

Marktbericht 01/2023

# Stranded Asset oder noch zu retten?

 Berliner  
Sparkasse



# Stranded Asset oder noch zu retten?



**Nachdem der Büromarkt die Coronapandemie einigermaßen gut überstanden hat, sieht er sich jetzt erneut multiplen Krisen ausgesetzt. Die Folgen des russischen Angriffskrieges, steigende Inflation und die sukzessive Erhöhung der Leitzinsen werden die Büromärkte in den kommenden Monaten und Jahren fortwährend beeinflussen. Ähnlich verhält es sich beim Thema Nachhaltigkeit.**

In der Immobilienbranche nimmt die Relevanz der Themen Nachhaltigkeit und ESG unaufhaltsam zu. Neben den steigenden Anforderungen von Nutzern und Investoren an Immobilien sorgen neue Gesetzgebungen für strengere Richtlinien. Auch Bestandsgebäude sind inzwischen zunehmend Gegenstand der Dekarbonisierungsstrategien geworden.

Die energetische Sanierung von Bestandsgebäuden ist in der Regel mit Aufwand und Kosten verbunden. Gebäudebestand, der nicht oder nicht wirtschaftlich saniert werden kann, erfährt negative Wertänderungen und läuft Gefahr, sich zu einem „Stranded Asset“ zu entwickeln.

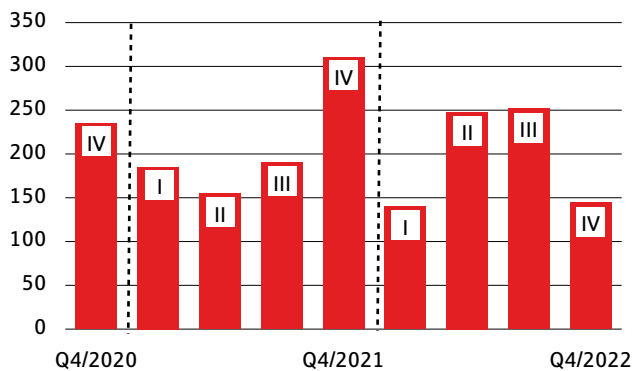
Was sind überhaupt Stranded Assets, wie werden sie erkannt, welche Möglichkeiten gibt es um sie zu verhindern und welche Auswirkungen haben sie auf den Berliner Büromarkt? Diese und weitere Fragen werden im Zuge dieses Marktberichtes thematisiert.

Den Anfang macht jedoch, wie üblich, ein Überblick des Berliner Büromarktes. Es werden die wichtigsten Büromarktkennziffern vorgestellt und ausgewertet sowie ein Blick in die Vergangenheit und Zukunft geworfen.

## Flächenumsatz auf moderatem Niveau

Mit einem Büroflächenumsatz (inkl. Baustart von Eigentümern) von rund 785.000 qm MFG hat sich der Berliner Büromarkt 2022 trotz aller Krisen als robust erwiesen. Nach einem ruhigen Start ins Jahr wuchs die Vermietungsleistung in den folgenden Quartalen auf rund 250.000 qm MFG an. Nach den starken Quartalen 2 und 3 blieb die übliche Jahresendrally jedoch aus. Der Jahresumsatz lag damit leicht unter dem Zehn-jahres-Mittel von 830.000 qm MFG. Hervorzuheben ist dabei jedoch die hohe Anzahl an Vermietungen insgesamt und dabei vor allem von kleinteiligen Vermietungen, insbesondere im Bereich von 300 bis 1.500 qm MFG.

**Büroflächenumsatz in Berlin in Tsd. qm MFG**  
(Q4/2020–Q4/2022)



Quelle: bulwiengesa, MFG = Mietfläche nach gif.

Der bedeutendste Abschluss des Jahres entfiel dabei auf den Baustart des Landes Berlin (Eigennutzung) auf dem ehemaligen Areal des Hauses der Statistik (40.000 qm MFG). Darüber hinaus mietete die Stadt Berlin 16.000 qm MFG für eine Schule im City Campus am Saatwinkler Damm. Weitere großvolumige Anmietungen waren z.B. 22.500 qm MFG von Cariad im Quartier Heidestraße und 17.000 qm MFG von MBition in den Berlin Decks in Moabit. Ebenfalls ca. 17.000 qm MFG mietete Enpal im Pandion Officehome am Ostkreuz.

Gemessen am Flächenumsatz stellte sich das Jahr 2022 sehr heterogen dar. Die höchsten Anteile entfielen auf die Branchen TMT (Technologie, Medien, Telekommunikation) (22 %), Industrie, Produktion & Handel (19 %) und die Öffentliche Verwaltung (18 %), die zusammen rund 60 % des Umsatzes auf sich vereinten. Es folgten Dienstleistungen mit rund 16 % des Flächenumsatzes und die Sektoren Gesundheit und Erziehung (10 %) sowie Banken- und Finanzdienstleistungen (7 %).

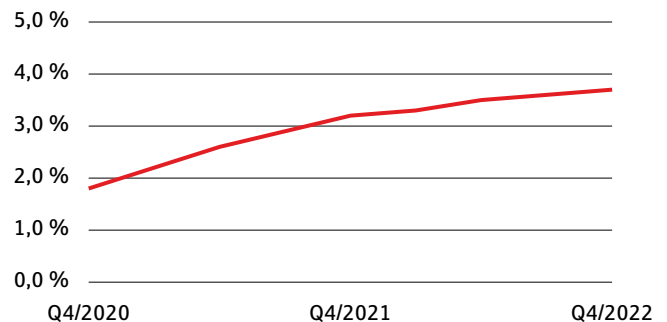
## Moderate Nachfrage und gleichzeitig hohe Fertigstellungen sorgen für Anstieg der Leerstandsquote

Seit dem Tiefpunkt der Leerstandsentwicklung 2019, als nur noch 1,3 % vakant waren, ist der Leerstand sukzessive angestiegen. Neben nur moderater Flächennachfrage lag der Hauptgrund für den stetigen Leerstandsaufbau in den hohen Fertigstellungszahlen der vergangenen Jahre.

Diese Entwicklung setzte sich auch 2022 fort. Mit einem Neubauvolumen von mehr als 500.000 qm MFG lag das Fertigstellungsvolumen erneut deutlich über dem Zehn-jahres-Mittel von 300.000 qm MFG.

Entsprechend stieg auch die Leerstandsquote und lag zum Jahresende 2022 bei 3,7 %. Der Leerstand liegt damit jedoch weiterhin auf einem vergleichsweise niedrigen Niveau und noch immer im Bereich der üblichen Fluktuationsreserve von 3 bis 5 %.

**Büroflächenleerstand in Berlin**  
(Q4/2020–Q4/2022)



Quelle: bulwiengesa.

Für die kommenden Quartale ist mit einem weiteren Anstieg des Leerstandsniveaus zu rechnen, denn es befinden sich derzeit weitere rund 1,5 Mio. qm MFG im Bau, die sukzessive fertiggestellt und auf dem Markt verfügbar sein werden.

## Bürospitzenmiete steigt trotz wachsenden Leerstands

Nachdem zu Beginn der Coronapandemie das rasante Mietwachstum kurzfristig gebremst schien, hat die Entwicklung hier wieder deutlich Fahrt aufgenommen.

Zwar fiel das Wachstum nicht so stark aus wie in den Vor-Corona-Jahren, als die Spitzenmiete im Jahresverlauf um teilweise 6 Euro/qm MFG gestiegen ist. Mit einem Plus von 3 Euro/qm MF auf nunmehr 43,50 Euro/qm MFG steht die Entwicklung dem aber nur unwesentlich nach und dies auf einem deutlich höheren Niveau. Die Durchschnittsmiete in Citylagen verzeichnete einen etwas geringeren Anstieg und kletterte zum Ende des Jahres 2022 auf 31,80 Euro/qm MFG.

Der Grund für diese Entwicklung liegt in der Konzentration der Nachfrage auf zentrale Lagen und moderne Gebäude. Auch die Themen Inflation, Baukosten und ESG spielen hierbei eine Rolle. Für die kommenden Quartale ist daher mit einem Anhalten dieses Trends zu rechnen.

**Bürospitzenmiete in Berlin in Euro/qm MFG**  
(Q4/2020–Q4/2022)



Quelle: bulwiengesa, MFG = Mietfläche nach gif.

### Trendwende auf dem Investmentmarkt

Die drastischen Veränderungen bei den Finanzierungsbedingungen haben deutliche Spuren auf dem Investmentmarkt hinterlassen und die Renditen deutschlandweit erstmals seit 10 Jahren ansteigen lassen. Diese Entwicklung hat sich unterjährig und vor allem im 4. Quartal noch einmal deutlich beschleunigt und die Spitzenrenditen (NAR) auf über 3 % steigen lassen.

**Nettoanfangsrendite für Bürogebäude in zentralen Lagen Berlins**  
(Q2/2020–Q2/2022)



Quelle: bulwiengesa.

Für 2023 ist zunächst mit einem geringen Transaktionsgeschehen zu rechnen. Die Preisfindungsphase zwischen Käufer und Verkäufer wird weiter anhalten und Transaktionen dadurch verzögern. Gleichzeitig ist von weiter steigenden Renditen auszugehen. Durch die zunehmende Bedeutung von Nachhaltigkeitsaspekten wird sich dabei insbesondere der Preisdruck auf Objekte mit Defiziten weiter verstärken.

### Stranded Assets oder noch zu retten?

An den Themen Nachhaltigkeit, ESG-Kriterien und Zertifikate führt in der Immobilienbranche längst kein Weg mehr vorbei. Aus dem anfänglichen Trend hat sich in den vergangenen Jahren durch den deutschen Klimaschutzplan sowie das Pariser Klimaabkommen eine Notwendigkeit entwickelt.

Die EU-Taxonomie ist ein europäisches Gesetz, das EU-weit einheitliche Kriterien und Umweltziele für Nachhaltigkeit vereint. Die Maßnahmenpakete zielen darauf ab die EU bis 2050 klimaneutral zu machen. Deutschland will dieses Ziel bis 2045 erreichen und als Zwischenziel die Emissionen bis 2030 um rund 65 % gegenüber 1990 reduzieren.

Um die Auswirkungen des Klimawandels einzugrenzen, ist eine massive Reduktion der Treibhausgasemissionen notwendig. Um das Ziel der Europäischen Union einer CO<sub>2</sub>-Neutralität zu erreichen, bedarf es effektiver Dekarbonisierungsstrategien. Die Europäische Immobilienbranche ist für etwa 38 % des Energieverbrauchs und 29 % aller Treibhausgasemissionen verantwortlich. Auch in Deutschland ist der Gebäudesektor für rund ein Drittel des gesamten CO<sub>2</sub>-Ausstoßes verantwortlich.

Neubauten stehen dabei besonders im Fokus der Strategien. Angesichts der hoch gesteckten Klimaziele der EU-Taxonomie sind inzwischen auch Bestandsimmobilien in den Mittelpunkt der Nachhaltigkeit gerückt. Die Anforderungen von Gesetzgebern, Nutzern und Investoren an die Immobilien steigen. Bestandsgebäude machen den Großteil (95 %) der Gebäude in Deutschland aus und sind oft älter als 20 Jahre. Daher sind hier oft tiefgehende Eingriffe nötig. Aber sind diese überhaupt lohnenswert oder besteht die Gefahr eines sogenannten „Stranded Assets“?

Als „Stranded Assets“ werden in diesem Zusammenhang Immobilien bezeichnet, die negative Wertänderungen erfahren, da sie den künftigen Markterwartungen langfristig nicht standhalten können. Sie sind dem Risiko einer frühzeitigen wirtschaftlichen Überalterung ausgesetzt, weil sie den Anforderungen für Nachhaltigkeit und Klimarisiken nicht genügen. Neben der Gesetzgebung spielt auch die Nachfrageseite eine zunehmende Rolle, da energetisch optimierte Mietflächen an Popularität gewinnen und vermehrt nachgefragt werden. Für börsenorientierte Mieter und große Konzerne scheiden Objekte, die aktuelle Nachhaltigkeitskriterien nicht erfüllen, bereits jetzt als Immobilie aus. Gebäudebestand, der nicht oder nicht wirtschaftlich saniert werden kann, wird zunehmend schwerer zu vermieten oder verkaufen sein und somit zum „Stranded Asset“.

Eine erste Idee, welche Konsequenzen dies für die Immobilienmärkte haben könnte, erlaubt uns ein Blick zu unseren Nachbarn, den Niederlanden.

### Niederlande - ein Blick über den Tellerrand

Während es in Deutschland noch wenige konkrete Regelungen gibt, sind die Niederlande bereits einen Schritt weiter. Um dem Pariser Klimaabkommen gerecht zu werden, veranlasste das Dutch Green Building Council einen Plan für nachhaltige Renovierungen. Ab dem Jahr 2023 besteht ein Vermietungsverbot für Büros, die den Energiestandard C unterschreiten. Die Energiestufe C entspricht ungefähr der zweitschlechtesten Energieklasse G, der in Europa gebräuchlichen Skala. Für die Niederlande bedeutet dies einen Energieverbrauch von maximal 250 kWh/m<sup>2</sup>/Jahr. Ab 2030 folgt die Verschärfung auf den Standard A mit einem maximalen Verbrauchsniveau von 160 kWh/m<sup>2</sup>.

Trotz der relativ geringen Anforderungen entsprachen schätzungsweise 1,8 Millionen Quadratmeter (11 %) des Bürobestandes in den fünf größten Städten Mitte 2021 nicht den Vorschriften für 2023. Laut Savills Research verfügten mehr als 3,5 Millionen Quadratmeter (21 %) des Bestandes noch nicht über ein Energielabel.

Um zusätzliche Anreize für Eigentümer zu schaffen, konnten diese bis 2023 von einer Umweltprämie profitieren. Savills geht dennoch davon aus, dass selbst beim optimistischen Szenario für Nachhaltigkeitsupgrades 1,3 Millionen Quadratmeter im Jahr 2023 aufgrund der strengeren Gesetzgebung unvermietbar sein werden. Im Jahr 2023 könnten damit in den Niederlanden mehr Büros aus dem Bestand fallen, als im gleichen Zeitraum neu gebaut werden. Dies würde dazu führen, dass der Leerstand abnimmt, da die Nachfrage nach Büros mit nachhaltigem Label größer ist als das Angebot.

Es wird deutlich, dass Unternehmen zunehmend bereit sind, für ein nachhaltiges Büro höhere Preise zu zahlen. Dies bedeutet, dass der Wert nicht nachhaltiger Büros unter Druck steht. Um einen weiteren Wertverlust zu vermeiden, müssen Investoren daher auf immer strengere Nachhaltigkeitsanforderungen vorbereitet sein.

### Deutschland - work in progress

Mit steigenden Anforderungen an Büroimmobilien zur Einhaltung der Klimaschutzziele werden auch in Deutschland zunehmend Bestandsgebäude dem Risiko erheblicher Wertverluste ausgesetzt. Können Immobilien die Marktanforderungen in Bezug auf Nachhaltigkeit und Energiestandard nicht erfüllen, drohen Probleme bei Vermietung und Verkauf.

Das Hauptziel der EU-Gebäuderichtlinie besteht darin, dass neue Gebäude der Mitgliedsstaaten spätestens 2030 und Bestandsgebäude bis 2050 Nullemissionsgebäude sein sollen. Ein anfänglicher Vorschlag zur Überarbeitung der Richtlinie im Dezember 2021 sah vor, dass Bestandsimmobilien für öffentliche und Nicht-Wohngebäude bereits bis 2030 einen Mindeststandard auf dem Niveau der Energieeffizienzklasse E (130-159 kWh/m<sup>2</sup>/Jahr) erfüllen müssen. Dieser Vorschlag wurde am 25.10.2022 deutlich abgeschwächt. Voraussetzung dafür wäre zunächst eine EU-weite Angleichung der Energieeffizienzklassen auf einer Skala von A bis G.

Die Anforderungen zur Sanierung bestehender Gebäude zielen darauf ab Renovierungen anzustoßen und den nationalen Gebäudebestand kontinuierlich zu verbessern. Dafür sollen Mindestanforderungen für die Gesamtenergieeffizienz eingeführt werden. Schwellenwerte legen fest, wie viel Primärenergie ein Gebäude jährlich pro Quadratmeter verbrauchen darf.

Im Neubau lassen sich neue Standards relativ leicht umsetzen. Bei Bestandsgebäuden können Tools dabei helfen, Immobilien im Portfolio zu identifizieren, die aufgrund der strenger werdenden Vorschriften und Regularien und den steigenden CO<sub>2</sub>-Preisen einem Stranding-Risiko ausgesetzt sind.

Das CRREM-Tool der EU (Carbon Risk Real Estate Monitor) definiert wissenschaftsbasierte Dekarbonisierungspfade, die im Einklang mit den Pariser Klimazielen stehen. Die Pathways können auf Objekt-, Portfolio- und Unternehmensebene angewendet werden und sind individuell für einzelne Länder und Nutzungen und jeweils für das 1,5- und das 2-Grad-Ziel verfügbar. Neben der Abbildung des Stranding Risikos im „Stranding Diagramm“ werden auch Sanierungsoptionen identifiziert und visualisiert.

Ein ähnliches Risikomanagement-Tool hat die Deutsche Unternehmensinitiative Energieeffizienz (DENEFF) gemeinsam mit Union Investment für die Branche entwickeln lassen. Die frei verfügbare Lösung zeigt auf, welche Investitionen wann notwendig sind, damit eine Gewerbeimmobilie in Zukunft wettbewerbsfähig bleibt. Folgende Parameter werden ermittelt:

- Die Bestimmung von Zeitpunkten für energetische Sanierungen anhand eines Verlaufsdiagramms
- Eine Kalkulation des Investitionsvolumens für die energetische Modernisierung eines Gebäudes auf Grundlage der Klimaschutzziele der Bundesregierung
- Die Ermittlung und Visualisierung des bereits zukunftsfähigen Anteils im Immobilienportfolio
- Eine Risikoanalyse für alle Objekte im Portfolio, um Handlungsbedarf anzuzeigen

Werden Bestandsimmobilien im Portfolio mit Stranding Risiko identifiziert, ergeben sich für Bestandshalter folgende Möglichkeiten. Die Maßnahmen werden als „Manage to Green“ zusammengefasst.

- **Option 1: Ertüchtigung/Sanierung**  
Um Gebäude energetisch zu sanieren oder zu modernisieren, stehen unterschiedliche Maßnahmen zur Verfügung, die sich in Wirkung und Kosten unterscheiden. Kosten und Nutzen der Sanierung sind stark abhängig vom Gebäudebestand, Umfang der Maßnahmen und von den Materialien. Zu den gängigen Maßnahmen zählen Investitionen in Photovoltaik, Wärmedämmfassaden, Fenster und Heizungsanlagen. Auch eine digitale Vernetzung mit Sensortechnik, Licht- und Heizungssteuerung reduziert den ökologischen Fußabdruck von Gebäuden.
- **Option 2: Umnutzung**  
Durch Umbaumaßnahmen können Bürogebäude in eine andere Asset-Klasse umgewandelt werden. Bei einer Umwandlung von Gewerbe in Wohnraum muss ein Baugenehmigungsverfahren in die Wege geleitet werden. Für bestehende Wohngebäude soll es keine Sanierungspflichten für die energetisch schlechtesten Gebäude geben, sondern nur Werte für den Durchschnitt des gesamten Wohnbestandes.
- **Option 3: Verkauf**  
Übersteigen die Kosten einer Ertüchtigung/Sanierung den Nutzen oder reichen Ressourcen und Wissen nicht aus, sollte sich der Eigentümer mit dem Verkauf der Immobilie beschäftigen. Mit zunehmender Zeit und Anforderungen wächst der Druck auf Marktteilnehmer aktiv zu werden.
- **Option 4: Abriss/Neubau**  
Scheiden alle anderen Optionen aus, bleibt nur der Abriss des Bestandsgebäudes. Anschließend besteht die Möglichkeit auf dem Grundstück einen Neubau nach neuen Standards zu errichten und ggf. Baumaterialien wiederzuverwenden.

## Auswirkungen von ESG-Zertifizierung

Die Daten über die Auswirkungen der ESG-Zertifizierung sind begrenzt. Auf dem Investmentmarkt ist das Thema bereits von großer Bedeutung und stellt in einigen Fällen ein Ausschlusskriterium dar. Auch auf dem Mietmarkt wird es immer wichtiger. Ein Beispiel dafür sind green leases.

Ein green lease ist ein nachhaltigkeitsorientierter Mietvertrag, der den Mieter zu einer möglichst nachhaltigen Nutzung der Immobilie und den Vermieter zu einer möglichst nachhaltigen Bewirtschaftung der Immobilie anregen soll. Quantitative Daten zu den Auswirkungen der ESG-Zertifizierung sind nur begrenzt verfügbar, aber eine aktuelle Studie von CBRE<sup>1</sup> besagt, dass nachhaltige Büroimmobilien höhere Mieten erzielen. Eigentümer und Vermieter von nachhaltigen Büroimmobilien profitieren also doppelt: Das Leerstandsrisiko ist geringer, die Mieten höher. Dies gilt insbesondere dann, wenn die Nachhaltigkeit durch eine Zertifizierung transparent dargestellt wird. Büroimmobilien mit Green-Building-Zertifizierung erzielen in Europa im Durchschnitt rund sechs Prozent höhere Mieten. Während nicht zertifizierte Gebäude eine durchschnittliche Leerstandsquote von rund acht Prozent aufweisen, liegt diese bei zertifizierten Objekten bei nur rund sechs Prozent. Der Bericht beweist, dass sich Investitionen in Nachhaltigkeit auch ökonomisch auszahlen können.

## Die Nachfrageseite - zeitgemäßes Büro

Nach dem Homeoffice Boom der vergangenen Pandemiejahre füllen sich die Büros zunehmend wieder. Ein Großteil der Büroangestellten möchte in Zukunft zumindest einen Teil der Arbeitszeit im Büro verbringen. Besonderen Wert legen Arbeitnehmer dabei auf eine schnelle Erreichbarkeit des Standortes und eine zentrale Lage. Wohlbefinden, Lage, ESG-Kriterien und hybrides Arbeiten sind laut einem aktuellen Report von CBRE die übergreifenden Themen der Arbeitnehmer. Insbesondere urbane Lagen mit hervorragender Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz profitieren von dieser Entwicklung.

In einer zunehmend flexibilisierten Arbeitswelt dient das Büro als zentrale Anlaufstelle für den sozialen Austausch, Kollaboration und Kreativität. Das erfordert offene Raumkonzepte und einen höheren Anteil an Besprechungs- und Konferenzräumen. Arbeitgeber können durch Service-Angebote wie Fahrradräume, Duschen und Umkleiden Anreize schaffen, damit Mitarbeiter gerne ins Büro kommen.

<sup>1</sup> <https://news.cbre.de/cbre-report-nachhaltige-bueroimmobilien-erwirtschaften-hoehere-mieten/>

Neue Projekte mit eher dezentraler Lage und durchschnittlicher Anbindung an den ÖPNV sollten mehr Abstellmöglichkeiten für Fahrräder, auch mit Lademöglichkeiten für E-Bikes, Duschen und Umkleieräume vorhalten.

**Paketstationen** können Vermietern einen echten Mehrwert bieten und zudem für mehr Publikumsverkehr in der Immobilie sorgen, wovon z.B. auch die lokale Gastronomie profitieren kann.

Eine ansprechende **Gastronomie** im Erdgeschoss ist Aushängeschild eines Bürogebäudes und dient als zentrale Anlaufstelle für sozialen Austausch und informelle Begegnungen. Hierfür eignen sich allerdings stärker frequentierte Lagen mit Ganztagesbetrieb besser, zumal der wirtschaftliche Betrieb meist nicht ausschließlich über die Nachfrage der Mieter im Objekt darstellbar ist.

Flexibel buchbare **Konferenz- und Meetingräume** sind eine sinnvolle Ergänzung von Multi-Tenant-Objekten. Die Nutzer können so den Anteil dieser Flächen an ihrer exklusiven Mietfläche reduzieren und auf diese Angebote on-demand zugreifen (idealerweise über ein zentrales Buchungssystem).

**Concierge-Services** haben sich in Deutschland noch nicht in der Breite etabliert. Meist konzentrieren sich solche Angebote auf großvolumige Multi-Tenant-Gebäude mit ausreichender Nachfragebasis.

In Deutschland werden bei Büroneubauten zunehmend Technologisierung und Digitalisierung der Gebäude sowie das Office 4.0 im Fokus stehen. **Smart-Office-Lösungen** bzw. Gebäude-Apps erlauben bspw. die Überwachung der Belegungsdichte, eine personalisierte Anpassung des Büroarbeitsplatzes, den kontaktlosen Zugang zum Gebäude, eine ressourcenfreundlichere Bewirtschaftung des Objektes und die Integration von Dienstleistungen Dritter.

Um die Qualitäten eines Gebäudes für den Eigentümer als auch für den Nutzer messbar zu machen, haben sich verschiedene Zertifikate mit unterschiedlichen Schwerpunkten im Markt etabliert. Hier ein kleiner Überblick:

Zertifikat	Organisation	Fokus
LEED	Leadership in Energy & Environmental Design	Ökologisches Bauen
BREEAM	Building Research Establishment Environmental Assessment Method	Nachhaltigkeit
DGNB	Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen	Nachhaltigkeit
WiredScore	WiredScore	Digitale Konnektivität
WELL	International WELL Building Institute	Wohlbefinden Nutzer

## Best Practice Büroprojekte Berlin

Für Nutzer von Immobilien mit Stranding Risiko besteht außerdem die Option des Umzugs in eine neue Lage/Immobilie. Diese Gebäude sollten den gestiegenen Anforderungen auch in Zukunft entsprechen und möglichst nachhaltig sein. Dazu zählt, dass Gebäude möglichst energiesparend sind oder sogar Energie erzeugen. Um nachhaltig zu sein, sollten Immobilien außerdem ein attraktives Arbeitsumfeld liefern. Hierzu ein paar Best Practice Beispiele:

Unweit des Ernst-Reuter-Platzes realisiert Assiduus den **Zillecampus**, ein Büroobjekt mit Materialien, die im Sinne der Kreislaufwirtschaft wiederverwendbar sind. Drei Neubauten in Holzarchitektur ergänzen ein Bestandsgebäude aus den 1960er Jahren, welches grunderneuert wird. Mit dem angestrebten Well-Zertifikat wird der Komfort, die Gesundheit und das Wohlbefinden der Nutzer bewertet. Das 7.500 qm große Areal soll auch einen begrünten Hof sowie Inklusions-Kfz- und Fahrradstellplätze enthalten. Das Bestandsgebäude wird vollständig saniert, bereits auf dem Areal verbaute Betonelemente und Ziegel werden entweder erhalten oder anderweitig wiederverwertet.

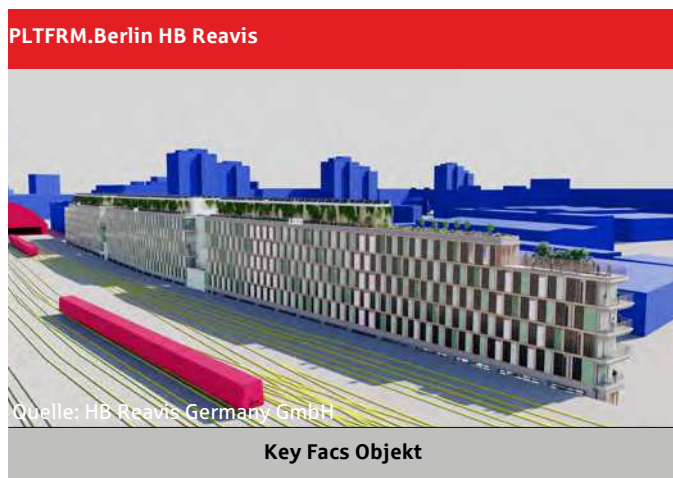


Key Facts Objekt	
Teilmarkt	Charlottenburg, City-Rand
Adresse	Zillestraße 10-14
Bürofläche	13.655 qm MFG
Entwicklungshorizont	2023-2024
ESG-Zertifikat	WELL-Platin

Qualitäten	
• 90 % Energieautark	• Klimapositiv im Bau
• Holzbauweise	• Bestandserhaltung
• Erdsondenfeld	• Photovoltaik
• Kreislaufwirtschaft	• Wiederverwendung Baumaterial

Am Berliner Ostbahnhof entlang der Bahngleise soll bis 2025 die 27.000 qm große Multi-Tenant-Büroimmobilie **PLTFRM.Berlin** entstehen. Das sechsgeschossige Gebäude soll über zwei Dachterrassen mit ca. 1.000 qm verfügen und vollständig mit erneuerbaren Energien betrieben werden. Durch das nachhaltige Design werden keine Co2-Emissionen während des Betriebs verursacht.

Neben den Büroflächen sollen Einzelhandels- und Gastronomieangebote zur Verfügung stehen und die Gemeinschaftsflächen begrünt werden. Außerdem verfügt das Gebäude über ein vielfältiges Angebot für die Nutzer wie unter anderem eine Fahrradgarage und Duschen.

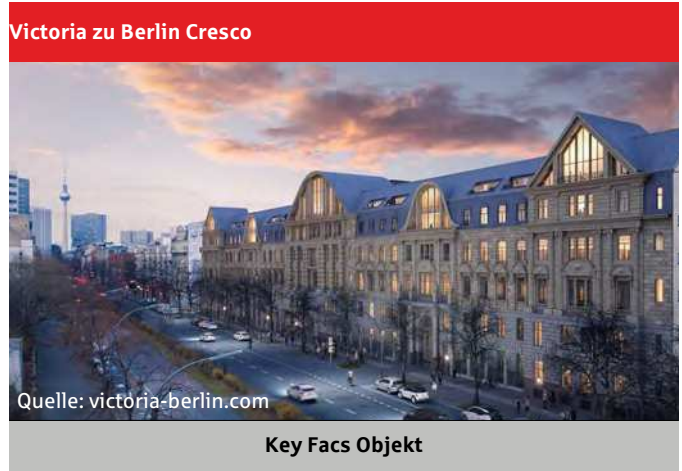


Key Facts Objekt	
Teilmarkt	Friedrichshain, City-Rand
Adresse	An der Ostbahn/Straße der Pariser Kommune
Bürofläche	ca. 23.0000 qm MFG
Entwicklungshorizont	2023-2025
ESG-Zertifikat (Vorertifizierung)	LEED-Platinum, WELL-Platin

Qualitäten	
• CO2-neutral	• Abwasser- und Luftwärmepumpen
• Erdwärmepumpen	• Photovoltaik
• E-Ladestationen	

**Victoria zu Berlin** wurde in den Jahren 1893 bis 1913 in der Kreuzberger Lindenstraße für die Victoria Versicherung erbaut. Das denkmalgeschützte Gründerzeitgebäude wurde im 2. Weltkrieg erheblich beschädigt und wird seit 2018 mit Finanzierung der Berliner Sparkasse von Grund auf erneuert. Der historische Baukörper wurde um einen Neubau ergänzt sowie die ursprüngliche Kubatur des Dachgeschosses mit einer großflächigen Verglasung wiederhergestellt. Die Büroflächen sind dabei flexibel nutzbar und können alle modernen Arbeitswelten abbilden. Das Objekt ist WiredScore Gold

zertifiziert. Weiterhin wird auch eine LEED-Gold-Zertifizierung angestrebt. Durch eine erhebliche Steigerung der Energieeffizienz konnte der Jahresprimärenergiebedarf um über 75 % reduziert werden.



Key Facts Objekt	
Teilmarkt	Kreuzberg, City-Rand
Adresse	Lindenstraße 22+24
Bürofläche	Gesamtfläche ca. 25.000 qm BGF Bürofläche ca. 16.500 qm MFG
Entwicklungshorizont	2018-2023
(ESG)-Zertifikat (angestrebt)	LEED-Gold, WiredScore Gold

Qualitäten	
• Revitalisierung historisches Gebäude mit modernster technischer Ausstattung	• Vermeidung von CO2-Emissionen durch Weiternutzung Bestand
• Multi-Space-Konzept	• Green Leases
• E-Ladestationen (PKW/Fahrrad)	• Parkähnliche, begrünte Innenhöfe

### Räumliche Umsatzverteilung Berlin

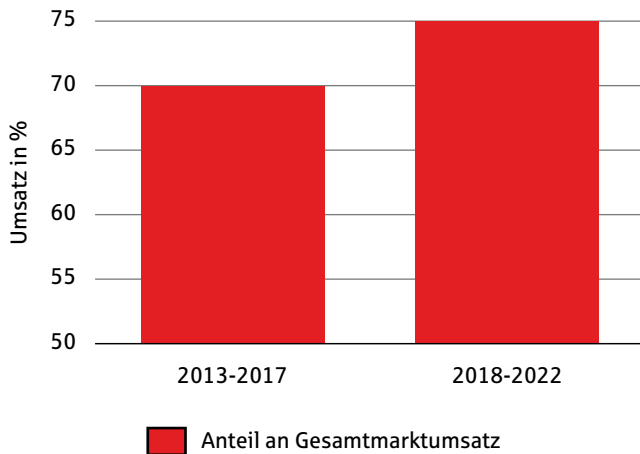
Über den wirtschaftlichen Erfolg eines Büroobjektes entscheidet nicht zuletzt die Lage. Der Berliner Büromarkt gliedert sich in die vier Teilräume City, City-Rand, Bürolage und Peripherie.

Während sich die Bürovermietungen in den vergangenen Jahren aufgrund von Flächenknappheit vermehrt auf die Berliner Peripherie fokussierten, zeigt sich jüngst ein neuer Trend. Coronapandemie, Homeoffice und Fachkräftemangel sorgen dafür, dass die zentrale Lage des Büros wieder an Bedeutung gewinnt.

Diese Tendenz lässt sich auch in den Marktzahlen ablesen. Während die zentralen Lagen City und City-Rand von 2013-2017 jährlich im Durchschnitt einen Anteil von 70 % des Berliner Gesamtumsatzes ausmachten, waren es 2018-2022 schon 75 %.



### Anteil Büroflächeumsatz City+City-Rand am Gesamtumsatz Berlin



Zwar sank der Anteil Peripherie in den vergangenen fünf Jahren, dennoch wirkten einzelne Großvermietungen dem Trend entgegen.

Auch die Peripherie verfügt über Lagen, die erfolgreich betrieben werden. Beispiele dafür sind das Umfeld des Siemensdamms sowie Berlin Adlershof. Aktuell verstärkt sich allerdings der Trend zu Anmietungen in der City und dem City-Rand.

### Fazit

Stranded Asset oder noch zu retten? - diese Frage lässt sich nicht pauschal beantworten.

In den kommenden 20 Jahren werden viele Eigentümer ihren Bestand von Grund auf modernisieren und neu denken müssen, um den Klimaschutzziele und den Anforderungen der Mieter gerecht zu werden.

Den Kampf um Büromieter wird in Zukunft nicht allein der Preis entscheiden, sondern ökologische Qualitäten, ESG-Kriterien, Lage und Erreichbarkeit dabei an Bedeutung gewinnen.

Objekte in dezentralen Lagen, die weder klimagerecht sind noch über eine gute Anbindung verfügen, werden es bei Vermietung und Verkauf zunehmend schwerer haben.

Bereits jetzt ist eine Verlagerung der Büroflächenumsätze in die City und City-Randlagen zu beobachten, die sich in den kommenden Jahren noch verschärfen wird. Für die dezentralen Lagen des Berliner Büromarktes bedeutet das voraussichtlich höhere Leerstände. Während Objekte mit guten Erträgen in diesen Lagen noch saniert oder umgenutzt werden können, werden schlecht angebundene Objekte mit hohem Nachbesserungsbedarf wahrscheinlich eher als Stranded Asset enden.

Mithilfe von Risikomanagement-Tools lassen sich erforderliche Sanierungs- und Umnutzungsmaßnahmen frühzeitig identifizieren oder Aussagen zur Wirtschaftlichkeit treffen. Dann entscheidet sich, ob eine Immobilie noch zu retten ist.

### Über die Marktberichte

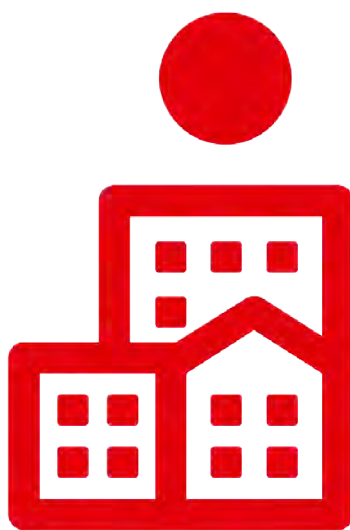
Die Berliner Sparkasse hat sich am regionalen Immobilienfinanzierungsmarkt als wahrscheinlich größter Marktteilnehmer positioniert und verzeichnet starke Zuwachsraten. Sie bietet maßgeschneiderte Finanzierungsmodelle in einem der dynamischsten Immobilienmärkte Europas. Um ihre Geschäftspartner und die interessierte Öffentlichkeit zu informieren, wird in Zusammenarbeit mit bulwiengesa der

Berliner Gewerbeimmobilienmarkt regelmäßig näher beleuchtet. Im Fokus stehen Themen, Standorte oder Marktsegmente, über die üblicherweise weniger oder nicht in diesem Detaillierungsgrad berichtet wird, die aber dennoch Bedeutung für den Berliner Gewerbeimmobilienmarkt haben.

### Impressum

Berliner Sparkasse  
 Gewerbliche Immobilienfinanzierung  
 Tel.: +49 30 869589-50  
[www.berliner-sparkasse.de/if](http://www.berliner-sparkasse.de/if)

bulwiengesa AG  
 Wallstraße 61  
 10179 Berlin  
 Tel.: +49 30 278768-0



[berliner-sparkasse.de](https://www.berliner-sparkasse.de)