

Presse-Information

19. Februar 2026

Zukunft Zirkuläres Bauen – Recycling trifft Immobilie

Schwäche auf Berliner Büroimmobilienmarkt hält an /
Digitale Helfer auf dem Weg zur nachhaltigen Kreislaufwirtschaft im
Immobilien Sektor – Aktueller Marktbericht der Berliner Sparkasse

- Berliner Büroflächenumsatz 2025 nur noch knapp über dem Niveau zum Ende der Finanzkrise 2009
- Leerstandsquote bei Büroimmobilien steigt auf 8,9 %
- Kreislaufwirtschaft – Mehr Nachhaltigkeit im Immobiliensektor
- Digitale Helfer fördern effizienteren Gebäudebetrieb und Ressourcennutzung

Die Berliner Wirtschaft zeigte sich zuletzt trotz anhaltender Krisen vergleichsweise resilient. Dennoch hinterließen geopolitische Spannungen und die schwunglose Konjunktur des vergangenen Jahres Spuren. Der Büroflächenumsatz sank 2025 auf rund 490.000 Quadratmeter – der niedrigste Wert seit Ende 2009, als lediglich 444.000 Quadratmeter umgesetzt wurden. Nachfrage kam vor allem von der öffentlichen Hand sowie aus den Bereichen Dienstleistung, IT, Medien und Telekommunikation. Den Anstieg der Leerstandsquote auf 8,9 Prozent zum Jahresende 2025 (2024: 6,9 Prozent) konnten jedoch auch sie nicht aufhalten.

Entgegen diesem Trend entwickelte sich der Markt für Logistik- und Unternehmensimmobilien positiv. Mit 327.000 Quadratmetern verzeichnete er ein deutliches Plus gegenüber dem Vorjahr, blieb jedoch unter dem Fünfjahresdurchschnitt. Geopolitische Unsicherheiten, fehlende Flugverbindungen und hohe Preise dämpften hingegen die Reiselust: Sowohl die Anzahl der Gäste als auch die Übernachtungen gingen in Berlin zurück.

Ganzheitlich nachhaltig – Zirkuläres Bauen

Während Nachhaltigkeit in der öffentlichen Debatte zuletzt weniger präsent war, bleibt sie für die Immobilienbranche zentral. Der „Green Deal“ der EU sieht vor, den Gebäudesektor bis 2050 zu dekarbonisieren. Eine Mammutaufgabe, denn der Gebäudesektor ist für einen Großteil des

weltweiten Ressourcenverbrauchs und in Deutschland für rund ein Drittel der CO₂-Emissionen verantwortlich.

Zirkuläres Bauen gewinnt vor diesem Hintergrund weiter an Bedeutung. Ziel ist es, Ressourcen zu schonen, wiederzuverwenden und in geschlossene Kreisläufe zu überführen. Gebäude werden nach ihrer Nutzung im Sinne des so genannten „Urban Mining“ selbst zur Rohstoffquelle. Kreislaufgerecht konzipierte Immobilien gelten zudem als wertstabiler. Voraussetzung dafür sind digitale Helfer – vom digitalen Zwilling bis zum Gebäuderessourcenpass.

Der digitale Zwilling bildet ein Gebäude virtuell ab und verknüpft es mit Stamm- und Echtzeitdaten. So lassen sich bereits in der Planungsphase Szenarien simulieren und künftige Energieverbräuche optimieren. Der Gebäuderessourcenpass ist hingegen wie eine Zutatenliste und dokumentiert die verbauten Materialien. So erleichtert er beim späteren Um- oder Rückbau die Wiederverwertung und das Recycling.

„Das Zeitalter des linearen Bauens ist vorbei. Zirkuläres Bauen und die aktive Steuerung von Energie- und Ressourcenverbrauch prägen die Zukunft. Digitale Helfer sind dabei unverzichtbar“, sagt Marcus Buder, Bereichsleiter für Gewerbliche Immobilienfinanzierung bei der Berliner Sparkasse. „Trotz höherer Anfangsinvestitionen bietet das Modell langfristig Potenzial zur Kostensenkung – gerade auch im Wohnungsbau“.

Den vollständigen Marktbericht der Berliner Sparkasse zum Berliner Immobilienmarkt 1/2026 „Nachhaltigkeit - Digitale Helfer für das Zirkuläre Bauen“ gibt es hier: <http://www.berliner-sparkasse.de/if>