

Presse-Information

08. August 2024

Ist das noch Gewerbe oder schon Wohnen?

Gewerbliches Wohnen auf dem Vormarsch – Aktueller Marktbericht der Berliner Sparkasse

- Büroflächenumsatz im 1. Halbjahr 2024 nur leicht über Vorjahr
- Leerstandsquote bei Büroimmobilien steigt weiter auf 5,8 %
- Keine Entspannung auf dem Berliner Wohnungsmarkt
- Gewerbliches Wohnen als attraktive Alternative zur klassischen Büronutzung von Büroimmobilien

Kursrutsch an den Börsen, geopolitische Risiken und eine stotternde Konjunktur – Unternehmen agieren zunehmend vorsichtiger. Das gilt auch für die Anmietung neuer Büroflächen. Gleichzeitig haben flexible Arbeitszeitmodelle den Bedarf an neuen Büroflächen nachhaltig verändert. In der Folge blieb die Lage auf dem Berliner Büroimmobilienmarkt auch im ersten Halbjahr 2024 durchwachsen. Der Flächenumsatz von rund 295.000 Quadratmetern stellte zwar eine leichte Belebung gegenüber dem Vorjahr (1. HJ 2022: 266.000 Quadratmeter) dar, war aber vor allem auf Anmietungen des Bundes sowie des Landes Berlin zurückzuführen. Insgesamt blieb der Umsatz an Fläche deutlich unter dem Niveau früherer Jahre. Die Zurückhaltung von Unternehmen sowie hohe Fertigstellungen von Gewerbeimmobilien sorgten indes dafür, dass die Leerstandsquote weiter auf 5,8 % anstieg. Ganz anders die Lage auf dem Berliner Wohnungsmarkt: Rund 20.000 Wohnungen müssten im Durchschnitt pro Jahr fertig gestellt werden, um den zusätzlichen Bedarf an Wohnraum decken zu können. Die Anspannung auf dem Berliner Wohnungsmarkt bleibt und der Mangel an Wohnraum wird auch für Unternehmen immer mehr zum Standortfaktor.

Gewerbliches Wohnen – eine Lösung gegen Wohnungsmangel und Büroleerstand?

Im gewerblichen Immobilienmarkt hat sich in den vergangenen Jahren mit dem „gewerblichen Wohnen“ eine neue Assetklasse etabliert, die beständig und nachhaltig wächst. Freie Büroflächen werden zu Wohnungen oder Zimmern umgebaut, in denen temporäres Wohnen möglich gemacht wird. Gewerbliches Wohnen oder „Serviced-Apartments“ ist ein Oberbegriff für Mietmodelle, die zeitlich begrenzt sind. Sie können in Gewerbegebieten

entstehen, wo langfristiges Wohnen eigentlich nicht gestattet ist. Oftmals bieten diese ihren Gästen ein Rundum-Sorglos-Paket inklusive Concierge-Service und Fitnessstudio an. Die Art, wie Menschen leben, arbeiten und reisen hat sich nachhaltig geändert und dürfte auch in Zukunft für einen anhaltend hohen Bedarf an gewerblichen Wohnprojekten sorgen. Gewerbliches Wohnen bietet damit Projektentwicklern und Bestandhaltern von Büroimmobilien eine attraktive Alternative zur klassischen Büronutzung.

„Bei gewerblichem Wohnen treffen Wohnungsnot und Leerstand bei Büroimmobilien aufeinander und schaffen neue Chancen und Lösungen“, sagt Marcus Buder, Bereichsleiter für Gewerbliche Immobilienfinanzierung bei der Berliner Sparkasse. „Gewerbliches Wohnen ergänzt das klassische Mietwohnungsangebot in Berlin und schafft Wohnlösungen, ohne dem regulären Mietmarkt Wohnraum zu entziehen. Damit trägt es zur Entlastung des angespannten Wohnungsmarktes bei“, so Buder weiter. „Gleichzeitig haben sich die Lebens- und Arbeitskonzepte der Menschen nachhaltig geändert. Gewerbliches Wohnen bietet damit auch dem Berliner Büroimmobilienmarkt mit seinen hohen Leerstandsquoten attraktive Chancen“.

Den vollständigen Marktbericht der Berliner Sparkasse zum Berliner Immobilienmarkt 2/2024 „Apartments im Fokus – ist das noch Gewerbe oder schon Wohnen?“ gibt es hier: <http://www.berliner-sparkasse.de/if>