

Presse-Information

9. März 2023

Berliner Büromarkt bleibt robust

Hoher Sanierungsbedarf aufgrund steigender Anforderungen bei Nachhaltigkeitsstandards

- Flächenumsatz 2022 geht um knapp sieben Prozent zurück
- Rendite erreicht neuen Spitzenwert
- Große Nachfrage bei kleineren Objekten
- Leerstandsquote auf 3,7 % gestiegen, aber noch im Bereich einer üblichen Fluktuationsreserve
- Trotz großer Verfügbarkeit: Mieten steigen weiter
- Spezialthema: Stranded Assets

Die Folgen des russischen Angriffskrieges auf die Ukraine, die Inflation und die steigenden Zinsen hinterlassen Spuren am Büromarkt – in Berlin zeigt er sich aber weiter robust. Mit 785.000 Quadratmetern bleibt der Flächenumsatz zwar unter dem Vorjahr (2021: 840.000 Quadratmeter), aber dennoch auf moderatem Niveau. Vor allem die Nachfrage nach kleineren Mietflächen mit einer Größe von 300 bis 1.500 Quadratmetern ist hoch. Die Spitzenmiete legte um 3 Euro auf nun 43,50 Euro pro Quadratmeter weiter zu. Die Nettoanfangsrendite, also Relation von Jahresnettomieteinnahmen zu Bruttokaufpreis, stieg erstmals seit zehn Jahren wieder an und lag zum Jahresende 2022 bei über 3 Prozent (Ende 2022: 2,5 Prozent).

„Gefragt sind in Berlin vor allem moderne Büros in zentralen Lagen. Deshalb sehen wir trotz des immer größeren Angebotes und des gestiegenen Leerstands noch keine Entspannung bei den Mieten“, sagt Marcus Buder, Bereichsleiter für Gewerbliche Immobilienfinanzierung bei der Berliner Sparkasse. „Mit Blick auf die Inflation, die zunehmenden Baukosten und Anforderungen an die Nachhaltigkeit gehen wir auch weiterhin davon aus, dass die Mieten auf einem Spitzenniveau bleiben oder sogar noch steigen werden.“

Aufgrund der moderaten Nachfrage und der Fertigstellung zahlreicher neuer Objekte setzte sich beim Leerstand der Trend der vergangenen Jahre fort. Die Quote stieg auf 3,7 Prozent, liegt aber weiter auf vergleichsweise niedrigem Niveau. Da noch rund 1,5 Mio. Quadratmeter Bürofläche in der

Pipeline sind und sukzessive fertiggestellt werden, könnte diese Quote noch weiter anziehen.

Einen Schwerpunkt setzt der Bericht auf die zunehmenden Anforderungen an die Immobilienbranche hinsichtlich Nachhaltigkeit und ESG-Kriterien. Sowohl im Neubau als auch bei Bestandsobjekten gelten mittlerweile strenge Richtlinien. „Die Immobilienbranche ist ein wichtiger Hebel, um die Klimaziele zu erreichen, immerhin ist sie in Deutschland für rund ein Drittel des gesamten CO₂-Ausstoßes verantwortlich“, so Marcus Buder. „Und da viele Büroimmobilien in Berlin älter als 20 Jahre sind, hat die energetische Sanierung eine hohe Priorität.“

Eine energetische Sanierung ist oft aufwändig und teuer und sollte immer unter dem Aspekt der Wirtschaftlichkeit betrachtet werden. Der aktuelle Büromarktbericht beschäftigt sich auch mit der Frage, was passiert, wenn Gebäudebestand nicht wirtschaftlich saniert werden kann und so Gefahr läuft, zu einem so genannten „Stranded Asset“ zu werden. Wie das verhindert werden kann, beleuchtet der Bericht dabei ebenso wie mögliche Auswirkungen auf den gesamten Büromarkt.

Weitere Marktdaten, die Details zum Berliner Büromarkt und die Diskussion der Frage „Stranded Asset oder noch zu retten?“ gibt es im Marktbericht: <http://www.berliner-sparkasse.de/if>