Marktbericht 02/2025

Nachhaltigkeit – Status quo.

Ein Blick auf die Immobilienwirtschaft

Berliner Sparkasse

Nachhaltigkeit – Status quo

Die Immobilienwirtschaft durchlebt weiterhin stürmische Zeiten: Neue und nachhaltige Projektentwicklungen bzw. Bestandssanierungen werden im aktuellen Marktumfeld kaum noch angeschoben – trotzdem müssen regulatorische Vorgaben umgesetzt werden. Wie ist also der Status quo in der Immobilienwirtschaft, wenn es um das Thema Nachhaltigkeit geht?

Die Berliner Sparkasse und bulwiengesa haben bereits 2021 das Thema Nachhaltigkeit in einem Marktbericht beleuchtet. Seither hat sich das Marktumfeld durch den russischen Angriffskrieg und dessen Folgen erheblich verändert – es wird somit Zeit, die Immobilienwirtschaft und deren Anstrengungen erneut unter die Lupe zu nehmen.

Eine der größten Hürden bleibt die wirtschaftliche Umsetzbarkeit der erforderlichen Maßnahmen. Doch welche finanziellen Investitionen wären überhaupt erforderlich, um Berlin zu einer klimaneutralen Metropole zu transformieren? Hierfür wurde in der Analyse eine Grobkostenschätzung für die Segmente Wohnen und Büro vorgenommen.

Der Marktbericht beginnt jedoch traditionell mit den wichtigsten Kennziffern für den Büro- und Logistikmarkt sowie den Markt für gewerbliches Wohnen in Berlin, bevor das Sonderthema Nachhaltigkeit – Status Quo behandelt wird.

Aktuelles Marktumfeld

Die deutsche Wirtschaft befand sich im Jahr 2024 erneut in einer Rezession. Trotz einer Erholung in der zweiten Jahreshälfte ging das BIP insgesamt um -0,5 % zurück. Zu Beginn des Jahres 2025 zeigten sich erste Anzeichen einer wirtschaftlichen Stabilisierung mit zwei aufeinanderfolgenden Quartal mit Wachstumsraten von +0,2 % (Q4/24) und +0,3 % (Q1/25) zum Vorquartal. Im zweiten Quartal 2025 gab es jedoch vor allem aufgrund des Handelskonflikts und der weiterhin bestehenden Unsicherheiten einen erneuten Rückgang. Insgesamt wird für das Jahr 2025 mit einer stagnierenden Wirtschaftsleistung gerechnet. Die beschriebene konjunkturelle Schwächephase spiegelt sich u. a. auf dem Immobilienmarkt wider.

Kennzahlen Büromarkt Berlin

Der Berliner Büromarkt befindet sich weiterhin in einem aktiven Anpassungsprozess. In diesem bleibt der Büroflächenumsatz aufgrund der gedämpften Nachfrage auf niedrigem Niveau. So konnte am Ende des ersten Halbjahrs 2025 nur ein Umsatz von rund 244.000 qm MF-GIF erzielt werden. Dies ist der niedrigste Q2-Wert der letzten zehn Jahre. Auffällig hierbei ist, dass großflächige Vermietungen nahezu vollständige Ausbleiben – so konnte nur ein Abschluss über 10.000 qm MF-GIF registriert werden. Dieser entfällt auf die Wista Management (Land Berlin), die knapp 11.000 qm MF-GIF im Lux-Quartier (Rotherstraße 8 - 10) im Büroteilmarkt Mediaspree für die Einrichtung des House of Games angemietet hat.

Weitere bedeutende Büroflächenumsätze im ersten Halbjahr 2025 sind:

- Eigennutzung BUND (Bundestagsbüros); 6.300 qm MF-GIF; Teilmarkt Mitte 1a
- Vermietung TU Berlin; 5.900 qm MF-GIF; Teilmarkt Charlottenburg
- Untervermietung Bosch Thermotechnik; 4.200 qm MF-GIF; Teilmarkt Reinickendorf

Insgesamt wird für das Gesamtjahr 2025 ein Umsatz im Bereich von 550.000 qm MF-GIF erwartet.

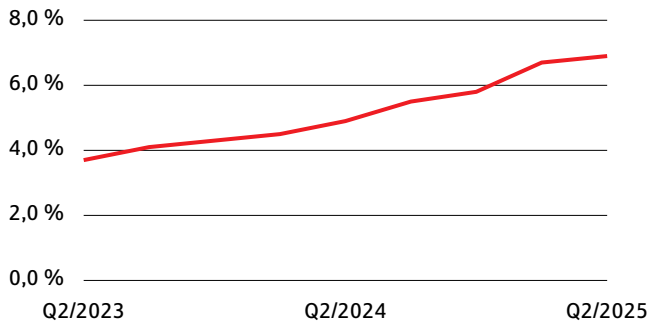
Übersicht Büromarkt Berlin

	H1/2024	H1/2025	Δ HJ1/2024 - HJ1/2025
Büroflächenumsatz (in Tsd. qm MF-GIF)	295	244	-17 %
Büroflächenleerstand (in %)	5,8	7,8	+200 bps
Spitzenmiete Büro City (in Euro/qm MF-GIF)	44,50	45,00	+1 %
Nettoanfangsrendite (in %)	4,40	4,40	+-0

Quelle: bulwiengesa

Das Fertigstellungsvolumen bleibt trotz vergleichsweise hoher Bau- und Finanzierungskosten im Jahr 2025 zunächst hoch, allerdings sinkt die Zahl neuer Baustarts bereits jetzt – folglich auch das zukünftige Neubauvolumen. Gleichzeitig führen die zahlreichen Realisierungen und Flächenkonsolidierungen zu weiter steigenden Leerständen. Die Leerstandsquote erreichte im ersten Halbjahr 2025 einen Wert von 7,8 % – ein ähnliche Marke wurde zuletzt 2010 erreicht.

Büroflächenleerstand* in Berlin
(Q2/2023 - Q2/2025)



Quelle: bulwiengesa; *inkl. Untermietflächen

Trotz der Rahmenbedingungen, die von wirtschaftlicher Unsicherheit und steigenden Leerständen gekennzeichnet sind, blieb die Spitzenmiete in Berlin auch im Jahr 2025 auf dem in Q3/2024 erreichten Niveau von 45 Euro/qm MF-GIF. Besonders stark nachgefragt sind moderne, hochwertig ausgestattete Flächen in zentralen Lagen sowie an den innerstädtischen Randbereichen („Flight to quality and location“).

Die Europäische Zentralbank hat die Leitzinsen Anfang Juni 2025 erneut um 25 Basispunkte auf 2,00 % gesenkt; diese Maßnahme sowie eine zunehmende Annäherung zwischen Käufern und Verkäufern sorgten für eine leichte Belebung des Büroinvestmentmarkts. Dennoch blieb das Transaktionsvolumen mit rund 330 Mio. Euro im historischen Vergleich weiterhin auf einem niedrigen Niveau. Die Nettoanfangsrendite für Objekte in zentralen Lagen verharrt seit dem ersten Quartal 2024 stabil bei 4,4 %.

Kennzahlen Logistik- und Unternehmensimmobilienmarkt für die Region Berlin

Auch die Logistikimmobilienmärkte bleiben von der verhaltenen wirtschaftlichen Entwicklung nicht unberührt. Während die Flächenumsätze im ersten Halbjahr 2025 gegenüber dem Vorjahreszeitraum leicht zulegen konnten, ging das Mietwachstum der vergangenen Jahre in eine Seitwärtsbewegung über.

Übersicht Logistik- und Unternehmensimmobilienmarkt (UI) Berlin (Logistikregion)

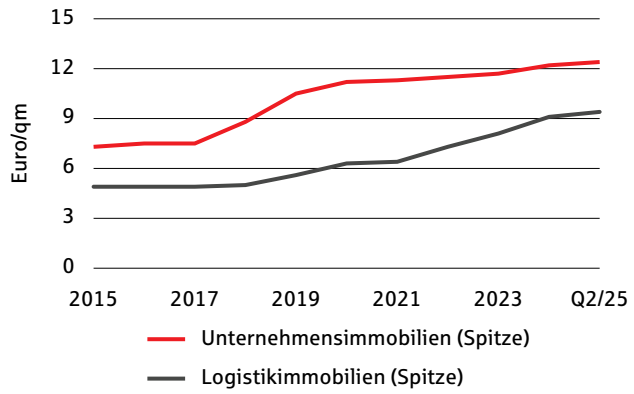
	H1/2024	H1/2025	Δ HJ1/2024 - HJ1/2025
Fertigstellungen Gesamt* (in Tsd. qm)	142	135	-5 %
Umsatz Gesamt* (in Tsd. qm)	141	155	+10 %
Nettoanfangsrendite (in %) **Logistik**	4,3	4,5	+20 bps
Unternehmensimmobilien	4,6-5,9	5,3-6,3	+70 / +40 bps

Quelle: bulwiengesa; *Summe Logistik+UI

In den ersten sechs Monaten des Jahres 2025 wurden in der Logistikregion Berlin rund 135.000 qm fertiggestellt. Zu den bedeutendsten Entwicklungen zählen das Süddock Mittenwalde, der Prologis Park in der Plauener Straße in Berlin-Lichtenberg sowie die großflächige Eigennutzung von Chefs Culinar in Ludwigsfelde. Im Direkten Vergleich mit dem ersten Halbjahr 2024 war jedoch ein Rückgang des Fertigstellungsvolumens um rund 5 % zu verzeichnen.

Auf der Nachfrageseite war hingegen eine positive Entwicklung zu verzeichnen. Verglichen mit der ersten Jahreshälfte 2024 stieg der Flächenumsatz um rund 10 % auf 154.500 qm.

Mieten für Logistik- und Unternehmensimmobilien (UI) in der Logistikregion Berlin (2015- Q2/2025)



Quelle: bulwiengesa

Der Berliner Logistikmarkt war in der jüngeren Vergangenheit von einem ausgeprägten Nachfrageüberhang gekennzeichnet, der zu einem dynamischen Anstieg der Mieten führte. Mit dem zwischenzeitlichen Rückgang der Flächennachfrage flaute auch das Mietwachstum spürbar ab. An dieser Entwicklung in Richtung einer Seitwärtsbewegung hat sich im ersten Halbjahr 2025 wenig geändert. Die Spitzenmieten für Unternehmensimmobilien notieren unverändert bei 12,40 Euro/qm. Im Bereich der Logistikimmobilien war gegenüber der ersten Jahreshälfte 2024 ein Anstieg in Höhe von rund einem Prozent auf 9,40 Euro/qm zu verzeichnen.

Die Renditen folgen dem allgemeinen Marktgeschehen und liegen für Logistikimmobilien aktuell bei 4,5 %. Aufgrund des breiten Spektrums an gewerblichen Immobilien, die dem Bereich Unternehmensimmobilien zugerechnet werden, wird bei den Nettoanfangsrenditen mit einer Spanne gearbeitet. Auch hier wurde ein Anstieg gegenüber dem Vergleichszeitraum im Vorjahr verzeichnet. Die Spanne der Nettoanfangsrendite UI in der Logistikregion Berlin reicht nun von 5,3 bis 6,3 %. Die höchsten Nettoanfangsrenditen werden dabei für Produktionsimmobilien und die niedrigsten für Gewerbeparks erzielt.

Kennzahlen Markt für gewerbliches Wohnen[1]

Im Gegensatz zu den etablierten Assetklassen ist die Datenlage für gewerbliches Wohnen schwach. Aufgrund der ähnlichen Zielgruppen wird folglich auf die Daten für den Hotelmarkt zurückgegriffen.

Übersicht Berlin (Hotel und Hotel garni)

	Januar bis Mai 2024	Januar bis Mai 2025	Veränderung
Gäste	4.062.687	3.990.226	-1,8 %
Übernachtungen	9.317.134	9.047.833	-2,9 %
Betriebe	474	462	-2,5 %

Quelle: Statistik Berlin Brandenburg (Statistischer Bericht; Gäste, Übernachtungen und Beherbergungskapazität im Land Berlin)

Das Berliner Hotelgewerbe (Hotels und Hotels garni) verzeichnete von Januar bis Mai 2025 knapp 4 Millionen Gästeankünfte und 9 Millionen Übernachtungen. Damit mussten beide Kennzahlen im Vergleich mit dem Vorjahr leichte Rückgänge hinnehmen. Die Hauptstadt ist hierbei kein Einzelfall – deutschlandweit ging die Zahl der Gäste und Übernachtungen im benannten Zeitraum zurück. Als mögliche Ursache könnten die späten Pfingstferien gelten, die in diesem Jahr erst im Juni stattfanden. Die durchschnittliche Bettenauslastung lag von Januar bis Mai 2025 bei 60 % in den Berliner Hotels und bei 59 % in den Hotels garni (Januar bis Mai 2024: 62 % bzw. 61 %). [2] Die durchschnittliche Tagesrate für ein Hotelzimmer in Berlin belief sich für Juni 2025 nach Zahlen von Dehoga auf 132,89 Euro. Durch die Fußball-Europameisterschaft lag der Wert im vergangenen Juni bei 157,03 Euro.[3]

1 Gewerbliches Wohnen (Serviced Apartments): Aufenthaltsdauer von einer Nacht bis sechs Monate. Im Gegensatz dazu zählt das Mikrowohnen bzw. Micro Living zu den wohnwirtschaftlichen Konzepten (Aufenthaltsdauer mindestens sechs Monate).

2 Quelle: Statistik Berlin Brandenburg (Statistischer Bericht: Gäste, Übernachtungen und Beherbergungskapazität im Land Berlin)

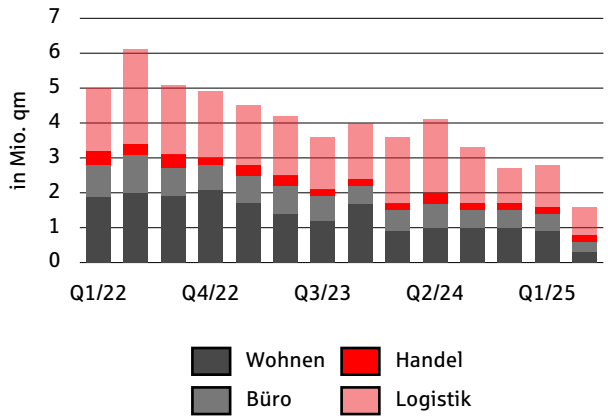
3 Tagesspiegel.de (09.07.25): Tourismus in der Hauptstadt. Hotels in Berlin vielfach nicht ausgebucht.

Nachhaltigkeit – Status quo

Die Berliner Sparkasse und bulwiengesa haben sich bereits im Marktbericht 01/2021 mit dem Thema Nachhaltigkeit (und deren Einfluss auf den Berliner Büromarkt) beschäftigt.[4] Im Mittelpunkt stand damals die thematische Einführung in das Themenfeld (u. a. Vorstellung von Nachhaltigkeitszertifizierungen für Immobilien wie DGNB oder LEED).

Seither hat sich vieles verändert bzw. weiterentwickelt. So sind bspw. auf politischer Ebene neue Vorschriften hinzugekommen, die Unternehmen (bspw. CSRD-Richtlinie) oder Investoren und Privatpersonen (z. B. Pflicht zur Errichtung von Nullemissionsgebäuden ab 2030 – EPBD) tangieren. Auch auf dem Immobilienmarkt ist seit Ende 2022 eine Trendwende im Marktzyklus zu verzeichnen. Der russische Angriffskrieg war der Auslöser für realwirtschaftliche Veränderungen, die das Bauen spürbar verteuert haben. Ein deutlicher Einbruch des Projektvolumens und der Wegfall von Verkaufsmöglichkeiten (Exit) bei Entwicklungen waren nur zwei der Folgen.

Projektvolumen nach Nutzungsart
(Q1/2022 - Q2/2025)



Quelle: bulwiengesa

Das Thema Nachhaltigkeit bewegt sich in diesem Spannungsfeld, denn nach wie vor ist der Immobiliensektor ein Hauptverursacher von Treibhausgasen. Zwar hat bspw. Deutschland 2024 seinen Treibhausgas-Ausstoß gegenüber 1990 fast halbiert[5] aber die strengen EU-Vorgaben wurden verfehlt (Senkung der Emissionen bis 2030 um die Hälfte gegenüber 2005). Vor allem der Verkehr und der Gebäudesektor sind hierfür verantwortlich. Knapp 35 % des Endenergieverbrauchs entfällt in Deutschland auf den Gebäudesektor.[6]

Endenergieverbrauch

Der Endenergieverbrauch bezeichnet die Energie, die beim Endverbraucher ankommt und direkt genutzt werden kann (Strom, Wärme). Sie entsteht durch die Umwandlung von Primärenergieträgern wie Braunkohle, Steinkohle, Erdöl, Erdgas, Solarenergie, Wasserkraft oder Windkraft.

Folglich benötigt die Immobilie eine ganzheitliche Betrachtung ihres Lebenszyklus. Dieser reicht vom Baubeginn (u. a. Einsatz von Rohstoffen) über den Betrieb (Smart Buildings) bis hin zum Abriss (graue Energie). Schließlich soll der gesamte Gebäudebestand in Europa bis 2050 klimaneutral sein – Deutschland will dieses Ziel sogar bis 2045 erreicht haben. Zudem ist ab dem Jahr 2027 die Einführung eines ergänzenden europäischen Emissionshandelssystems für Brennstoffe (EU-ETS 2) vorgesehen, das neben dem bestehenden EU-ETS 1 insbesondere die Sektoren Verkehr und Gebäude erfassen soll. Eigentümer von unsanierten Gebäuden müssen dadurch mit höheren Kosten rechnen.

Klimaneutral vs. CO2-Neutralität – Was ist der Unterschied?

Klimaneutralität bedeutet, dass der Betrieb von Büroflächen keine negativen Auswirkungen auf das Klima hat, indem Treibhausgasemissionen vermieden, reduziert oder kompensiert werden. Im Gegensatz dazu werden bei der CO2-Neutralität genauso viele CO2-Quellen den CO2-Senken gegenübergestellt. Die Konzentration der CO2-Teilchen, bei gleichzeitiger Beseitigung anderer negativer Umweltauswirkungen, bleibt konstant (die Erderwärmung würde nicht gestoppt, sondern nur verlangsamt).

Jüngst wurde dem Thema Nachhaltigkeit vor allem in Verbindung mit der wirtschaftlichen Umsetzbarkeit mehr Aufmerksamkeit zuteil – der deutliche Anstieg der Energiepreise ist hier ein zentraler Kritikpunkt verschiedener Akteure (u. a. Debatte um Wettbewerbsfähigkeit).

Nachhaltigkeit – was verbirgt sich hinter dem „E“ in der Immobilienwirtschaft

Der Umweltaspekt „E“ nimmt in der Immobilienwirtschaft eine zentrale Rolle ein. Er umfasst die Immobilie und nimmt die handelnden Akteure – vom Projektentwickler über das Asset-/Property Management sowie den Mieter und Investor – in die Pflicht.

Bereits in der Konzeptionierung eines Projektes kann der Entwickler durch die Wahl umweltfreundlicher Baumaterialien – etwa Holz anstelle von Beton – einen wesentlichen Beitrag zur Nachhaltigkeit leisten. In einer Studie der Koalition für Holzbau und bulwiengesa aus dem Jahr 2023 ist z. B. Berlin mit großem Abstand Spit-

4 Marktbericht Berliner Sparkasse 1/2021: Nachhaltigkeit. Internet: https://www.berliner-sparkasse.de/content/dam/myif/berliner-sk/work/dokumente/pdf/content/gewerbliche-immobilienfinanzierung/bsk_bueroimmobilienmarkt_marktbericht_1_2021.pdf?n=true

5 Umweltbundesamt.de (26.05.25): Treibhausgas-Emissionen in Deutschland.

6 Umweltbundesamt.de (18.03.25): Indikator: Energieverbrauch für Gebäude.

zenreiter beim Projektvolumen in Holzbauweise. Neben der Nutzung von Holz können auch das Anbringen von Photovoltaik oder der Einbau einer Wärmepumpe und die Nutzung von Geothermie weitere Bestandteile von Nachhaltigkeit sein. Zudem kommt auch der Abfallvermeidung beim Bau (z. B. durch modulare Bauweise) eine zentrale Rolle zu – hier sollte im Sinne der Kreislaufwirtschaft auch auf die Wiederverwendung von Baumaterialien und Gebäudeteilen geachtet werden.

Vattenfall-Zentrale Südkreuz (Teilmarkt: Berlin – Schöneberg)

Entwickler	EDGE Technologies
Hauptnutzung	Büro (30.000 qm MF-GIF) 2 Gebäude
Status	Fertiggestellt (Q2/2019 - Q2/2022)
Zertifizierung	DGNB-Platin, Well-Platin
Besonderheiten (Nachhaltigkeit)	Holz-Hybrid-Bauweise, Nachhaltigstes Gebäude Deutschlands (DGNB), Kessel-Blockheizkraftwerk-Kombination

Die genannten Aspekte sollten nicht nur bei Neubauvorhaben berücksichtigt werden, sondern auch der Bestand muss für einen spürbaren Beitrag zu mehr Nachhaltigkeit miteinbezogen werden. In Deutschland gibt es rund 19,4 Millionen Bestandswohngebäude (Stand: 2024 nach BMWI) und rund 350.000 Büro- und Verwaltungsgebäude (Stand: Fortschreibung IW Köln 2015) – ihr Abriss (und klimagerechter Neubau) würde immense graue Energie freisetzen. Somit muss der Fokus auf den Erhalt und die klimagerechte Sanierung der Bestände gelegt werden. Dies unterstreicht auch eine Kurzstudie des DGNB. In dieser wurde aufgezeigt, dass Sanierungen bis zu zwei Drittel weniger graue Emissionen verursachen als Neubauten.[7]

Bei der Sanierung der Bestände besteht jedoch noch enormes Potenzial. 2024 lag die Quote für energetische Sanierungen im deutschen Gebäudebestand bei lediglich 0,69 %. Erforderlich wären jedoch jährlich 2 %, um die Klimaziele für 2030 zu erreichen.

Manage-to-green

Manage-to-green ist ein strategischer Ansatz in der Immobilienwirtschaft, der auf die schrittweise nachhaltige und klimaneutrale Entwicklung von Bestandsimmobilien abzielt. Im Fokus steht nicht der Neubau oder die Kernsanierung, sondern (wo möglich) die gezielte Transformation vorhandener Immobilien. Mögliche Maßnahmen sind die Modernisierung der Heizungs- oder Klimaanlage.

Die Umsetzung von Nachhaltigkeit durch bspw. Sanierungen oder Manage-to-green-Strategien sind auch für Investoren relevant. Seit März 2021 müssen gemäß EU-Offenlegungsverordnung (SFDR) Klima- und Umweltrisiken in Investitionsentscheidungen transparent dargestellt werden. Je nach Finanzprodukt müssen Unternehmen angeben, ob ökologische oder soziale Merkmale beworben (Art. 8), Nachhaltigkeitswirkungen angestrebt (Art. 9) oder Nachhaltigkeitsaspekte nicht berücksichtigt werden (Art. 6). Folglich steigt für nicht nachhaltige Immobilien auf dem Miet- und Investmentmarkt das Risiko eines „stranded asset“, d. h., dass diesen Objekten eine vorzeitige wirtschaftliche Überalterung droht bzw. eine Modernisierung/Sanierung unwirtschaftlich ist.

Zertifizierungen im Bereich Gewerbe und Wohnen

In der Immobilienwirtschaft ist eine Vielzahl an Zertifizierungssystemen bzw. Empfehlungen im Umlauf, die es ermöglichen, die Erfüllung von Nachhaltigkeitskriterien nachvollziehbar zu erfassen und miteinander zu vergleichen. Die Zertifikate beziehen sich dabei auf verschiedene Ebenen wie Unternehmen (bspw. CSRD-Berichtspflicht), das Portfolio (GRESB), Gebäude (DGNB, LEED, BREEAM) und das Bauteil/Produkt (EPD). Andere Zertifikate bewerten hingegen nicht die Nachhaltigkeit oder Energieeffizienz der Immobilie, sondern die digitale Konnektivität (WiredScore) oder das Wohlbefinden der Nutzer (WELL).

CSRD-Berichtspflicht – Aktueller Stand

Die Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) trat im Januar 2023 in Kraft und ist in nationales Recht umzusetzen. Bisher ist dies in Deutschland noch nicht geschehen, da die EU im Februar 2025 noch einmal umfangreiche Änderungen an der Richtlinie vorgenommen hat (Omnibus-Vereinfachungspaket). Hierbei soll der bürokratische Aufwand für KMU reduziert werden. So sollen nach aktuellen Überlegungen in den Anwendungsbereich nur Unternehmen fallen, die 1.000 Mitarbeiter beschäftigen sowie einen Jahresumsatz von mehr als 450 Mio. Euro erzielen.

Für gewerbliche Gebäude zählen DGNB, LEED und BREEAM zu den wichtigsten Zertifizierungssystemen in Deutschland. Dabei ist die Entscheidung, ob nach DGNB oder LEED/BREEAM zertifiziert wird, individuell – hier spielt oft die Frage, welchen Endinvestor man ansprechen möchte, eine Rolle. Bei öffentlichen Bauvorhaben findet hingegen eher das Bewertungssystem Nachhalti-

[7] DGNB (24.02.25): DGNB Kurzstudie unterstreicht positive Effekte von Sanierungen für den Klimaschutz.

ges Bauen (BNB) Anwendung. Ähnlich der Zertifizierung nach DGNB werden Gold, Silber und Bronze vergeben.

Zertifizierungen – Kurze Übersicht (Büro)

	DGNB	LEED (Basis BREEAM)	BREEAM
Einführung	2009	1998	1990
Abstufung	Platin Gold Silber Bronze	Platin (ab 80 Pkte) Gold (ab 60 Pkte) Silber (ab 50 Pkte) Zertifiziert (ab 40 Pkte)	Herausragend . . Vorzertifiziert
Zertifikate für…	Neubau Bestand	Neubau	vorrangig Bestand
Gültigkeit	5 Jahre	5 Jahre	3 Jahre

Die Zertifizierung nach DGNB und LEED ist im Segment Wohnen eher selten anzutreffen. Hier wird vor allem auf den Baustandard nach KfW abgezielt. Der hier erreichte energetische Standard ist Voraussetzung für Fördermittel.

KfW-Effizienzhaus

Beurteilung der Energieeffizienz bei Neubauten und Bestandsgebäuden. Je höher und somit besser dieser Standard ist, umso weniger Energie wird verbraucht. Die Werte definieren die unterschiedlichen KfW-Effizienzhaus-Standards. Je kleiner der Wert ist, desto geringer ist der Energiebedarf der Immobilie und desto mehr Förderung kann man erhalten. Als Referenz dient ein KfW-Effizienzhaus 100, das den Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) entspricht.

Insgesamt sind viele Zertifikate – wie DGNB, LEED und BREEAM – sowohl im Wohn- als auch im Gewerbebereich anwendbar. KfW ist als Baustandard hingegen vor allem im Wohnbau etabliert. Die Zertifizierung von Neubauten und Bestandsgebäuden folgt unterschiedlichen Bewertungsansätzen, die den jeweiligen Gegebenheiten angepasst sind. Neubau-Zertifizierungen legen ihren Fokus primär auf die Planung, Bauausführung und eingesetzten Materialien. Bestandszertifizierungen konzentrieren sich hingegen auf den tatsächlichen Zustand, die Nutzung und die Betriebsoptimierung des Gebäudes, mit vereinfachten Nachweisen und teilweise anderen Bewertungsstufen. Ziel aller Zertifikate ist es den langfristigen Wert sowie die Nachhaltigkeit zu sichern.

Nachhaltigkeit in der Hauptstadt

Neben Gesetzen auf EU- und Bundesebene hat sich auch das Land Berlin eigene Gesetze zum Klimaschutz auferlegt. Das Berliner Klimaschutz- und Energiewendegesetz (EWG Bln) bildet dabei die rechtliche Grundlage für die Klimapolitik des Landes Berlin. Das Ziel des Gesetzes: Klimaneutralität in der Hauptstadt bis spätestens 2045. Um dieses zu erreichen, plant Berlin eine schrittweise Reduktion der CO2-Emissionen im Vergleich zu 1990. Auf dem Weg zur Klimaneutralität gab es 2023 sogar einen Volksentscheid, der die Forderung vertrat, dass die Hauptstadt bereits 2030 klimaneutral sein soll. Der Volksentscheid scheiterte jedoch an der fehlenden Mindestanzahl an Stimmberechtigten.

Mit Blick auf den Immobilienbestand des Landes Berlin ist laut dem EWG ein Sanierungsfahrplan für öffentliche Gebäude verpflichtend, um die festgelegten Klimaschutzziele zu erreichen. Alle Gebäude, die eine Nettogrundfläche von mehr als 250 qm aufweisen, sind hiervon betroffen. Die Bezirke sind – alle fünf Jahre – für die Aufstellung der Sanierungsfahrpläne verantwortlich. Insgesamt ergeben sich für die Berliner Bezirke (inkl. Sondervermögen Land Berlin) Grobkosten für die energetische Sanierung aller Liegenschaften von über 5 Milliarden Euro.

Neben Behörden haben sich auch Unternehmen in der Hauptstadt wie die Berliner Sparkasse zu Nachhaltigkeitszielen bekannt:

Nachhaltigkeit bei der Berliner Sparkasse

Das Geschäftsmodell der Berliner Sparkasse beruht seit mehr als 200 Jahren auf einer nachhaltigen Idee. Am Gemeinwohl orientiertes Wirtschaften und das Regionalprinzip stehen dabei im Fokus. Nachhaltigkeit ist somit ein Grundpfeiler der Berliner Sparkasse. Im Jahr 2022 unterzeichnete die Berliner Sparkasse die „Selbstverpflichtung für klimafreundliches und nachhaltiges Wirtschaften“. Sie erklärt damit den Willen, ihren Geschäftsbetrieb weiter konsequent an nachhaltigen Kriterien auszurichten, den eigenen Geschäftsbetrieb bis 2035 CO2-neutral zu gestalten, Finanzierungen und Eigenanlagen auf Klimaziele auszurichten und gewerbliche wie private Kundinnen und Kunden bei der Transformation zu einer klimafreundlichen Wirtschaft zu unterstützen. Daneben prägen soziale und ökonomische Aspekte der Nachhaltigkeit, wie z. B. ihr soziales Engagement, als Bestandteil ihrer internen Unternehmensleitsätze, ihr Handeln.

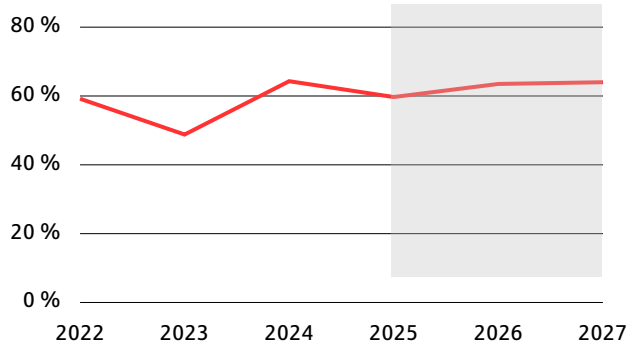
Richtet man den Blick nun auf die Neubauvorhaben in der Hauptstadt, stellt sich die Frage: Welche Gebäude sind schon nach DGNB, LEED, BREEAM zertifiziert und erfüllen damit die Nachhaltigkeitsanforderungen?

Neubau-Zertifizierungen in Berlin

Der Trend zur Zertifizierung von Neubauten lässt sich auch in den Berliner Projekten für Bürogebäude ablesen – ein hohes Niveau ist feststellbar. Auch die Trendwende im Marktzyklus 2022 haben kaum Einfluss auf die zertifizierte Bürofläche gehabt.

Im letzten Jahr (2024) besitzen knapp zwei Drittel der fertiggestellten Büroflächen eine Nachhaltigkeitszertifizierung. Bei den Projektentwicklungen mit Fertigstellung im laufenden Jahr liegt dieser Anteil bereits jetzt bei 60 %. Zu beachten ist, dass viele Zertifizierungen erst nachträglich erworben werden, wodurch der Anteil voraussichtlich noch steigen wird.

Anteil der zertifizierten Fläche an allen fertiggestellten Büroflächen in Berlin (>1.000 qm)
(2022 - 2027, ab 2025 Prognose)

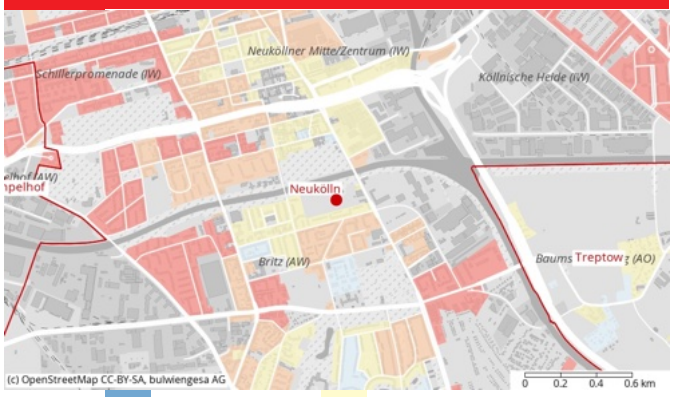


Quelle: bulwiengesa

Auch im Segment Wohnen folgen zahlreiche Berliner Entwicklungen neusten Baustandards. Die Quote ist dabei ähnlich derjenigen im Bürobereich. So weisen 2025 knapp 50 % aller Wohnflächen über 1.000 qm eine Zertifizierung auf. Mit jeweils fast 40 % in den Jahren 2026 und 2027 werden aktuell schon gute Quoten erzielt.

Besonders hervorzuheben sind die Baustandards nach KfW-40 und KfW-55, die in Berlin derzeit über einen Gesamtanteil von fast 90 % verfügen. Darüber hinaus erhalten Projektentwicklungen auch LEED- oder DGNB-Zertifizierungen. Ein aktuelles Beispiel für eine DGNB-Zertifizierung ist der Greenpark in Berlin-Neukölln. Gemeinsam mit der Berliner Sparkasse als Finanzierungspartner entstehen dort 860 Mietwohnungen davon 102 geförderte Einheiten für den angespannten Berliner Markt. Durch serielle Bauweise werden dabei Kosten und Bauzeit gespart.

Greenpark (ehem. Spaßbad Blub)



Wohnlagen		
	sehr gut	durchschnittlich
	gut bis sehr gut	einfach bis durchschnittlich
	gut	einfach
	durchschnittlich bis gut	

Key Facs Quartiersentwicklung	
Adresse	Buschkrugallee 64, 12359 Berlin
Investor	Greystar (freifinanzierte Mietwhg.) Berlinovo (geförderte Mietwhg.)
Entwickler	Bauwens (Service Developer: Goldbeck)
Finanzierung	Berliner Sparkasse
Status	in Bau
Baubeginn / Fertigstellung	2024 bis 2026
Grundstücksfläche	35.000 qm
Nutzung	Wohnen (Mietwohnungen)
Wohneinheiten	860 davon 102 gefördert
Zertifizierung	DGNB
Besonderheiten (Nachhaltigkeit)	Wärmerückgewinnung aus Abwasserkanal; Photovoltaikanlagen; begrüntes Retentionsdach

Status Quo (Juni 2025)

Investitionsbedarf – Wie hoch sind die Kosten bei Büro und Wohnen, um Berlin klimaneutral zu gestalten?

Im Rahmen der Bestrebungen zur Reduzierung von Treibhausgasemissionen rückt der Immobilienbestand in den Fokus der Aufmerksamkeit. Hier liegt ein enormes Nachhaltigkeitspotenzial. Durch gezielte energetische Sanierungsmaßnahmen können nicht nur erhebliche Emissionsreduzierungen erreicht werden, sondern gleichzeitig entstehen Vorteile in Form von bspw. reduzierten Heizkosten.

Besonders bedeutsam ist im Bestand auch die Betrachtung der grauen Energie: Bei einem Abriss würden je nach Größe und Bauart des Gebäudes oft mehrere hunderttausend Kilowattstunden an grauer Energie unwiederbringlich freigesetzt werden. Diese gebundene Energie steht dem Klimaschutz dann nicht mehr zur Verfügung.

Welche finanziellen Investitionen wären jedoch erforderlich, um Berlin zu einer klimaneutralen Metropole zu transformieren? Im Folgenden wird eine vorsichtige Kostenschätzung für die Bereiche Wohnen und Büro vorgenommen. Diese beiden Assetklassen sind aufgrund ihrer erheblichen Flächenbestände bedeutende Stellschrauben hinzu mehr Nachhaltigkeit. So gibt es in Berlin über 2 Mio. Wohnungen und einen Büroflächenbestand von 21,7 Mio. qm MF-GIF (Stand: 2024).

Für die Grobschätzung im Bereich Wohnen wird auf eine von bulwiengesa im Jahr 2025 erstellte Auftragsstudie (Berliner Nachhaltigkeitsatlas) zurückgegriffen. Die Analyse orientiert sich dabei an dem Ziel, Berlin bis 2045 klimaneutral zu gestalten, und ermittelt die dafür notwendigen Investitionskosten für die Transformation des Wohnungsbestands. Zur Berechnung der Investitionskosten wurden Ausgaben für verschiedene Maßnahmenpakete angesetzt: Fenster- und Türentausch, Dämmung, Wärmepumpe/Heizung sowie PV-Anlagen. Insgesamt sind im Segment Wohnen knapp 52,3 Mrd. Euro notwendig, damit Berlin bis 2045 klimaneutral wird (Gebäude, die nach 2000 errichtet worden sind, sind nicht in die Berechnung eingeflossen).

Investionskosten Bestand Berlin (Ziel: Klimaneutralität)

	Investitions-fläche	Investitions-kosten	Anmerkung
Wohnen	140 Mio. qm (Wohnfläche)	52,3 Mrd. Euro (bis 2045)	Berücksichtigung Gebäude mit Baujahr vor 2000
Büro	15,5 Mio. qm MF-GIF	28,0 Mrd. Euro	Berücksichtigung Gebäude mit Baujahr vor 2000

Neben Wohnen wurde auch für das Segment Büro eine Investitionsschätzung vorgenommen. Hier sind ebenfalls Objekte, die vor 2000 entstanden sind, in die Berechnung eingeflossen. Dabei wurde das Jahr 2000 als Bezugspunkt gewählt, da bei Immobilien mit Baujahr „bis 2000“ häufig umfangreiche Arbeiten an der technischen Gebäudeausrüstung (TGA) durchgeführt werden müssen, die die Sanierungskosten deutlich verteuern (Wechsel der Energieverordnung von WSVO 95 zu EnEV 2004).

Den Bürobeständen werden dabei – je nach Baualtersklasse – Kosten für die energetische Sanierung unterstellt, sodass sie auf dem Büromarkt als nachhaltig bestehen können und weiterhin auf Nachfrage treffen. Teilweise haben sich Unternehmen schon Vorgaben auferlegt wie viel CO2 pro Mitarbeiter ausgestoßen werden darf. Insgesamt sind in Berlin etwa 15,5 Mio. qm MF-GIF vor dem Jahr 2000 realisiert worden. In Summe müssen für die energetische Sanierung dieser Flächen knapp 28 Mrd. Euro investiert werden. Zum Vergleich: Würde man den kompletten Büroflächenbestand in Berlin energetisch ertüchtigen, dann würden die Investitionskosten bei rund 30 Mrd. Euro liegen. Folglich kommt der energetischen Sanierung des Büroflächenbestandes vor 2000 eine enorme Bedeutung zu.

Insgesamt stellt der vorgestellte Investitionsbedarf eine grobe Schätzung dar und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Tatsächlich dürften die Kosten deutlich höher liegen, da zahlreiche Immobiliensegmente (bspw. Logistik) in der Berechnung unberücksichtigt blieben. Ebenso fehlen infrastrukturelle Maßnahmen wie die städtische Begrünung, die für eine umfassende Klimaneutralität ebenfalls erforderlich wären.

Erschwerend kommt hinzu, dass für die Segmente Wohnen und Büro unterschiedliche Zielpunkte zugrunde gelegt wurden. Während im Wohnen pragmatisch nach gut umsetzbaren Lösungen gesucht wurde, um die enormen Flächen (140 Mio. qm) überhaupt energetisch ertüchtigen zu können, orientierte sich die Büroberechnung an strengeren Standards. Zudem verteuert die komplexere Gebäudetechnik bei Büros und die geringeren Skalierungseffekte die Kosten pro Quadratmeter.

Fazit

Zwar ist Nachhaltigkeit bzw. ESG faktisch in allen Marktsegmenten angekommen, nicht zuletzt durch den Druck von Finanzinstituten, die Kreditvergaben zunehmend an Nachhaltigkeitsprofile knüpfen. Doch die praktische Umsetzung bleibt vielfach hinter den regulatorischen Vorgaben zurück. Geschuldet ist dies auch der fundamentalen Umbruchphase im deutschen Immobilienmarkt, die 2022 eingeläutet wurde. Vergleichsweise hohe Material- und Lohnkosten, die Zinswende und geopolitische Unsicherheiten erschweren die ESG-Transformation in der Immobilienwirtschaft erheblich.

Dies wird bspw. auch an der Sanierungsquote in Deutschland sichtbar, die deutlich hinter den Erwartungen zurückbleibt. Dennoch muss hier angesetzt werden, da der Gebäudebestand eine der zentralen Stellschrauben für die Klimaneutralität darstellt. Die größte Herausforderung liegt dabei in der wirtschaftlichen Umsetzbarkeit der erforderlichen Maßnahmen.

Die für Berlin dargestellten Kosten verdeutlichen die Komplexität dieser Debatte und zeigen gleichzeitig auf, dass die tatsächlichen Investitionsbedarfe für eine vollständige Klimaneutralität ein Vielfaches der hier genannten Summen betragen dürften – vielleicht braucht es tatsächlich auch einen ambitionierten „Klima-Wumms“.

Zwar ist im Koalitionsvertrag von Union und SPD festgehalten, dass der Effizienzhausstandard EH55 temporär wieder förderfähig gemacht werden soll, um den Bauüberhang zu aktivieren – weitere Vorschläge bspw. aus dem Wirtschaftsministerium hinzu mehr Nachhaltigkeit laufen in die entgegengesetzte Richtung (etwa die geplante Abschaffung des Heizungsgesetzes).

Über die Marktberichte

Die Berliner Sparkasse hat sich am regionalen Immobilienfinanzierungsmarkt als wahrscheinlich größter Marktteilnehmer positioniert. 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 Immobilienmarkt 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 Immobilienmarkt haben.

Impressum

Berliner Sparkasse
Gewerbliche Immobilienfinanzierung
www.berliner-sparkasse.de/if

bulwiengesa AG
Wallstraße 61
10179 Berlin
www.bulwiengesa.de

Titelbild: bulwiengesa

berliner-sparkasse.de