

Presse-Information

28. Februar 2024

Berliner Büromarkt mit deutlichem Umsatzrückgang

Moderne und nachhaltig zertifizierte Büroflächen in Spitzenlagen weiterhin gefragt

- Flächenumsatz geht 2023 im Jahresvergleich um rund 30 % zurück
- Leerstandsquote steigt auf knapp 5,0 %
- Rendite überschreitet 4,0 %-Marke
- Öffentliche Verwaltung in Berlin mit knapp 25 % Hauptmieter
- Nachfrage in Spitzenlagen bleibt robust und treibt Mieten
- Spezialthema: „Aus Büro wird Wohnen – Chance für den angespannten Wohnungsmarkt?“

Die Konjunktur lahmt, das Homeoffice hat sich etabliert und international sind die geopolitischen Risiken gestiegen – das war 2023 eine schwierige Mischung für den Berliner Büromarkt. Der Flächenumsatz ging im Jahresvergleich deutlich um rund 30 % auf knapp 540.000 Quadratmeter (2022: 785.000 Quadratmeter) zurück. Gemessen an der Anzahl der Transaktionen bestimmten weiterhin kleinere Anmietungen mit einer Fläche von bis zu 1.000 Quadratmetern das Marktgeschehen. Hohe Fertigstellungen und die abwartende Haltung vieler Unternehmen und Marktteilnehmer trieb die Leerstandsquote, die zum Ende des Jahres 2023 knapp 5,0 % erreichte. Berlin profitiert weiter vom Hauptstadtbonus, die öffentliche Verwaltung mietete im vergangenen Jahr knapp ein Viertel der Flächen.

Mittlere und Randlagen Berlins haben es schwer, Objekte beziehungsweise Flächen spürten die Abkühlung am Büroimmobilienmarkt besonders hart. In den Spitzenlagen zeigte sich die Nachfrage weiter robust. Gesucht waren vor allem neue, moderne Bürogebäude die insbesondere geltende Nachhaltigkeitskriterien erfüllen. Die Bürospitzenmieten stiegen daher trotz der Dämpfer weiter und lagen zum Ende des 4. Quartals 2023 bei 44,50 Euro pro Quadratmeter. Die Nettoanfangsrendite, also die Relation von Jahresnettomieteinnahmen zu Bruttokaufpreis, stieg im Jahresverlauf von gut 3,0 % auf rund 4,2 %.

„Das herausfordernde wirtschaftliche Umfeld und zunehmende geopolitische Risiken haben auch den Berliner Büromarkt nicht verschont. Zurückhaltung bei der Anmietung gepaart mit hohen Fertigstellungen

werden die Leerstandsquote in 2024 weiter ansteigen lassen“, sagt Marcus Buder, Bereichsleiter für Gewerbliche Immobilienfinanzierung bei der Berliner Sparkasse. „Gestiegene Bau- und Finanzierungskosten bei vergleichsweise geringen Renditen dürften mittelfristig den Neubau am Büromarkt bremsen. Gleichwohl, der Bedarf an Objekten, die aktuelle ESG-Anforderungen erfüllen, bleibt hoch. Hier übersteigt die Nachfrage das Angebot und das wird den Druck auf die Mieten erhöhen. Die Schwächephase im Büromarkt insgesamt sollte für Bestandsimmobilien nach Möglichkeit für energetische Sanierungen genutzt werden, um so die Attraktivität und Nutzbarkeit dieser Objekte am Markt langfristig zu erhöhen und zu sichern“.

Aus Büro wird Wohnen – Chance für den angespannten Wohnungsmarkt?

Während sich der Leerstand in Bürogebäuden in mittleren und Randlagen Berlins 2023 weiter erhöht hat, bleibt die Lage auf dem Berliner Wohnungsmarkt angespannt. Hier könnte die Umwandlung von Büro- in Wohnimmobilien eine Lösung sein. Der aktuelle Büromarktbericht beschäftigt sich eingehend mit dem Thema Umwandlung von Büro- in Wohnraum. Das theoretische Potenzial für Berlin wird dabei auf bis zu 30.000 Wohneinheiten geschätzt. Das tatsächlich und realistisch realisierbare Potenzial dürfte indes kleiner sein, denn eine Umwandlung ist kein Selbstläufer. So kann Wohnen am Standort der Büroimmobilie planungsrechtlich nicht gestattet sein oder notwendige bauliche Veränderungen ein solches Vorhaben unwirtschaftlich machen. Wo eine Umwandlung machbar ist, bietet sie aber eine Chance.

Weitere Marktdaten, die Details zum Berliner Büromarkt und die Diskussion der Frage „Aus Büro wird Wohnen“ gibt es im Marktbericht: <http://www.berliner-sparkasse.de/if>