

Presse-Information

10. August 2023

Zurückhaltung am Berliner Büromarkt im ersten Halbjahr

Analyse: Welche Perspektiven gibt es für den Standort Berlin?

- Flächenumsatz ein Drittel unter 10-Jahres-Mittel: 266.000 Quadratmeter
- Unsicherheiten, Zurückhaltung am Markt, viele Fertigstellungen: Leerstandsquote steigt weiter
- Spitzenmieten steigen weiter – aber langsamer
- Marcus Buder: „Boomjahre des Büroimmobilienmarktes vorerst vorbei.“

Geopolitische Unsicherheiten, das veränderte Finanzierungsumfeld durch die steigende Inflation und Zinsanpassungen, Energiekrise, die Auswirkungen von Remote Work - nach Jahren des kontinuierlichen Wachstums tut sich am Berliner Büromarkt derzeit nicht viel. Auch der Investmentmarkt steht nahezu still. Damit setzt sich die Entwicklung des Schlussquartals 2022 fort.

Die derzeitigen Rahmenbedingungen führten dazu, dass der Flächenumsatz des ersten Halbjahres 2023 nur bei 266.000 Quadratmetern liegt und damit rund 33 Prozent unter dem Halbjahresmittelwert der vergangenen zehn Jahre. Auch die Leerstandsquote stieg weiter an, auf mittlerweile 4,3 %. Als Marktverträglich gilt ein Niveau zwischen 3 und 5 Prozent. „Am Berliner Büromarkt treffen gerade zwei Faktoren aufeinander: Zurückhaltung einerseits, steigendes Angebot aufgrund der vielen fertiggestellten Immobilien andererseits,“ sagt Marcus Buder, Bereichsleiter für Gewerbliche Immobilienfinanzierung bei der Berliner Sparkasse. „Deshalb steigt der Leerstand und die Gefahr, dass einige Büroimmobilien ohne ESG-Strategie zu Stranded-Assets werden.“

Trotz geringerer Nachfrage und größerem Angebot legten die Spitzenmieten weiter zu und erreichten einen neuen Höchstwert von 44,00 Euro/qm. Getrieben werden die Mieten vor allem von den Immobilien in den urbanen Top-Lagen, die gut erreichbar und qualitativ hochwertig ausgestattet sind.

Perspektiven an Deutschlands größtem Büromarktstandort

Vor allem die anhaltenden Unsicherheiten und wenig großflächige Vermietungen lassen für das Gesamtjahr einen Büroflächenumsatz unter dem Niveau von 2022 erwarten. Aber: Berlin wächst weiter, auch mit Blick auf die Anzahl der Bürobeschäftigten. Bis Ende 2026 wird hier ein weiterer Zuwachs von rund 50.000 erwartet. Das ist moderater als in den zurückliegenden Jahren, sorgt aber insbesondere in Verbindung mit der heterogenen Branchenstruktur für Stabilität. Fast ein Drittel des Flächenumsatzes macht die öffentliche Verwaltung aus. Hinzu kommt die anhaltende, wenn auch gegenüber den Vorjahren geringere Nachfrage der Dienstleistungs- sowie der Technologie & Medien-Branche.

„Die Boomjahre des Büroimmobilienmarktes sind vorerst vorbei und die Auswirkungen der anhaltenden Unsicherheiten werden uns noch weiter beschäftigen. Das anhaltende Wachstum der Bürobeschäftigten wird aber dennoch für die künftige Nachfrage sorgen und damit zumindest für Stabilität. Die Vielfalt der Branchen, Berlins Attraktivität und Internationalität kommen uns hier zugute“, sagt Marcus Buder. „Spitzenlagen werden auch weiterhin das Niveau der Mieten hochhalten – hier konzentriert sich die Nachfrage. Mittel- bis langfristig rechnen wir damit, dass mehr saniert als neu gebaut wird. Denn gerade in der Immobilienbranche liegt ein großer Hebel für das Thema Nachhaltigkeit.“

Weitere Marktdaten sowie Details zu den Perspektiven am Berliner Büromarkt gibt es im Marktbericht: [Gewerbliche Immobilienfinanzierung \(berliner-sparkasse.de\)](https://www.berliner-sparkasse.de).