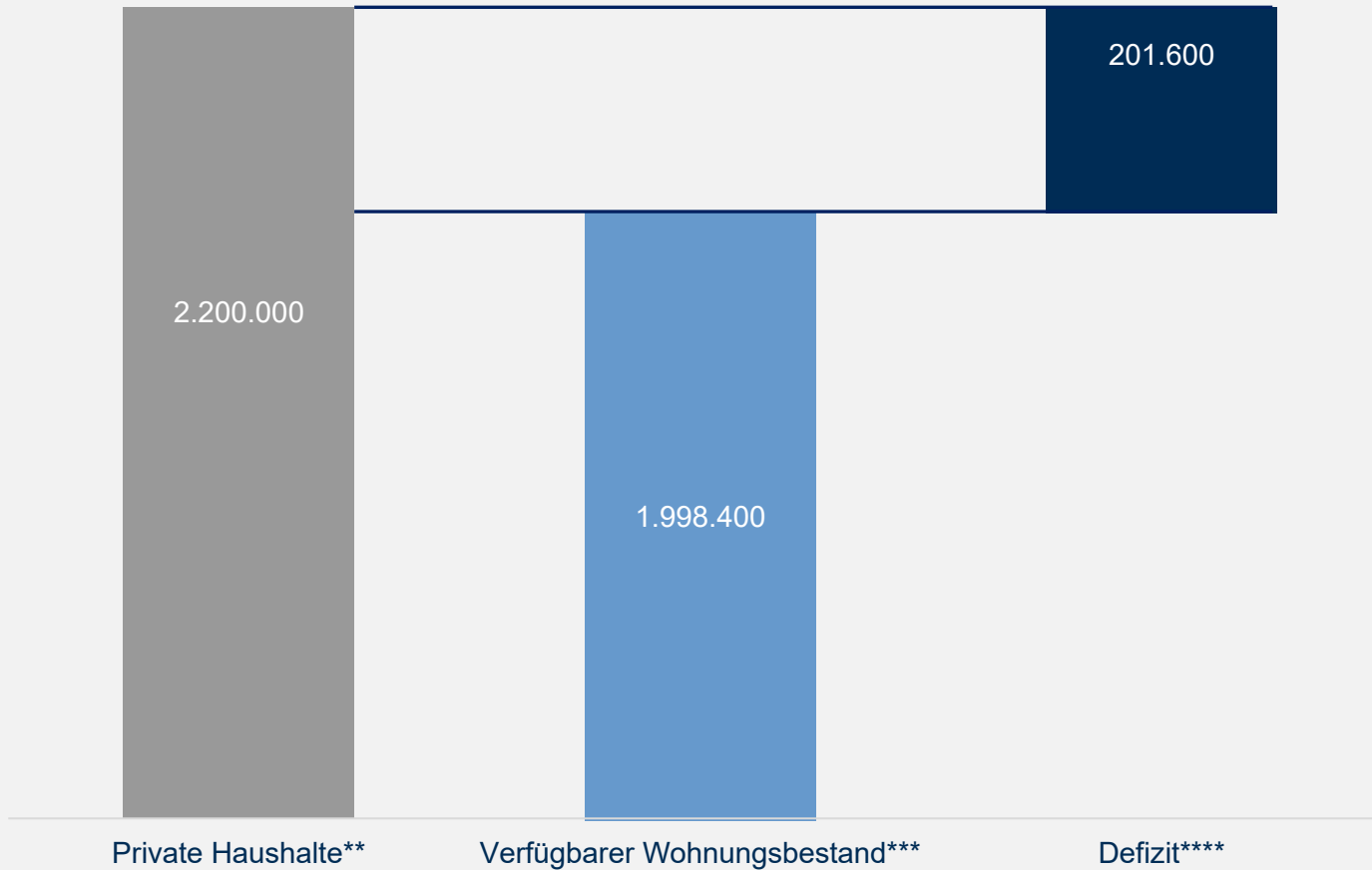
- Weiter wachsende Einwohnerzahl.

### Prognose:

- Berlin wächst nachhaltig weiter.
- Kontinuierlich anziehende Wohnraumnachfrage.

\*Prognose \*\*Prognose Senatsverwaltung – mittlere Variante.  
 Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

# Wohnungsdefizit in Berlin [Anfang 2026]\*



- Es fehlen rund 202.000 Wohneinheiten bzw. 10,1 % des gesamten Bestands.
- Fehlallokationen aufgrund mietregulatorisch bedingter Flächenabsorption sowie die prognostizierte Zunahme der Zahl der Privathaushalte werden das Wohnungsdefizit noch weiter verschärfen.
- Anhaltende Nachfrage nach allen Wohnformen.

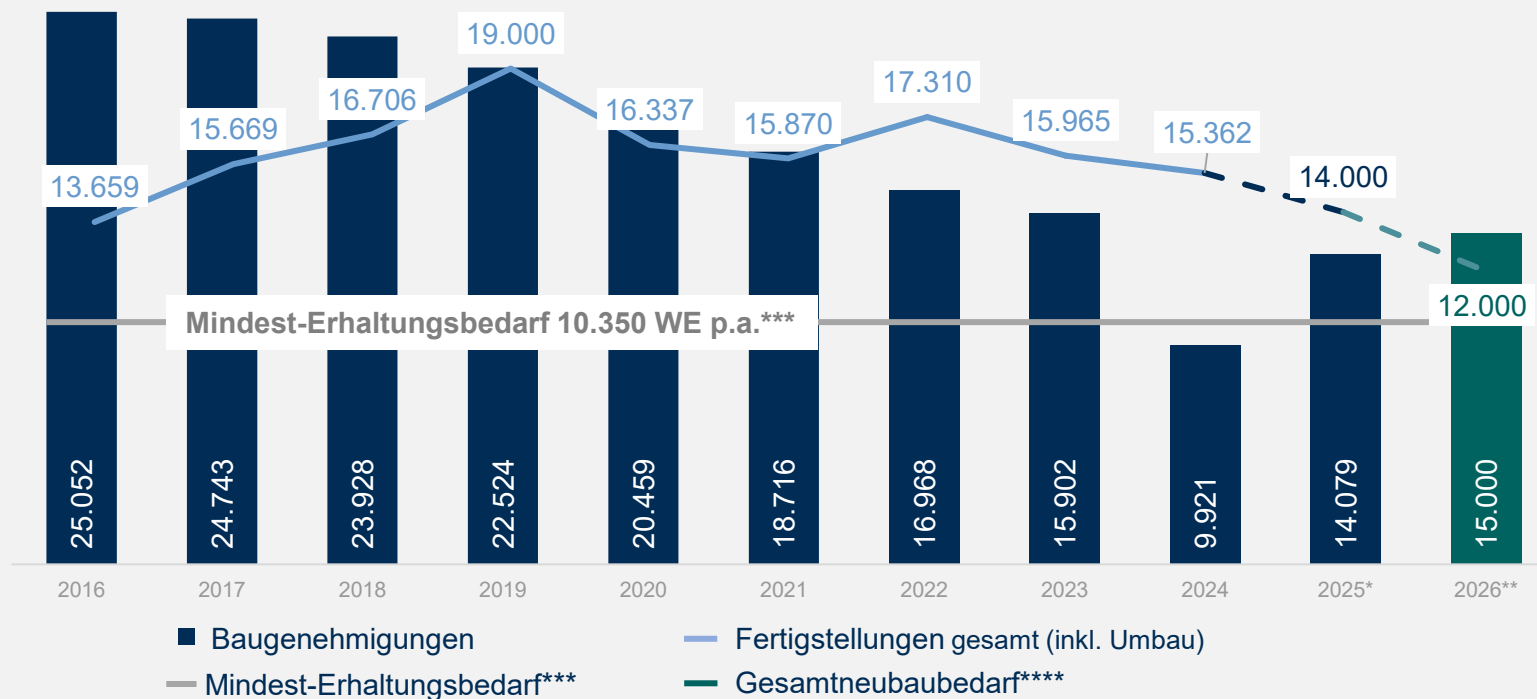
## Prognose 2026:

- Weitere Zunahme des Wohnungsdefizits.

\*Prognose \*\*Bedarfsrelevante Haushalte = 99,5% aller privaten Haushalte (rd. 2,21 Mio.) \*\*\*96,5% des gesamten Wohnungsbestandes von rd. 2,07 Mio. Wohnungseinheiten \*\*\*\* z.V. Defizit nach Fortschreibung des Wohnungsmarktberichtes des Landes Berlin: 127.000 WE.  
 Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Aengevelt Research

# Genehmigungen, Fertigstellungen, Neubaubedarf

Gesamtneubaubedarf: 42.000 WE p.a.\*\*\*\*



\*Fertigstellungen 2025: Projektion \*\*Schätzungen \*\*\*Mindest-Erhaltungsbedarf = 0,5% des Bestandes p.a.  
 \*\*\*\*Summe aus Nachhol-, Neubau- und Erhaltungsbedarf bis 2030.

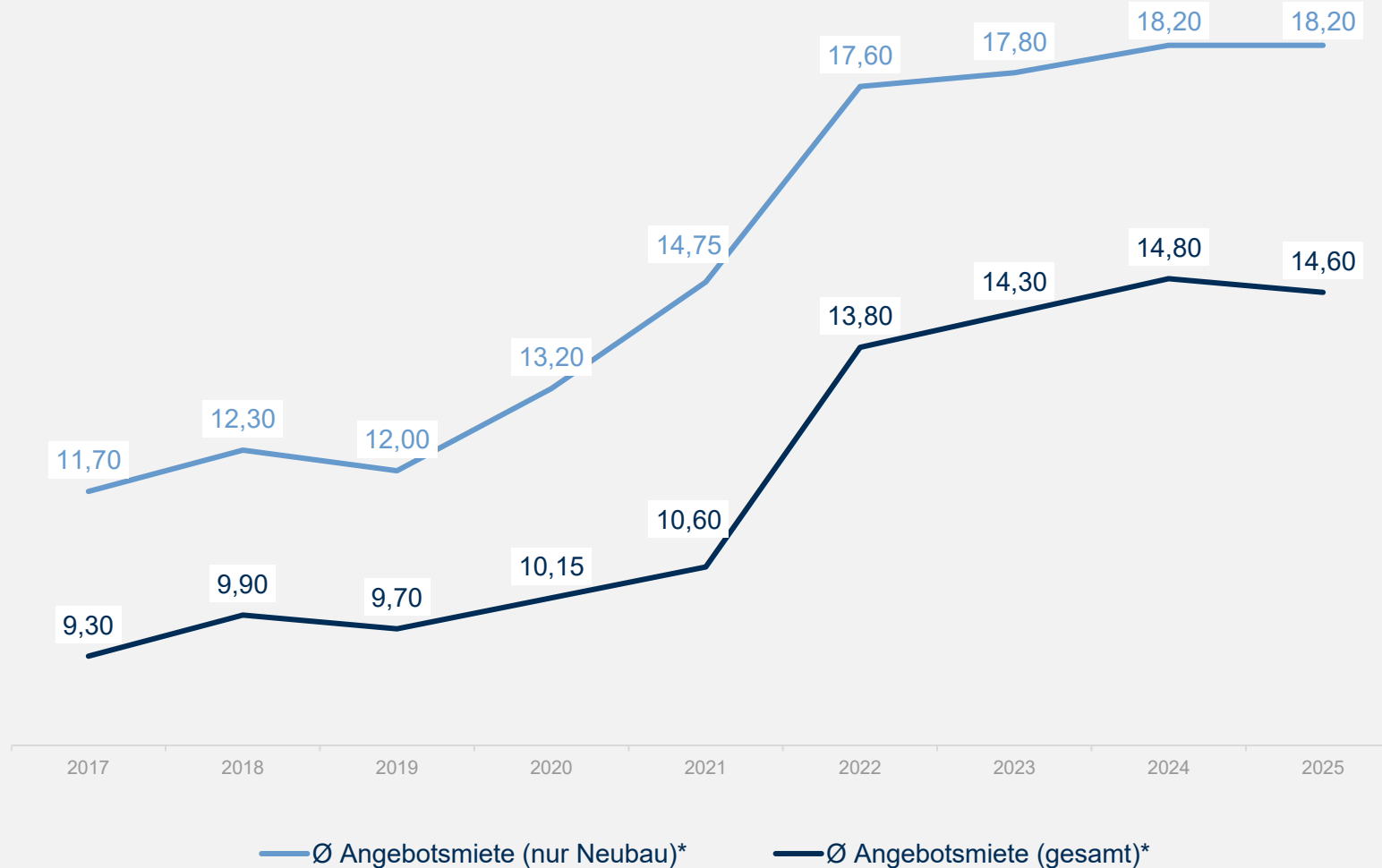
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Modellierung Aengevelt Research

- Fertigstellungsvolumen erneut gesunken.
- Erstmals seit zehn Jahren wieder steigende Zahl von Baugenehmigungen nach Tiefstwert im Jahr 2024, aber immer noch auf (zu) niedrigem Niveau.
- Fertigstellungen bleiben weiterhin deutlich unter Gesamtneubaubedarf.

## Prognose:

- In den nächsten Jahren sind weiterhin deutlich unzureichende Fertigstellungen zu erwarten.

# Mietentwicklung [in EUR/m<sup>2</sup>]

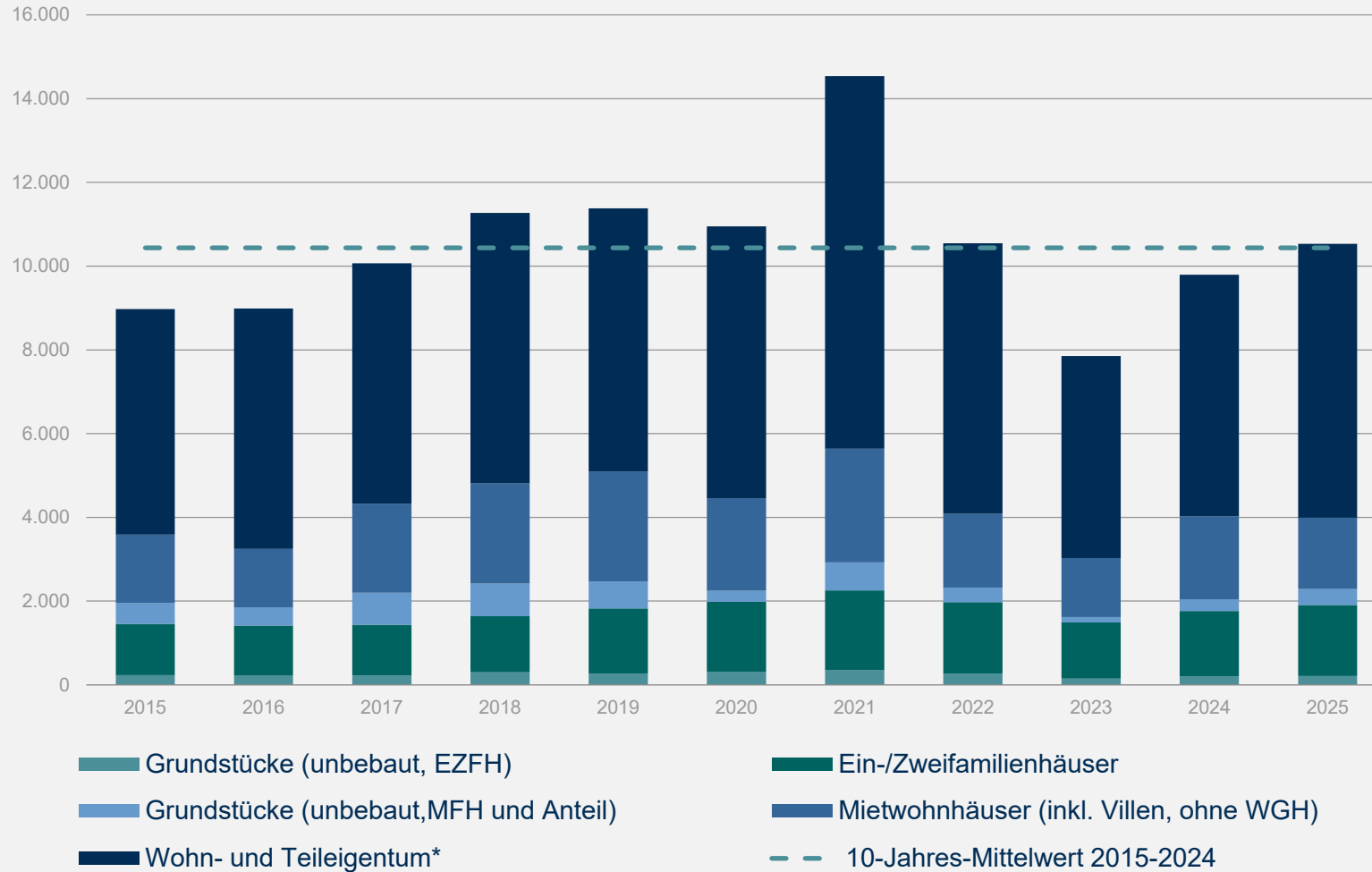


\*jeweils Q4  
Quelle: empirica; Aengevelt Research

- Die Angebotsmiete im Neubau bleibt auf gleichem Niveau wie im Vorjahr.
- Aufgrund des wachsenden Nachfrageüberhangs ist jedoch ein erneut steigendes Mietpreisniveau zu erwarten.
- Da zahlreiche Mieter aufgrund finanzieller und struktureller Restriktionen nicht mehr in der Lage sind, ihren Wohnraum entsprechend ihres Bedarfs zu wechseln, resultiert daraus eine ineffiziente Allokation von Wohnraum.

# Geldumsatz Wohnimmobilienmarkt (Asset-Deals)

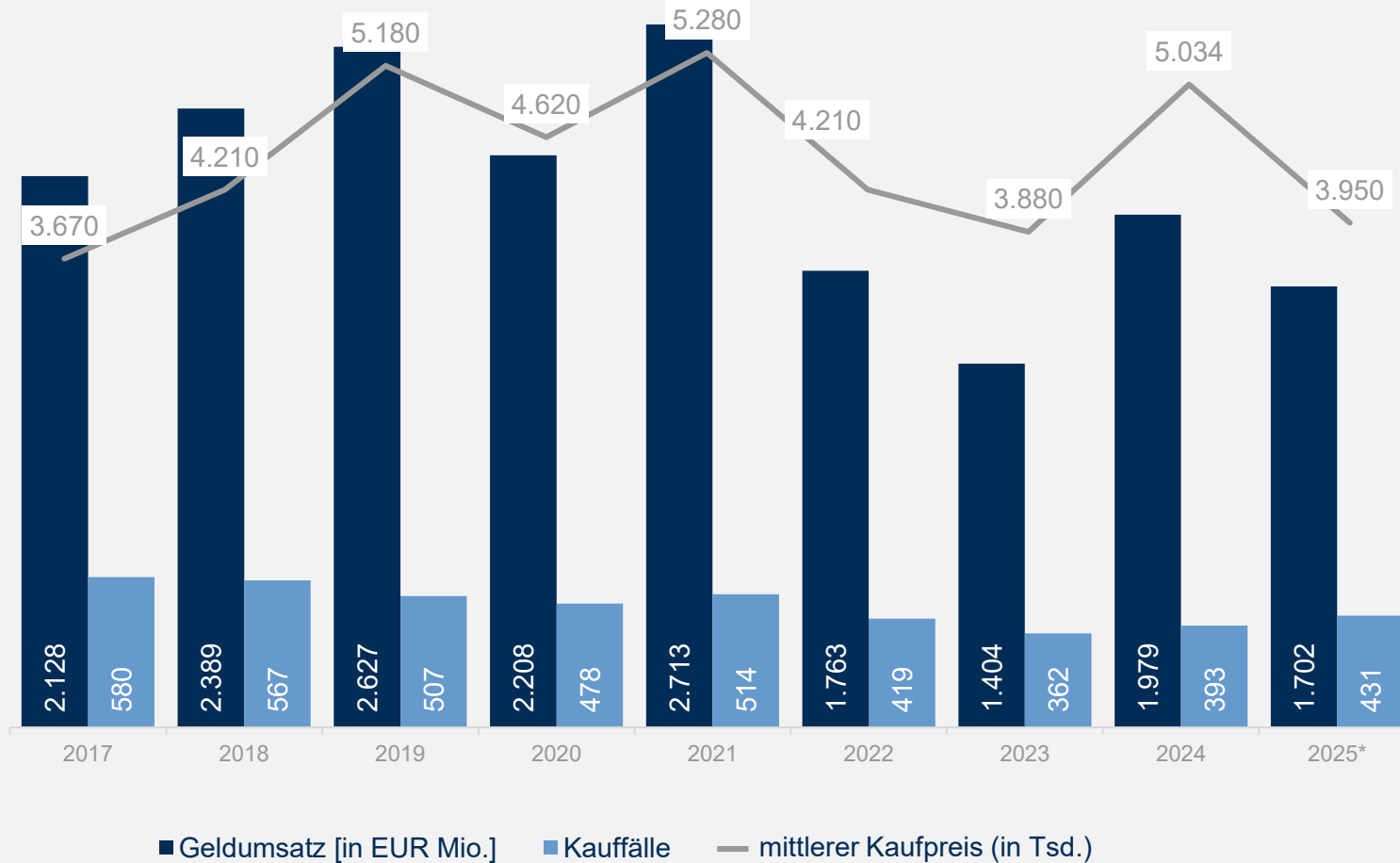
Mio. EUR/m²



\*inkl. Pakete und Sondereigentum (mit überwiegend wohnwirtschaftlichem Hintergrund)  
 Quelle: Gutachterausschuss Berlin, vorläufige Angaben für 2025

- Geldumsatz hat sich im Jahr 2025 weiter erholt und liegt inzwischen wieder auf Dekadenniveau.
- Zunahme im Segment Wohn- und Teileigentum um rd. 13 %.
- Im Bereich Grundstücke für den MFH-Neubau Umsatzzunahme um 36 %; das ist ein Frühindikator für zukünftig steigenden Wohnungsneubau.

# Markt für Mehrfamilienhäuser [Asset-Deals o. Gewerbe]



\*vorläufig  
Quelle: Gutachterausschuss Berlin

- Geldumsatz für Mehrfamilienhäuser trotz Zunahme der Zahl der Kauffälle gegenüber dem Vorjahr um 15 % zurückgegangen.
- Deutlicher Rückgang beim mittleren Kaufpreis zeigt, dass der Anteil unsanierter Bestände zugenommen hat.

## Resümee / Ausblick

- Das Wachstum der Bevölkerung der Bundeshauptstadt setzt sich stetig fort. Alle relevanten Faktoren sprechen dafür, dass der Wachstumstrend auch längerfristig weiter anhalten wird. Die Zahl der Privathaushalte und damit der Wohnungsnachfrager wächst dabei sogar noch stärker als die Einwohnerzahl, während das Wohnungsangebot durch hauptstadtypische und politisch bewirkte Fehlallokationen beeinträchtigt wird.
- Dennoch reduziert sich die Zahl der Baufertigstellungen nunmehr seit acht Jahren in Folge und erreicht aktuell nur noch 33 % des Gesamtneubaubedarfs. Bei der Zahl der Baugenehmigungen ist zwar nach dem massiven Einbruch im Jahr 2024 eine Erholung zu erkennen, allerdings wird die Zahl der Fertigstellungen auf absehbare Zeit weit unter dem Bedarf bleiben.
- Das rechnerische Defizit von rund 202.000 Wohneinheiten bzw. 10,1 % des Bestands wird sich somit noch weiter vergrößern. Der tatsächliche Nachfrageüberhang ist in Berlin allerdings noch weitaus höher, weil die Haushalte, die keine bezahlbare Wohnung finden, zu Ausweichstrategien greifen, darunter Aufschieben von Haushaltgründungen, unerwünschtes Wohnen zur Untermiete oder in Wohngemeinschaften, Aufschieben von Kinderwünschen oder Ausweichen in die Region Brandenburg. Die Mietenregulierung führt zu dem paradoxen Effekt, dass preisgünstige Altverträge häufig für Zweitwohnungen zweckentfremdet werden, was zu weiterer Fehlallokation führt.
- Die markant zu niedrigen Neubauleistungen erklären sich auch daraus, dass Investoren durch die überzogene Regulierung der Mieten abgeschreckt werden. Hinzu kommen (zu) hohe Baukostensteigerungen, die teilweise auch durch Überregulierungen verursacht sind, unzureichende Verfügbarkeit von preis- und bedarfsgerechtem Bauland und die nach wie vor berlinspezifisch zu langen Baugenehmigungsverfahren.
- Neubau lässt sich trotz hoher Nachfrage wirtschaftlich schlecht darstellen. Deshalb fokussiert sich die Transaktionsdynamik auf den Wohnungsbestand. Allerdings wird das zukünftige Marktgeschehen u.a. auch von der Höhe der Baugeldzinsen beeinflusst. Hier sind angesichts der stark steigenden staatlichen Kreditaufnahme („Schuldenpaket“) für 2026 wieder steigende Darlehens-zinsen zu erwarten.
- Zudem haben viele institutionelle Investoren Berlin aus dem Programm genommen, weil sich in der Bundeshauptstadt ein investoren- und eigentümerfeindliches Klima entwickelt hat. Dass eine Partei der Regierungs-koalition in ihrem Wahlprogramm die Unterstützung einer Initiative zur Enteignung von Wohnungsunternehmen, die Erhöhung der Sozialwohnungsquote beim Neubau auf 50 %, eine Verpflichtung von Wohnungseigentümern, eine unspezifizierte Quote von Wohnungen an WBS-Inhaber zu vermieten, und eine Deckelung von Mieten und Gewinnen von Wohnungsunternehmen ankündigt (Entwurf zum Wahlprogramm der SPD Berlin vom 16.2.2026), stellt ein massives Investitionshemmnis dar. Die geplante Verschärfung der strafrechtlichen Regelungen zum Mietwucher belastet ebenfalls die Bereitschaft von Investoren, sich in Berlin im Wohnungsbau zu engagieren, weil das Risiko steigt, kriminalisiert zu werden.

# Aengevelt. Wir sind für Sie da.



**Chiara Aengevelt**

Geschäftsführende  
Gesellschafterin

Tel: +49 (0) 30-20193-254  
chiara@aengevelt.com



**Marc Retzlaff**

Senior Berater  
Investment & Development

Tel: +49 (0) 30-20193-129  
m.retzlaff@aengevelt.com



**Adina Schmidt**

Senior Beraterin  
Gewerbliche Vermietung

Tel: +49 (0) 30-20193-153  
a.schmidt@aengevelt.com



**Erik Krüger**

Berater  
Gewerbliche Vermietung

Tel: +49 (0) 30-20193-121  
e.krueger@aengevelt.com



**Bela Reich**

Berater  
Investment & Development

Tel: +49 (0) 30-20193-184  
b.reich@aengevelt.com

## Auf einen Blick

**100 %\***  
Wiederbeauftragung.

**100 %\***  
Weiterempfehlung.

**4**  
Standorte bundesweit.  
Regional. National.  
International.

**rd. 100.000 m<sup>2</sup>**  
Vermittelte Gewerbemietfläche 2025.

**rd. 390 Mio. €**  
Wert der begleiteten Investment-  
Transaktionen 2025.

**96 %\***  
Engagement.

**97 %\***  
Seriosität.

**rd. 90**  
Immobilienwirtschaftliche  
und hochschulausgebildete  
Experten.

\* Ergebnisse der objektiven Leistungskontrolle durch unabhängige, externe Kundenzufriedenheitsanalysen (Manufacts Research) für das Geschäftsjahr 2025.

Der Herausgeber stützt seine Angaben teilweise auf öffentliche Quellen und eigene Hochrechnungen, die sich aus seinen besonderen Marktkenntnissen ableiten. Diese Veröffentlichung erfolgt daher nach bestem Wissen ohne jegliche Gewähr und Haftung auf die Richtigkeit aller Angaben und Prognosen.

# Aengevelt Immobilien GmbH & Co. KG.

## DÜSSELDORF

duesseldorf@aengevelt.com

## BERLIN

berlin@aengevelt.com

## FRANKFURT/M.

frankfurt@aengevelt.com

## LEIPZIG

leipzig@aengevelt.com

## MAGDEBURG

magdeburg@aengevelt.com



Institut für Corporate Governance  
in der deutschen Immobilienwirtschaft®

Zertifikatsauszeichnung „Compliance  
Management“ der ICG und ISO-Zertifizierung.