

Presse-Information

28. Februar 2025

Auf Herz und Nieren geprüft

Gesundheitsimmobilien im Fokus der Investoren – Aktueller Marktbericht der Berliner Sparkasse

- Berliner Büroflächenumsatz in 2024 deutlich unterhalb des 10-Jahres-Durchschnitts
- Leerstandsquote bei Büroimmobilien steigt auf 6,9 %
- Immobilien im boomenden Gesundheitsmarkt gewinnen an Bedeutung
- Ärztehäuser, Medizinische Versorgungszentren und Laborgebäude bieten attraktive Chancen

Die anhaltende konjunkturelle Flaute sowie ein von Unsicherheiten geprägtes Marktumfeld haben den Berliner Büroimmobilienmarkt fest im Griff. Insgesamt belief sich der Büroflächenumsatz in Berlin im Jahr 2024 auf rund 585.000 Quadratmeter und damit nur unwesentlich mehr als im Vorjahr (2023: 540.000 Quadratmeter). Der Schwerpunkt lag dabei weiterhin bei Lagen innerhalb des S-Bahn-Rings. Die Zurückhaltung der Marktteilnehmer spiegelt sich nicht zuletzt auch in der Leerstandsquote wider, die zum Ende des vierten Quartals 2024 auf 6,9 % anstieg.

Auch bei Logistik- und Unternehmensimmobilien blieb der Flächenumsatz 2024 auf niedrigem Niveau. Zwei Gründe waren hierfür ausschlaggebend: Einerseits war weiterhin ein Angebotsmangel im hochwertigen Neubau zu verzeichnen und andererseits machte sich die konjunkturelle Schwäche auch im Bereich Logistik bemerkbar. Das Hotelgewerbe in der Hauptstadt legte zwar sowohl bei der Anzahl der Gäste als auch bei den Übernachtungen zu, blieb aber auch 2024 unter den Zahlen der Vorpandemiezeit.

Gesundheitsmarkt boomt – geeignete Immobilien dringend gesucht

Während nahezu alle Wirtschaftsbereiche aktuell vor Herausforderungen stehen, wächst der Gesundheitssektor seit Jahren kräftig. Berlin nimmt dabei eine Vorreiterrolle ein und gewinnt weltweit als Medizinmetropole an Bedeutung. Gesundheitsversorgung ist ein Grundbedürfnis, das vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung weiter steigt und kaum konjunkturellen Schwankungen unterliegt. Gleichzeitig nimmt die

Clusterbildung in dem Sektor beständig zu. Der Bedarf an geeigneten Immobilien für kooperative und ambulante Einrichtungen wie Laborgebäude, Ärztehäuser sowie medizinische Versorgungszentren (MVZ) steigt. Das Angebot ist knapp. Gesundheitsimmobilien rücken damit verstärkt in den Fokus von Investoren. Nachfrageüberhang, bonitätsstarke und langfristige Mieterstrukturen sowie die Konjunkturunabhängigkeit des Kerngeschäfts versprechen stabile Erträge und attraktive Renditen.

"Die Gesundheitsbranche boomt und mit ihr der Bedarf an geeigneten Immobilien. Demografischer Wandel, medizinischer Fortschritt und die Stärkung der ambulanten Versorgung sorgen auch in Zukunft für ein attraktives Marktumfeld", so Marcus Buder, Bereichsleiter für Gewerbliche Immobilienfinanzierung bei der Berliner Sparkasse. "In unserem aktuellen Marktbericht haben wir verschiedene Gesundheitsimmobilien auf 'Herz und Nieren' analysiert. Unser Fazit: Vor allem Immobilien für Laborgebäude, Ärztehäuser sowie Medizinische Versorgungszentren sind für Investoren interessant. Sie bieten attraktive Renditen, langfristige Mietverhältnisse und stabile konjunkturunabhängige Einnahmen. Investitionen in die Gesundheitswirtschaft sind dabei nicht nur wirtschaftlich attraktiv, sondern sie bieten oftmals auch einen nachhaltigen gesellschaftlichen Nutzen. Als Hauptstadtsparkasse und mit unserer Sparkassenstiftung Medizin unterstützen wir Berlin auf dem Weg, weltweit eine Spitzenposition unter den Gesundheitsmetropolen einzunehmen."

Den vollständigen Marktbericht der Berliner Sparkasse zum Berliner Immobilienmarkt 1/2025 „Prüfung auf Herz und Nieren – Laborimmobilien, Ärztehäuser und Medizinische Versorgungszentren“ gibt es hier: <http://www.berliner-sparkasse.de/if>