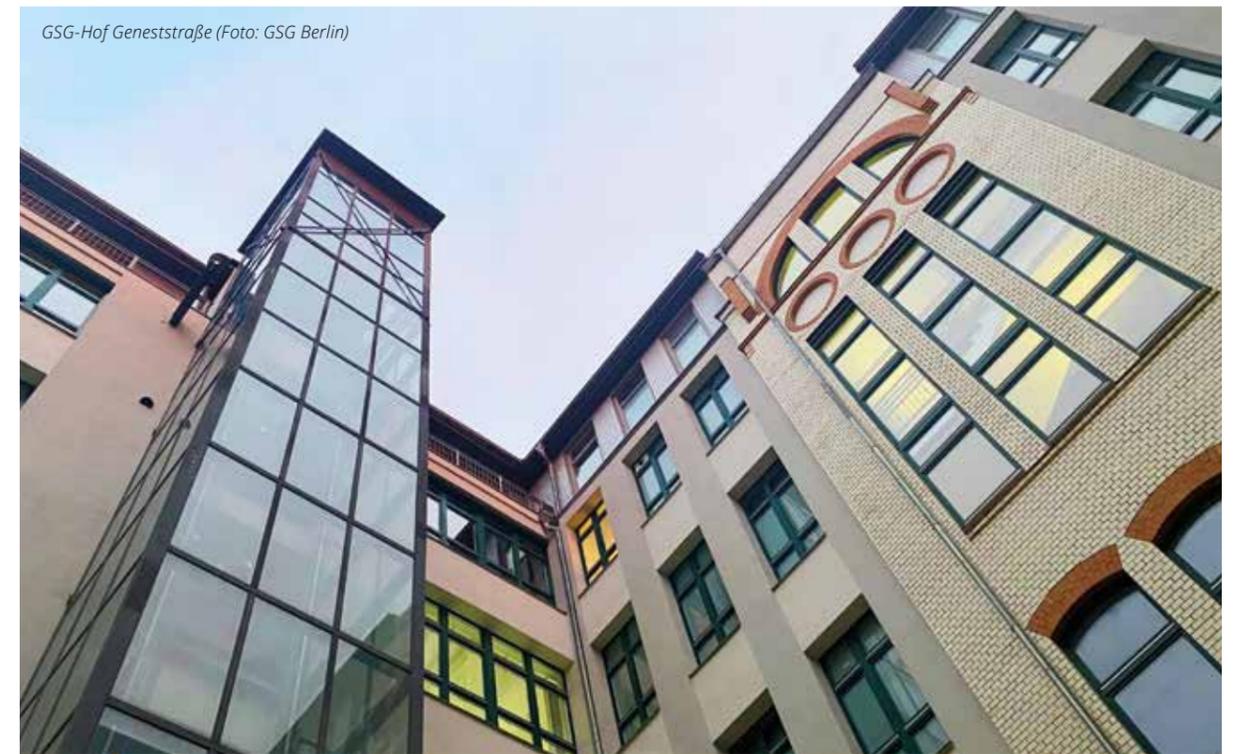


Berliner  
**GEWERBE**  
PULSSCHLAG

2024

GSG-Hof Geneststraße (Foto: GSG Berlin)



## LIEBE LESERIN, LIEBER LESER,

wenn wir in diesem Gewerbe-Pulsschlag über eine neue Normalität von Büro-, Handwerks-, Light-Industrial-Flächen und Co. schreiben, dann muss eines klar sein: Wir schreiben im Grunde über etwas, das zugleich eine „alte“ Normalität ist. Denn „das“ Büro der Zukunft oder „die“ Gewerbefläche der Zukunft gab es früher schon. Es musste sie geben, es ging gar nicht anders. Denn Zukunft ging immer schon mit Veränderung einher und Immobilien mussten sich auf irgendeine Art und Weise immer wieder neu erfinden.

Die besten Gewerbeflächen der Zukunft waren dabei stets solche, die strukturell und baulich flexibel genug waren und eine entsprechende Lagequalität aufwiesen, um die sich im Laufe der Zeit immer wieder verändernden Anforderungen an die Arbeitswelten erfolgreich mitzugehen – ob es nun wirtschaftlich-gesellschaftliche Veränderungen waren wie der Wandel von der Industrie- zur Dienstleistungsgesellschaft oder technologisch-gesellschaftliche Veränderungen wie die räumliche Flexibilisierung der Büroarbeit.

Beim letztgenannten Punkt – räumliche Flexibilität – kommt wahrscheinlich nicht nur uns direkt das vergleichsweise junge Homeoffice-Phänomen in den Sinn.

Tatsächlich ist das Thema „Work from anywhere“ aber bereits mindestens 30 Jahre alt – in den frühen 1990ern wurden beispielsweise in einer US-amerikanischen Werbeagentur portable Telefone und PowerBooks ausgegeben und der feste Schreibtischarbeitsplatz abgeschafft. Und sofort wurde damals öffentlich genau das diskutiert, was auch heute wieder phasenweise postuliert wird: Das Ende des Büros ist gekommen. Nur hat das Büro damals wie heute überlebt. Sofern, wie schon erwähnt, die jeweiligen Immobilien bei diesen Veränderungen mitgehen und sich neu erfinden konnten.

Aktuell müssen sich Bestandhalter und Entwickler von Immobilien unter anderem mit dem gestiegenen Lagebewusstsein der Büronutzer befassen. Unser Gewerbe-Pulsschlag zeigt, dass Citylagen generell an Bedeutung gewinnen: Die Mieter wollen ihren Mitarbeitern Büros bie-

ten, die gut erreichbar sind. Noch mehr als die Citylagen haben aber die Cityrandlagen an Bedeutung gewonnen. Wir schließen daraus, dass für einen Großteil der Mieter eine weitere alte Normalität gleitend in eine neue übergegangen ist: das Thema Bezahlbarkeit und Miethöhe. Cityrandlagen sind eben im Schnitt etwas preiswerter, aber in der Regel immer noch gut erreichbar. Wir haben für diesen Gewerbe-Pulsschlag knapp 200 unserer Mieter befragt – der Preis war nach der Lage das zweitwichtigste Kriterium dafür, bei uns Mieter zu werden.

Wobei wir mit unseren bestehenden Flächen vielfach ohnehin unter dem lokalen Mietpreisniveau liegen, was sich in der aktuellen Zeit als vorteilhaft erweist: In wirtschaftlich schwierigen Zeiten halten Nutzer an preiswerten Flächen in guter Lage fest. Das gilt nicht nur für Büronutzer, sondern noch viel mehr für das Handwerk und für kleine Produktionsbetriebe, die tendenziell nochmal etwas weniger zentrale Flächen mieten: Man bleibt, wo man ist. Man müsste insofern eigentlich von einem gestiegenen Lage-Preis-Bewusstsein reden.

Was sich neben den Veränderungen in diesem Feld abzeichnet, ist ein steigendes Qualitätsbewusstsein – beginnend mit den Freiflächen auf dem jeweiligen Gewerbegrundstück, die immer häufiger als vorgelagerte Arbeits- oder Pausen-/Erholungsräume unter freiem Himmel dienen sollen statt beispielsweise als Raum, der primär PKWs zu Parkzwecken dient.

Es geht weiter bei den Innenflächen: Sind diese flexibel genug, dass sie die jeweilige Hauptabsicht des Mieters bestmöglich erfüllen können? Mit Hauptabsicht ist nicht einfach „arbeiten“ gemeint, denn das geht bekanntlich (in vielen Branchen) auch zu Hause. „Work from anywhere“, wie gesagt.

Hauptabsicht von Büromietern ist einer Untersuchung des britischen Research-Unternehmens Leesman zufolge heutzutage, den Stolz der Mitarbeiter auf ihr Unternehmen zu stärken – und einen Arbeitsort zu bieten, an dem man gerne Gäste empfängt und diese vielleicht mit einem „Wow“ auf den Raum reagieren. Einen biophilen Ort mit Pflanzen zu bieten, mit einem ansprechenden, vielleicht informellen Design, mit Raumkategorien, die vielleicht etwas ungewöhnlich sind (ein Beispiel bei unseren Mietern

sind Fahrradstellplatzbereiche innerhalb des Büros) oder einen Ort mit atemberaubender Kunst vielleicht, die eine Geschichte erzählt. Einen Ort, an dem man gemeinsam auf das Thema Nachhaltigkeit stolz sein kann – beispielsweise dank Photovoltaikanlage auf der Dachfläche, die den benötigten Strom vor Ort produziert.

Eine zweite, weit verbreitete Absicht laut Leesman: einen Ort zu bieten, an dem man sich besonders gut auf seine Arbeit konzentrieren kann, beispielsweise durch ein hohes Maß an akustischer Privatsphäre. In Räumen, die nicht zu dicht besetzt sind oder klare Rückzugsmöglichkeiten bieten. Denn unabhängig davon, dass ein Großteil der Arbeit heutzutage durch Taskforces oder agile Teams erledigt wird, muss jeder Einzelne doch immer wieder Fokussarbeit für Teilaufgaben übernehmen. Und für den vertraulichen, persönlichen Austausch wird natürlich ebenfalls akustische Privatsphäre erwartet. Wir haben Büromieter, die ihren Mitarbeitern offene Sitznischen in einem bibliotheksähnlichen Rahmen anbieten. In Bibliotheken sind alle automatisch ruhiger.

Drittens: die Community und Zusammenarbeit zu stärken, indem beispielsweise der informelle, ungeplante Austausch abseits von eigens terminierten Meetings unterstützt wird. Break-out-Zonen (ja, auch mit Kicker oder Hängematte, wenn passend) oder die Kaffeeküche 2.0 sind hier Ansätze – manche unserer Mieter setzen auf Motto-Frühstücke sowie selbst gekochte Event-Mittagessen. In den Niederlanden wiederum hat Leesman Beispiele identifiziert, wo der Erfrischungsbereich gar das eindeutige Herzstück der Unternehmenskultur ist: Er wird nicht als Ort zum Abschalten oder für Pausen angesehen, sondern als Ort, an dem man mit seinen Kollegen in Kontakt kommt, um voneinander zu lernen und Erfahrungen über Projekte auszutauschen. Ein Ort, an dem auch leitende Angestellte bewusst gehen, um an diesem Austausch teilzunehmen und sich mit den Teammitgliedern auszutauschen. Wir werfen übrigens in diesem Gewerbe-Pulsschlag ebenfalls einen kurzen Blick auf die Niederlande – und zwar betrachten wir das Thema Umnutzung näher, bei dem uns die Niederlande deutlich voraus sind.

Vierte zentrale Absicht von Büros: den Menschen einen Genuss für die Sinne zu bieten, der das Wohlbefinden fördert, beispielsweise durch hervorragende Pausenqua-

litäten – sicherlich gibt es hier Überschneidungen zu den genannten Break-out-Zonen (inklusive Mittagessen) und den Freiflächen auf dem jeweiligen Areal. Fest steht doch: Die Menschen stimmen mit den Füßen ab, ob sie ins Büro gehen oder im Homeoffice arbeiten. Im Homeoffice stehen im Zweifel ein Bett und ein Sofa. Wie unterstützt also das Büro das Bedürfnis nach Regeneration? Wie gestaltet sich das Umfeld? Lädt es zu einem Spaziergang ein? Gibt es vielleicht Wasserflächen zur Erholung?

Eine große Veränderung betrifft ansonsten – natürlich – die sich ändernden Flächenbedarfe. Was passiert mit Büro- und Gewerbeflächen, die zu groß geworden sind, sei es durch eine hohe Homeoffice-Quote oder durch künstliche Intelligenz, die gegebenenfalls Mitarbeiter oder ganze Raumtypologien wie Forschungsflächen ersetzt? Wir behandeln in dem vorliegenden Gewerbe-Pulsschlag das Thema Schattenleerstand und spiegeln es erneut da-

ran, wie unsere Mieter damit umgehen. Mehr als jeder zweite Mieter möchte vermeintlich überflüssige Flächen weiter vorhalten, um flexibel für die Zukunft zu bleiben. Auch hier also wieder die eingangs genannte Flexibilität.

Und selbstverständlich wird sich auch die künftige Nachfrage nach Flächen weiter ändern – aber woher sie auch kommt: Historische Industriebauten, die seit 100 Jahren oder mehr ihre Flexibilität und Wandlungsfähigkeit gezeigt haben, werden dies auch weiterhin tun. Und auch Neubauten und Projektentwicklungen, bei denen man die alten Qualitäten von Gründerzeitbauten bedacht hat – hohe Decken und Traglasten für verschiedenste Nutzungen, hohe Fensteranteile für guten Lichteinfall auf ganzer Tiefe, loftartige Freiheit im Grundriss durch kluge Statik etc. – werden die Flexibilität für künftige neue Normalitäten mitbringen.

*Wir wünschen eine spannende Lektüre.*

Berlin, September 2024

Oliver Schlink (CFO)

Sebastian Blecke (COO)



## INHALT

<b>Die Ergebnisse im Überblick</b> .....	<b>8</b>
Der Berliner Büro- und Gewerbemarkt auf dem Weg zur neuen Normalität .....	9
Resilienz in einem angespannten Marktumfeld – die GSG Berlin profitiert von hoher Anpassungsfähigkeit .....	9
<b>GSG Berlin – ganz schön gut für die Hauptstadt</b> .....	<b>10</b>
Eine heterogene Mieterstruktur hilft in Krisenzeiten .....	11
Die GSG-Mieten steigen an, liegen aber weiterhin unter dem Marktniveau .....	13
<b>Büromarkt Berlin</b> .....	<b>16</b>
Büromarkt Berlin – Auf dem Weg zur neuen Normalität .....	16
Weiterhin Zurückhaltung bei der Büroflächennachfrage .....	20
Woher kommt die Nachfrage? .....	22
Digitals und Startups bleiben relevante Marktteilnehmer .....	24
Hohe Fertigstellungen und geringe Nachfrage lassen den Leerstand weiter steigen .....	25
Die Fertigstellungszahlen sind perspektivisch rückläufig – weitere Verzögerungen sind zu erwarten .....	26
Top-Lagen lassen die Spitzenmiete weiter steigen – der Leerstandsanstieg sorgt für Preisabschläge bei älteren Objekten .....	28
Büro- und Gewerbemieten bei Neuvermietungen im Sommer 2024 .....	30
<b>Der Markt für Unternehmensimmobilien in Berlin</b> .....	<b>34</b>
Flexibilität für ein breites Nutzerspektrum .....	34
Unternehmensimmobilien sind trotz wirtschaftlicher Unsicherheiten gefragt .....	36
<b>Resilienz in einem angespannten Marktumfeld</b> .....	<b>40</b>
Die Wirtschaft gibt den Takt vor im Büromarkt .....	40
Flight to Quality and Location .....	41
Untermietflächen auf hohem Niveau .....	42
Etwa jeder vierte Beschäftigte arbeitet regelmäßig im Homeoffice .....	42
Wie sich die hybride Arbeitswelt auf den Berliner Büromarkt auswirkt .....	43
Die Niederlande zeigen, wie es funktionieren kann .....	45
Mögliche (Um)Nutzungen .....	46
Erleichterungen bei der Umnutzung sind erforderlich .....	48
Umnutzungen sind auch ökologisch sinnvoll .....	48
Der Wandel der Arbeitswelt und die Situation der GSG Berlin .....	49
<b>Fazit und Ausblick</b> .....	<b>54</b>
<b>Impressum</b> .....	<b>58</b>

## DIE ERGEBNISSE IM ÜBERBLICK

Der Immobilienmarkt ist weiterhin von zahlreichen Herausforderungen und Unsicherheiten geprägt. Eine Vielzahl externer Faktoren beeinflussen das Geschehen, darunter die anhaltenden Auswirkungen internationaler Konflikte, erhöhte Finanzierungskosten und verschärfte ESG-Kriterien. Insbesondere die hohen Baupreise und die aktuellen Finanzierungsbedingungen führten 2023 zu einer Welle von Projektstornierungen und verschlechterten die Erwartungen der Bau- und Immobilienbranche.

Auch im Jahr 2024 stellen die geopolitischen Risiken und wirtschaftspolitische Unsicherheit weiterhin große Herausforderungen dar. Trotz dieser Umstände gibt es Anzei-

chen für eine allmähliche gesamtwirtschaftliche Aufhellung, auch wenn die EZB voraussichtlich eine restriktive Geldpolitik beibehalten wird. Der deutsche Immobilienmarkt bleibt jedoch zurückhaltend und ist insbesondere im Bürosegment geprägt durch geringe Nachfrage, steigende Leerstandszahlen und eine noch immer hohe Zurückhaltung der Investoren.

Nachfolgend wird die aktuelle Lage des Büro- und Geweremarktes der Hauptstadt detailliert analysiert. Dabei werden die Entwicklungen der letzten Monate und Jahre beleuchtet sowie Perspektiven für die zukünftige Marktentwicklung aufgezeigt.

**Große Verunsicherungen und Einsparungen bei Unternehmen und der öffentlichen Hand sorgen für deutlich reduzierte Vermietungsleistungen am Berliner Büromarkt. Die generelle Zurückhaltung bei Vermietungen führt zu Vorbehalten bei Bauprojekten.**



GSG-Hof Wattstraße (Foto: Amadé Hölzinger)

### Der Berliner Büro- und Geweremarkt auf dem Weg zur neuen Normalität

Der Berliner Büromarkt befindet sich in einer tiefgreifenden Umbruchphase, die die einstige Boomzeit hinter sich lässt und eine neue Ära einläutet. Im Jahr 2023 sank die Büroflächennachfrage drastisch auf nur 540.000 m<sup>2</sup>, weit unter dem Zehnjahresmittel von 823.000 m<sup>2</sup>. Die Abschlüsse konzentrierten sich auf das kleinteilige Segment, während lediglich zwei Großvermietungen über 10.000 m<sup>2</sup> verzeichnet wurden. Auch zu Beginn des Jahres 2024 zeigt sich ein ähnliches Bild auf dem Berliner Büromarkt. Großvermietungen bleiben rar und konzentrieren sich hauptsächlich auf Abschlüsse der öffentlichen Hand. Mit einem Umsatz von etwa 295.000 m<sup>2</sup> im ersten Halbjahr 2024 wurde zwar der Vorjahreswert um etwa 30.000 m<sup>2</sup> übertroffen, dennoch liegt dieser Wert deutlich unter dem zehnjährigen Halbjahresdurchschnitt von 354.000 m<sup>2</sup>.

Konstant hohe Remote-Work-Quoten und veränderte Flächenanforderungen veranlassen Unternehmen, ihren Flächenbedarf zu überdenken und eher Verträge zu verlängern, was die Marktaktivität hemmt. Gleichzeitig stiegen auf der Angebotsseite aufgrund von hohen Fertigstellungszahlen in Verbindung mit der geringen Nachfrage die vakanten Flächen weiter an. Sie notieren derzeit bei 5,8 % (Q2/2024). Neben Objekten mit Nachteilen im Bereich Lage und Objektqualität ist aktuell auch der Anteil leerstehender Flächen bei modernen, zentral gelegenen Flächen überdurchschnittlich hoch. Unter dem aus der Investmentsprache abgeleiteten Stichwort „Flight to Quality and Location“ konzentriert sich die Nachfrage auf gute Lagen und Objekte und sorgt so trotz Leerstandsanstieg für steigende Spitzenmieten. Ende 2023 stieg die Spitzenmiete auf 44,50 €/m<sup>2</sup> und blieb in der ersten Jahreshälfte 2024 auf diesem Niveau.

Der Investmentmarkt – insbesondere für Büroimmobilien – steht hingegen nach wie vor nahezu still und nimmt nur langsam Fahrt auf. Es sind vor allem Family Offices und Eigennutzer, die den Markt prägen, wohingegen die institutionellen Akteure sehr zurückhaltend agieren.

Trotz anhaltender Unsicherheiten und konjunktureller Eintrübungen zeigt sich die Assetklasse Unternehmensimmobilien als krisenfest und resilient. Mit einem Umsatz von über 65.000 m<sup>2</sup> bleibt die Nachfrage auf einem ähnlichen Niveau wie in den vergangenen Jahren, wobei höhere Zahlen vor allem durch einen Mangel an geeigneten Flächen verhindert wurden. Im Jahr 2023 entfiel ein großer Teil des Umsatzes auf Transformationsimmobilien und Gewerbeparks. Die Beliebtheit dieser Assetklasse wird auch durch die Fertigstellungszahlen deutlich, die in den letzten Jahren im Durchschnitt merklich über denen des vergangenen Jahrzehnts lagen.

### Resilienz in einem angespannten Marktumfeld – die GSG Berlin profitiert von hoher Anpassungsfähigkeit

In Zeiten des Wandels gilt es, proaktiv zu handeln, um mit den veränderten Rahmenbedingungen und neuen Trends umzugehen. Großen Einfluss auf den Büromarkt, insbesondere in der Zukunft, hat der Trend des „Flight to Quality and Location“. Bereits in den letzten anderthalb Jahren ist die Nachfrage nach Büroflächen in zentralen und stadtnahen Lagen im Vergleich zur vorherigen Dekade deutlich gestiegen, während peripher gelegene Bürogebäude zunehmend weniger nachgefragt werden. Hier kommt es stark auf die Mikrolage, insbesondere Anbindung und Umfeld, sowie die konkreten Gebäudequalität und die Zielgruppe an. Objekte mit einem Mix aus verschiedenen Gewerbesegmenten können auch dort gut funktionieren, da nicht jeder die hohen Preise der zentralen Lagen zahlen kann und will. Angesichts des steigenden Leerstands und des prognostizierten Rückgangs des Büroflächenbedarfs durch Remote Work stellt sich die Frage, wie im Zweifel die nicht mehr benötigten Flächen genutzt werden können. Umnutzungen erscheinen sowohl vor dem Hintergrund der Wohnraumknappheit als auch aus ökologischer Sicht als logische Konsequenz. Je nach Nutzungsart ist die Umnutzung jedoch teils mit großen Herausforderungen verbunden, die sorgfältig abgewogen werden müssen. Flexible Objekte, wie jene der GSG Berlin, haben dabei die besten Voraussetzungen, auf Veränderungen zu reagieren und die Herausforderungen zu meistern.

## GSG BERLIN – GANZ SCHÖN GUT FÜR DIE HAUPTSTADT

Die GSG Berlin GmbH wurde 1965 gegründet und verfügt heute über

- » mehr als 40 Gewerbehöfe und -parks im Stadtgebiet der Hauptstadt – mit Schwerpunkt im zentralen Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg,
- » rund 1.500 Mieter und
- » rund 1 Mio. m<sup>2</sup> vermietbare Fläche.

Die Oranienstraße in Friedrichshain-Kreuzberg gehört trotz ihrer Kürze von nur zwei Kilometern laut einem britischen Magazin zu den 30 coolsten Straßen der Welt: Sie stehe exemplarisch für das lokale Berliner Leben. Das Logo der GSG Berlin ist mittendrin – wer durch die Straße schlendert und in die typischen Berliner Gründerzeithöfe blickt, entdeckt es beinahe schon zwangsläufig.

Denn die großen Buchstaben sind gleich an vier Adressen in der kurzen Straße zu finden. Friedrichshain-Kreuzberg ist generell ein Schwerpunktraum, in dem sich eine Vielzahl unserer gründerzeitlichen Liegenschaften konzentriert. Ebenso Charlottenburg-Wilmersdorf. Zugleich steht die GSG Berlin aber auch für moderne Gewerbeparks außerhalb des S-Bahnringes. Und für eigenen Neubau zur Nachverdichtung und Rahmengerber bestehender Areale.

**Die GSG Berlin ist der bedeutendste private Büro- und Gewerbeflächenvermieter der Hauptstadt.**

In der Summe ergeben sich rund 1 Mio. m<sup>2</sup> Nutzfläche auf mehr als 40 Liegenschaften, die die GSG Berlin zum bedeutendsten privaten Büro- und Gewerbeflächenvermieter der Hauptstadt machen. Ob 20 oder 20.000 m<sup>2</sup>, ob Produktionsstätte, Büro, Werkstatt oder Lager – jede Mietereinheit ist an das Glasfasernetz angeschlossen und bietet vom innovativen Startup über produzierendes Kleingewerbe bis hin zum global tätigen Konzern insgesamt rund 1.500 Unternehmen den gewünschten Raum, den sie für ihre individuelle Unternehmenskultur brauchen.

Dabei legt die GSG Berlin einen besonderen Fokus auf Nachhaltigkeit: Einerseits wird wertvolle Bausubstanz erhalten – Stichwort graue Energie – und fit für die Zukunft gemacht. Andererseits sorgt Photovoltaik auf den Dachlandschaften bereits seit über zehn Jahren dafür, dass die GSG Berlin heute immer noch die größte Solaranlage in der Hauptstadt stellt. Parallel werden über Pilotprojekte und Effizienzmaßnahmen die Heizungs- und Kälteversorgung der Bestände immer wieder optimiert.

Die 1965 gegründete GSG Berlin, seit 2014 unter dem Dach der paneuropäischen CPI Property Group, versteht sich als Partner des Berliner Mittelstands und möchte zudem ihrer Verantwortung für die Stadtgesellschaft gerecht werden. So werden traditionell und auch aktuell beispielsweise die Berliner Unterwelten, der Karneval der Kulturen und die Berliner Stadtmission unterstützt.

### Eine heterogene Mieterstruktur hilft in Krisenzeiten

Wie bereits im Vorjahr stellen Unternehmen der Handelsbranche in der ersten Jahreshälfte 2024 die größte Nutzergruppe der Mietflächen der GSG Berlin dar. Im Vergleich zum ersten Halbjahr 2018 belegt diese Nutzergruppe 19 % mehr Fläche. Die IT- und Medienbranche sowie das produzierende Gewerbe folgen, wobei beide Branchen etwas weniger Fläche nachfragen als im Vergleichszeitraum, dennoch aber einen großen Anteil der Gesamtflächen belegen. Ähnlich wie in ganz Berlin zeigt sich bei den Nutzern der GSG-Mietflächen eine recht heterogene Branchenverteilung. Dies spricht für die hohe Flexibilität der Flächen, was besonders in Krisenzeiten von Vorteil ist. Zuwächse verzeichnete auch das Dienstleistungsgewerbe, das aktuell über 14 % der Flächen belegt. Den größten prozentualen Zuwachs mit etwa einer Verdopplung der Fläche verzeichneten jedoch die von der Gastronomie genutzten Flächen, deren Gesamtanteil mit etwa 2 % allerdings weiterhin gering bleibt.

Sebastian Blecke merkt an: „Unsere vielseitige Mieterstruktur zeigt gerade in Krisenzeiten ihre Stärke. Durch die flexible Nutzung unserer Flächen schaffen wir stabile Voraussetzungen für unterschiedlichste Branchen, was uns in einem volatilen Marktumfeld besonders wettbewerbsfähig macht.“

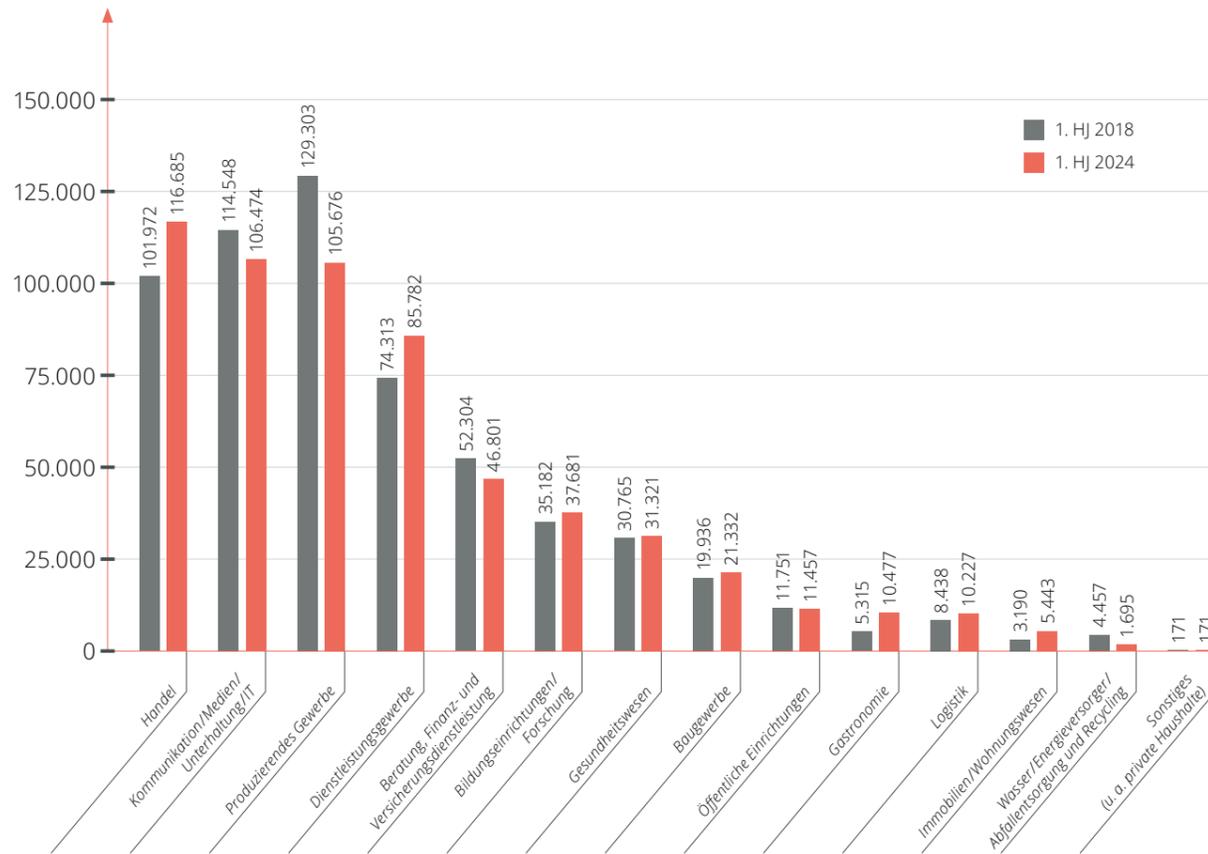
In den kommenden Jahren wird das Flächenangebot der GSG Berlin weiter zunehmen. Für den Büroneubau FRAMEZ mit über 10.000 m<sup>2</sup> Mietfläche, der den bestehenden Gewerbehof an der Zossener Straße ergänzen soll, wurde im März Richtfest gefeiert. Des Weiteren werden über 6.000 m<sup>2</sup> Mietflächen in den Gebauer Wateryards in der Franklinstraße neu errichtet bzw. revitalisiert und sukzessiv im Jahr 2025 fertiggestellt.

„Mit den Erweiterungen wie dem FRAMEZ und den Gebauer Wateryards investieren wir strategisch in die Zukunft. Diese Projekte stärken unser Portfolio und sichern langfristig unsere Position im wachsenden Berliner Immobilienmarkt“, erläutert Oliver Schlink.



Bechstein-Hof, Reichenberger Straße  
(Foto: CHL PhotoDesign / CHLietzmann)

**GSG-Mieterstruktur (Gewerbeflächen) – Vergleich 1. Halbjahr 2018 zu 1. Halbjahr 2024 (in m<sup>2</sup>)**



Quelle: GSG Berlin

**Hohe Flexibilität und unterschiedliche Lagequalitäten sprechen ein breites Nutzerspektrum an.**

**Die GSG-Mieten steigen an, liegen aber weiterhin unter dem Marktniveau**

Für die Mieten der Bestandsflächen der GSG Berlin sind im Vergleich zu 2018 als auch zum letzten Jahr Anstiege der durchschnittlichen Bestandsmieten zu verzeichnen gewesen. Am dynamischsten war die Entwicklung in den Bezirken Charlottenburg-Wilmersdorf und Friedrichshain-Kreuzberg, die ihr Mietniveau jeweils mehr als verdoppeln konnten. Der Bezirk Mitte verzeichnete eine Zunahme von nahezu 90 %. Die Anstiege der GSG-Bestandsmietpreise verliefen damit deutlich dynamischer als die Anstiege des durchschnittlichen Marktniveaus der Bezirke. Trotz des Aufholeffekts der vergangenen Jahre liegen die Mieten der Bestandsflächen der GSG Berlin bedeutend unter dem Marktniveau.

Auch die Durchschnittsmieten der Neuvermietungen zeigten im ersten Halbjahr 2024 in der Hälfte der ausgewerteten Bezirke eine ansteigende Entwicklung im Vergleich zum Vorjahr. Trotz dieser Anstiege liegen die GSG-Mieten bei Neuvermietungen weiterhin deutlich unter dem Marktniveau. Dies lässt sich unter anderem damit erklären, dass die GSG Berlin ein breites Spektrum an Gewerbeflächen zur Anmietung anbietet.

„Die gestiegenen Mieten reflektieren die vielerorts aufgewerteten Qualitäten durch Umgestaltung der Hof- und Freiflächen, welche sich zu Visitenkarten mit Aufenthaltsqualität entwickelt haben“, erklärt Sebastian Blecke.

**Entwicklung der GSG-Durchschnittsmieten 1. Halbjahr 2018 bis 1. Halbjahr 2024**

Bezirk	BESTANDSMIETEN			NEU-VERMIETUNGEN
	Durchschnittsmieten 2018	Durchschnittsmieten 1. HJ 2024	Veränderung 2018 – 1. HJ 2024	Durchschnittsmieten 1. HJ 2024
Charlottenburg-Wilmersdorf	8,70 €/m <sup>2</sup>	18,30 €/m <sup>2</sup>	+110 %	24,10 €/m <sup>2</sup>
Friedrichshain-Kreuzberg	10,40 €/m <sup>2</sup>	21,80 €/m <sup>2</sup>	+110 %	23,50 €/m <sup>2</sup>
Lichtenberg	4,60 €/m <sup>2</sup>	6,90 €/m <sup>2</sup>	+50 %	9,30 €/m <sup>2</sup>
Marzahn-Hellersdorf	4,40 €/m <sup>2</sup>	6,80 €/m <sup>2</sup>	+55 %	7,80 €/m <sup>2</sup>
Mitte	7,40 €/m <sup>2</sup>	13,90 €/m <sup>2</sup>	+88 %	14,10 €/m <sup>2</sup>
Pankow	5,60 €/m <sup>2</sup>	7,70 €/m <sup>2</sup>	+38 %	11,60 €/m <sup>2</sup>
Reinickendorf	4,90 €/m <sup>2</sup>	7,30 €/m <sup>2</sup>	+49 %	10,20 €/m <sup>2</sup>
Tempelhof-Schöneberg	7,30 €/m <sup>2</sup>	11,20 €/m <sup>2</sup>	+53 %	13,40 €/m <sup>2</sup>

Quelle: GSG Berlin



# BÜROMARKT BERLIN

## Büromarkt Berlin – Auf dem Weg zur neuen Normalität

Die Boomphase des Berliner Büromarktes gehört der Vergangenheit an und der Markt befindet sich inmitten einer Krise. Es zeichnet sich der Beginn einer neuen Ära ab. Zu den aktuellen Themen gehören der Ukraine-Krieg, ESG-Richtlinien sowie hohe Finanzierungs- und Baukosten. Remote Work und veränderte Flächenanforderungen veranlassen Unternehmen, ihren Flächenbedarf zu überdenken. All das hemmt die Marktaktivität. In Verbindung mit hohen Fertigstellungszahlen führt dies zu steigenden Leerständen. Der Büroflächenumsatz und die einzigen Großabschlüsse werden hauptsächlich von der öffentlichen Hand getragen, was typisch für Krisenzeiten ist. Unter dem Stichwort „Flight to Quality and Location“ steigen die Spitzenmieten weiterhin leicht an. Der Investmentmarkt steht hingegen nach wie vor nahezu still und eine Belebung ist noch nicht in Sicht.

Einen ersten Rückschluss auf den aktuellen Pulsschlag der Hauptstadt liefert die Entwicklung der SVP-Beschäftigten (sozialversicherungspflichtig Beschäftigten), welche die regionale Wirtschaftskraft widerspiegelt. Der wirtschaftliche Strukturwandel Berlins zu einer Dienstleistungsmetropole sowie die Wiederbelebung industrieller Arbeitsplätze, insbesondere im innovativen Sektor, sind nur einige der Gründe für Berlins Entwicklung. Diese Kombination aus wirtschaftlichen, demografischen und politischen Faktoren hat dazu geführt, dass die SVP-Beschäftigung in Berlin seit Jahren kontinuierlich gestiegen ist. Zwischen 2018 und 2023 wuchs die Anzahl der SVP-Beschäftigten um etwa 14 % auf 1,68 Millionen Personen, womit der Anstieg im Vergleich zur Bundesrepublik doppelt so stark ausfiel.

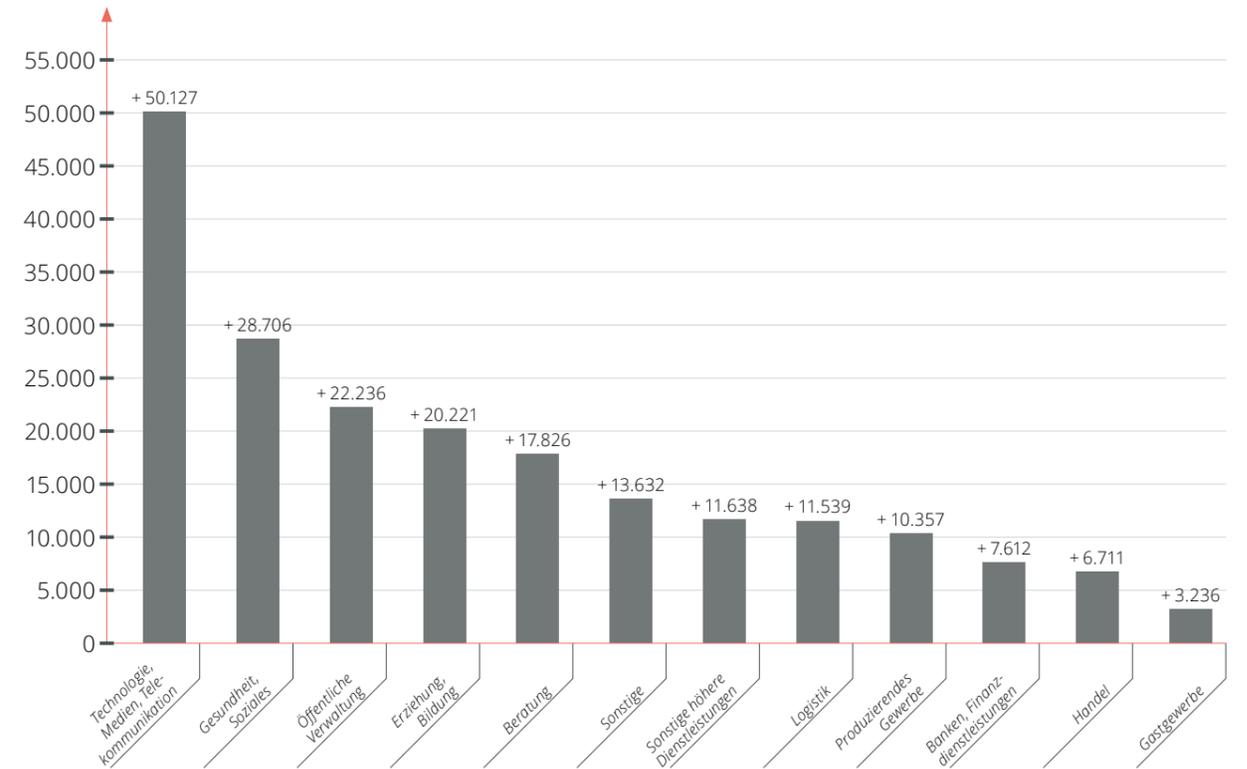
Trotz anhaltender Unsicherheiten und Herausforderungen durch verschiedene Krisen konnte Berlin im Vergleich zum Vorjahr einen weiteren Anstieg der SVP-Beschäftigten verzeichnen. Dieser fiel mit einem Plus von 1,6 % am Jahresende jedoch etwas geringer aus als im Vorjahr, lag aber dennoch über dem bundesweiten Anstieg von 0,8 %. Während das Gastgewerbe in den Corona-Jahren noch die größten Rückgänge bei den SVP-Beschäftigten zu verzeichnen hatte, erzielte dieser Sektor im Jahr 2023 mit über 6.000 Personen die größten Zuwächse. Dicht gefolgt wurden diese von der Gesundheits- und Sozialbranche sowie dem TMT-Sektor (Technologie, Medien, Telekommunikation).

Betrachtet man die Entwicklung der SVP-Beschäftigten über einen Zeitraum von fünf Jahren, ergibt sich ein etwas differenzierteres Bild. Die TMT-Branche verzeichnete mit rund 50.000 den größten Beschäftigungszuwachs. Die Plätze zwei und drei belegen Gesundheit und Soziales (+28.700) sowie die öffentliche Verwaltung (+22.200). Beschäftigungsrückgänge verzeichnete keine der Branchen, auch wenn die Zuwächse teilweise moderat ausfallen.

Die für die Hauptstadt bis 2026 prognostizierte Zunahme der Beschäftigten um 4,1 % fällt zwar etwas moderater aus als in der jüngsten Vergangenheit, dennoch sorgen die vielfältige Branchenstruktur, der hohe Anteil öffentlicher Nutzer und die aktuelle Arbeitsmarktpolitik für eine hohe Stabilität.

**Berlin verzeichnet mit einem Zuwachs der SVP-Beschäftigten von etwa 14 % im Vergleich zu 2018 die mit Abstand höchste Zunahme der A-Städte und ist weiterhin im bundesweiten Vergleich führend.**

Entwicklung der SVP-Beschäftigten nach Wirtschaftszweigen 2018 bis 2023



Quelle: RIWIS/bulwiengesa auf Basis Bundesagentur für Arbeit



Next Level Offices, Gebauer Höfe, Franklinstraße (Foto: Marc-Steffen Unger)

Die Entwicklung der SVP-Beschäftigten bildet die Grundlage für die Entwicklung der Bürobeschäftigten. Diese gelten als wichtige Variable, um Aussagen zum künftigen Büroflächenbedarf treffen zu können. Ende 2023 arbeiteten in Berlin rund 870.000 Personen in einem Büro. Im Vergleich mit 2018 entspricht dies einem Wachstum von knapp 10,5 % bzw. ca. 80.000 Bürobeschäftigten. Das Einsetzen der Corona-Pandemie im Frühjahr 2020 hatte das dynamische Wachstum der letzten Jahre zunächst gestoppt. So wurde für 2020 eine Seitwärtsbewegung verzeichnet, was dennoch als deutliches Zeichen für die Robustheit des Marktes zu werten war. Seit 2021 ist jedoch wieder ein spürbarer Anstieg zu beobachten, der sich auch in den derzeit konjunkturell schwierigen Zeiten fortsetzt.

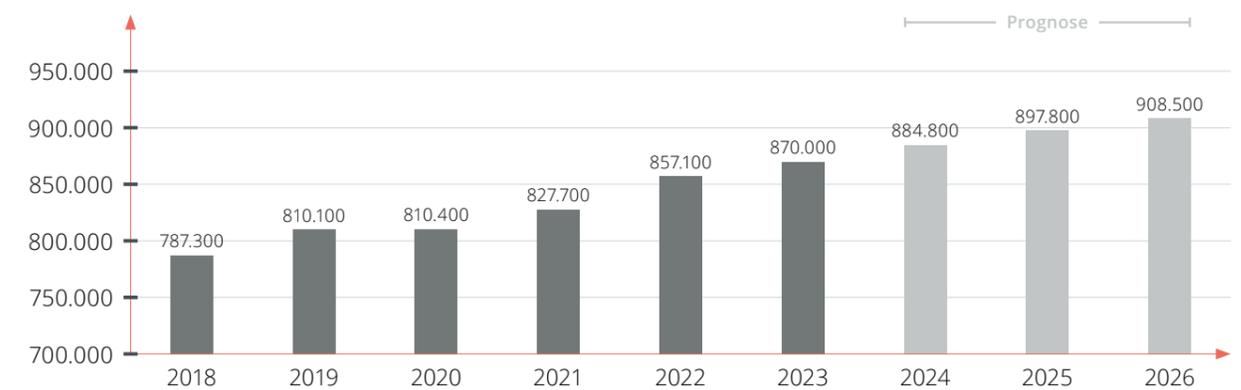
Basis des aktuellen Anstiegs und auch der vergangenen Jahre war das anhaltende Wachstum der Dienstleistungsbranche und des TMT-Segmentes (Technologie, Medien und Telekommunikation), welche nunmehr mit der öffentlichen Hand den höchsten Anteil an der Bürobeschäftigung auf sich vereinen.

Auch im Jahr 2024 wird mit einem Anstieg der Bürobeschäftigten in Berlin gerechnet. So werden trotz der aktuellen Krisen, die den Büromarkt inzwischen charakterisieren, rund 885.000 Personen in einem Berliner Büro arbeiten und damit knapp 15.000 Personen mehr als noch vor einem Jahr. Es zeigt sich dabei zunehmend,

dass Remote Work auch nach dem Ende der Pandemie in den meisten Unternehmen fest verankert ist. Für Arbeitnehmer bietet dies den Vorteil, dass sie flexibler agieren können. In diesem Kontext hat sich ein hybrides Modell etabliert, das feste Präsenztage mit flexiblen, mobilen Arbeitstagen kombiniert. Als Folge müssen sich Büros an die neue Arbeitswelt anpassen und dienen nun als zentrale Anlaufstelle für sozialen Austausch, Zusammenarbeit und Kreativität. Dies erfordert flexible Raumkonzepte und einen höheren Anteil an Besprechungs- und Konferenzräumen. Die Frage, ob Unternehmen nun weniger Bürofläche benötigen, bleibt im Zusammenhang mit der Etablierung von Remote Work weiterhin stark diskutiert. Einige Firmen praktizieren Desk-Sharing, bei dem sich Mitarbeiter die Schreibtische teilen. Daher benötigen diese Unternehmen zukünftig oft weniger Bürofläche für die Mitarbeiter, jedoch gleichzeitig mehr Gemeinschaftsflächen. Andere Arbeitgeber bieten jedem Mitarbeiter weiterhin einen eigenen Schreibtisch an, sodass in diesen Unternehmen keine Einsparung von Büroflächen stattfindet. Dieses Bild zeigt auch die Mieterbefragung der GSG Berlin. Über 70 % der Befragten geben an, aktuell noch 100 % ihrer Flächen zu benötigen. Von den übrigen 30 %, die nicht alle Flächen benötigen, wollen über die Hälfte die Flächen für den eigenen Bedarf vorbehalten, um flexibel zu bleiben. Etwa 37 % von denen, die nicht mehr alles benötigen, streben an, ihre Fläche zu reduzieren bzw. den Standort zu wechseln. Etwa 20 % suchen einen Untermieter oder vermieten ihre übrigen Flächen bereits unter.

Trotz der aktuellen Unsicherheiten, die vor allem durch wirtschaftliche und geopolitische Entwicklungen verursacht werden, wird nicht nur für 2024, sondern auch die folgenden Jahre ein Anstieg der Bürobeschäftigtenzahlen prognostiziert. Es wird erwartet, dass die Zahl der Bürobeschäftigten in Berlin bis zum Ende des Betrachtungszeitraums (2026) fast 910.000 erreichen wird. Aufgrund von Desk-Sharing-Konzepten und Remote Work lassen sich diese Zahlen nicht 1:1 auf den zukünftigen Büroflächenbedarf übertragen. Im Vergleich zu anderen A-Städten wird Berlin bis 2026 mit einem Wachstum von etwa 4,4 % die größte Zunahme verzeichnen. Allerdings wird das Wachstum deutlich moderater ausfallen als noch in den vergangenen Jahren.

Entwicklung der Bürobeschäftigten in Berlin 2018 bis 2026 – ab 2024 Prognose



Quelle: RIWIS/bulwiengesa auf Basis Bundesagentur für Arbeit

econopark Döbelner Straße (Foto: Marc-Steffen Unger)

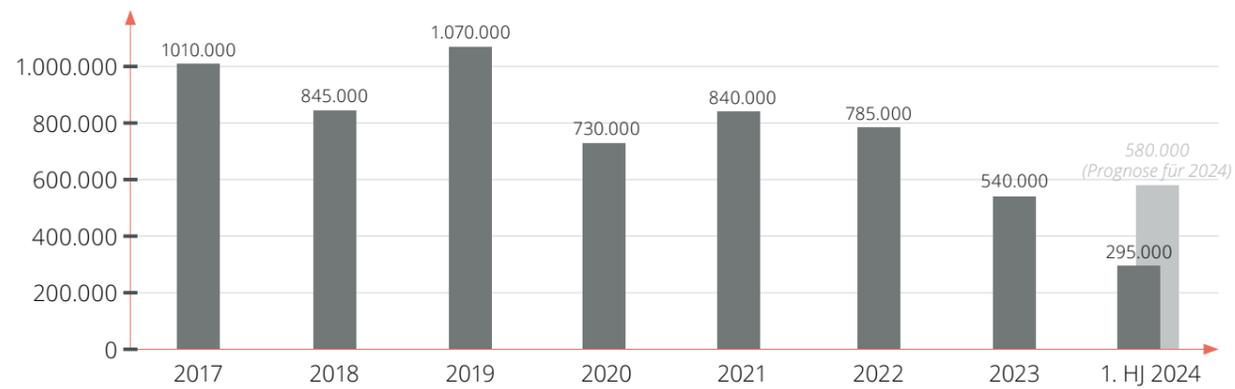


## Weiterhin Zurückhaltung bei der Büroflächennachfrage

Das rasante Wachstum des Berliner Büroflächenumsatzes fand mit dem Beginn der Corona-Pandemie 2020 ein abruptes Ende. Die hohen Umsatzzahlen der vorherigen Jahre basierten auf zunehmender Bürobeschäftigung und starkem Wirtschaftswachstum, wodurch zwischen 2017 und 2019 zweimal die Grenze von 1 Mio. m<sup>2</sup> überschritten wurde. Seitdem steht der Büromarkt unter dem Einfluss multipler Krisen. Auf die Corona-Pandemie folgten wirtschaftliche und geopolitische Unsicherheiten wie der Ukraine-Konflikt und steigende Energiepreise, die die Investitionsbereitschaft der Unternehmen beeinträchtigten. Infolgedessen sank der Flächenumsatz stetig und lag 2023 bei nur noch 540.000 m<sup>2</sup>. Während im kleinteiligen Segment eine vergleichsweise hohe Dynamik zu beobachten war, blieben Großvermietungen rar. Nur zwei große Vermietungen von jeweils rund 20.000 m<sup>2</sup> durch die Bima und Boston Consulting wurden registriert. Ein hoher Anteil an Vermietungen in Projektentwicklungen zeigt die Fokussierung der Nachfrage auf hochwertige Objekte in guten Lagen.

Auch im Jahr 2024 zeigt sich bisher eine Zurückhaltung bei der Nachfrage. Großvermietungen bleiben selten und konzentrieren sich auf Abschlüsse der öffentlichen Hand. Mit etwa 295.000 m<sup>2</sup> Umsatz im ersten Halbjahr 2024 wurde der Vorjahreswert zwar um ca. 30.000 m<sup>2</sup> überschritten, dennoch liegt der Wert merklich unter dem zehnjährigen Halbjahresdurchschnitt von 354.000 m<sup>2</sup>. Großabschlüsse über 10.000 m<sup>2</sup> waren die absolute Ausnahme. Der Büroflächenumsatz war hauptsächlich durch kleinteilige Vermietungen geprägt. Die drei großvolumigsten Abschlüsse des ersten Halbjahres 2024 mit 17.000 bis ca. 25.500 m<sup>2</sup> wurden von der öffentlichen Hand getätigt. Im bisherigen Jahresverlauf 2024 konnten zehn Abschlüsse über 5.000 m<sup>2</sup> verzeichnet werden, was die derzeitige Zurückhaltung am Markt deutlich dokumentiert. Vor diesem Hintergrund wird für das Gesamtjahr ein deutlich unterdurchschnittliches Umsatzniveau erwartet.

Büroflächenumsatz 2017 bis 1. Halbjahr 2024 (in m<sup>2</sup>)



Quelle: RIWIS/bulwiengesa

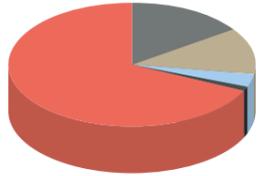
**Die Nachfrage am Berliner Büromarkt ist gering – Vermietungen und Baustarts der öffentlichen Hand prägen den Umsatz.**



### Woher kommt die Nachfrage?

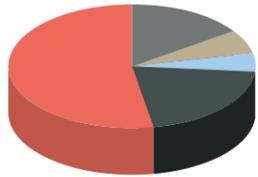
Flächenumsatz nach Unternehmenstypen 2018 bis 1. Halbjahr 2024 (in m²)

#### Reinickendorf



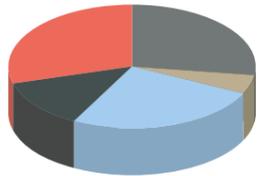
Gesamtergebnis: 131.000 m²

#### Spandau



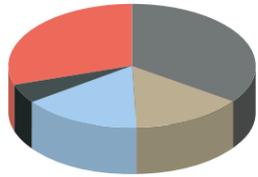
Gesamtergebnis: 94.000 m²

#### Mitte



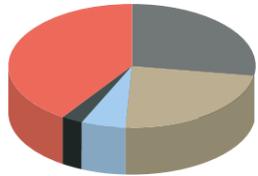
Gesamtergebnis: 1.593.000 m²

#### Charlottenburg-Wilmersdorf



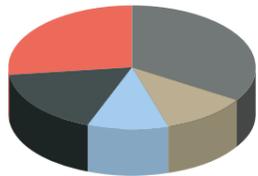
Gesamtergebnis: 582.000 m²

#### Steglitz-Zehlendorf



Gesamtergebnis: 36.000 m²

#### Tempelhof-Schöneberg



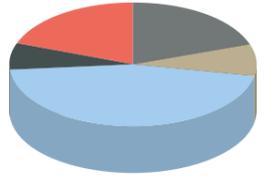
Gesamtergebnis: 351.000 m²

- Business Community:** überregionales Angebot in etablierten Branchen, überwiegend mittelständische Struktur
- City Services:** Angebote für den lokalen Markt, überwiegend kleine und mittlere Unternehmen
- Digitals:** Gründungsunternehmen oder Technologietöchter von Großkonzernen, überregionales Angebot in neuen Wirtschaftsfeldern

- 1.000.001 m² und mehr
- 600.001 m² – 1.000.000 m²
- 300.001 m² – 600.000 m²
- 100.001 m² – 300.000 m²
- 100.000 m² und weniger

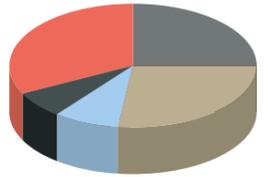
● Standorte GSG-Höfe

#### Pankow



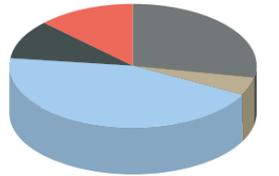
Gesamtergebnis: 276.000 m²

#### Lichtenberg



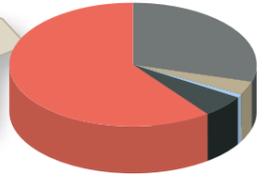
Gesamtergebnis: 93.000 m²

#### Friedrichshain-Kreuzberg



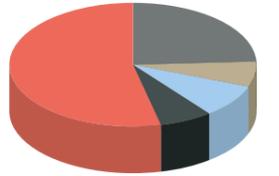
Gesamtergebnis: 814.000 m²

#### Marzahn-Hellersdorf



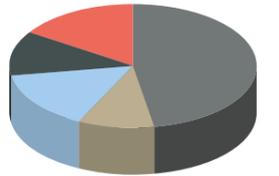
Gesamtergebnis: 64.000 m²

#### Treptow-Köpenick



Gesamtergebnis: 374.000 m²

#### Neukölln



Gesamtergebnis: 121.000 m²

- Global Players:** börsennotiert, Kandidat für Fusion, überregionales Angebot, weltweites Standortnetz, zumindest mit nationaler Hauptniederlassung
- Local Dinosaurs:** große Serviceagglomerate mit lokalem Angebot, häufig öffentlich oder halböffentlich

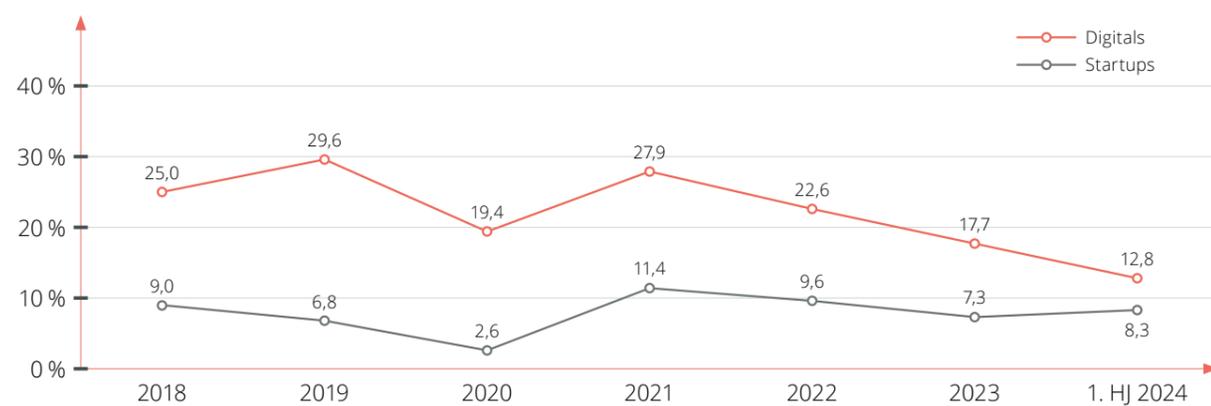
### Digitals und Startups bleiben relevante Marktteilnehmer

Während der Büroflächenumsatz in der vergangenen Dekade deutlich von der Etablierung der TMT-Branche geprägt war, zeigt sich aktuell eine für Krisenzeiten typische Dominanz der öffentlichen Hand. Dennoch nehmen innovative Unternehmen aus dem digitalen Bereich sowie Startups eine hohe Bedeutung unter den Unternehmen der TMT-Branche ein. Der Anteil von Digitals am Berliner Büroflächenumsatz schwankte von 2018 bis 2021 zwischen 19 und 28 %. Die Auswirkungen der Corona-Pandemie und die darauffolgenden Krisen sorgen seitdem für einen leichten Rückgang des Anteils von Digitals am Gesamtumsatz. 2023 fiel der Anteil auf rund 18 %. Für 2024 zeigt sich aktuell eine Fortsetzung des Trends, mit großer Zurückhaltung der Digitals. Großflächige Abschlüsse stellen 2023 und 2024 eine Seltenheit dar, die Umsatzstrukturen des digitalen Bereichs waren insgesamt sehr kleinteilig geprägt. Zu nennen ist an dieser Stelle die Anmietung des Spieleentwicklers Wooga über 6.700 m<sup>2</sup> im Neubau Dockyard Waterfront an der Spree 2024.

Der positive Jahresstart 2023 mit vielen Neugründungen von Startups in Berlin brachte im letzten Gewerbepulsschlag Zuversicht. Dieser Trend setzte sich in der zweiten Jahreshälfte allerdings nicht fort und sorgte für einen Rückgang der Neugründungen im Vergleich zum Vorjahr um 7 %. Berlin bleibt jedoch die Startup-Hauptstadt Deutschlands mit 468 Gründungen (München 187) und kann auch bei den Neugründungen pro 100.000 Einwohnern den ersten Platz von München zurückerobern (Quelle: startupdetector, Startupverband). Bundesweit verteilt sich der Rückgang der Gründungen auf fast alle Branchen, jedoch besonders auf eCommerce und Food. Der Software-Bereich verzeichnet allerdings deutliche Zuwächse. Das Monitoring der Umsatzentwicklung von Startups (Unternehmen gelten bis fünf Jahre nach ihrer Gründung als Startup) von bulwiengesa belegt diese Entwicklung. Nach dem Rekordjahr 2021 mit einem Anteil von 11,4 % setzte auch hier eine Abwärtsbewegung ein. 2023 lag der Anteil von Startups am Flächenumsatz bei etwa 7 %, stieg in der ersten Jahreshälfte 2024 jedoch leicht an auf über 8 %. Seit Januar 2024 wurden in Berlin 265 neue Unternehmen gegründet und damit ca. 29 % mehr als im zweiten Halbjahr 2023. Die Anzahl der Abschlüsse im Jahr 2023 und in der ersten Jahreshälfte 2024 konzentrierten sich größtenteils auf den Bezirk Mitte (40 %), gefolgt von Friedrichshain-Kreuzberg (21 %) und Charlottenburg-Wilmersdorf (14 %). Die größte Fläche wurde jedoch vor Mitte in Friedrichshain-Kreuzberg umgesetzt.

### Berlin bleibt Startup-Hauptstadt.

Anteil neuer Nutzer am Büroflächenumsatz 2018 bis 1. Halbjahr 2024 (in %)\*



\* Teilweise kann es zu Überschneidungen bei der Einordnung Digitals/Startups kommen. D. h., ein Startup kann auch ein digitales Unternehmen sein.

Quelle: RIWIS/bulwiengesa

### Hohe Fertigstellungen und geringe Nachfrage lassen den Leerstand weiter steigen

Zwischen 2008 und 2019 erlebte der Büroflächenleerstand in Berlin eine kontinuierliche Reduktion, bedingt durch eine sehr geringe spekulative Bautätigkeit und eine anhaltend hohe Nachfrage. Ende 2019 erreichte das Leerstands-niveau mit rund 250.000 m<sup>2</sup> bzw. 1,3 % den tiefsten Stand seit Anfang der 1990er Jahre.

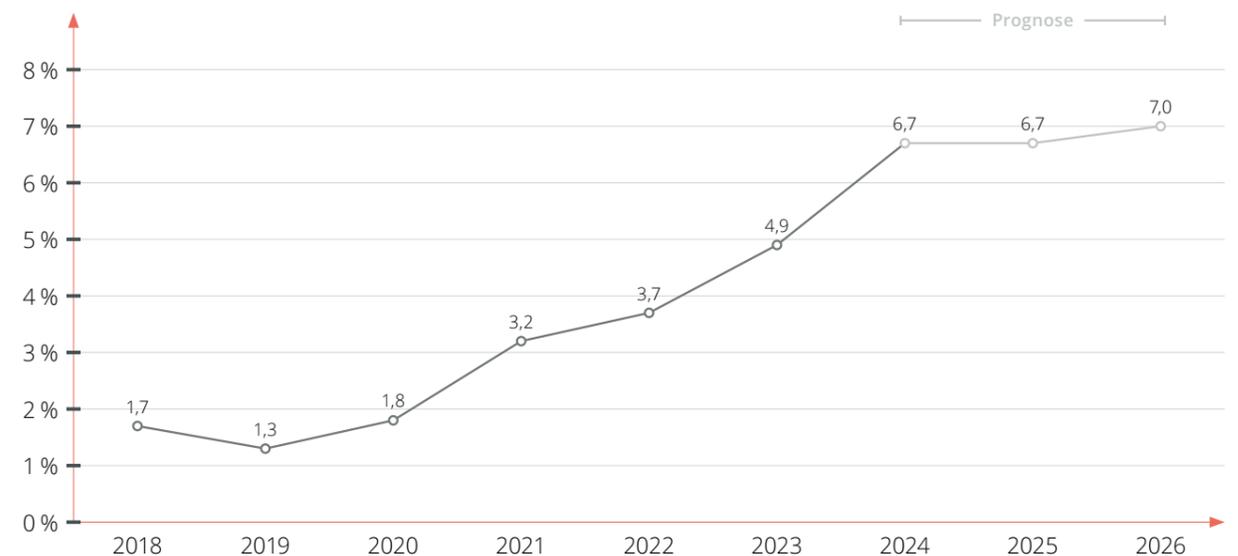
Seit 2020 zeigt der Leerstand wieder einen steigenden Trend. Zunächst waren die Auswirkungen der Corona-Pandemie verantwortlich, gefolgt von einer zurückhaltenden Nachfrage infolge wirtschaftlicher und geopolitischer Krisen, die mit erhöhten Fertigstellungszahlen einhergingen. Dieser Trend setzte sich auch 2023 fort und der Leerstand stieg auf über 1 Millionen m<sup>2</sup> bzw. 4,9 % an.

Auch für die kommenden Jahre wird aufgrund der hohen Baufertigstellungen mit einem weiteren Anstieg der Leerstandsquote gerechnet. Obwohl sich die Leerstandsquote spürbar über der gängigen Fluktuationsreserve von 3 bis 5 % befinden wird, konzentrieren sich die Leerstände vorrangig auf Objekte mit Mängeln bei Lage und Objektqualität. Die Leerstände steigen jedoch aktuell auch in

zentralen Lagen mit modernen Gebäuden überdurchschnittlich an. Mittelfristig ist jedoch mit einer Stabilisierung zu rechnen, wenn die Bautätigkeit in Richtung des Prognosehorizonts nachlässt.

Der in den letzten Jahren beobachtete zunehmende Anteil an Untermietflächen in Berlin bleibt relevant. Besonders in zentralen, qualitativ hochwertigen Lagen hat sich ein Markt für Untermietflächen gebildet, häufig auch in modernen Gebäuden. Für die zur Untervermietung angebotenen Flächen besteht zwar ein Mietvertrag, sie sind jedoch nach Definition der gif e.V. Teil des ausgewiesenen Leerstands und der Leerstandsquote von 4,9 %. Schätzungen von bulwiengesa zufolge entfallen ca. 20 bis 30 % des gesamten Leerstands in Berlin auf Flächen, die zur Untervermietung angeboten werden. Diese profitieren von einem hohen Maß an Flexibilität und schneller Verfügbarkeit. Gründe für den Anstieg sind unter anderem wirtschaftliche Schwierigkeiten und der veränderte Flächenbedarf durch Remote Work, welche die neue Arbeitsrealität widerspiegelt.

Büroleerstandsrate in Berlin 2018 bis 2026 (in %) – ab 2024 Prognose



Quelle: RIWIS/bulwiengesa

**Die Fertigstellungszahlen sind perspektivisch rückläufig – weitere Verzögerungen sind zu erwarten**

Die Entwicklung der Bürofertigstellungen in Berlin kannte in der vergangenen Dekade nur eine Richtung. Bis auf wenige Ausnahmen wuchs die Bautätigkeit kontinuierlich an, ehe 2021 mit 626.000 m² ein neuer Rekordwert für das 21. Jahrhundert erzielt wurde. Zwischen 2019 und 2023 wurden im Vergleich mit dem Zehnjahresmittel (337.000 m²) stark überdurchschnittliche Volumina von rund 476.000 m² p. a. neu fertiggestellt.

Das Jahr 2023 liegt mit 480.000 m² an neuen Büroflächen etwa auf dem Niveau der vergangenen fünf Jahre, jedoch weit über dem Zehnjahresmittel. Dazu trugen besonders die Fertigstellungen weiterer Bauabschnitte des QH Track und des Großprojektes Quartier am Tacheles bei. So lag der Büroflächenbestand in Berlin zum Ende des Jahres 2023 bei rund 21,3 Mio. m² und damit mit Abstand an der Spitze der Bundesrepublik.

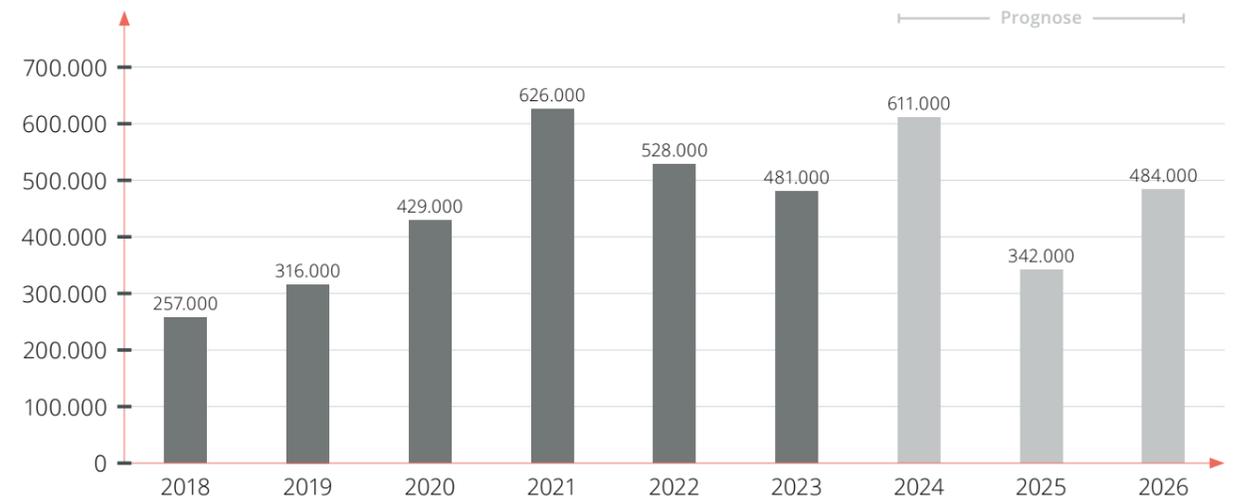
Die größte Fertigstellung im Jahr 2024 ist das EDGE East Side Berlin (65.000 m²), welches nach einiger Verzögerung Anfang 2024 finalisiert wurde. Diese und weitere Fertigstellungen sorgen für ein prognostiziertes Volumen von etwa 610.000 m² im Jahr 2024, von denen etwa 50 % bereits vorvermietet sind. Dieser Wert liegt etwa auf dem Niveau des Vorjahres, aber deutlich niedriger als in der Vergangenheit. Der erhöhte Anteil an vakanten Flächen spiegelt die aktuelle Zurückhaltung der Marktteilnehmer wider.

In den kommenden Jahren wird mit weiteren überdurchschnittlichen Fertigstellungsvolumina gerechnet. Es wird erwartet, dass bis 2026 durchschnittlich etwa 480.000 m² pro Jahr fertiggestellt werden. Einige bereits im Bau befindliche Entwicklungen mit großem Volumen der kommenden Jahre sind zum Beispiel das Neubau- und Sanierungsvorhaben FÜRST (47.000 m² Bürofläche), das Haus der Statistik (40.000 m²) und die Macherei Berlin-Kreuzberg mit über 40.000 m² Bürofläche. Zwar sind ein Großteil der Projekte bis 2026 bereits im Bau, allerdings ist zu berücksichtigen, dass es vor dem Hintergrund der herausfordernden Zeiten für Projektentwickler zu Bauverzögerungen kommt, welche zu Verschiebungen bei den Fertigstellungszahlen führen.

Für weitere Planungen, insbesondere Projektentwicklungen in dezentralen Lagen und ohne nennenswerte Vorvermietungen, sind ebenfalls Verzögerungen wahrscheinlich bzw. stehen diese komplett auf dem Prüfstand, da die Entwicklungen genauer geprüft und Finanzierungen noch stärker hinterfragt werden. Infolgedessen ist ab 2027 mit einem deutlichen Nachlassen der Fertigstellungszahlen zu rechnen, während der Fokus verstärkt auf Sanierungen gelegt wird, auch aus Gründen der Nachhaltigkeit. Dies zeichnet sich bereits dadurch ab, dass aktuell nur wenige Projekte gestartet werden. Der Fertigstellungsschwerpunkt der Pipeline liegt wie auch in den letzten Jahren hauptsächlich in den Teilmärkten Mitte, Friedrichshain, Tiergarten und Kreuzberg.

**Bis 2026 wird mit weiteren überdurchschnittlichen Fertigstellungsvolumina gerechnet. Ab etwa 2027 wird der Fokus verstärkt auf Sanierungen liegen.**

Büroflächenfertigstellungen in Berlin 2018 bis 2026 (in m²) – ab 2024 Prognose



Quelle: RIWIS/bulwiengesa auf Basis von Projektentwicklern



### Top-Lagen lassen die Spitzenmiete weiter steigen – der Leerstandsanstieg sorgt für Preisabschläge bei älteren Objekten

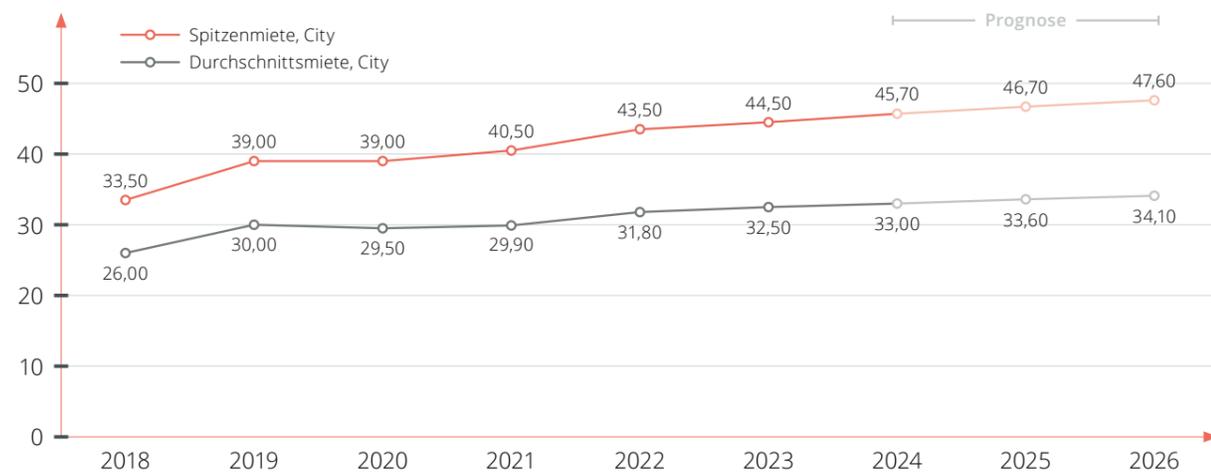
Die Büromieten in Berlin sind seit einigen Jahren durch einen stetigen Anstieg geprägt. So stieg die Spitzenmiete zwischen 2018 und 2023 um mehr als 30 % auf über 44,50 €/m<sup>2</sup>. Damit hat sich das Spitzenmietniveau in Berlin innerhalb einer Dekade nahezu verdoppelt.

Nach einer kurzen Verschnaufpause während der Corona-Pandemie ist seitdem ein erneuter Anstieg zu beobachten. Nun ist es jedoch weniger der Nachfrageüberhang, als vielmehr die Inflation, die Baukosten und die Fokussierung auf zentrale Lagen und gute Objekte, die das Mietniveau vor allem in den City- und Cityrandlagen trotz der wirtschaftlichen Unsicherheiten weiter antreiben. So betrug die Spitzenmiete zum Ende des Jahres 2023 44,50 €/m<sup>2</sup>. Auch 2024 setzt sich diese Entwicklung fort, sodass im Laufe des Jahres die Spitzenmiete auf über

45 €/m<sup>2</sup> ansteigen wird. Für die kommenden Jahre sind weitere Anstiege in Richtung 50 €/m<sup>2</sup> zu erwarten. Parallel ist jedoch auch erkennbar, dass Incentives eine weiter zunehmende Bedeutung erfahren.

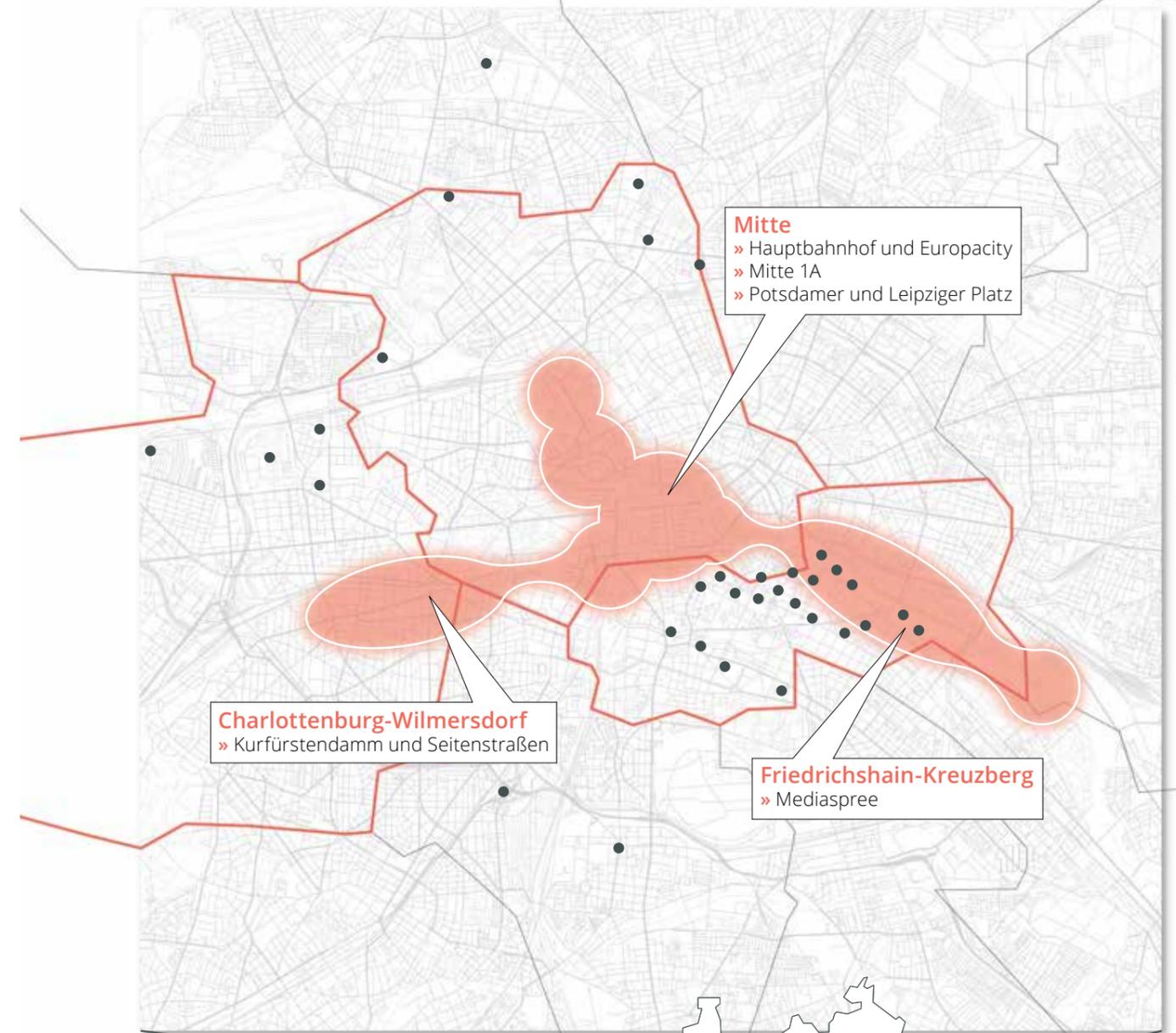
Auch bei den Durchschnittsmieten in zentralen Lagen war die Entwicklung der letzten Jahre durch einen stetigen Anstieg gekennzeichnet. Kurz- bis mittelfristig ist mit einem Anhalten dieses Trends zu rechnen. Gleichwohl steigt der Leerstand und damit die Auswahlmöglichkeiten der Mieter, was insbesondere bei älteren Objekten mit Qualitätsnachteilen zu Preisabschlägen führen wird. Spürbar wird dies in den Marktzahlen vor allem in den dezentralen Lagen, insbesondere jenen, die in der jüngsten Vergangenheit sehr starke Entwicklungen genommen haben und Anzeichen einer Überhitzung zeigten.

Marktübliche Büromieten in Berlin 2018 bis 2026 (in €/m<sup>2</sup>) – ab 2024 Prognose

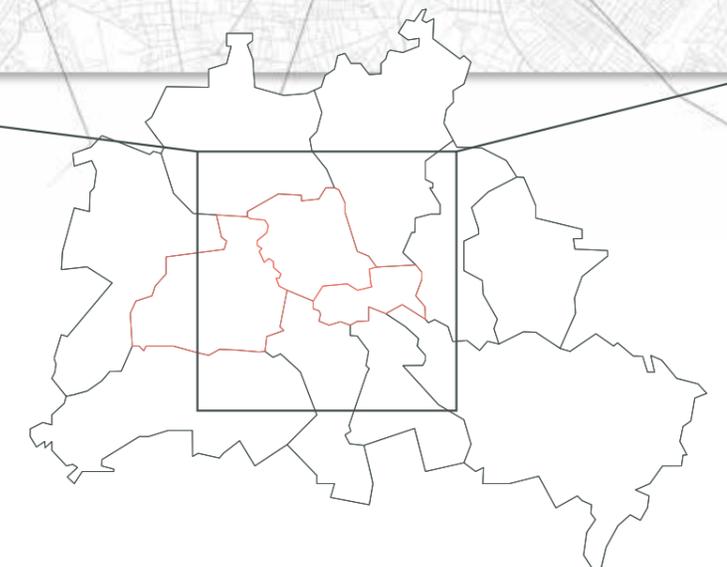


Quelle: RIWIS/bulwiengesa

### Polyzentrale Verteilung der Spitzenmieten in Berlin



● GSG-Standorte



### Büro- und Gewerbemieten bei Neuvermietungen im Sommer 2024

GSG-Mieten im marktüblichen Kontext

● Standorte GSG-Höfe    — Autobahn    — S-Bahn-Ring

#### Reinickendorf

	Marktmiete Büro bei Neuvermietung	GSG-Miete Gewerbe bei Neuvermietung	GSG-Bestandsmiete
Durchschnittsmiete in €/m <sup>2</sup>	15,80	10,20	7,30
Spitzenmiete/Höchstmiete in €/m <sup>2</sup> *	21,50	10,20	
bereinigte Preisspanne in €/m <sup>2</sup> **		10,20	3,70 – 14,90

(Anmerkung: kleine Grundgesamtheit bei Neuvermietungen)

#### Spandau

	Marktmiete Büro bei Neuvermietung	GSG-Miete Gewerbe bei Neuvermietung
Durchschnittsmiete in €/m <sup>2</sup>	15,90	–
Spitzenmiete/Höchstmiete in €/m <sup>2</sup> *	23,50	–
bereinigte Preisspanne in €/m <sup>2</sup> **		–

#### Mitte

	Marktmiete Büro bei Neuvermietung	GSG-Miete Gewerbe bei Neuvermietung	GSG-Bestandsmiete
Durchschnittsmiete in €/m <sup>2</sup>	31,00	14,10	13,90
Spitzenmiete/Höchstmiete in €/m <sup>2</sup> *	45,00	18,20	
bereinigte Preisspanne in €/m <sup>2</sup> **		4,10 – 18,20	2,80 – 28,40

#### Charlottenburg-Wilmersdorf

	Marktmiete Büro bei Neuvermietung	GSG-Miete Gewerbe bei Neuvermietung	GSG-Bestandsmiete
Durchschnittsmiete in €/m <sup>2</sup>	27,50	24,10	18,30
Spitzenmiete/Höchstmiete in €/m <sup>2</sup> *	40,50	28,20	
bereinigte Preisspanne in €/m <sup>2</sup> **		16,50 – 28,20	5,00 – 34,80

#### Steglitz-Zehlendorf

	Marktmiete Büro bei Neuvermietung	GSG-Miete Gewerbe bei Neuvermietung
Durchschnittsmiete in €/m <sup>2</sup>	17,50	–
Spitzenmiete/Höchstmiete in €/m <sup>2</sup> *	26,00	–
bereinigte Preisspanne in €/m <sup>2</sup> **		–

#### Tempelhof-Schöneberg

	Marktmiete Büro bei Neuvermietung	GSG-Miete Gewerbe bei Neuvermietung	GSG-Bestandsmiete
Durchschnittsmiete in €/m <sup>2</sup>	22,50	13,40	11,20
Spitzenmiete/Höchstmiete in €/m <sup>2</sup> *	30,00	22,10	
bereinigte Preisspanne in €/m <sup>2</sup> **		7,90 – 22,10	5,60 – 24,40

(Anmerkung: kleine Grundgesamtheit bei Neuvermietungen)

#### Neukölln

	Marktmiete Büro bei Neuvermietung	GSG-Miete Gewerbe bei Neuvermietung
Durchschnittsmiete in €/m <sup>2</sup>	17,90	–
Spitzenmiete/Höchstmiete in €/m <sup>2</sup> *	25,00	–
bereinigte Preisspanne in €/m <sup>2</sup> **		–

#### Pankow

	Marktmiete Büro bei Neuvermietung	GSG-Miete Gewerbe bei Neuvermietung	GSG-Bestandsmiete
Durchschnittsmiete in €/m <sup>2</sup>	23,20	11,60	7,70
Spitzenmiete/Höchstmiete in €/m <sup>2</sup> *	37,00	20,70	
bereinigte Preisspanne in €/m <sup>2</sup> **		9,90 – 20,70	6,00 – 12,50

(Anmerkung: kleine Grundgesamtheit bei Neuvermietungen)

#### Lichtenberg

	Marktmiete Büro bei Neuvermietung	GSG-Miete Gewerbe bei Neuvermietung	GSG-Bestandsmiete
Durchschnittsmiete in €/m <sup>2</sup>	14,00	9,30	6,90
Spitzenmiete/Höchstmiete in €/m <sup>2</sup> *	23,50	13,30	
bereinigte Preisspanne in €/m <sup>2</sup> **		7,70 – 13,30	4,00 – 12,70

(Anmerkung: kleine Grundgesamtheit bei Neuvermietungen)

#### Marzahn-Hellersdorf

	Marktmiete Büro bei Neuvermietung	GSG-Miete Gewerbe bei Neuvermietung	GSG-Bestandsmiete
Durchschnittsmiete in €/m <sup>2</sup>	12,50	7,80	6,80
Spitzenmiete/Höchstmiete in €/m <sup>2</sup> *	17,50	9,30	
bereinigte Preisspanne in €/m <sup>2</sup> **		6,90 – 9,30	3,50 – 12,20

#### Friedrichshain-Kreuzberg

	Marktmiete Büro bei Neuvermietung	GSG-Miete Gewerbe bei Neuvermietung	GSG-Bestandsmiete
Durchschnittsmiete in €/m <sup>2</sup>	28,50	23,50	21,80
Spitzenmiete/Höchstmiete in €/m <sup>2</sup> *	42,50	34,40	
bereinigte Preisspanne in €/m <sup>2</sup> **		7,40 – 34,40	7,00 – 37,40

#### Treptow-Köpenick

	Marktmiete Büro bei Neuvermietung	GSG-Miete Gewerbe bei Neuvermietung
Durchschnittsmiete in €/m <sup>2</sup>	17,50	–
Spitzenmiete/Höchstmiete in €/m <sup>2</sup> *	23,50	–
bereinigte Preisspanne in €/m <sup>2</sup> **		–

\* Definierte Spitzenmiete nach GIF/höchster Mietvertragsabschluss 1. Halbjahr 2024

\*\* Bei der bereinigten Preisspanne sind jeweils die höchsten und die niedrigsten 5 % der Mieten nicht berücksichtigt.

\* Definierte Spitzenmiete nach GIF/höchster Mietvertragsabschluss 1. Halbjahr 2024

\*\* Bei der bereinigten Preisspanne sind jeweils die höchsten und die niedrigsten 5 % der Mieten nicht berücksichtigt.



Aqua-Höfe, Lobeckstraße (Foto: Konrad Eitner)

# DER MARKT FÜR UNTERNEHMENSIMMOBILIEN IN BERLIN

## Flexibilität für ein breites Nutzerspektrum

Der Gewerbemarkt umfasst neben den klassischen Logistikimmobilien, die in der Regel am Stadtrand angesiedelt sind, auch weitere Gewerbeimmobilientypen innerhalb des Stadtgebiets. Diese Objekte sind typischerweise kleiner und konzentrieren sich auf leichte Produktion (Light Industrial), Lagerung und Forschung.

Der Begriff Unternehmensimmobilien (UI) deckt Gewerbe- und Transformations-, Lager- und Produktionsimmobilien ab. Mit der Entwicklung hin zur Industrie 4.0 hat sich auch der Flächenbedarf der Unternehmen gewandelt, wodurch die Anforderungen an Flexibilität und Multifunktionalität der Flächen gestiegen sind. Die Assetklasse der Unternehmensimmobilien reagiert auf diese Veränderungen und integriert verschiedene benötigte Flächentypen wie Büro-, Lager-, Fertigungs-, Forschungs-, Service- und Großhandelsflächen sowie Freiflächen. Unternehmensimmobilien befinden sich im Vergleich zu reinen Logistikimmobilien häufig in zentraleren Lagen. Aufgrund ihrer hohen Flexibilität können sie die Bedürfnisse unterschiedlicher Nutzergruppen erfüllen, was zu einem vielfältigen Mietermix führt.

Die Beliebtheit der Assetklasse zeigt sich auch in den Fertigstellungszahlen, die in den letzten Jahren im Durchschnitt deutlich über denen des vergangenen Jahrzehnts lagen. Seit 2018 lag das jährliche Fertigstellungsvolumen bei über 52.000 m<sup>2</sup>, wobei im Jahr 2021 mit etwa 85.000 m<sup>2</sup> ein neuer Höchstwert erreicht wurde. Im Jahr 2022 sank das Volumen jedoch aufgrund zahlreicher Verschiebungen deutlich auf nur 12.000 m<sup>2</sup>. Dies verdeutlicht die Auswirkungen der aktuellen wirtschaftlichen und geopolitischen Krisen, die zu Verzögerungen bei einzelnen Projekten führen. Mit über 52.000 m<sup>2</sup> entsprachen die Fertigstellungen 2023 genau dem Mittelwert seit 2018.

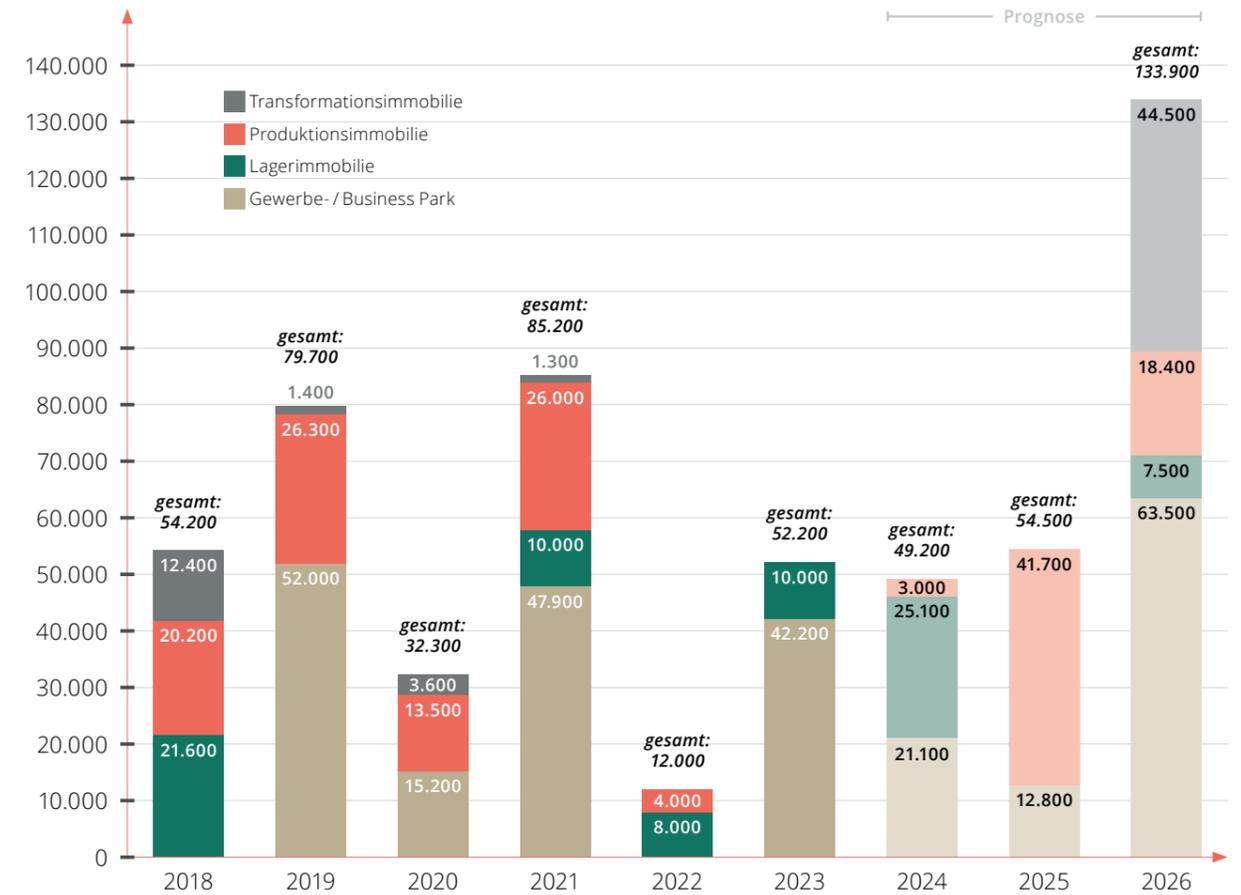
Für das laufende Jahr wird ein Neubauvolumen von etwa 49.000 m<sup>2</sup> erwartet. Ein ähnlicher Wert ergibt sich für 2025, ehe die Pipeline 2026 auf über 130.000 m<sup>2</sup> ansteigt. Hier muss jedoch berücksichtigt werden, dass sich im aktuellen Marktumfeld mit steigenden Bau- und Finanzierungskosten sowie verhaltener agierenden Investoren einige Projektentwicklungen – teilweise auch bereits im Bau befindliche – verzögern werden.

Die Pipeline der Unternehmensimmobilien in Berlin von 2024 bis 2026 verteilt sich recht homogen auf die unterschiedlichen Kategorien. Mit rund 40 % des Neubaufächenvolumens stellen Gewerbe- und Business-Parks die größte Klasse, gefolgt von Produktionsimmobilien mit 27 %. Transformationsimmobilien machen 19 % der Neubaufächen aus und Lagerimmobilien 14 %.



GSG-Hof Schwedenstraße (Foto: Amadé Hölzinger)

## Fertigstellungen von Unternehmensimmobilien in Berlin 2018 bis 2023 (in m<sup>2</sup>) – ab 2024 Prognose



Quelle: RIWIS/bulwiengesa auf Basis www.unternehmensimmobilien.net

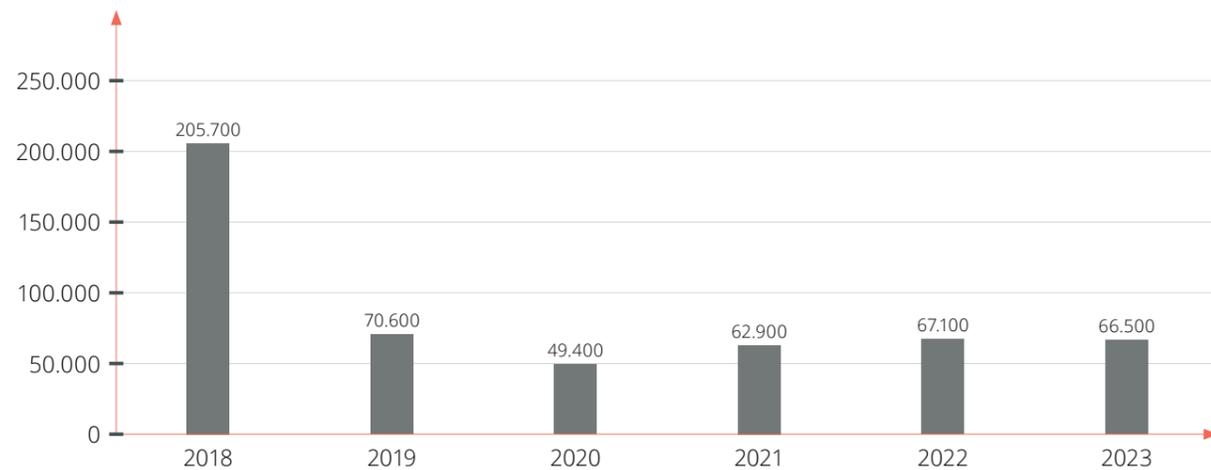
**In Krisenzeiten bleibt die Nachfrage nach Unternehmensimmobilien konstant.**

## Unternehmensimmobilien sind trotz wirtschaftlicher Unsicherheiten gefragt

Die Assetklasse Unternehmensimmobilien zeigt sich trotz anhaltender Unsicherheiten und konjunktureller Eintrübungen als robust in Krisenzeiten. Wirtschaftliche und geopolitische Unsicherheiten beeinflussen jedoch auch diesen Bereich und führen dazu, dass Unternehmen nicht dringend notwendige Anmietungen überdenken und verschieben. Mit einer Umsatzleistung von über 65.000 m<sup>2</sup> bleibt die Nachfrage nach Unternehmensimmobilien jedoch auf einem ähnlichen Niveau wie in den vergangenen Jahren. Der geringe Umsatz der letzten Jahre ist allerdings auch auf einen Mangel an geeigneten Flächen zurückzuführen. 2023 verteilte sich der Umsatz zu einem großen Teil auf Transformationsimmobilien und Gewerbeparks.

Im Betrachtungszeitraum von 2018 bis 2023 zeigt sich eine recht homogene Aufteilung auf die verschiedenen Immobilienarten mit Defiziten bei Lagerimmobilien. Gewerbeparks, Produktionsimmobilien und Transformationsimmobilien waren jeweils für rund 30 % des Umsatzes verantwortlich. Die räumliche Verteilung der Umsätze in Berlin von 2018 bis 2023 zeigt eine eindeutige Tendenz. Ein Viertel der Fläche wurde im Bezirk Treptow-Köpenick vermietet bzw. durch Eigennutzer im Bau gestartet. Mit jeweils etwa 14 % der Flächenumsätze folgen die Bezirke Reinickendorf und Mitte. Marzahn-Hellersdorf, Spandau und Tempelhof-Schöneberg waren für jeweils etwa 10 % der Umsätze verantwortlich.

Flächenumsatz von Unternehmensimmobilien in Berlin 2018 bis 2023 (in m<sup>2</sup>)



Quelle: RIWIS/bulwiengesa auf Basis [www.unternehmensimmobilien.net](http://www.unternehmensimmobilien.net)

**Die Assetklasse Unternehmensimmobilien zeigt sich robust in Krisenzeiten.**





# RESILIENZ IN EINEM ANGESPANNTEN MARKTUMFELD

Bereits 1859 beschrieb Charles Darwin die Evolution mit den Worten: „Es ist nicht die stärkste Spezies, die überlebt, auch nicht die intelligenteste, sondern eher diejenige, die bereit ist, sich zu verändern.“ Wie auch in der Evolutionstheorie ist die Fähigkeit der Anpassung oder auch Resilienz der Schlüssel in Krisenzeiten. Dies dokumentiert sich aktuell auch auf dem Immobilienmarkt, im Speziellen beim Büro- und Gewerbemarkt da dieser zahlreichen

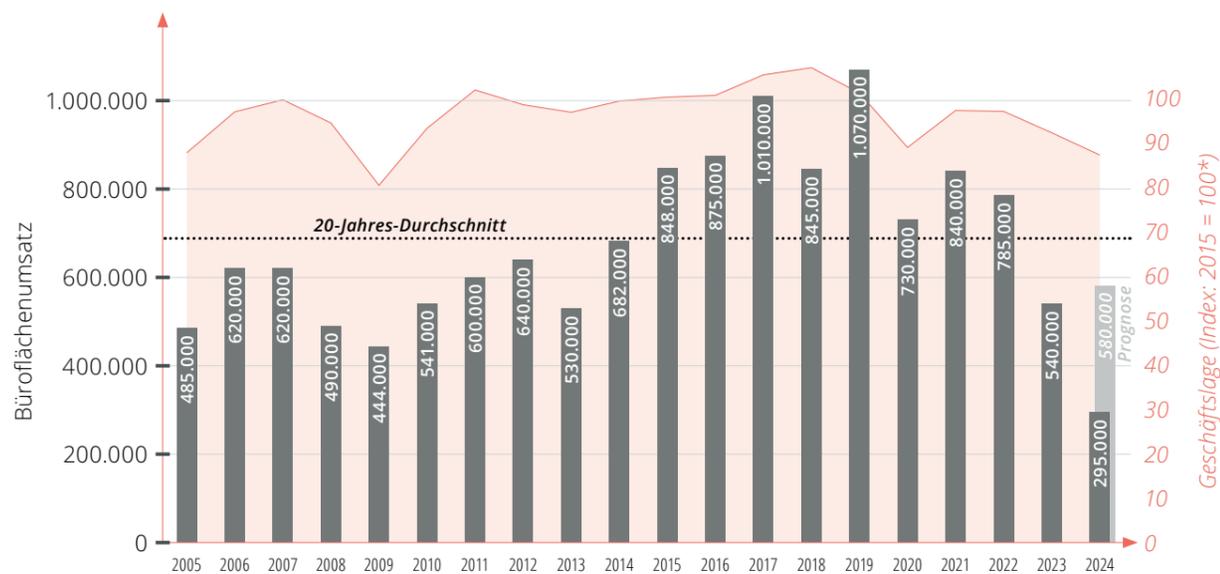
Herausforderungen unterliegt. Die Flächenumsätze sind gering, der Leerstand wächst, welche Auswirkungen haben Remote Work und ESG? Es herrscht eine allgegenwärtige Unsicherheit. Dennoch lassen sich auch positive Tendenzen erkennen und die Marktteilnehmer arbeiten daran, mit den veränderten Rahmenbedingungen und neuen Trends umzugehen.

## Die Wirtschaft gibt den Takt vor im Büromarkt

Die deutsche Wirtschaft ist wie schon im Vorjahr von internationalen Konflikten wie in der Ukraine oder in Nahost sowie heraufziehenden Handelskonflikten mit China geprägt. Dies dokumentiert sich auch im Ifo-Geschäftsklimaindex. Der Index bietet einen umfassenden Überblick über die Marktstimmung und kann dazu beitragen, Trends und Entwicklungen frühzeitig zu erkennen.

Wenn der Ifo-Geschäftsklimaindex eine positive Geschäftslage anzeigt, ist dies oft ein Indikator dafür, dass auch der Büromarkt floriert. In den vergangenen 20 Jahren lässt sich deutlich erkennen, wie die Büroflächenumsätze in Berlin und die deutsche Geschäftslage korrelieren. Umgekehrt kann ein negativer Trend im Ifo-Index auf eine Eintrübung der Marktbedingungen hinweisen, was sich aktuell in einer geringeren Nachfrage niederschlägt. Die gesamtwirtschaftliche Lage bremst den Büromarkt weiterhin aus und kurzfristig ist keine Besserung abzusehen.

## Geschäftslage und Büroflächenumsatz Berlin



\* gemittelte Jahreswerte; Quellen: www.riwis.de, ifo-Institut

## Flight to Quality and Location

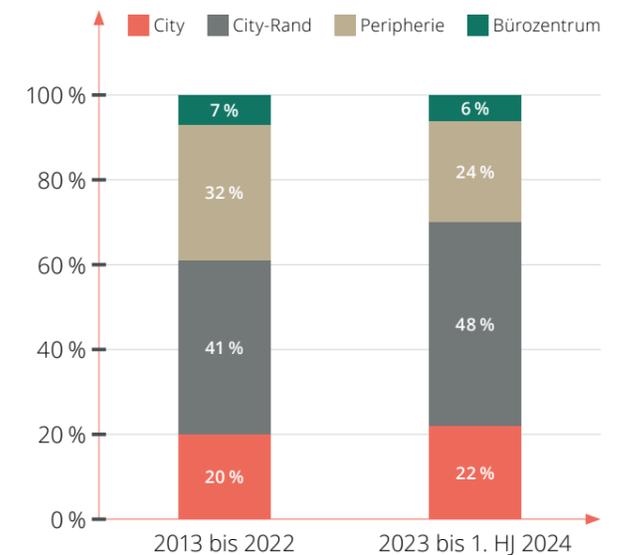
Ebenfalls großen Einfluss auf den Büromarkt, insbesondere in der Zukunft, hat der Trend des „Flight to Quality and Location“. Der Bedeutungsgewinn von qualitativ hochwertigen und zentralen Büroflächen ist ein neuer Trend in der Immobilienbranche, der auf die veränderten Anforderungen und Erwartungen von Unternehmen und deren Mitarbeitern zurückzuführen ist. Mieter – und auch Immobilieninvestoren – legen zunehmend Wert auf Lage, Design, Technologie und Flächenqualität – ein Phänomen bekannt als „Flight to Quality and Location“.

Studien belegen, dass eine gut gestaltete Arbeitsumgebung die Mitarbeiterzufriedenheit und Produktivität signifikant steigern kann. Hochwertige Büroflächen mit moderner Ausstattung fördern die Motivation und Effizienz der Mitarbeiter und gelten im „War for Talents“ als entscheidender Vorteil. In einem umkämpften Arbeitsmarkt sind attraktive Büros mit Wohlfühlumgebung und modernen Standards ein wichtiger Faktor, um talentierte Fachkräfte zu gewinnen und zu halten.

Ein weiterer wesentlicher Aspekt dieses Trends ist die zentrale Lage von Büroimmobilien. Zentrale Standorte gewinnen zunehmend an Bedeutung, da sie eine bessere Erreichbarkeit, mehr Annehmlichkeiten und eine höhere Sichtbarkeit bieten. Unternehmen bevorzugen Büroflächen in zentralen Lagen, um die Erreichbarkeit für Mitarbeiter und Kunden zu verbessern und gleichzeitig ein repräsentatives Image zu pflegen.

Die Bedeutung zentraler Lagen lässt sich auch anhand der bulwiengesa Zahlen belegen: In den letzten anderthalb Jahren ist die Nachfrage nach Büroflächen in City- und Cityrandlagen im Vergleich zu der vorherigen Dekade deutlich gestiegen, während peripher gelegene Bürogebäude zunehmend weniger nachgefragt werden. Wenn Flächen in peripheren Lagen angemietet werden, verfügen diese in der Regel über eine gute Anbindung und Infrastruktur im Umfeld. Objekte mit einem Mix aus verschiedenen Gewerbesegmenten können jedoch auch in dezentralen Lagen gut funktionieren.

## Anzahl Abschlüsse nach Teillagen in Berlin 2013 bis 1. HJ 2024



Quelle: RIWIS/bulwiengesa

Investitionen in hochwertige zentrale Büroflächen sind somit nicht nur Investitionen in die Gebäude selbst, sondern auch in die Mitarbeiter, die Unternehmenskultur und das Unternehmensimage. Dieser Trend wird weiter an Bedeutung gewinnen, da die Anforderungen an Arbeitsplatzqualität und -flexibilität steigen.

## Untermietflächen auf hohem Niveau

Neben den üblichen Parametern wie Leerstand, Umsatz, Fertigstellungen und Mieten haben in den letzten Jahren die Untervermietung sowie der „Schattenleerstand“ an Relevanz gewonnen. Über beide Werte lassen sich jedoch nicht unbedingt belastbare Zahlen erheben, was zu einer gewissen Unsicherheit führt. Schätzungen von bulwiengesa gehen davon aus, dass in Berlin 20 bis 30 % des gesamten Leerstands auf Flächen entfällt, die zwar vermietet sind, jedoch zur Untervermietung angeboten werden. Diese Flächen werden in der offiziellen Leerstandsquote von 5,8 % für Q2/2024 berücksichtigt und befinden sich häufig auch in modernen Gebäuden in hochwertigen Lagen.



Schellack-Höfe, Schlesiische Straße (Foto: Amadé Holzinger)

## Etwa jeder vierte Beschäftigte arbeitet regelmäßig im Homeoffice

Die Homeoffice-Quote aller Beschäftigten lag bis zum Ausbruch der Corona-Pandemie im März 2020 bei 3 bis 5 % und stieg in den folgenden Monaten rasant an auf bis zu 34 %. Durch Lockdowns und veränderte Bestimmungen schwankte die Quote daraufhin, ehe sie sich seit April 2022 konstant bei etwa 25 % befindet (Quelle: ifo-Institut). Bei den Bürobeschäftigten fällt die Homeoffice-Quote erheblich höher aus. Einige Befragungen reichen bis zu 80 % der Bürobeschäftigten, die in Deutschland teilweise im Homeoffice arbeiten. Zwar versuchen aktuell viele Unternehmen ihre Mitarbeiter zu einer Rückkehr ins Büro zu

Der Grund für die zur Untervermietung freigegebenen Flächen ist der seit der Corona-Pandemie angestiegene „Schattenleerstand“. Dieser beschreibt die durch fehlende Auslastung entstandenen leeren Flächen in Bürogebäuden und ist noch schwerer zu fassen als das Volumen der Untermietflächen.

Der veränderte Flächenbedarf durch Remote Work spiegelt die neue Arbeitsrealität wider und lässt sich anhand der Homeoffice-Quote der Beschäftigten abbilden.

motivieren, mit einem deutlichen Rückgang der Quote ist aber nicht zu rechnen. Dieser hohe Anteil von Remote Work sorgt besonders im Dienstleistungssektor dafür, dass Bürogebäude teilweise unter 50 % ausgelastet sind. (Quelle: Savills market in minutes). Dieser Schattenleerstand taucht in keiner Leerstandsstatistik auf und lässt sich nur schwer messen. Welche Auswirkungen diese veränderte Arbeitswelt auf den Büroflächenbedarf hat und wie sich dieser in Zukunft verändern wird hat die Savills Immobilien Beratungs-GmbH kürzlich untersucht.

## WIE SICH DIE HYBRIDE ARBEITSWELT AUF DEN BERLINER BÜROMARKT AUSWIRKT

Für viele Berlinerinnen und Berliner gehört das Homeoffice mittlerweile zum Arbeitsalltag. Dadurch sind die Büros weniger frequentiert als vor der Pandemie, was wiederum Unternehmen dazu bringt, ihre Büroflächen anzupassen. Diese Entwicklung wirft für den Berliner Büromarkt wichtige Fragen auf: Wie verbreitet ist das Homeoffice bereits? Welche Auswirkungen hat dies auf die Büroflächennachfrage? Diesen Fragen soll im folgenden Artikel nachgegangen werden.

### Homeoffice hat sich etabliert – Hybridmodell am vorteilhaftesten

Genauere Zahlen, wie viele Berlinerinnen und Berliner regelmäßig von zu Hause arbeiten, gibt es nicht. Bekannt ist jedoch die Homeoffice-Quote für Deutschland: Sie liegt bei 25 % gemessen an allen Beschäftigten und ist seit vier Jahren stabil. Daraus lässt sich zwar keine exakte Zahl für Berlin ableiten, aber es ist davon auszugehen, dass die Homeoffice-Quote mindestens auf dem gleichen Niveau liegt, wahrscheinlich sogar darüber. Denn die Berliner Unternehmensstruktur weist eine hohe Homeoffice-Affinität auf, da überdurchschnittlich viele große und junge Firmen sowie Technologie- und Digitalunternehmen ansässig sind und diese ihren Beschäftigten überdurchschnittlich viel Arbeit von zu Hause ermöglichen.

Homeoffice hat sich also etabliert und Unternehmen reagieren darauf, indem sie mehrheitlich auf ein hybrides Arbeitsmodell setzen – eine Kombination aus Homeoffice und Büropräsenz. Etwa die Hälfte der Unternehmen in Deutschland arbeitet bereits hybrid, einschließlich aller DAX-Unternehmen. Das Hybridmodell bietet Produktivitätsvorteile gegenüber dem reinen Präsenz- oder Remote-Modell und wird zudem von den Beschäftigten bevorzugt, so dass es sich als neuer Standard durchsetzen dürfte.

### Wie viel Bürofläche könnte durch hybrides Arbeiten wegfallen?

Die Expansion des hybriden Arbeitens wirkt sich auch auf den Büroflächenbedarf aus, denn viele Unternehmen reduzieren ihre Bürofläche aufgrund der geringeren Auslastung. Wie viel Bürofläche in Berlin durch mobiles Arbeiten eingespart werden könnte, zeigt eine Analyse von Savills Research. Im Fokus steht das Flächensegment ab 1.000 m<sup>2</sup>, da Betriebe insbesondere ab dieser Größe Flächen reduzieren. Ihr Anteil am Berliner Büroflächenbestand beträgt rund 63 %. Im mittleren Szenario wird von folgenden Annahmen ausgegangen: Ein Drittel der Betriebe mit Flächen ab 1.000 m<sup>2</sup> reduziert seine Büroflächen um ein Viertel. Das würde zu einem Rückgang des Büroflächenbedarfs um etwa 5,2 % des heutigen Bestandes bzw. 1,1 Mio. m<sup>2</sup> führen. Im konservativen Szenario wären es 0,4 Mio. m<sup>2</sup>, im ag-

gressiven Szenario 3,2 Mio. m<sup>2</sup> Bürofläche, die durch mobiles Arbeiten obsolet werden könnten. Dies dürfte den Berliner Büromarkt jedoch nicht destabilisieren, da sich der Einspareffekt über viele Jahre streckt und den Büroflächenanbietern somit Zeit bleibt, auf die geringere Nachfrage zu reagieren.



Foto: Igor Mojzes, LuckyBusiness

## Szenarioanalyse: Büroflächeneinsparung durch mobiles Arbeiten\*

	Konservatives Szenario	Mittleres Szenario	Aggressives Szenario
Belegter Büroflächenbestand	20.600.000 m <sup>2</sup>		
davon: Anteil der Büros ab 1.000 m <sup>2</sup>	63 %		
Anteil der Flächenreduzierer	20 %	33 %	75 %
Ausmaß der durchschnittlichen Flächenreduktion	15 %	25 %	33 %
Rückgang Büroflächenbedarf in %	1,9 %	5,2 %	15,6 %
Rückgang Büroflächenbedarf in m <sup>2</sup>	400.000 m <sup>2</sup>	1.100.000 m <sup>2</sup>	3.200.000 m <sup>2</sup>

\* bezogen auf Flächen ab 1.000 m<sup>2</sup>; Quelle: Savills

## Manche wird es härter treffen

Da sich aber auch die Anforderungen an Büroflächen durch mobiles Arbeiten geändert haben, verteilen sich die Auswirkungen ungleich über den Markt. So werden bestimmte Lage- und Objektqualitäten stärker vom Nachfragerückgang betroffen sein als andere. Dabei sind zwei Aspekte besonders hervorzuheben. Erstens dürften vor allem große Flächen ab 10.000 m<sup>2</sup> überproportional verlieren, da hier das Einsparpotenzial am größten ist. In Berlin könnte dieser Effekt stärker ausgeprägt sein als in den anderen Top-6-Städten, denn das Segment hatte zwischen 2014 und 2022 mit 26 % einen überproportional hohen Anteil am Flächenumsatz. Zweitens haben sich die Standortpräferenzen verschoben. Besonders in zentralen Lagen dürfte die Nachfrage weiter steigen, denn gut angebundene Un-

ternehmensstandorte sollen als Anreiz dienen, häufiger ins Büro zu kommen. Davon dürften vor allem die CBDs West und Ost, aber auch die Teilmärkte City West, City Ost sowie die Mediaspree profitieren. Auf der Verliererseite stehen hingegen monostrukturierte Bürozentren, da ein hohes Flächeneinsparpotenzial besteht. Denn Beschäftigte arbeiten häufiger im Homeoffice, da ihre Tätigkeiten wenig kollaborativ sind und weil die Standorte durch fehlende urbane Anreize oft unattraktiv sind. Über solche Standorte verfügt Berlin aber kaum. Der Nachfragerückgang könnte eher einzelne Teilstandorte außerhalb des S-Bahn-Rings betreffen. Besonders Teilbereiche von Tegel, Tempelhof oder Treptow-Köpenick könnten unter Druck geraten.

## Günstige Standortbedingungen für Umnutzungen

Durch den Wandel zur hybriden Arbeitswelt wird zukünftig weniger Bürofläche gebraucht. Die Eigentümer haben aber Zeit darauf zu reagieren, da sich der Effekt zeitlich streckt. Zudem sind in Berlin die Teillagen, die besonders von Nachfragerückgängen betroffen sein könnten, aufgrund ihrer guten Anbindung und Integration womöglich resilienter als klassische Bürozent-

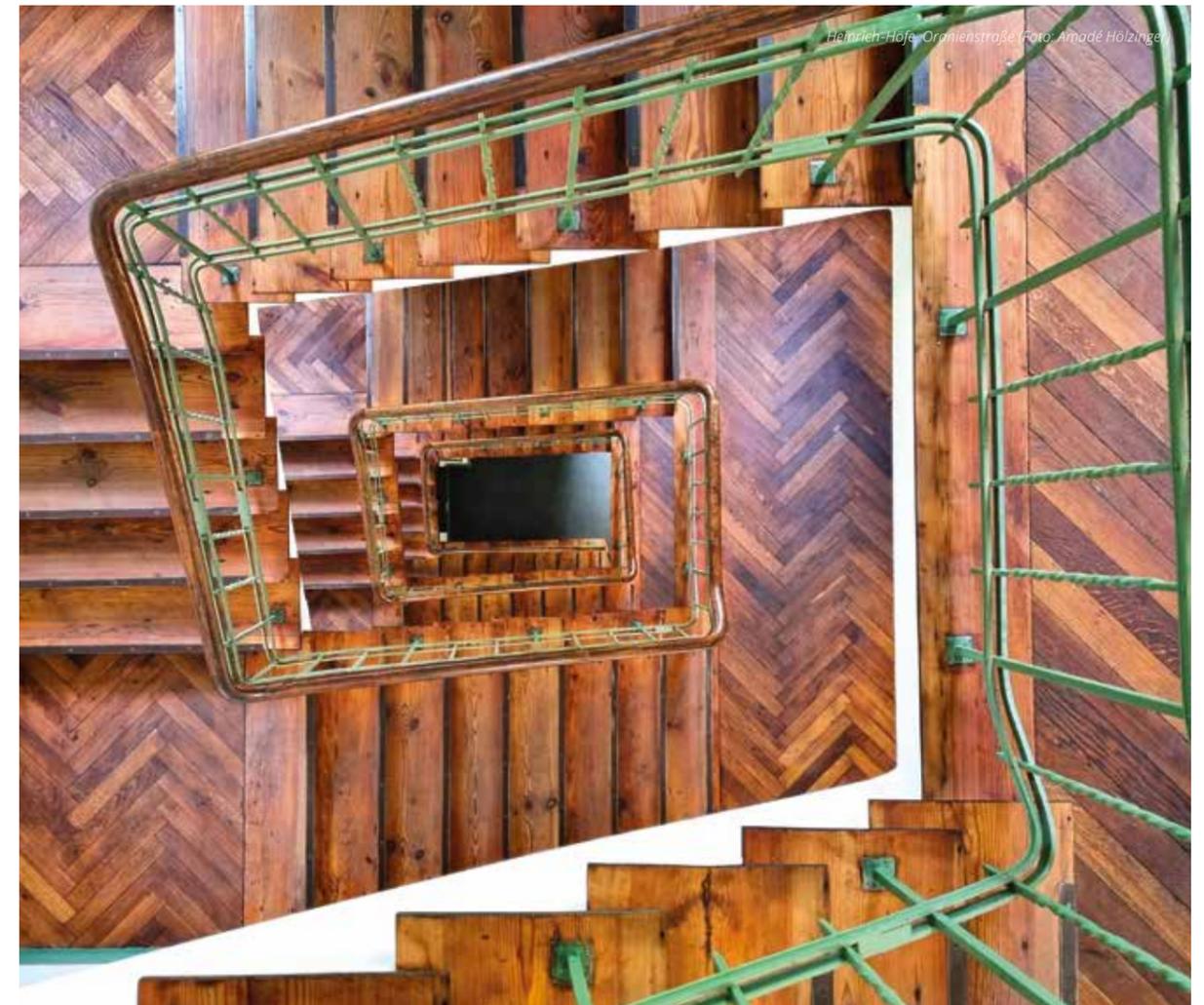
ren in anderen Städten. Denn gut integrierte Gebäude lassen sich vermutlich besser umnutzen als solche in monostrukturierten Lagen. In der stark wachsenden Stadt Berlin dürfte es zudem einen hohen Flächenbedarf durch andere Nutzungsarten wie Wohnen, Hotels oder Logistik geben, die die Gebäude stattdessen nutzen können.

## Die Niederlande zeigen, wie es funktionieren kann

In Anbetracht des steigenden Leerstands und prognostizierten Rückgangs des Büroflächenbedarfs ergibt sich die Frage, wie die nicht mehr benötigten Flächen genutzt werden können. Bei der Suche nach Lösungen lohnt sich ein Blick über den Tellerrand. In unserem Nachbarland, den Niederlanden wurden vor der Finanzkrise 2008 deutlich mehr Bürogebäude gebaut als später benötigt wurden. Die Krise führte zu einem Rückgang der Nachfrage nach Büroflächen, während die Nachfrage nach Wohnraum stieg. In den folgenden Jahren wurden von der Regierung zahlreiche Bürogebäude umgewandelt, sodass mehrere zehntausend neue Wohneinheiten entstanden. Schlüssel für die erfolgreiche Umwandlung war die aktive Förderung in Form von Subventionen und Anreizen. Die niederländische Regierung bot finanzielle Anreize

und Vereinfachungen bei den Genehmigungsverfahren. Außerdem erleichterte eine Anpassung im Baurecht die Umnutzung. In Folge der Veränderungen in der Arbeitswelt, dem Wohnraummangel in vielen Metropolen und unter Nachhaltigkeitsaspekten stehen viele Städte aktuell vor ähnlichen Herausforderungen wie damals die Niederlande.

Betrachtet man den in Berlin herrschenden Wohnungsmangel liegt diese Möglichkeit auf der Hand. Doch neben dieser Option gibt es eine Vielzahl weiterer Nutzungsmöglichkeiten, die in Betracht gezogen werden können. Jede dieser Optionen bringt spezifische Voraussetzungen und Hindernisse mit sich, die sorgfältig abgewogen werden müssen.



# MÖGLICHE (UM)NUTZUNGEN

## Büro → Büro



Eine naheliegende Option besteht darin, die Büroflächen weiterhin als solche zu nutzen, jedoch mit neuen Konzepten und einer flexibleren Raumgestaltung, um aktuellen Anforderungen gerecht zu werden. Zentrale Lagen sind nach wie vor gefragt, während periphere Standorte und ältere

Bestandsgebäude zunehmend unter dem Risiko von Distressed Assets leiden. Die Anpassung der Büroflächen an moderne, hochwertige Standards ist kostenintensiv und lohnt sich nur mit der Aussicht auf höhere Erträge.

## Büro → Wohnen/gewerbliches Wohnen



Die Umnutzung von Büroflächen zu Wohnraum, einschließlich gewerblichem Wohnen und Werkswohnen, erscheint als logische Konsequenz der aktuellen Entwicklungen. Sie bietet eine potenzielle Lösung für Distressed Assets und gleichzeitig für den bestehenden Wohnungsmangel in den Metropolen. Die Umwandlung eines Bürogebäudes (Gewerbe) zu klassischem Wohnen ist jedoch mit vielen Herausforderungen verbunden. Der rechtliche Rahmen erfordert eine Genehmigung gemäß den Bauordnungen der jeweiligen Bundesländer. Ist in der Zone des Bestandsgebäudes planungsrechtlich kein klassisches Wohnen möglich, bleibt nur die Option des gewerblichen Wohnens in Form von Co-Living, Serviced Apartments und Boardinghouses. Diese bieten zwar

potenziell hohe Ertragsaussichten, sind aber für eine kleinere Zielgruppe relevant. Technische Aspekte wie Grundrisse, Statik, Raumhöhen, Fluchtwege, Sanitäreinrichtungen erfordern umfangreiche Anpassungen der Grundrisse und sind mit hohen Kosten verbunden. Außerdem müssen Vorschriften zu Brandschutz, Schallschutz, Energieeffizienz und Wohnqualität erfüllt werden. Zudem müssen Umwelt- und Emissionsschutzaspekte berücksichtigt werden. Wohnungen müssen entsprechend geschützt werden, um die Lärmbelastung für die Bewohner zu minimieren. Am Ende ist eine Umsetzung neben den rechtlichen und technischen Aspekten sowie der Lage abhängig von der Wirtschaftlichkeit.



GSG-Hof Helmholtzstraße (Foto: Amade Hölzinger)

## Büro → Gewerbe/Gewerbehöfe



Büroflächen können grundsätzlich auch zu multifunktionalen Gewerbehöfen umgewandelt werden, die Platz für kleine Handwerksbetriebe, Startups und kreative Unternehmen bieten. Es gibt eine wachsende Nachfrage nach bezahlbaren Gewerbeflächen für kleine und mittlere Unternehmen. Die Flächen sollten flexibel und anpassbar sein und über eine gute Anbindung an den motorisierten Verkehr verfügen. Die Umbaukosten können hoch sein, eine langfristige Vermietung an diverse Gewerbetreibende bietet jedoch stabile Einnahmen. Herausforderungen

stellen die Statik, insbesondere die Tragfähigkeit und Belastung sowie die Nutzung der oberen Stockwerke dar. Handwerker siedeln sich in der Regel im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss an, meiden jedoch höhere Etagen aufgrund von fehlender Zugänglichkeit und höheren Betriebskosten. Hohe Raumhöhen und Lastenaufzüge müssen unter Umständen nachgerüstet werden. Gewerbliche Nutzungen erfordern oft Genehmigungen und Anpassungen der baurechtlichen Vorgaben. Jedoch befinden sich Büros häufig in Gebieten mit gewerblichem Baurecht.

## Büro → Life Science



Da sich Berlin zu einem wichtigen Standort für die Life-Science-Branche entwickelt hat, ist die Umwandlung von Büroflächen in Labore und Forschungseinrichtungen eine vielversprechende Option. Besonders in der Nähe von Universitäten und Forschungseinrichtungen bietet sich aufgrund von Cluster-Effekten eine Nutzung als Life Science an. Die Nachfrage nach spezialisierten Räumen für Forschung und Entwicklung steigt und bietet potenziell hohe Mieteinnahmen. Jedoch entstehen auch hier Herausforderungen. Life-Science-Gebäude, wie sie beispielsweise in der pharmazeutischen Industrie, der Biotechnologie oder in Forschungseinrichtungen genutzt werden, haben spezielle Anforderungen an die

Bauweise und Ausstattung. Oft werden größere Raumhöhen benötigt, um komplexe technische Installationen wie Lüftungssysteme, spezielle Laborgeräte oder Reinraumtechnik unterzubringen. Je nach Art der Forschung oder Produktion müssen Gebäude spezielle Sicherheitsstufen erfüllen, um den Umgang mit gefährlichen Pathogenen (Krankheitserregern) zu ermöglichen. Außerdem sind strenge Brandschutzvorschriften und regulatorische Anforderungen und Genehmigungsverfahren notwendig. Diese und weitere besondere Anforderungen machen den Umbau zu Life-Science-Gebäuden komplex und sehr kostspielig. Außerdem ist die Nachfrage stark abhängig von der richtigen Lage der Immobilien.

## Büro → Kulturelle Zwischennutzung



Die Zwischennutzung durch kulturelle Projekte bietet eine temporäre Lösung und belebt brachliegende Büroflächen. Dies kann Kunstgalerien, Veranstaltungsräume oder Proberäume umfassen. Zentrale und gut erreichbare Lagen sind von Vorteil, diese lassen sich allerdings in der Regel weiterhin als Büro nutzen. Kulturprojekte sind oft auf der Suche nach bezahlbaren Räumen und flexibel bei den bereitgestellten Flächen. Die Anforderungen an die Raumgestaltung sind in der Re-

gel gering, wodurch auch die Investitionskosten niedrig bleiben. Zwischennutzungen erfordern weniger strenge Genehmigungsverfahren, müssen jedoch mit dem Brandschutz und anderen Sicherheitsvorgaben konform sein. Die finanziellen Erträge aus solchen Zwischennutzungen fallen zwar gering aus, sie bieten jedoch einen immateriellen Mehrwert durch die Förderung der lokalen Kulturszene und die Nutzung von Flächen, die ansonsten ungenutzt blieben.

## Erleichterungen bei der Umnutzung sind erforderlich

Jede dieser Nutzungsformen hat ihre eigenen spezifischen Anforderungen und Herausforderungen. Eine gründliche Analyse der lokalen Gegebenheiten und eine strategische Planung sind essenziell, um die beste Lösung für die Umnutzung von Büroflächen in Berlin zu finden. Bei den Beständen profitieren Gebäude, die flexibel reagieren und bei Bedarf schnell angepasst werden können. Dies ermöglicht es, Gebäude effizient für verschiedene Zwecke zu nutzen.

## Umnutzungen sind auch ökologisch sinnvoll

Die Umnutzung von leerstehenden Büroflächen ist nicht nur eine wirtschaftlich sinnvolle Lösung, sondern auch aus ökologischer Sicht von großer Bedeutung. Durch die Umnutzung wird die Klimabilanz erheblich verbessert, da die graue Energie, die bereits in den bestehenden Gebäuden steckt, genutzt wird.

Entsprechend reduziert die Umnutzung den Bedarf an neuen Baumaterialien und die damit verbundenen CO<sub>2</sub>-Emissionen. Der Bau neuer Gebäude ist ressourcenintensiv und trägt erheblich zum globalen CO<sub>2</sub>-Ausstoß bei. Die Wiederverwendung bestehender Strukturen verringert diesen Bedarf und fördert eine nachhaltigere Nutzung von Ressourcen. Zudem wird durch die Umnutzung oft der Energieverbrauch optimiert, da moderne Umnutzungskonzepte häufig energetische Sanierungen beinhalten, die zu einer besseren Energieeffizienz führen. Ein weiteres wichtiges Element ist die Verringerung des

Die politische Unterstützung spielt für einige Nutzungsarten, vor allem das Wohnen, ebenfalls eine zentrale Rolle. Subventionen und Förderprogramme bieten finanzielle Anreize, um die Umnutzung von Bürogebäuden wirtschaftlich attraktiv zu gestalten. Gleichzeitig sind Anpassungen im Baurecht und in den Bebauungsplänen notwendig, um Rechts- und Planungssicherheit zu gewährleisten und Prozesse zu beschleunigen. Diese Maßnahmen erleichtern die Umsetzung von Umnutzungsprojekten und tragen dazu bei, den wachsenden Bedarf an Wohnraum effizient zu decken.

Flächenverbrauchs. Durch die Umnutzung werden bestehende Gebäude im städtischen Raum wiederbelebt, was die Zersiedelung und den damit verbundenen Verlust von Grünflächen und landwirtschaftlich nutzbaren Flächen verhindert. Dies trägt zur Erhaltung von natürlichen Ökosystemen und Biodiversität bei.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die Umnutzung von leerstehenden Büroflächen eine nachhaltige Praxis darstellt, die zur Verbesserung der Klimabilanz beiträgt, die Nutzung grauer Energie fördert, Ressourcen schont und den Flächenverbrauch reduziert. Sie ist ein wichtiger Schritt hin zu einer umweltfreundlicheren und ressourceneffizienteren Stadtentwicklung. Je nach Nutzungsart ist die Umnutzung aber teils mit großen Herausforderungen versehen. Flexible Objekte haben dabei die besten Voraussetzungen, diese zu meistern.

**Die Wiederverwendung bestehender Strukturen verringert den Bedarf an Ressourcen und fördert eine nachhaltigere Nutzung.**

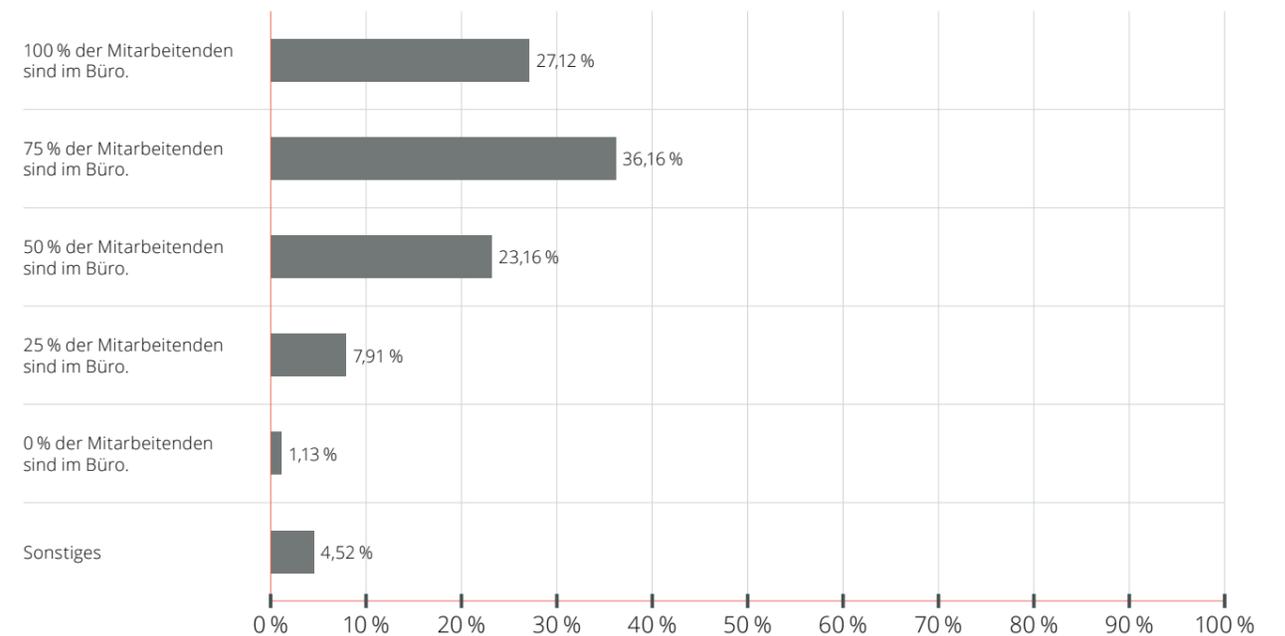
## Der Wandel der Arbeitswelt und die Situation der GSG Berlin

Die Flächen der GSG Berlin zeichnen sich überwiegend durch hohe Flexibilität aus. Die klassischen Gewerbehöfe und Gewerbeparks werden von den Mietern als Büro-, Produktions- oder Lagerflächen genutzt. Eine Befragung der Mieter zeigt, dass die GSG Berlin weniger stark vom aktuellen Wandel der Arbeitswelt betroffen ist und verdeutlicht, dass sekundäre Lagen und Multi-Tenant-Strukturen, inklusive gewerblicher Mischnutzung, in Krisenzeiten resilienter sein können als klassische Bürostandorte.

Im Frühjahr 2024 haben 192 Mieter der GSG Berlin zu aktuellen Themen geantwortet. Die Teilnehmer verteilen sich relativ homogen auf die Branchen „Dienstleistungsgewerbe“, „Kommunikation, Medien, Unterhaltung, IT“, „Sonstige“, „Baugewerbe“ und „Handel“.

Zwar sehen sich etwa 80 % der Befragten als digitale, eher digitale oder sowohl digital als auch analog, dennoch bieten über die Hälfte der Befragten kein oder nur bis zu 25 % Remote-Work an. Die aktuelle Anwesenheitsquote ihrer reinen Bürobeschäftigten schätzt ein Großteil der Befragten (63 %) auf 75 % oder mehr im Büro. Bei gewerblich genutzten Flächen wird der Anteil noch höher ausfallen. Auch die zukünftige Anwesenheitsquote der Bürobeschäftigten wird von den Befragten ähnlich eingeschätzt.

### Wie hoch schätzen Sie im Schnitt die aktuelle Anwesenheitsquote Ihrer Bürobeschäftigten ein?

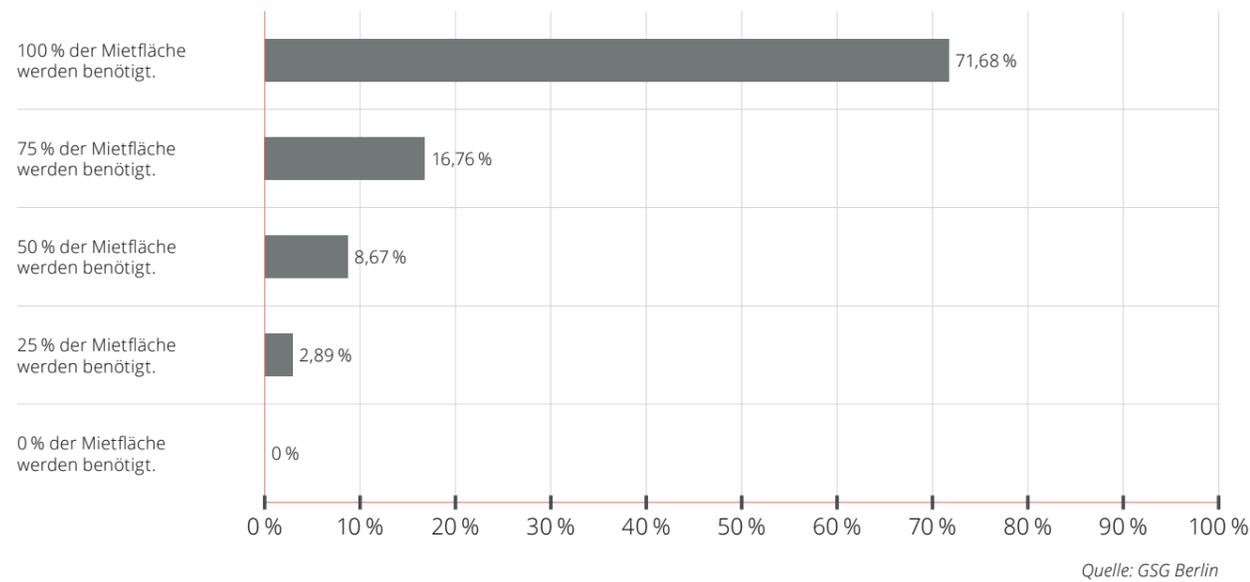


Quelle: GSG Berlin

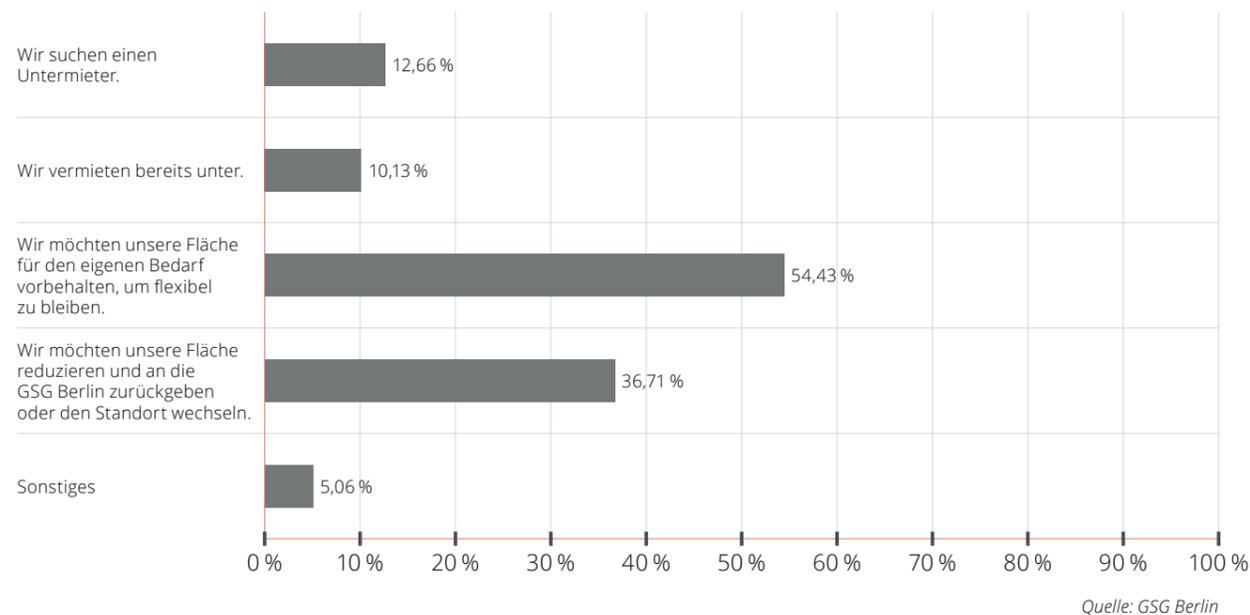
In Anbetracht der thematisierten Anwesenheitsquote stellt sich die spannende Frage, ob die Mieter der GSG Berlin ihre angemieteten Flächen noch vollständig brauchen. Hier zeigt sich ein recht eindeutiges Bild: Über 70 % der Befragten benötigen weiterhin ihre gesamten Flächen. Weniger als ein Drittel der Teilnehmer braucht weniger Mietfläche, wobei die Mehrheit davon weiterhin 75 % ihrer ursprünglichen Fläche nutzt. Von diesen

30 %, die nicht alle Flächen benötigen, wollen über die Hälfte die Flächen für den eigenen Bedarf vorbehalten, um flexibel zu bleiben. Etwa 37 % derjenigen, die nicht mehr alle Flächen benötigen, streben an, ihre Fläche zu reduzieren bzw. den Standort zu wechseln. Rund 20 % suchen einen Untermieter oder vermieten ihre übrigen Flächen bereits unter.

**Benötigen Sie heute Ihre angemietete Fläche noch vollständig?**



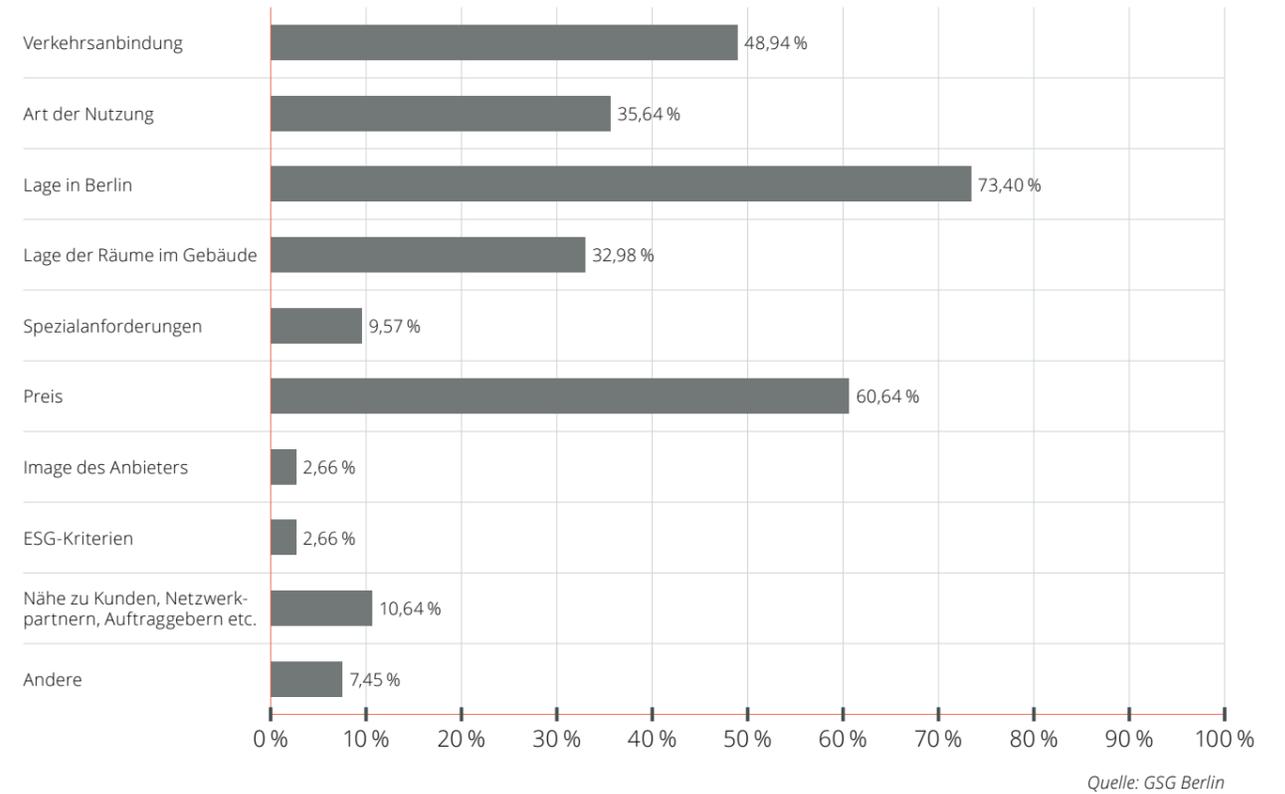
**Falls Sie nicht 100 % benötigen, was soll mit der restlichen Fläche geschehen?**



Eine mögliche Erklärung dafür, warum nur geringe Flächenanteile der GSG Berlin nicht mehr benötigt und reduziert bzw. untervermietet werden sollen, liegt am Mix der Gewerbesegmente. Da die Flächen der GSG Berlin nicht ausschließlich von Büroangestellten genutzt wer-

den, sondern auch durch den Handel, das Handwerk, das produzierende Gewerbe usw., sind die Möglichkeiten für Homeoffice begrenzt. Die Gefahr der Flächenreduzierung aufgrund von hohem Schattenleerstand durch nicht genutzte Büroarbeitsplätze entfällt in diesem Fall.

**Welches waren die wichtigsten Kriterien bei Ihrer Suche nach Gewerbeflächen? (Bis zu fünf Kriterien konnten ausgewählt werden.)**



Ein weiterer Punkt ist der Mietpreis der Flächen. Die wesentlichen Kriterien bei der Suche nach der richtigen Gewerbefläche waren für die GSG-Mieter die Lage in Berlin, der Preis und die Verkehrsanbindung. Mit ihrem Angebot unter dem Marktpreisniveau spricht die GSG Berlin entsprechend auch preissensible Nutzer an, insbesondere in den dezentralen Lagen, die auch häufig durch gemischte Strukturen geprägt sind. Sollte es dennoch zu einer signifikanten Reduzierung der benötigten Flächen und damit zu hohen Leerständen bei der GSG Berlin kommen, bieten die flexiblen Flächenstrukturen gute Möglichkeiten, durch Umnutzungen auf Veränderungen des Marktes zu reagieren.



## FAZIT UND AUSBLICK

Der Berliner Büro- und Gewerbemarkt zeigt derzeit ein geteiltes Bild. Während der Büromarkt in einer tiefgreifenden Krise steckt, ausgelöst durch multiple Problematiken, präsentiert sich der Gewerbemarkt als Stabilitätsanker. Die Entwicklung dokumentiert sich auch in schwachen Marktparametern.

So war das erste Halbjahr 2024 auf dem Büromarkt erneut von Zurückhaltung geprägt. Bis zum Stichtag wurde ein unterdurchschnittlicher Flächenumsatz von nur 295.000 m<sup>2</sup> registriert, wobei ein überproportionaler Anteil von der öffentlichen Hand getragen wurde. Besonders das Fehlen von Großabschlüssen führte zu diesem niedrigen Umsatzniveau. Obwohl grundsätzlich eine positive Prognose für die Beschäftigung im Bürobereich Impulse für die künftige Nachfrage liefert, verschieben viele Unternehmen ihre Wachstums- und Investitionsentscheidungen, was die tatsächlichen Anmietungsaktivitäten hemmt. Ähnliches gilt für die Auswirkungen von Remote Work sowie New-Work- und Hybrid-Work-Konzepten, die voraussichtlich zu einem geringeren Flächenbedarf führen, welcher je nach Branchenstruktur variieren kann. Vor diesem Hintergrund wird für 2024 insgesamt mit einer eher zurückhaltenden Nachfrage nach Büroflächen gerechnet, die leicht über dem Niveau des Vorjahres liegen dürfte.

Gleichzeitig werden für 2024 wieder überdurchschnittlich hohe Fertigstellungszahlen erwartet. In Kombination mit dem großen Volumen an im Bau befindlicher Projekte der kommenden Jahre und einer kurzfristig nicht deutlich ansteigenden Nachfrage, wird dies zu einem signifikanten Anstieg des Leerstands führen. Dieser Leerstandanstieg beschränkt sich aktuell nicht mehr nur auf dezentrale Lagen mit geringen Gebäudequalitäten. Es sind vielmehr derzeit auch moderne Flächen vakant.

**Der Berliner Büro- und Gewerbemarkt befindet sich im Zeichen von Krise und tiefgreifendem Wandel.**

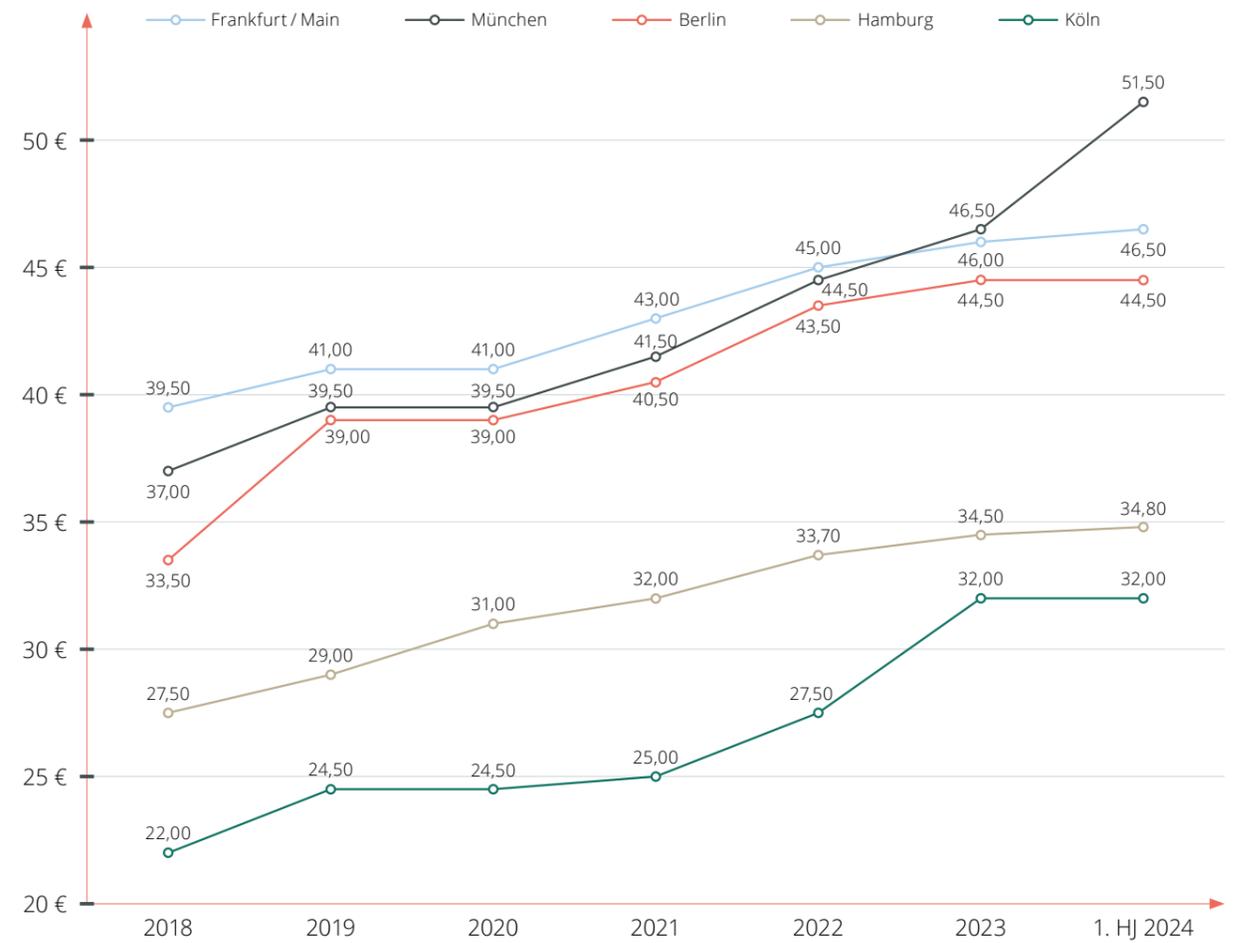
Das Niveau der Spitzenmiete bleibt im Vergleich zu anderen Marktparametern auf einem hohen Niveau. Berlin liegt mit 44,50 €/m<sup>2</sup> weiterhin knapp hinter Frankfurt/Main (46,50 €/m<sup>2</sup>) und München mit 51,50 €/m<sup>2</sup>. Nun ist es jedoch weniger der Nachfrageüberhang als vielmehr die Inflation, die Baukosten und der Flight to Quality and Location, die das Mietniveau vor allem in den City- und Cityrandlagen trotz der wirtschaftlichen Unsicherheiten weiter antreiben.

Die Gründerszene in Berlin erholt sich allmählich wieder und verteidigt ihren Titel als Startup-Hauptstadt. Im Vergleich zum zweiten Halbjahr 2023 (206) verzeichnete Berlin jüngst eine Zunahme der Neugründungen auf 265 Unternehmen. Die Anteile der Digitals und Startups am Gesamtumsatz verbuchen jedoch durch fehlende Großabschlüsse und einen hohen Anteil der öffentlichen Hand, keine relevanten Zunahmen.

Der Markt für Unternehmensimmobilien zeigt sich trotz herausfordernder Marktbedingungen robust. Die Fertigstellungszahlen lagen 2023 mit 52.000 m<sup>2</sup> auf dem Niveau des Fünfjahresmittels und werden 2024 voraussichtlich leicht darunter liegen. Mit einer Umsatzleistung von über 65.000 m<sup>2</sup> bleibt auch die Nachfrage nach Unternehmensimmobilien auf einem ähnlichen Niveau wie in den vergangenen Jahren.

Im angespannten Marktumfeld und angesichts der zunehmenden Bedeutung von ESG und Nachhaltigkeit ist es wichtig, auf Veränderungen zu reagieren und entsprechend zu handeln. Der hohe Schattenleerstand durch hybride Arbeitsmodelle sowie das hohe Maß an Untervermietungen, selbst in modernen Gebäuden, verdeutlicht das Problem. Umnutzungen leerstehender Objekte stellen eine mögliche Lösung dar, sind jedoch mit zahlreichen Herausforderungen verbunden und machen derzeit nur einen geringen Anteil am Pipelinevolumen aus.

Bürospitzenmieten 2018 bis 1. Halbjahr 2024 im Städtevergleich (in €/m<sup>2</sup> monatlich)



Quelle: RIWIS/bulwiengesa

Eine Umfrage unter den Mietern der GSG Berlin, einem der größten Büro- und Gewerbeflächenvermieter der Stadt, zeigt, dass in Branchen mit geringem Homeoffice-Anteil weiterhin alle Flächen benötigt werden. Für die GSG-Mieter in Berlin waren bei der Suche nach Gewerbeflächen nach der Lage, vor allem der Preis und die Verkehrsanbindung entscheidend. Dies zeigt, dass dezentrale Lagen mit den richtigen Mikrolagenqualitäten und Preisen trotz des Flight to Quality and Location für bestimmte Nutzergruppen weiterhin attraktiv bleiben.

Die aktuelle Situation des Berliner Büro- und Gewerbemarktes weist zwar weiterhin eine Vielzahl von Herausforderungen auf, gleichzeitig bedeuten die heterogenen Strukturen eine gewisse Stabilität in Krisenzeiten. Es deutet sich aber bereits an, dass sich bestimmte Normalitäten verschieben, was auf Objektebene teils tiefgreifende Konsequenzen mit sich bringt. Hier profitieren vor allem Objekte, die flexibel auf die neuen Gegebenheiten reagieren können. Auf dem Weg zur neuen Normalität wird der Gewerbe-Pulsschlag der Hauptstadt die Marktentwicklung weiterhin begleiten, analysieren und aufbereiten.



# IMPRESSUM

## Verantwortlicher Redakteur (V.i.S.d.P.):

**Sven Carstensen**  
carstensen@bulwiengesa.de

## Inhalt/Redaktion:

### bulwiengesa AG

Wallstraße 61  
10179 Berlin  
Telefon: 030 2787680  
*Alle Kapitel, ausgenommen Artikel „Wie sich die Hybrid-arbeitswelt auf den Berliner Büromarkt auswirkt“*

### Savills Immobilien Beratungs-GmbH

Taunusanlage 18  
60325 Frankfurt am Main  
Telefon: 030 726165165  
*Artikel „Wie sich die Hybridarbeitswelt auf den Berliner Büromarkt auswirkt“*

## Herausgeber:

### GSG Berlin GmbH

Geneststraße 5  
10829 Berlin  
Telefon: 030 390930  
E-Mail: gewerbepulsschlag@gsg.de

## Konzept/Gestaltung/Satz:

### GSG Asset Management GmbH

Geneststraße 5  
10829 Berlin  
Telefon: 030 390930

## Druck:

### WIRmachenDRUCK GmbH

Mühlbachstraße 7  
71522 Backnang

## Redaktionsschluss: August 2024

Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir aus Gründen der Lesbarkeit in dieser Studie auf die explizite Nennung der jeweiligen weiblichen und diversen Formen verzichtet haben.

Soweit nicht anders angegeben, beziehen sich die m<sup>2</sup>-Angaben in diesem Bericht auf die Nett Nutzfläche (MF-GIF gemäß Definition der gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V.).

## Erscheinungsweise:

1x jährlich

---

*Diese Studie wurde mit der gebotenen Sorgfalt erstellt und basiert auf Informationen aus Quellen, die wir für zuverlässig erachten. Gleichwohl kann nicht ausgeschlossen werden, dass die in der Studie enthaltenen Informationen trotz sorgfältiger Recherche und angemessener Kalkulation etwaiger Risiken Fehler und/oder Ungenauigkeiten enthalten.*

*Haftungsausschluss:  
Für die Richtigkeit, Genauigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der Quellen und Angaben in dieser Studie übernehmen wir daher keine Gewähr. Eine Haftung für die Inhalte der Studie ist, soweit gesetzlich zulässig, ausgeschlossen. Die vorliegende Studie dient ausschließlich Informationszwecken und ist weder als Handlungsempfehlung noch als Aufforderung zur Abgabe eines Kaufangebotes zu verstehen.*

*Urheberrechtshinweis:  
Der Inhalt dieser Studie ist urheberrechtlich geschützt. Sämtliche Rechte daran bleiben vorbehalten. Die Verwertung der Studie, insgesamt oder auszugsweise, bedarf unabhängig vom gewählten Medium grundsätzlich der vorherigen schriftlichen Zustimmung der GSG Berlin GmbH, der bulwiengesa AG und der Savills Immobilien Beratungs-GmbH sowie der Quellenangabe.*

