

# Berliner GEWERBE PULSSCHLAG

2022



Ein Bericht von

**GSG** | BERLIN

**bulwiengesa**

**savills**

## LIEBE LESERIN, LIEBER LESER,

zum vierten Mal dürfen wir Ihnen hiermit unseren Berliner Gewerbe-Pulsschlag präsentieren. Gemeinsam mit bulwiengesa und Savills können wir damit ein wesentliches Stück zur Transparenz des Berliner Gewerbeimmobilienmarktes beitragen, der immer auch Rückschlüsse auf das Wohl und Wehe der Berliner Wirtschaft erlaubt.

Als wir begonnen haben, die Ergebnisse für unsere diesjährige Studie zusammenzutragen, war die Welt gefühlt noch eine andere. Im Frühjahr dann griff Russland die Ukraine an. Vom einen auf den anderen Tag änderte sich alles und ein Ende dieser dramatischen Situation ist längst nicht absehbar. Während wir noch mit der Corona-Pandemie und dem Klimawandel zu kämpfen haben, kommt die Unsicherheit durch einen Krieg mitten in Europa hinzu.

Die Anschaulichkeit, die unser Gewerbe-Pulsschlag liefert, zeigt aber: Der Berliner Gewerbeimmobilienmarkt ist resilient. Die Wirtschaft der Bundeshauptstadt stellt sich selbstbewusst den Herausforderungen. Die Zahlen, die unsere Experten zusammengetragen haben, zeigen lebendige Vermietungsaktivitäten, einen weiterhin niedrigen Leerstand und hohe Fertigstellungszahlen. Das ist ein wichtiges Signal. Schließlich ist der Gewerbeimmobilienmarkt ein wesentlicher Indikator, um die wirtschaftliche Lage Berlins einschätzen zu können.

Der GSG-Bestand bildet hier keine Ausnahme und folgt dem positiven Trend des Gesamtmarktes. Als größter privater Anbieter von Gewerbeflächen in Berlin nehmen wir

eine Schlüsselrolle bei der Bereitstellung von zeitgemäßen Arbeitswelten für die Berliner Unternehmen ein. Neben den umfangreichen Investitionen in die Weiterentwicklung unserer 43 Gewerbehöfe schaffen wir auch neue Flächen. Mit einer Projektpipeline von über 500 Millionen Euro haben wir alle Hände voll zu tun.

Dabei ändern sich die Anforderungen an die Immobilienbranche stetig. Unternehmen setzen heute ganz andere Prioritäten bei ihren Mietflächen als noch vor wenigen Jahren. Environmental Social Governance – kurz ESG – ist hier das Stichwort. Nachhaltigkeit, soziale Kompetenz und Transparenz spielen eine immer größere Rolle bei der Wahl des Firmensitzes.

Es gibt bereits einen umfangreichen Katalog an definierten Zielen und Gesetzen, die die Umsetzung der ESG-Prinzipien gerade in der Immobilienbranche spezifizieren – spielt sie doch eine gewichtige Rolle bei der Nachhaltigkeit. Das Engagement der GSG Berlin geht noch darüber hinaus. Neben unserem aktiven Einsatz für die Klimaneutralität haben wir mit unserem historischen Gebäudebestand einen weiteren Trumpf im Ärmel: Diese Bestandsimmobilien werden stetig energetisch nachgerüstet und vermeiden die kolossalen Treibhausgasemissionen, die bei einem Gebäudeneubau erzeugt werden.

Nachhaltigkeit erfordert von uns allen Anstrengungen – sie ist aber wichtig für einen fortlaufenden Pulsschlag.

*Wir wünschen Ihnen eine inspirierende und spannende Lektüre!*

Berlin, August 2022



Oliver Schlink (CFO GSG Berlin)



Sebastian Blecke (COO GSG Berlin)



## INHALT

<b>Die Ergebnisse im Überblick</b> .....	<b>7</b>
Das Fundament: die Entwicklung des Berliner Büro- und Gewerbemarkts.....	7
Environmental Social Governance (ESG) – GSG Berlin punktet mit Bestandsimmobilien.....	7
<b>Die GSG Berlin stellt sich vor</b> .....	<b>8</b>
Verschiedene Flächenprofile für einen breiten Nutzerpool.....	8
Trotz der aktuell zahlreichen Unwägbarkeiten bleibt die Leerstandsquote gering.....	8
GSG-Gewerbemieten weiterhin unterhalb des Marktniveaus.....	10
<b>Büromarkt Berlin</b> .....	<b>14</b>
Pandemie, Inflation, Zinsen, Krieg: Wie reagiert der Pulsschlag des Berliner Büroimmobilienmarktes?.....	14
Überraschend gut: Büroflächenumsatz auf überdurchschnittlichem Niveau.....	17
Woher kommt die Nachfrage?.....	18
Digitals und Startups – wie geht es mit den Treibern des Booms weiter?.....	20
Anstieg des Leerstandes entspannt die Suche nach geeigneten Büroflächen.....	21
Fertigstellungszahlen auf überdurchschnittlichem Niveau – Verzögerungen sind zukünftig nicht ausgeschlossen.....	22
Spitzenmiete verbleibt auf ihrem hohen Niveau.....	24
Büro- und Gewerbemieten bei Neuvermietungen Sommer 2022.....	26
Beobachtungen aus der Beraterpraxis.....	28
<b>Der Markt für Unternehmensimmobilien in Berlin</b> .....	<b>32</b>
Gewerbeparks im Aufwind.....	32
Flächenumsatz steigt, jedoch werden aktuell noch immer keine Höchstwerte erreicht.....	33
<b>Bestandsimmobilien und Neubau – Nachhaltigkeit bei der GSG Berlin</b> .....	<b>36</b>
Environmental Social Governance (Nachhaltigkeit) – was verbirgt sich hinter dem Begriff?.....	37
Die Rolle des Immobiliensektors in der ESG-Debatte.....	40
Zertifizierungen sollen die Nachhaltigkeit von Gebäuden transparenter machen.....	41
Zertifizierte Bürogebäude in Berlin.....	42
ESG bei der GSG Berlin – was unternimmt man hier für die Nachhaltigkeit?.....	44
<b>Fazit und Ausblick</b> .....	<b>48</b>
<b>Impressum</b> .....	<b>50</b>



## DIE ERGEBNISSE IM ÜBERBLICK

Nachdem die Corona-Pandemie vermeintlich eine Verschnaufpause eingelegt hat, da rollen mit den Auswirkungen des Ukraine-Krieges, dem Zinsanstieg, der hohen Inflation sowie Lieferengpässen und dem zunehmenden Fachkräftemangel schon die nächsten Unwägbarkeiten auf die Hauptstadt zu. Auch das Thema ESG (Nachhaltigkeit) darf hier nicht vergessen werden. Reagierte der Berliner Büro- und Gewerbepulsschlag noch robust auf die Corona-Krise, stellt sich nun die Frage: Bleibt das weiterhin so?

Die nachfolgenden Ausführungen beleuchten dafür das Fundament des Büro- und Gewerbeimmobilienmarktes, indem die Entwicklung der letzten Monate bzw. Jahre aufgezeigt wird. Außerdem wird auch eine Einschätzung zur zukünftigen Entwicklung vorgenommen.

### Das Fundament: die Entwicklung des Berliner Büro- und Gewerbemarkts

Entspannung: Nachdem sich bereits zu Jahresbeginn 2021 erste Erholungstendenzen auf dem Büromarkt der Hauptstadt zeigten, setzte sich dieser Trend im weiteren Jahresverlauf fort. So konnte auf der Nachfrageseite ein Flächenumsatz von rund 840.000 m<sup>2</sup> MFG (Mietfläche Gewerbe) registriert werden (Zehn-Jahres-Durchschnitt: 810.000 m<sup>2</sup> MFG p. a.). Auch die erste Jahreshälfte 2022 schloss mit einem überdurchschnittlichen Ergebnis von rund 390.000 m<sup>2</sup> MFG. Auffällig hierbei: Nur wenige Großanmietungen beeinflussten das Marktgeschehen, das vor allem durch Anmietungen im mittleren- und kleinteiligen Bereich bestimmt wurde. Durch die Normalisierung des Umsatzgeschehens hat auch das Schreckgespenst Homeoffice an Strahlkraft verloren. Zwar können Arbeitnehmer mittlerweile an zwei bis drei Tagen von zu Hause aus arbeiten (was theoretisch für Unternehmen bedeutet, dass sie weniger Räumlichkeiten vorhalten müssen), jedoch fordern neue Ansprüche an das Büro (u. a. Flexibilität) nicht weniger Fläche. Im Zuge der Etablierung des „Remote Working“ und des „War for Talents“ gewinnt ebenfalls der Standort wieder an Bedeutung. Ausdruck findet das – aufgrund des weiterhin knappen Angebotes – in einer Zunahme der Spitzenmiete, die aktuell bei 42,00 Euro/m<sup>2</sup> MFG notiert.

Auf der Angebotsseite stiegen aufgrund von hohen Fertigstellungszahlen (2021 bis Q2/2022: 855.000 m<sup>2</sup> MFG), die nicht so zügig wie in der Vergangenheit vom Markt absorbiert werden konnten, die vakanten Flächen weiter an. Sie notieren derzeit bei 3,5 % bzw. 720.000 m<sup>2</sup> MFG (Q4/2021: 3,2 %). Der Wert liegt jedoch im Bereich einer gängigen Fluktuationsreserve.

Auch auf dem Markt für Unternehmensimmobilien gibt es erste Entspannungstendenzen. So konnte 2021 eine steigende Nachfrage beobachtet werden – was in einem Umsatzergebnis von knapp 125.000 m<sup>2</sup> sichtbar wird. Nutzer legen dabei besonderen Wert auf die Flexibilität der Flächen. Gewerbeparks erleben hierdurch eine Renaissance.

### Environmental Social Governance (ESG) – GSG Berlin punktet mit Bestandsimmobilien

Neben den beschriebenen geopolitischen Unwägbarkeiten treibt auch das Thema Environmental Social Governance (ESG) die Immobilienbranche zusehens um, da der Sektor für einen wesentlichen Anteil der Treibhausgasemissionen verantwortlich ist. So werden knapp 50 % der Energie im Lebenszyklus einer Immobilie beim Bau derselbigen freigesetzt. Im Rahmen des Pariser Abkommens und der EU-Gesetzgebung sowie des Energiewendegesetzes hat sich auch die GSG Berlin verpflichtet, zu den dort festgesetzten Klimaschutzziele beizutragen. So wird grundsätzlich bei allen Projektentwicklungen eine Nachhaltigkeitszertifizierung nach BREEAM angestrebt. Jedoch besteht das Portfolio der GSG Berlin nicht vornehmlich aus Neubauvorhaben, sondern historische Gewerbehöfe und -parks prägen das Bild des Unternehmens. Hierdurch ist zu konstatieren, dass die GSG Berlin beim CO<sub>2</sub>-Fußabdruck gelassen mit ihrem Bestand punkten kann. Weitere Maßnahmen, die dem „S“ und dem „G“ Rechnung tragen, werden ebenfalls bereits implementiert.



# DIE GSG BERLIN STELLT SICH VOR

## Verschiedene Flächenprofile für einen breiten Nutzerpool

**Die Gewerbesiedlungs-Gesellschaft (GSG Berlin) 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 2.000 Mieter und
- » fast 1 Mio. m<sup>2</sup> vermietbare Fläche.

Die genannten Zahlen verdeutlichen, dass die GSG Berlin weiterhin zu den größten Anbietern von Büro- und Gewerbeflächen in der Hauptstadt zählt. Hierbei vermietet das Unternehmen nicht nur Büros, sondern auch Werkstatt- und Atelierflächen sowie Räumlichkeiten für leichte Produktion. Die Hauptzielgruppe bilden kleine und mittelständische Unternehmen aus unterschiedlichen Branchen wie der Kreativszene oder dem produzierenden Gewerbe. Aufgrund des Flairs der größtenteils historischen Gewerbehöfe haben sich aber auch schon Global Player bzw. sogenannte „Corporates“ wie Henkel (Aqua-Höfe) in den GSG-Räumlichkeiten niedergelassen.

## Trotz der aktuell zahlreichen Unwägbarkeiten bleibt die Leerstandsquote gering

Die größte Nutzergruppe (gemessen an der angemieteten Fläche) im ersten Halbjahr 2016 bilden mit knapp einem Viertel die Unternehmen aus dem Bereich des produzierenden Gewerbes. Aufgrund des Verkaufs von sechs Standorten hat sich dieses Bild im ersten Halbjahr 2022 nur marginal verändert. Die bedeutendsten Nutzergruppen sind nun die IT- und Medienbranche sowie der Handel, die rund 18 % der aktuell vermieteten Fläche belegen. Dahinter folgt mit einem Anteil von 17 % das verarbeitende Gewerbe. Wie die Aufschlüsselung der Branchen im Diagramm zeigt, sprechen die flexiblen Räumlichkeiten insgesamt ein brei-

Durch den Verkauf von sechs Standorten im Jahr 2022 ist das Portfolio der GSG Berlin quantitativ etwas kleiner geworden. Jedoch kommen durch Projektentwicklungen immer wieder neue Flächen hinzu, die bisher gut vom Markt angenommen worden sind. So wurden 2021 die Büroneubauvorhaben The Benjamin (5.100 m<sup>2</sup> MFG) und TorHaus<sup>2</sup> (8.100 m<sup>2</sup> MFG) im Teilmarkt Charlottenburg fertiggestellt sowie der GSG-Hof in der Prinzessinnenstraße in Kreuzberg erweitert (2.400 m<sup>2</sup> MFG). Auch in den kommenden Jahren werden die bestehenden Gewerbehöfe und -parks durch Neubauvorhaben ergänzt. So startet die GSG Berlin trotz der gestiegenen Baukosten in den nächsten zwölf Monaten die größten Projekte in ihrer jüngeren Geschichte.

Einen besonderen Fokus legt die GSG Berlin bei ihren Tätigkeiten auf das Thema Nachhaltigkeit. Doch was genau steckt bei der GSG Berlin hinter dem Schlagwort ESG (Environmental Social Governance)? In einem Extra-Kapitel wird das Thema in diesem Pulsschlag noch einmal beleuchtet werden.

Aber nun soll der Blick erst einmal auf die GSG Berlin und ihre Entwicklung seit 2016 gerichtet werden.

tes Zielgruppenspektrum an. Die Geschäftsführer der GSG Berlin haben dies auch verstärkt in den letzten zwölf Monaten noch einmal beobachten können: „Die Mieter legen viel Wert auf Flexibilität beim Ausbau ihrer Flächen, damit neue Formen der Zusammenarbeit abgebildet werden können.“

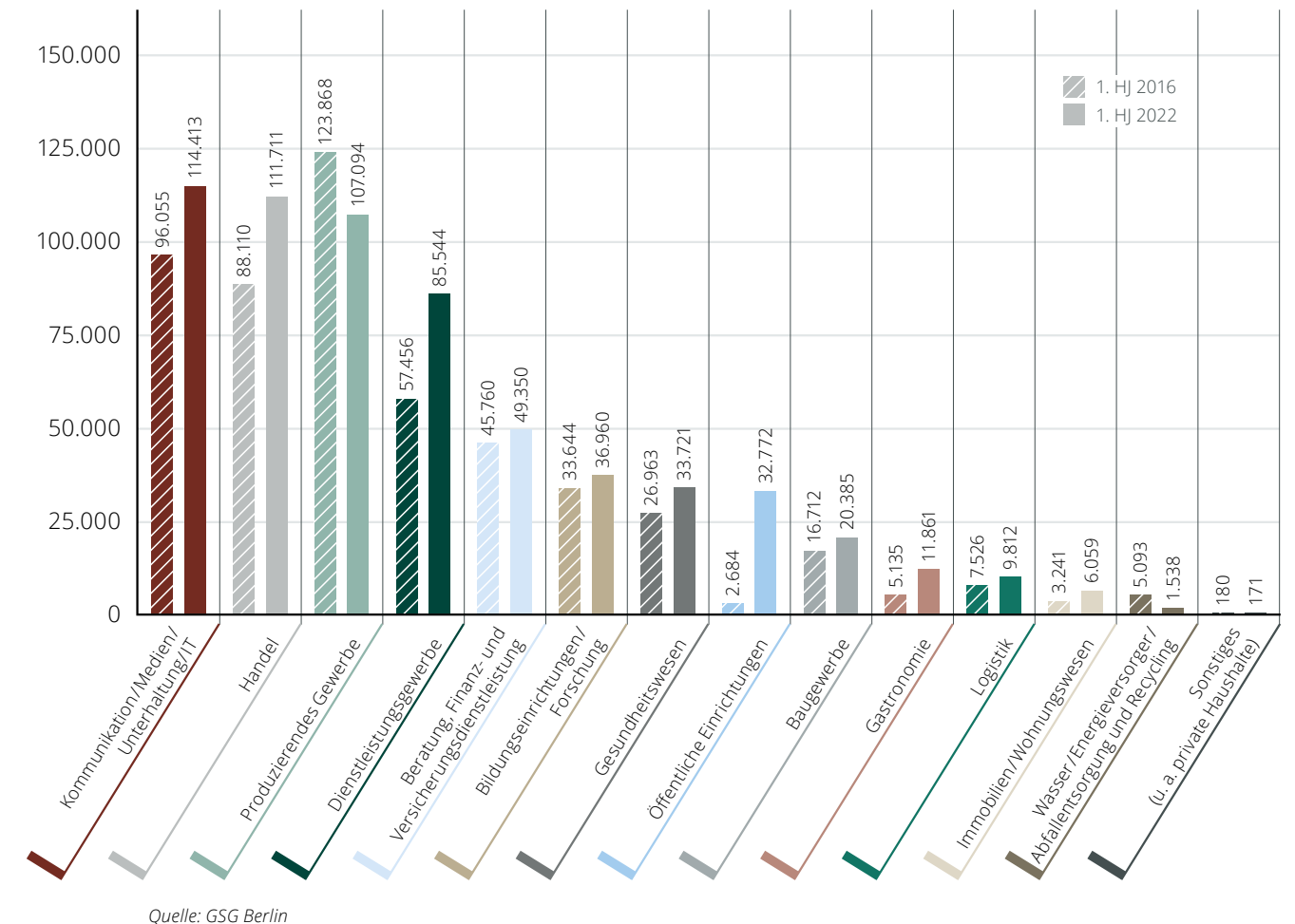
In Summe hat die GSG Berlin im ersten Halbjahr 2022 (gegenüber der ersten Jahreshälfte 2016) knapp 20 % mehr Büro- und Gewerbefläche vermietet. Auch die Geschäftsführer der GSG Berlin konstatieren hierzu: „Eine positive Überraschung bleibt die weiterhin hohe Nachfrage nach

\* Die GSG Berlin hat 2022 sechs Gewerbehöfe an den Investor Eurazeo verkauft.

Flächen, trotz der Diskussionen um die Effekte der stärkeren Nutzung des Homeoffice.“ Den höchsten Flächenzuwachs – im Vergleich zum ersten Halbjahr 2016 – verbuchen dabei öffentliche Einrichtungen (+ 30.000 m<sup>2</sup>). Auf den Plätzen zwei und drei folgen das Dienstleistungsgewerbe (+ 28.000 m<sup>2</sup>) und der Handel (+ 24.000 m<sup>2</sup>). Neben dem

Rückgang der belegten Fläche bei produzierenden Unternehmen sinkt auch der Anteil von Firmen, die dem Bereich Wasser und Energieversorgung zugeordnet werden können. Insgesamt bleiben die Leerstände bei der GSG Berlin weiterhin gering – vor allem die dezentralen Lagen sind nahezu vollvermietet.

GSG-Mieterstruktur (Gewerbeflächen) – Vergleich 1. Halbjahr 2016 zu 1. Halbjahr 2022 (in m<sup>2</sup>)



*Es bleibt als Zwischenfazit festzuhalten, dass sich die GSG Berlin auch in der Krise gut entwickelt.*



### GSG-Gewerbemieten weiterhin unterhalb des Marktniveaus

Der zuletzt sehr dynamische Pulsschlag der Mietentwicklung in der Hauptstadt ist auch in den Zahlen der GSG Berlin ablesbar. In allen Stadtbezirken der Auswertung konnte dabei eine Zunahme der Mieten im Neubau registriert werden. Der deutlichste Anstieg wurde dabei (ausgehend von einem niedrigen Niveau) im Bezirk Mitte verbucht (+142%). Dahinter folgen Pankow und Charlottenburg-Wilmersdorf. Trotz der sehr deutlichen Steigerung der Mietpreise merken die Geschäftsführer der GSG Berlin an: „Wir haben den Eindruck, dass die Marktmieten stagnieren. Da die Mieten bei der GSG Berlin deutlich unterhalb der Marktmieten liegen, konnten wir unsere Durchschnittsmieten steigern und somit die Differenz zur Marktmiete ein Stück reduzieren.“ Tatsächlich liegt die ermittelte Spitzenmiete für Büroflächen im Bezirk Mitte bei aktuell 42,00 Euro/m<sup>2</sup> MFG – die GSG Berlin kommt hier (trotz des genannten Anstiegs) nur auf eine Höchstmiete von 24,90 Euro/m<sup>2</sup>. Auch in den anderen Bezirken bestätigt sich dieses Bild.

Es bleibt als Zwischenfazit festzuhalten, dass sich die GSG Berlin auch in der Krise gut entwickelt. Dies untermauern einerseits die hier ausgewerteten Zahlen und andererseits die Beobachtungen der Geschäftsführer der GSG Berlin: „Wir haben eine Phase der Unsicherheit beobachtet, in der die Mietinteressenten sich nicht entscheiden konnten oder wollten. Diese Unsicherheit lässt deutlich nach.“ An dieser Stelle wird auch der nächste Gewerbe-Pulsschlag ansetzen und analysieren, wie sich die Auswirkungen des Ukraine-Kriegs oder die gestiegenen Energiekosten auf die Entwicklung der GSG Berlin ausgewirkt haben.

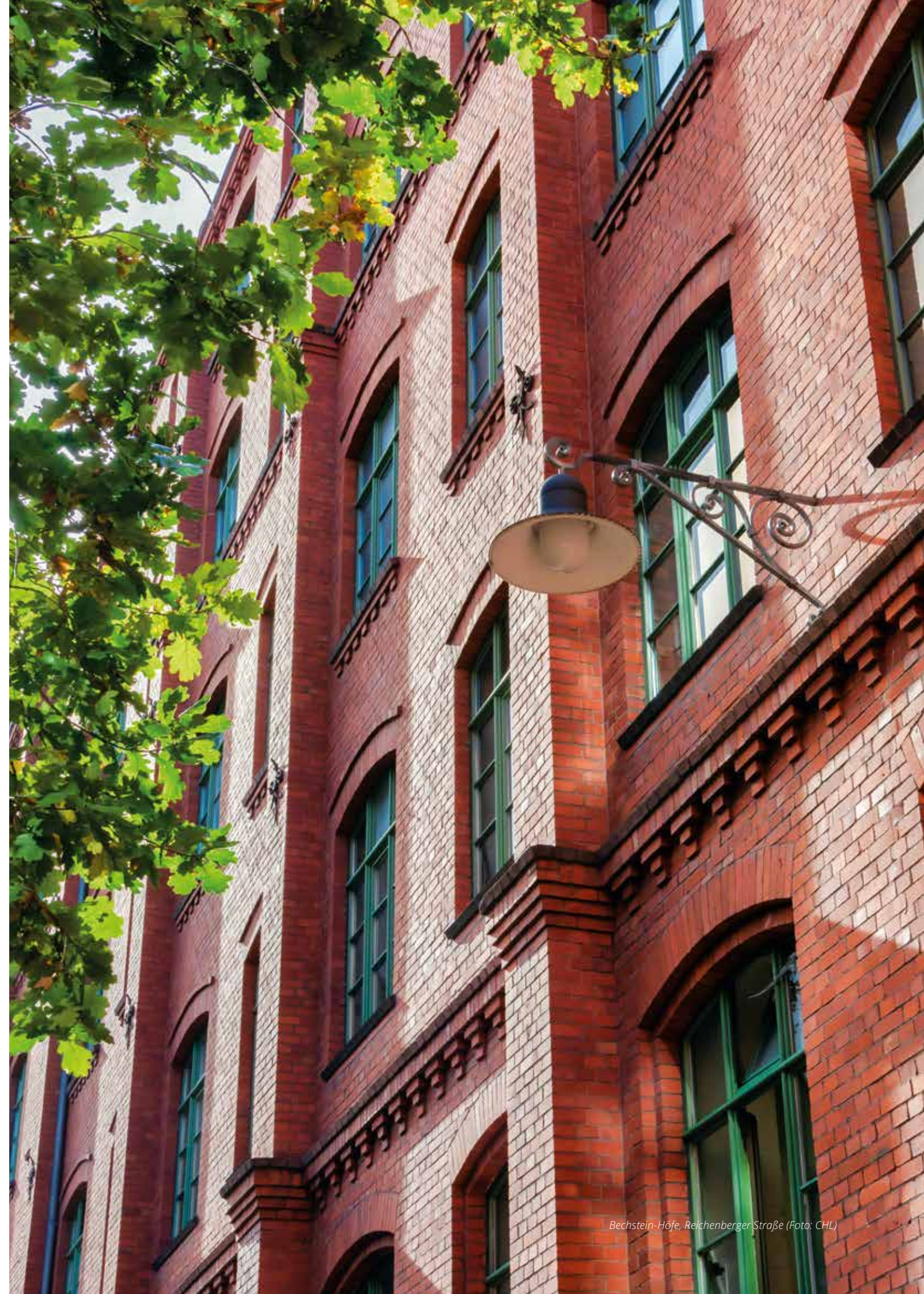
Entwicklung der GSG-Durchschnittsmieten in der Neuvermietung 2016 bis 1. Halbjahr 2022\*

Bezirk	NEUVERMIETUNG			BESTANDSMIETEN
	Durchschnittsmieten 2016	Durchschnittsmieten 1. HJ 2022	Veränderung 2016 – 1. HJ 2022**	
Charlottenburg-Wilmersdorf	9,50 €/m <sup>2</sup>	19,20 €/m <sup>2</sup>	+102 %	14,10 €/m <sup>2</sup>
Friedrichshain-Kreuzberg	11,20 €/m <sup>2</sup>	20,10 €/m <sup>2</sup>	+79 %	18,20 €/m <sup>2</sup>
Lichtenberg	4,10 €/m <sup>2</sup>	7,90 €/m <sup>2</sup>	+91 %	5,50 €/m <sup>2</sup>
Marzahn-Hellersdorf	4,30 €/m <sup>2</sup>	6,90 €/m <sup>2</sup>	+60 %	5,60 €/m <sup>2</sup>
Mitte	8,30 €/m <sup>2</sup>	20,15 €/m <sup>2</sup>	+142 %	12,00 €/m <sup>2</sup>
Pankow	5,30 €/m <sup>2</sup>	12,40 €/m <sup>2</sup>	+134 %	6,70 €/m <sup>2</sup>
Reinickendorf	4,50 €/m <sup>2</sup>	7,70 €/m <sup>2</sup>	+71 %	5,80 €/m <sup>2</sup>
Tempelhof-Schöneberg	8,10 €/m <sup>2</sup>	12,60 €/m <sup>2</sup>	+56 %	9,60 €/m <sup>2</sup>

\* Die hier dargestellten Daten wurden bereits um die in 2022 verkauften sechs Gewerbehöfe bereinigt.

\*\* Teilweise liegt für das erste Halbjahr 2022 nur eine kleine Grundgesamtheit vor. Dies betrifft Lichtenberg, Pankow, Reinickendorf und Tempelhof-Schöneberg.

Quelle: GSG Berlin



Bechstein-Höfe, Reichenberger Straße (Foto: CHL)







# BÜROMARKT BERLIN

## Pandemie, Inflation, Zinsen, Krieg: Wie reagiert der Pulsschlag des Berliner Büroimmobilienmarktes?

Nach den durch die Corona-Pandemie geprägten Jahren 2020 und 2021 lag die Hoffnung der Marktakteure auf 2022. Diese scheint sich durch die Schlagworte Ukraine-Krieg, Zinsanstieg, hohe Inflation und Lieferengpässe jedoch nur bedingt zu erfüllen. Zudem nimmt auch das Thema Nachhaltigkeit einen immer größeren Stellenwert im öffentlichen Diskurs ein. In diesem Zuge wird auch von der Immobilienwirtschaft ein Umdenken gefordert. Aber wie reagiert der Pulsschlag der Hauptstadt auf all diese Unwägbarkeiten? Schließlich steht auch das Wort Zäsur im Raum. Nachfolgend sollen deshalb die Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft – einem der wichtigsten deutschen Wirtschaftszweige – und hier im Speziellen der Büro- und Gewerbeimmobilienmarkt der deutschen Hauptstadt beleuchtet werden.

Ein erster Rückschluss auf den aktuellen Pulsschlag kann mithilfe der Entwicklung der SVP-Beschäftigten (sozialversicherungspflichtig Beschäftigten) unternommen werden. Diese stehen als Synonym für die regionale Wirtschaftskraft. Grundsätzlich konnte die Anzahl der SVP-Beschäftigten in der Hauptstadt seit 2016 um 16 % auf 1,58 Mio. Personen in 2021 zulegen. Im Vergleich mit der Bundesrepublik (+8 %) ist der Anstieg damit doppelt so stark.

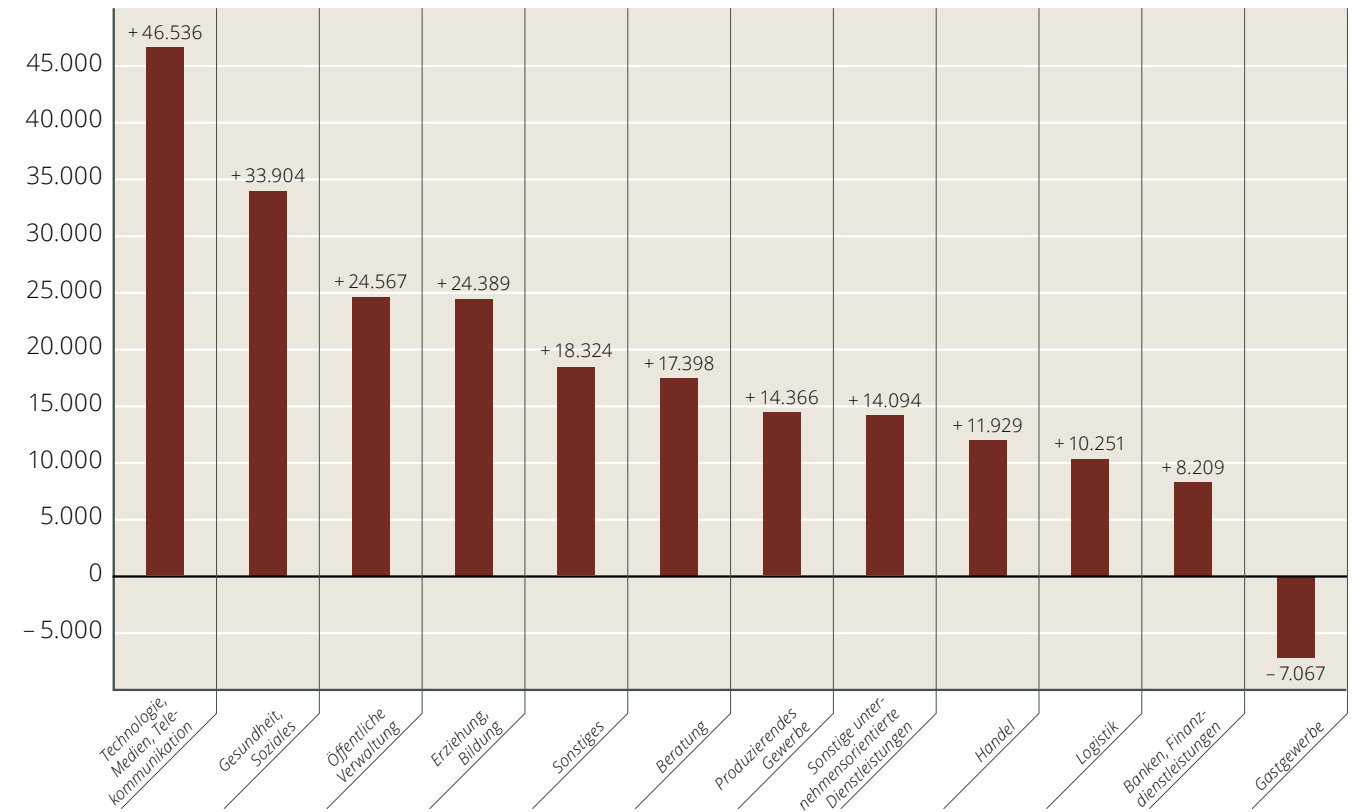
Auch eine Gegenüberstellung zum Vorjahr zeigt, dass die SVP-Beschäftigten in Berlin einen weiteren Zuwachs verbuchen konnten – und das trotz diverser Herausforderungen im Wirtschaftsleben. Am Ende des Jahres stand so ein Plus von 3 % zu Buche. Zum Vergleich: In der Bundesrepublik wurde ein Anstieg um 1 % registriert. Trotzdem gibt es auch in der Hauptstadt Gewinner und Verlierer. So wurde im Gastgewerbe aufgrund der coronabedingten Einschränkungen die höchste Abnahme bei den SVP-Beschäftigten verzeichnet (–6.800 Personen). Im Gegensatz dazu wurde im TMT-Sektor, in der öffentlichen Verwaltung und im Bereich Gesundheit & Soziales ein deutlicher Aufbau erzielt.

Die beschriebenen Entwicklungen in der Rückschau 2020/2021 spiegeln sich auch in der Betrachtung eines längeren Zeitraumes (2016 bis 2021) wider. Hier verbucht die Branche TMT (Technologie, Medien, Telekommunikation) den mit Abstand höchsten Beschäftigtenzuwachs (+46.500 Personen). Vor allem die Digitals (u. a. Zalando, Lieferando, Gorillas etc.) sind hier die Grundlage des Wachstums. Dahinter folgen Gesundheit & Soziales (+33.900 Personen) sowie die öffentliche Verwaltung (+24.600 Personen).

Für die kommenden Jahre (bis 2024) wird für die Hauptstadt eine weitere Zunahme der Beschäftigten prognostiziert (+7 %) – positive Impulse für den Pulsschlag sind auch zukünftig zu erwarten.



Entwicklung der SVP-Beschäftigten nach Wirtschaftszweigen 2016 bis 2021



Quelle: RIWIS/bulwiengesa auf Basis Bundesagentur für Arbeit



Eine weitere Messgröße für den Pulsschlag der Hauptstadt ist die Entwicklung der Bürobeschäftigten. Diese werden auf Grundlage der SVP-Beschäftigten berechnet und gelten als wichtige Variable, um eine Schätzung der zukünftigen Nachfrage nach Büroflächen vornehmen zu können. Nach dem dynamischen Wachstum, das seit 2015 in Berlin zu beobachten gewesen ist – und sich auch in den Flächenumsätzen widerspiegelte – hat 2020 coronabedingt eine Stagnation stattgefunden. Nichtsdestotrotz haben 2020 rund 811.900 Personen in einem Büro gearbeitet und damit ca. 10 % mehr als 2016.

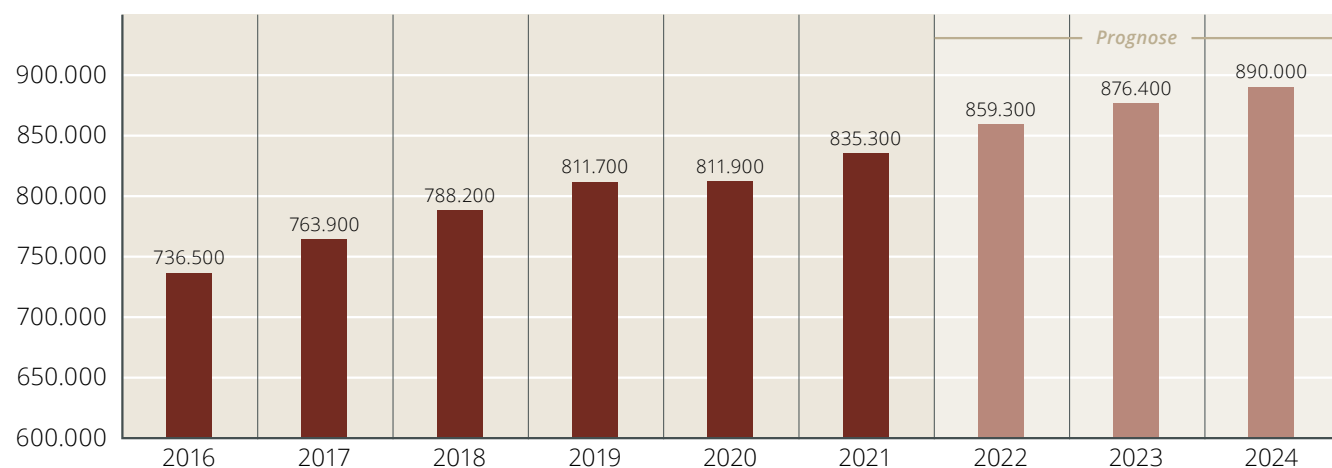
Aufgrund der noch nicht überwundenen Pandemie konnte 2021 zwar ein Zuwachs auf 835.000 Personen registriert werden – jedoch war dieser etwas abgebremster als in der Vergangenheit. Basis des Anstieges bleiben das anhaltende Wachstum der Dienstleistungsbranche und des TMT-Segementes. Den weiterhin höchsten Anteil an der Bürobeschäftigung weist die öffentliche Hand auf, wenngleich deren Anteil in den letzten Jahren rückläufig ist. Dennoch profitiert Berlin weiterhin vom anhaltenden Zuzug von Lobbyisten, Verbänden und auch Ministerien.

Mit einer Erholung der Wirtschaft im weiteren Verlauf des Jahres, die trotz der aktuellen Unsicherheiten erwartet wird, ist auch eine Rückkehr auf den Wachstumspfad verbunden. Folglich werden Ende 2022 rund 859.000 Personen in einem Berliner Büro arbeiten und damit knapp 25.000

Personen mehr als noch vor einem Jahr. Der Abgesang, der zu Beginn der Corona-Pandemie auf das Büro eingestimmt wurde, kann damit nach zwei Jahren des Arbeitens am Küchentisch, nicht mehr unterschrieben werden. So haben Arbeitnehmer zwar die Möglichkeit, an zwei bis drei Tagen in der Woche mobil zu arbeiten, aber es kristallisiert sich heraus, dass das Büro dadurch nicht ausgedient hat. Ganz im Gegenteil: Das Büro scheint im „War for Talents“ als wichtiger Anker für den kreativen Austausch zu fungieren. Folglich werden sich die Flächeneinsparungen, die sich durch die vermehrte Nutzung des Homeoffice ergeben und eine großzügige Bürogestaltung – u. a. mit Kommunikations- und Ruhebereichen – ausgleichen. Das heißt, dass nicht davon ausgegangen wird, dass zukünftig weniger Bürofläche benötigt wird. Auch bei der GSG Berlin konnte die beschriebene Transformation schon beobachtet werden. Hier passen Mieter ihre Räumlichkeiten an, indem sie beispielsweise kollaborative Gemeinschaftsräume schaffen.

Mittelfristig wird der demographische Wandel weiterhin dazu führen, dass Unternehmen sich vorsorglich Arbeitskräfte sichern werden – die Zahl der Bürobeschäftigten erfährt hierdurch eine weitere Zunahme. Am Ende des Betrachtungszeitraumes (2024) werden so 890.000 Personen in einem Büro tätig sein. Dabei erreicht Berlin im Vergleich der A-Städte das größte Wachstum von rund 7 %.

Bürobeschäftigte in Berlin 2016 bis 2024 – ab 2022 Prognose



Quelle: RIWIS/bulwiengesa auf Basis Bundesagentur für Arbeit

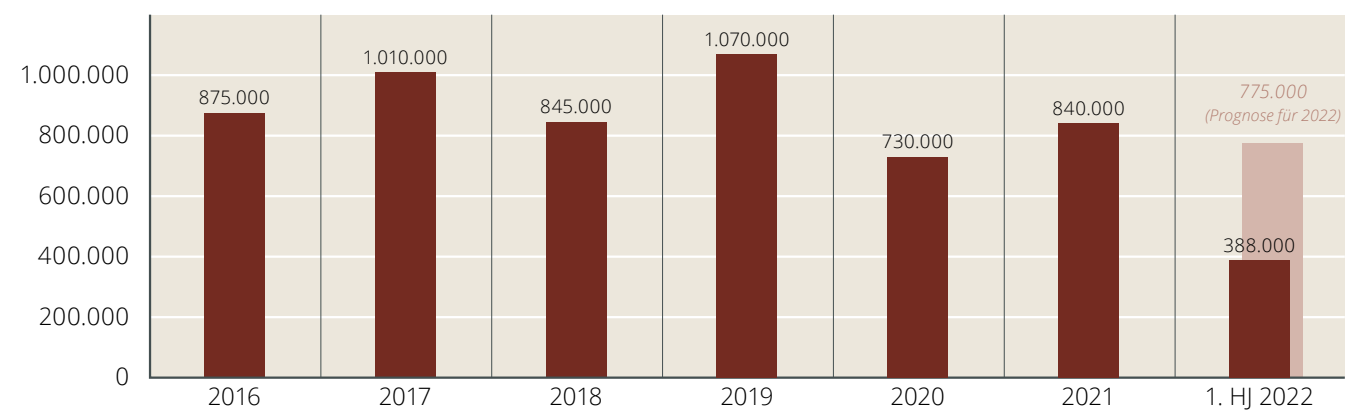
### Überraschend gut: Büroflächenumsatz auf überdurchschnittlichem Niveau

Die beiden ineinandergreifenden Mechanismen auf dem Büroimmobilienmarkt – das Angebot und die Nachfrage – haben ebenfalls einen erheblichen Einfluss auf die Frequenz des Berliner Pulsschlages. So ist beispielsweise der Büroflächenumsatz auf der Nachfrageseite ein Indikator für die Attraktivität eines Marktes.

Dabei konnten in Berlin vor allem seit 2015 immer neue Rekordwerte bei der Vermietungsleistung verbucht werden. Diese Entwicklung wurde durch das Einsetzen der Corona-Pandemie im Frühjahr 2020 abrupt beendet. Nachdem sich bereits zu Jahresbeginn 2021 erste Erholungstendenzen auf dem Büroflächenmarkt der Hauptstadt zeigten, setzte sich dieser Trend auch im weiteren Jahresverlauf fort. Der Flächenumsatz summierte sich im Gesamtjahr auf rund 840.000 m² MFG. Zum Vergleich: Der zehnjährige Durchschnitt liegt bei knapp 810.000 m² MFG. Dabei waren erneut einige Großvermietungen zu verzeichnen, wobei die Anmietung der DKB in der Europacity mit ca. 33.500 m² MFG besonders hervorsteicht. Auffällig war zudem der erneut sehr hohe Anteil an Vermietungen in Projektentwicklungen. Neben der bereits erwähnten Vermietung haben auch die BIMA im New Courts (19.400 m² MFG) oder der digitale Finanzdienstleister N26 im VoltAir (17.500 m² MFG) ihre Mietverträge in einer Entwicklung abgeschlossen. Insgesamt wurde durch den weiterhin vergleichsweise geringen Leerstand knapp die Hälfte des Büroflächenumsatzes in Neubau- und Sanierungsvorhaben generiert.

Die erste Jahreshälfte 2022 ist mit einem überdurchschnittlichen Büroflächenumsatz von rund 390.000 m² MFG zu Ende gegangen – zum Vergleich: In den letzten zehn Jahren waren es 350.000 m² MFG p. a. Dabei ist auffällig, dass nur wenige Großanmietungen, d. h. Abschlüsse über 10.000 m² MFG, zu diesem Ergebnis beigetragen haben. Marktprägend waren vor allem Anmietungen im mittleren und kleinteiligen Bereich. Zu den bisher bedeutendsten Umsätzen zählen der Beginn der Bauarbeiten des Finanzamtes (BIM) am ehemaligen Haus der Statistik am Alexanderplatz (40.000 m² MFG) sowie der Berlin Hyp an der Budapester Straße (11.000 m² MFG). Neben den beiden Eigennutzungen hat auch das Unternehmen Siemens Mobility knapp 15.000 m² MFG in einer Projektentwicklung in Adlershof angemietet. Insgesamt erscheint für das Gesamtjahr somit ein Umsatzergebnis im Bereich des langfristigen Durchschnitts (750.000 bis 800.000 m² MFG) als realistisch.

Büroflächenumsatz 2016 bis 1. Halbjahr 2022 (in m² MFG)

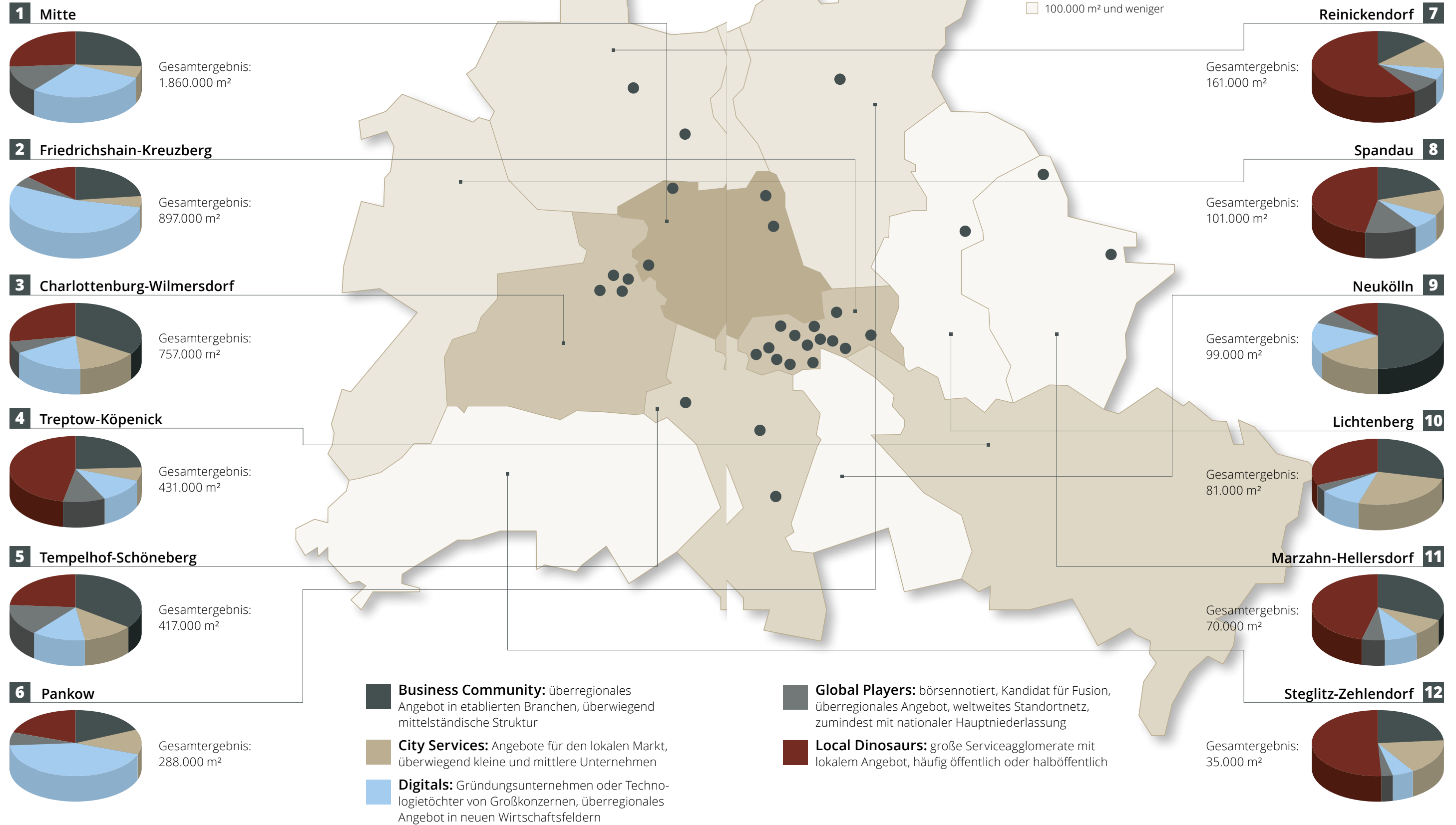


Quelle: RIWIS/bulwiengesa



### Woher kommt die Nachfrage?

Flächenumsatz nach Unternehmenstypen 2016 bis 1. Halbjahr 2022 (in m²)





### Digitals und Startups – wie geht es mit den Treibern des Booms weiter?

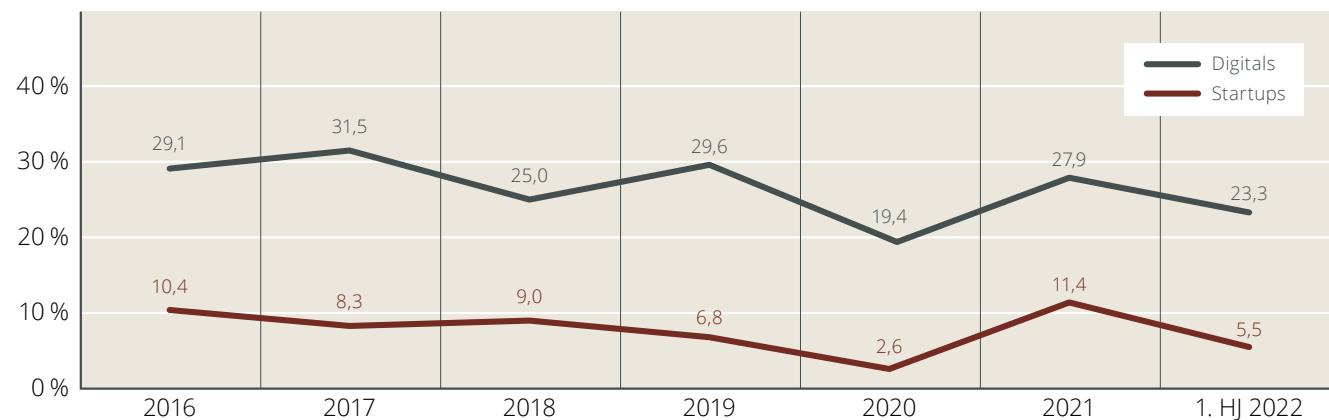
Die TMT-Branche hat in den letzten fünf Jahren den mit Abstand höchsten Beschäftigtenaufbau in Berlin erfahren (+46.500 Personen). Das Fundament des Erfolges bilden hierbei die innovativen Unternehmen aus dem digitalen Bereich sowie die Startups. Messbar kann dies zum Beispiel mithilfe des Flächenumsatzes gemacht werden: Der Anteil der Digitals lag im Betrachtungszeitraum zwischen 20 und 30 %. Nach dem 2020 verbuchten Rückgang – teils hervorgerufen durch zahlreiche Großanmietungen der öffentlichen Hand und die Pandemie – konnte 2021 wieder eine deutliche Erholung festgestellt werden. Mit einem Anteil von 28 % am Gesamtumsatz erreichte die Gruppe wieder Vor-Krisen-Niveau. Anmietungen in Projektentwicklungen durch N26 im VoltAir (17.500 m² MFG), Autodoc im Scape (14.000 m² MFG) oder Home24 im DSTRCT.Berlin (12.000 m² MFG) stehen hierfür exemplarisch. In den ersten sechs Monaten des neuen Jahres konnten die Digitals durch neue Mietverträge von Unternehmen wie Wunderflats im Teilmarkt Mitte (6.000 m² MFG) oder Smarketer in Charlottenburg (2.300 m² MFG) ebenfalls wieder die 20%-Marke überspringen.

Parallel zu den Digitals mussten auch die Startups (Unternehmen gelten bis 5 Jahre nach ihrer Gründung als Startup) 2020 aufgrund der durch die Corona-Pandemie hervorgerufenen Unsicherheiten einen sehr deutlichen Rückgang beim Umsatzanteil hinnehmen. Im Gegensatz dazu war das Jahr 2021 das bisher stärkste der Aufzeichnung. Hier haben

Firmen wie Forto (7.800 m² MFG in der Schönhauser 9), Gorillas (u. a. 6.500 m² MFG im Bötzw-Areal) oder Enpal (5.500 m² MFG im UP!) neue Mietverträge unterzeichnet. Das agile Anmietungsgeschehen der Startups wurde dabei von einem hohen Dealvolumen begleitet. 60 % bzw. 10,5 Mrd. Euro des in Deutschland erzielten Investitionsvolumens flossen 2021 in Hauptstadt-Startups (Quelle: EY Startup-Barometer Deutschland Januar 2022). Durch Inflation, höhere Zinsen, geopolitische Spannungen und das steigende Interesse der Kapitalgeber, Cashflow aus ihrer Investition zu generieren, scheinen einige Startups aktuell etwas in Schieflage zu geraten. So ist ein Rückgang beim Venture-Capital bei globalen Tech-Startups zu verzeichnen gewesen (Quelle: Handelsblatt Nr. 107). Erste Insolvenzen – auch bei deutschen Startups – sind die Folge. Andere Startups scheinen in der derzeitigen Umgebung jedoch weniger Probleme zu haben. So konnte das InsurTech wefox (Mieter bei der GSG Berlin) bei seiner letzten Alternativfinanzierungsrunde rund 400 Mio. Euro einsammeln.

Insgesamt führte die Entspannung auf der Nachfrageseite auch dazu, dass die in den letzten Jahren zu beobachtende Bewegung der Startups und Digitals raus aus den Szenelagen (Friedrichshain, Kreuzberg, Mediaspree) vorerst gestoppt wurde. So ist Friedrichshain einer der nachgefragtesten Teilmärkte in 2021 bei den digitalen Unternehmen. Anmietungen durch Home24 (DSTRCT.Berlin), Mister Spex (24eight) oder Enpal (UP!) sind an dieser Stelle zu nennen.

Anteil neuer Nutzer am Büroflächenumsatz 2016 bis 1. Halbjahr 2022 (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

### Anstieg des Leerstandes entspannt die Suche nach geeigneten Büroflächen

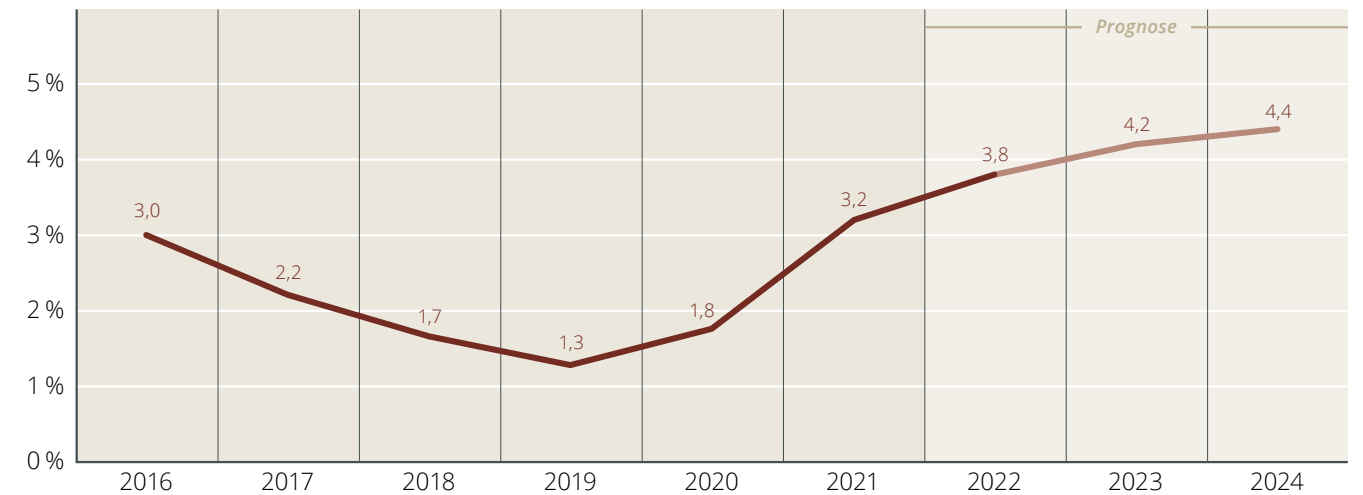
Die derzeitige Angebotssituation auf dem Berliner Büroflächenmarkt lässt sich gut an der Leerstandsquote ablesen. Seit 2008 ist diese in Folge einer geringen spekulativen Bautätigkeit und einer guten Nachfragesituation sukzessive gesunken. Mit 1,3 % bzw. 250.000 m² MFG Ende 2019 erreichte die Leerstandsrate in der Hauptstadt ihren bisherigen Tiefpunkt. Unternehmen hatten es folglich schwer, passende Büroflächen zu finden.

Im Zuge der Corona-Pandemie, die zu Verunsicherungen bei den Marktakteuren führte, und der vergleichsweise hohen Fertigstellungszahlen (2020/2021: 1,05 Mio. m² MFG) erhöhte sich die Zahl der vakanten Flächen spürbar. So notierte der Büroflächenleerstand Ende 2021 bei 3,2 % bzw. 650.000 m² MFG. Die Hauptstadt verfügt im Vergleich der Top-7-Standorte damit jedoch weiterhin über die niedrigste Leerstandsquote.

Trotz der überdurchschnittlichen Nachfragesituation stieg aufgrund der hohen Büroflächenfertigstellungen der Leerstand auch in den ersten sechs Monaten des Jahres weiter an. Die vakanten Flächen notieren nun bei 3,5 % bzw. 720.000 m² MFG – der Leerstand nimmt zwar zu, verbleibt aber weiterhin auf niedrigem Niveau.

In den folgenden Jahren (2023 und 2024) ist aufgrund der hohen Baufertigstellungen mit einem weiteren Anstieg der Leerstandsquote auf über 4 % zu rechnen. Der Wert bewegt sich damit im mittleren Bereich der gängigen Fluktuationsreserve von 3 bis 5 %. Im Vergleich der A-Standorte zählt die Leerstandsrate in Berlin weiterhin zu den niedrigsten. Insgesamt bietet die Entspannung auf dem Vermietungsmarkt auch Chancen: So können (neue) Marktakteure zügiger adäquate Büroflächen finden.

Büroleerstandsrate in Berlin 2016 bis 2024 (in %) – ab 2022 Prognose



Quelle: RIWIS/bulwiengesa

Berlin verfügt im Vergleich der Top-7-Standorte weiterhin über die niedrigste Leerstandsquote.





Schellack-Höfe, Schlesische Straße (Foto: GSG Berlin)

### Fertigstellungszahlen auf überdurchschnittlichem Niveau – Verzögerungen sind zukünftig nicht ausgeschlossen

Durch den Boom auf dem Berliner Büroimmobilienmarkt, der von steigenden Umsätzen und sinkenden Leerständen begleitet wurde, haben auch etwas zeitverzögert die Projektentwickler begonnen, Neubauvorhaben anzuschicken. So wurden zwischen 2017 und 2021 im Vergleich zum Zehn-Jahres-Mittel (260.000 m² MFG p. a.) überdurchschnittliche Volumina von rund 345.000 m² MFG p. a. neu fertiggestellt.

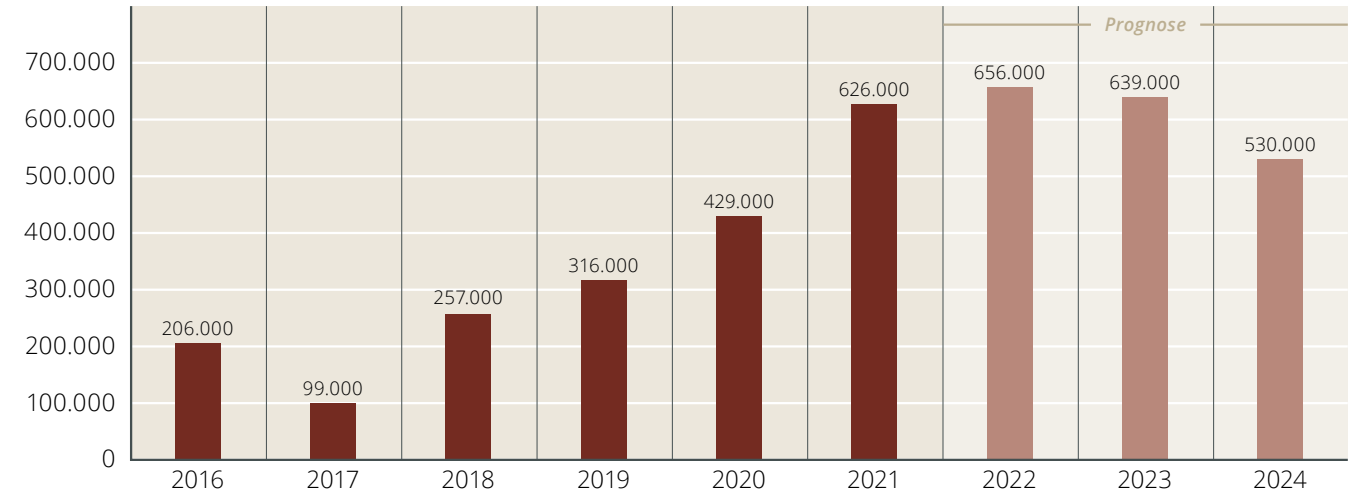
Auch das Jahr 2021 reihte sich hier nahtlos ein. Mit einem Neuzugang von 626.000 m² MFG wurde sogar einer der höchsten Werte seit Beginn der Aufzeichnungen im Jahr 1990 registriert. Zu den bedeutendsten Fertigstellungen zählen dabei das B:HUB (44.000 m² MFG) und das UP! (42.500 m² MFG) im Büroteilmarkt Friedrichshain sowie das Haupttelegraphenamt (25.000 m² MFG) und das New Courts (19.000 m² MFG) in Mitte bzw. in der Peripherie-Nord. Auch die GSG Berlin hat mit dem Abschluss der Maßnahmen an den Entwicklungen The Benjamin (5.100 m² MFG) und TorHaus² (8.100 m² MFG) sowie der Erweiterung des GSG-Hofes in der Prinzessinnenstraße (2.400 m² MFG) zu diesem sehr hohen Fertigstellungsvolumen beigetragen.

Die größten Vorhaben des Jahres 2022 heißen Stream (45.000 m² MFG) und DSTRCT.Berlin (40.000 m² MFG) im Teilraum Mediaspree bzw. Friedrichshain, die bereits den Status „fertiggestellt“ tragen. Zudem werden einige Bauteile des Großprojektes QH Track in der Europacity vollendet. Insgesamt summiert sich das Volumen an neuer Bürofläche in 2022 auf 650.000 m² MFG. Hiervon sind knapp 85 % vorvermietet.

Bis 2024 wird mit weiteren sehr hohen Fertigstellungsvolumina von 585.000 m² MFG p. a. gerechnet. Nahezu die Hälfte der hierin enthaltenen Projekte ist bereits im Bau – wie das EDGE East Side Berlin (65.000 m² MFG) oder das Neubau- und Sanierungsvorhaben FÜRST (47.000 m² Bürofläche). Auch die Erweiterungen der GSG-Höfe in der Adalbert- (2.500 m² MFG) und der Zossener Straße (10.000 m² MFG) befinden sich bereits in der Realisierung und werden bis 2023 bzw. 2024 übergeben werden. Insgesamt besitzt nahezu die Hälfte der Flächen, die in 2023 und 2024 entstehen, eine Vorvermietung.

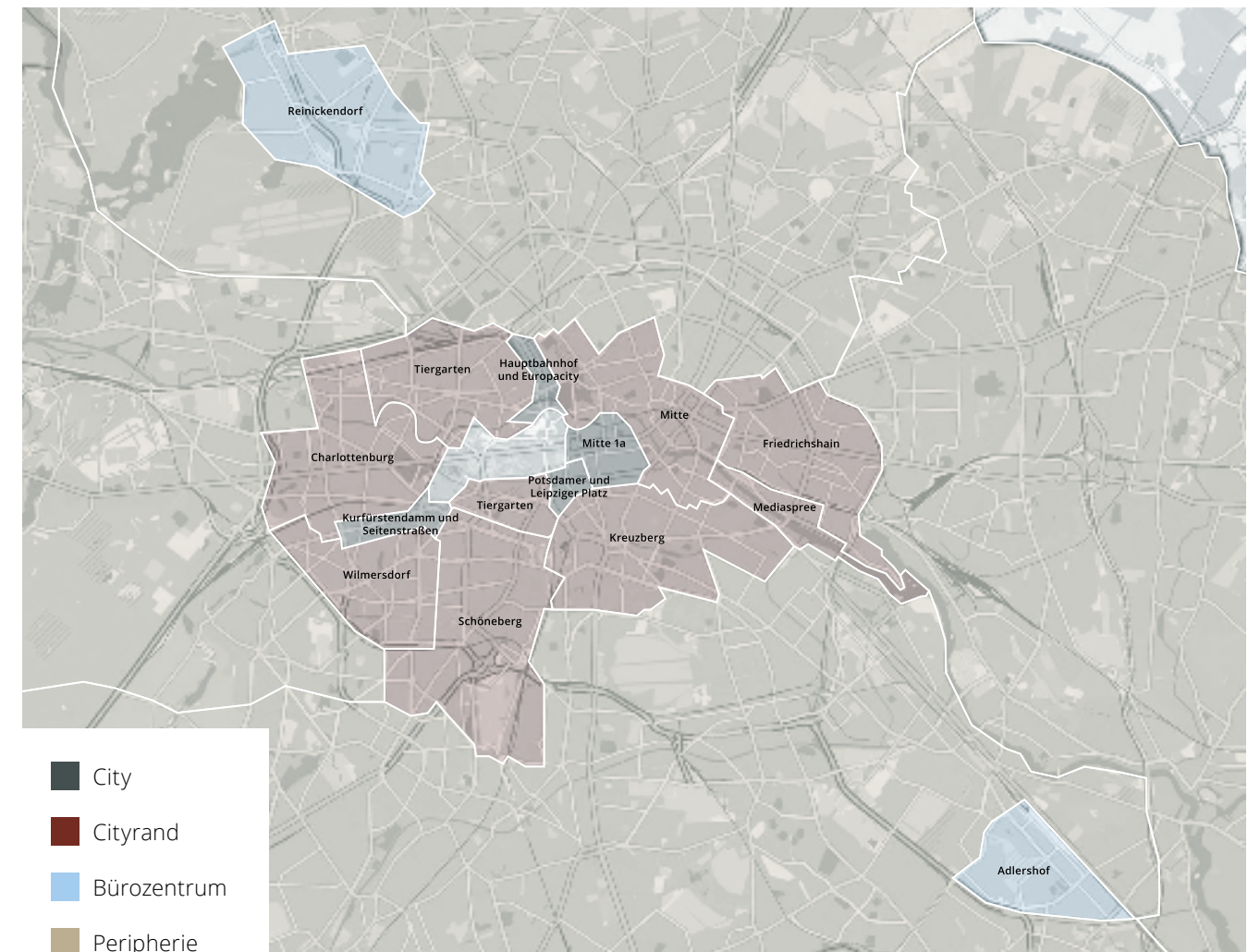
Alles in allem ist bei der hier gezeigten Pipeline zu berücksichtigen, dass es aus Gründen der Rohstoffverfügbarkeit (bedingt beispielsweise durch lange Lieferzeiten von Baustoffen und -materialien) bzw. der steigenden Baukosten derzeit zu zahlreichen Bauverzögerungen kommt, welche zu Verschiebungen bei den Fertigstellungszahlen führen können. Für weitere Planungen, insbesondere Projektentwicklungen in dezentralen Lagen und ohne nennenswerte Vorvermietungen, sind ebenfalls Verzögerungen möglich. Dies führt dazu, dass die Entwicklungen genauer geprüft und Finanzierungen noch stärker hinterfragt werden. Darüber hinaus können aufgrund der unsicheren Zukunftsaussichten auch Projektentwicklungen gänzlich verworfen werden.

### Büroflächenfertigstellungen in Berlin 2016 bis 2024 (in m² MFG) – ab 2022 Prognose



Quelle: RIWIS/bulwiengesa auf Basis von Projektentwicklern

### Bürolagenkarte



Quellen: Kartenerstellung GSG Berlin, Abgrenzung Bürolagen bulwiengesa



### Spitzenmiete verbleibt auf ihrem hohen Niveau

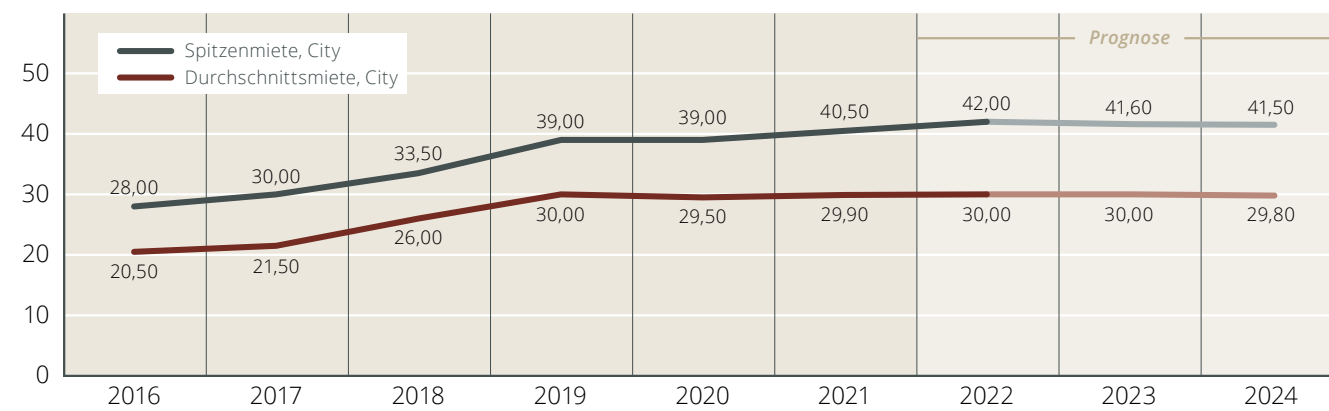
Das Zusammenspiel von Angebot und Nachfrage war auch in Berlin in den letzten Jahren gut zu beobachten. Konkret bedeutet das, dass die sehr hohe Nachfrage zu steigenden Büromieten führte. So nahm die Spitzenmiete zwischen 2017 und 2021 um 35 % auf über 40,00 Euro/m<sup>2</sup> MFG zu.

Mit dem Einsetzen der Corona-Pandemie – verbunden mit einem Rückgang der Nachfrage – wurde der dynamische Anstieg der Spitzenmiete erst einmal gestoppt, führte aber nicht zu einer spürbaren Reduzierung derselbigen. Im Verlauf des Jahres 2021 konnte wieder ein Wachstum verzeichnet werden, das auch 2022 anhalten wird. Im ersten Halbjahr 2022 drückte sich dies in einer Spitzenmiete von 42,00 Euro/m<sup>2</sup> MFG aus. Insgesamt werden sich die Spitzenpreise zukünftig spürbar über der Marke von

40 Euro/m<sup>2</sup> MFG bewegen und auch hier festigen (Stichworte: Einhaltung von ESG-Standards und Preissteigerungen). Trotz einer Zunahme des Angebotes – hervorgerufen durch die hohen Fertigstellungsvolumen der nächsten Jahre – löst sich die Entwicklung der Spitzenmiete vom Angebots-/Nachfragemechanismus damit etwas ab.

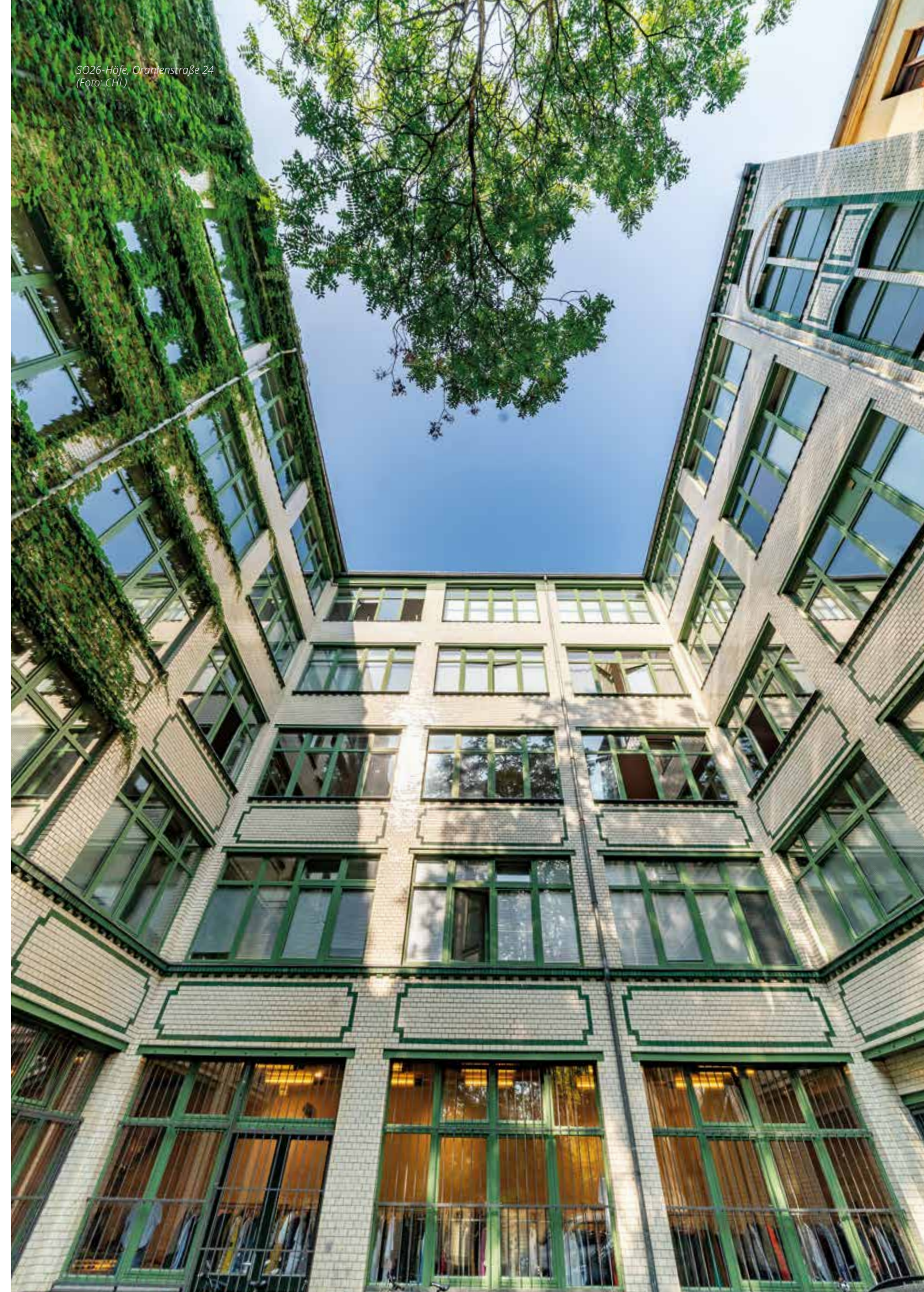
Auch bei den Durchschnittsmieten in zentralen Lagen konnte trotz Pandemie kein Rückgang verzeichnet werden. Hier spiegelt sich der aktuelle und perspektivisch auch anhaltende Nachfragetrend mit einem Fokus auf die zentralen Lagen wider (Stichwort: „War for Talents“). Die Mieter sind bereit, für gute Lagen weiterhin hohe Preise zu zahlen und dies auch bei ansteigendem Angebot.

Marktübliche Büromieten in Berlin 2016 bis 2024 (in €/m<sup>2</sup> MFG) – ab 2022 Prognose



Die Mieter sind bereit, für gute Lagen weiterhin hohe Preise zu zahlen.

SO26-Höfe, Oranienstraße 24  
(Foto: CHL)





### Büro- und Gewerbemieten bei Neuvermietungen Sommer 2022

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>	16,00	7,70	5,80
Spitzenmiete/Höchstmiete in €/m <sup>2</sup> *	20,00	8,50	
bereinigte Preisspanne in €/m <sup>2</sup> **		6,30 – 8,50	3,60 – 10,10

(Anmerkung: kleine Grundgesamtheit bei Neuvermietungen)

#### Spandau

	Marktmiete Büro bei Neuvermietung	GSG-Miete Gewerbe bei Neuvermietung
Durchschnittsmiete in €/m <sup>2</sup>	18,00	-
Spitzenmiete/Höchstmiete in €/m <sup>2</sup> *	26,00	-
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>	29,50	20,15	12,00
Spitzenmiete/Höchstmiete in €/m <sup>2</sup> *	42,00	24,90	
bereinigte Preisspanne in €/m <sup>2</sup> **		14,30 – 24,90	2,70 – 24,90

#### Charlottenburg-Wilmersdorf

	Marktmiete Büro bei Neuvermietung	GSG-Miete Gewerbe bei Neuvermietung	GSG-Bestandsmiete
Durchschnittsmiete in €/m <sup>2</sup>	27,50	19,20	14,10
Spitzenmiete/Höchstmiete in €/m <sup>2</sup> *	40,00	26,50	
bereinigte Preisspanne in €/m <sup>2</sup> **		14,30 – 26,50	4,80 – 26,50

#### Steglitz-Zehlendorf

	Marktmiete Büro bei Neuvermietung	GSG-Miete Gewerbe bei Neuvermietung
Durchschnittsmiete in €/m <sup>2</sup>	18,00	-
Spitzenmiete/Höchstmiete in €/m <sup>2</sup> *	22,50	-
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>	22,00	12,60	9,60
Spitzenmiete/Höchstmiete in €/m <sup>2</sup> *	33,00	16,30	
bereinigte Preisspanne in €/m <sup>2</sup> **		8,30 – 16,30	4,90 – 18,80

(Anmerkung: kleine Grundgesamtheit bei Neuvermietungen)

#### Neukölln

	Marktmiete Büro bei Neuvermietung	GSG-Miete Gewerbe bei Neuvermietung
Durchschnittsmiete in €/m <sup>2</sup>	18,50	-
Spitzenmiete/Höchstmiete in €/m <sup>2</sup> *	27,00	-
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>	22,20	12,40	6,70
Spitzenmiete/Höchstmiete in €/m <sup>2</sup> *	30,00	21,80	
bereinigte Preisspanne in €/m <sup>2</sup> **		7,10 – 21,80	5,10 – 11,10

(Anmerkung: kleine Grundgesamtheit bei Neuvermietungen)

#### Lichtenberg

	Marktmiete Büro bei Neuvermietung	GSG-Miete Gewerbe bei Neuvermietung	GSG-Bestandsmiete
Durchschnittsmiete in €/m <sup>2</sup>	14,40	7,90	5,50
Spitzenmiete/Höchstmiete in €/m <sup>2</sup> *	19,00	10,70	
bereinigte Preisspanne in €/m <sup>2</sup> **		7,30 – 10,70	3,70 – 11,70

(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	6,90	5,60
Spitzenmiete/Höchstmiete in €/m <sup>2</sup> *	16,50	8,50	
bereinigte Preisspanne in €/m <sup>2</sup> **		4,80 – 8,50	1,10 – 11,40

#### Friedrichshain-Kreuzberg

	Marktmiete Büro bei Neuvermietung	GSG-Miete Gewerbe bei Neuvermietung	GSG-Bestandsmiete
Durchschnittsmiete in €/m <sup>2</sup>	28,10	20,10	18,20
Spitzenmiete/Höchstmiete in €/m <sup>2</sup> *	37,00	30,70	
bereinigte Preisspanne in €/m <sup>2</sup> **		12,60 – 30,70	2,20 – 33,60

#### 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> *	24,00	-
bereinigte Preisspanne in €/m <sup>2</sup> **		-

\* Definierte Spitzenmiete nach GIF/höchster Mietvertragsabschluss 1. Halbjahr 2021

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

\* Definierte Spitzenmiete nach GIF/höchster Mietvertragsabschluss 1. Halbjahr 2021

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



## Beobachtungen aus der Beraterpraxis

Interview mit Karina Sauer, Co-Teamleader Office Agency Berlin, Savills Immobilien Beratungs-GmbH



Karina Sauer

**Erst die Pandemie, nun Krieg, Inflation und Zinsanstieg. Wie verkräftet der Berliner Büromietungsmarkt nach Ihrem Eindruck das anhaltend krisengeschüttelte Umfeld?**

Er reagiert langsamer als der Investmentmarkt, wo die Verwerfungen im Umfeld unmittelbar stark bremsend wirkten, aber auch am Vermietungsmarkt spüren wir die Folgen. Vor allem von den großen Nutzern warten viele angesichts des unsicheren Ausblicks lieber ab und verschieben Anmietungen und Umzüge, die nicht unbedingt nötig sind. Entsprechend wenige Anmietungen ab fünf- oder zehntausend Quadratmetern, die die letzten Jahre wesentlich geprägt haben, gab es zuletzt. Im ersten Halbjahr war die Anmietung von etwa 16.000 Quadratmetern durch Siemens in Adlershof der mit Abstand größte Abschluss. Wesentlich mehr Dynamik herrscht dagegen im kleinen und mittleren Flächensegment vor. Hier macht sich bemerkbar, dass sich viele Unternehmen in den ersten beiden Pandemie Jahren mit Anmietungen zurückgehalten haben, die sie nun nachholen. Hinzu kommt ein gesteigertes Transformationswille und teilweise auch -druck, das eigene Büro dem veränderten Arbeitsverhalten der eigenen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter anzupassen. Daraus ergeben sich häufig gewandelte Anforderungen an die Fläche oder auch den Standort,

die einen Umzug erforderlich machen. Kurz gesagt dreht sich das moderne Büro nicht mehr um Schreibtische, sondern um multifunktionale Arbeitsbereiche. Das lässt sich nicht mit jedem Grundriss und schon gar nicht in einer Zellenstruktur realisieren. Dasselbe gilt im Übrigen auch für die Großnutzer, nur ist ein solcher Transformationsprozess dort ungleich komplexer und die Entscheidungswege sind länger als bei klein- und mittelständischen Unternehmen. Vereinzelt haben wir auch hier schon solche Transformationsanmietungen gesehen, die meisten kommen aber erst noch.

**Auch wenn dieser Transformationsprozess noch längst nicht abgeschlossen ist: Lassen sich schon Aussagen darüber treffen, wie sich die Nutzerbedürfnisse gewandelt haben und was das für den Berliner Büromarkt bedeutet?**

In der Tat befinden wir uns erst am Beginn einer wahrscheinlich viele Jahre umfassenden Transformation, die nur langsam Konturen annimmt. Da sind generalisierende Aussagen schwer, zumal viele Unternehmen noch mitten in der Phase des Experimentierens sind und ihren Flächenbedarf selbst noch nicht kennen. Eines schlägt sich aber schon sehr deutlich in den Büromarktzahlen nieder: Der Stellenwert des Büros ist gestiegen und mit ihm die Anforderungen an Ausstattung und Lage. Entsprechend steigen die Mieten für jene Büroflächen, die diese Anforderungen erfüllen. Das wird wohl auch noch für längere Zeit so sein, weil sich das Angebot den gewandelten Bedürfnissen nicht so schnell anpassen kann und moderne Flächen daher bis auf weiteres knapp bleiben. Umgekehrt steigt der Anteil jener Flächen, die keinen Nutzer mehr finden. Seit Beginn der Pandemie ist der Leerstand bereits deutlich gestiegen und eine Trendwende ist noch nicht erkennbar, zumal demnächst noch etliche große Projekte fertiggestellt werden. Hier spielt auch eine Rolle, dass die Büros zwar hochwertiger, in vielen Fällen aber auch kleiner werden. Gerade für die großen Nutzer ergibt sich aus dem räumlich mobilen Arbeiten Konsolidierungspotenzial, das viele auch nutzen wollen. Die wirtschaftliche Unsicherheit – sollte sie noch länger anhalten – könnte hier ihr Übriges tun.

**Welche Themen abseits des mobilen Arbeitens beschäftigen die Eigentümer und Nutzer von Büroimmobilien noch?**

Die Liste ist lang, aber mit ESG und der hohen Inflation stechen sicherlich zwei Themen heraus. Der Indexierung der Miete wird in den meisten Vertragsverhandlungen angesichts der aktuell hohen Inflationsrate wesentlich mehr Aufmerksamkeit geschenkt als in den letzten Jahren. Mit Blick auf die Flächenknappheit sind Eigentümer hier meist in der besseren Verhandlungsposition und können ihre Forderungen weitgehend durchsetzen. Die Nutzer müssen sich also ganz unabhängig von der Marktentwicklung darauf einstellen, dass ihre Miete in den kommenden Jahren teils kräftig steigt – dem stehen höhere Bau- und Ausbauskosten bei den Eigentümern gegenüber.

Während die Inflation Nutzer und Eigentümer gleichermaßen betrifft, stellt die ESG-Konformität der Bürogebäude in erster Linie Letztere vor Herausforderungen. Zwar kommt das Thema zunehmend auch bei den Nutzern an, spielt hier aber nach wie vor eine geringe Rolle und wird wahrscheinlich auf die großen Unternehmen und die öffentliche Hand beschränkt bleiben. Nicht-ESG-taugliche Objekte lassen sich also wohl auch weiterhin an die meisten Nutzer vermieten, sind aber immer schwerer zu verkaufen. Wir begleiten kaum noch einen Verkaufsprozess, in dem die potenziellen Käufer keinen ESG-Check durchführen und wir haben erste Verkäufe registriert, die an der „Hürde ESG“ gescheitert sind. Wenn für die Nutzer die Transformation zum mobilen Arbeiten die große Transformation der nächsten Jahre ist, dann ist das Pendant dazu auf Eigentümerseite, den Bürobestand ESG-konform zu machen. Angesichts der teils historischen Bestände ist das in Berlin sicherlich eine besondere Herausforderung.



Peters-Höfe, Gneisenaustraße  
(Foto: CHL)







# DER MARKT FÜR UNTERNEHMENSIMMOBILIEN IN BERLIN

## Gewerbeparks im Aufwind

Der Begriff der Unternehmensimmobilien (UI) hat sich in den letzten Jahren im Immobilienmarkt etabliert. Hierunter sind Gewerbeimmobilien gefasst, die ein diversifiziertes Flächenangebot bieten sowie einen historischen Charme besitzen und meist in urbane Strukturen eingebunden sind. Die UI-Gruppe setzt sich dabei aus Transformations-, Lager- und Produktionsimmobilien sowie Gewerbeparks zusammen. Zentrales Merkmal dieses Immobilientypus ist die Flexibilität – diese bezieht sich einerseits auf die Flächen-nutzung (von Produktions- bis Büroflächen) und andererseits auf die Vertragsgestaltung, die kürzere Laufzeiten und wechselnde Mietflächen ermöglichen.

Auch die über 40 Gewerbehöfe und -parks der GSG Berlin bieten einen hohen Grad an Nutzungsreversibilität und sind für Mehr-Parteien-Strukturen geeignet. Folglich findet in den Standorten ein breites Mieterspektrum – von kleinen produzierenden Unternehmen bis hin zu Global Playern – die passenden Räumlichkeiten.

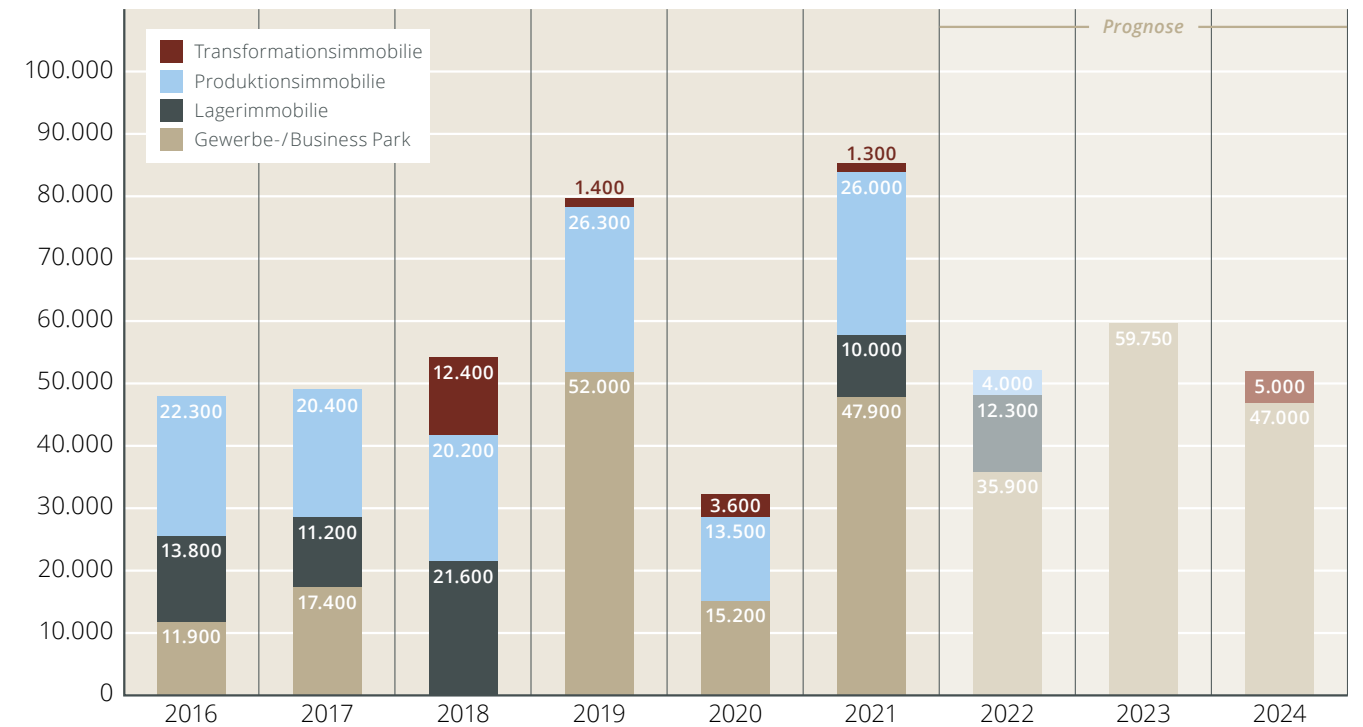
Die Vorteile der UI-Immobilien spiegeln sich auch im Fertigstellungsvolumen wider, das seit 2016 in der deutschen Hauptstadt bei knapp 60.000 m<sup>2</sup> p. a. lag. Nach einem deutlichen Rückgang der Realisierungen in 2020 konnte 2021 mit rund 85.000 m<sup>2</sup> ein neuer Höchstwert im dargestellten Zeitraum registriert werden.

Auch die Prognose bis 2024 zeigt, dass im Bereich der Unternehmensimmobilien weiterhin ein reger Neubau herrscht. In den kommenden drei Jahren werden dabei ca. 55.000 m<sup>2</sup> p. a. dem Markt zur Verfügung gestellt. Durch die aktuellen Rahmenbedingungen (steigende Baukosten etc.) kann es jedoch auch hier – analog zum Segment Büro – zu Verzögerungen kommen.

Bei der Aufschlüsselung der Fertigstellungen nach Typus stechen vor allem Gewerbeparks hervor. Nahezu 90 % des Neubauvolumens entfällt bis 2024 in Berlin auf diese Gruppe. Besonders die Flexibilität macht Gewerbeparks für zahlreiche Nutzer interessant. Ein weiterer Faktor, der für Gewerbeparks spricht, sind die veränderten Produktionsbedingungen. Im Zuge der Industrie 4.0 nimmt die Verzahnung von Produktion, Logistik, Büro und Service immer stärker zu. Gewerbeparks bieten durch ihre Flexibilität eine Antwort auf die sich ändernden Produktionsbedingungen.



Fertigstellungen von Unternehmensimmobilien in Berlin 2016 bis 2024 (in m<sup>2</sup>) – ab 2022 Prognose



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

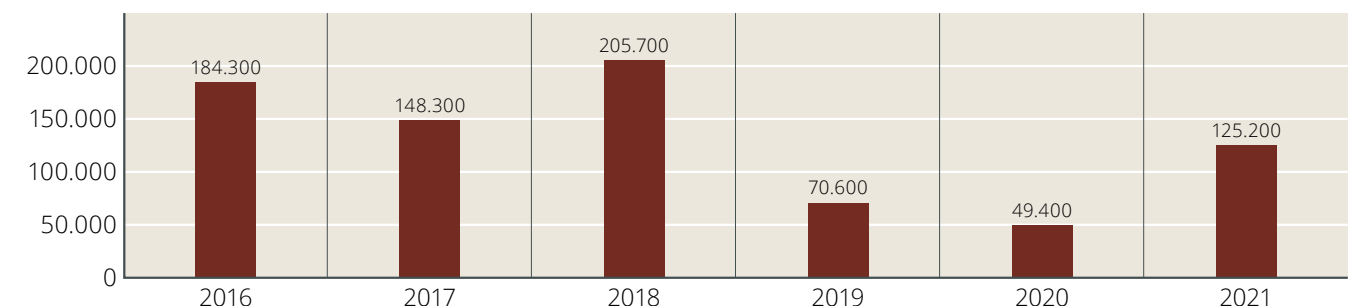
## Flächenumsatz steigt, jedoch werden aktuell noch immer keine Höchstwerte erreicht

Aufgrund des Flächenmangels ist der UI-Umsatz in 2019 erstmals im Beobachtungszeitraum rückläufig gewesen. 2020 kamen zum Mangel an Mietflächen auch noch Unsicherheiten im Zuge der Corona-Pandemie hinzu, sodass am Ende des Jahres nur eine Vermietungsleistung von 50.000 m<sup>2</sup> zu Buche stand. Im Gegensatz dazu ist 2021 durch eine steigende Nachfrage eine Belebung des Marktgeschehens festzustellen. Zwar konnte man nicht an die Höchstwerte der Jahre 2016 bis 2018 anknüpfen (Ø 180.000 m<sup>2</sup> p. a.), dennoch bewegt sich das Umsatz-

ergebnis mit knapp 125.000 m<sup>2</sup> im Bereich des Fünf-Jahres-Mittels. Neben einem hohen Fertigstellungsvolumen (85.000 m<sup>2</sup> in 2021) konnten auch erste Umnutzungen von ehemaligen Handelsflächen für eine leichte Entspannung auf dem Markt sorgen.

Auch in den kommenden Jahren sollten durch das weiterhin rege Neubauvolumen und durch Umnutzungen adäquate Flächen für Unternehmen vorhanden sein.

Flächenumsatz von Unternehmensimmobilien in Berlin 2016 bis 2021 (in m<sup>2</sup>)



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







# BESTANDSIMMOBILIEN UND NEUBAU – NACHHALTIGKEIT BEI DER GSG BERLIN

- » „Nachhaltigkeit ist kein Gedöns“ (BZ, 14.04.2021)
- » „Sanieren muss vor Neubau gehen“ (TAZ, 26.06.2021)
- » „Berlin-Friedrichshain: Vom HO-Warenhaus zum Next-Generation-Office“ (Berliner Abendblatt, 11.05.2021)



(Foto: Zerbor)

So klingen die Überschriften einer kleinen Auswahl an Schlagzeilen, die im letzten Jahr durch die Berliner Presse gingen. Zwar wabern die Schlagworte „Klimawandel“ und „Environmental Social Governance (ESG)“ schon länger in der (Fach-) Öffentlichkeit, jedoch scheint durch die Fridays-for-Future-Bewegung das Thema Nachhaltigkeit global noch mehr an Auftrieb gewonnen zu haben. Die Immobilienbranche spielt eine gewichtige Rolle bei der Problemlösung, da der Sektor für einen wesentlichen Anteil der Treibhausgasemissionen verantwortlich ist. Die Europäische Union möchte mehr Nachhaltigkeit unter anderem über die Taxonomie-Verordnung, oftmals mit ESG abgekürzt, erzielen. Doch was steckt hinter der Abkürzung ESG überhaupt?



Die Immobilienbranche spielt eine gewichtige Rolle bei der Nachhaltigkeit.

## Environmental Social Governance (Nachhaltigkeit) – was verbirgt sich hinter dem Begriff?

ESG-Maßnahmen werden in den nächsten Jahren den Immobilienmarkt beeinflussen und regulieren – nachfolgend sollen die wichtigsten Meilensteine, die dieses Thema tangieren, skizziert werden.

### Sustainable Development Goals (UN-Nachhaltigkeitsziele)

Nach zahlreichen Konsultationen wurde im Herbst 2015 die Agenda 2030 durch die Generalversammlung der Vereinten Nationen verabschiedet. Diese umfasst 17 Ziele (bzw. 169 Unterziele) für eine sozial, wirtschaftlich und ökologisch nachhaltige Entwicklung (Sustainable Development Goals).

Die festgeschriebenen Ziele

- » Armut und Hunger bekämpfen,
- » Geschlechtergleichheit,
- » bezahlbare und saubere Energie,
- » menschenwürdiges Arbeits- und Wirtschaftswachstum,
- » Maßnahmen zum Klimaschutz
- » etc.

sind dabei unteilbar und bedingen einander. Außerdem bilden sie den Handlungsrahmen für die politische Gestaltung in den unterzeichneten Ländern.

### UN-Prinzipien für verantwortliches Investieren

Schon im Jahr 2006 entstand die Investoreninitiative für verantwortliches Investieren (UNPRI). Hierbei wurden sechs Prinzipien aufgestellt – dazu gehört die Offenlegung des Begriffs ESG. Kern des UNPRI ist, dass sich

die Investoren freiwillig verpflichten, ESG bei ihren Investitionsentscheidungen zu berücksichtigen. Die BaFin hat 2019 daraufhin eine Definition für die einzelnen ESG-Kategorien erstellt:

### ESG – Wofür stehen die drei Buchstaben eigentlich?

E	S	G
Environmental (Umwelt)	Social (Soziales)	Governance (Unternehmensführung)
<ul style="list-style-type: none"> <li>» Klimaschutz</li> <li>» Anpassung an den Klimawandel</li> <li>» Schutz der biologischen Vielfalt</li> <li>» Schutz gesunder Ökosysteme</li> <li>» Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft, Abfallvermeidung und Recycling</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>» Einhaltung anerkannter arbeitsrechtlicher Standards</li> <li>» Einhaltung der Arbeitssicherheit und des Gesundheitsschutzes</li> <li>» Gewerkschafts- und Versammlungsfreiheit</li> <li>» Gleiche Anforderungen an Unternehmen in der Lieferkette</li> <li>» Angemessene Entlohnung, faire Bedingungen am Arbeitsplatz, Diversität sowie Aus- und Weiterbildungschancen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>» Steuerehrlichkeit</li> <li>» Maßnahmen zur Verhinderung von Korruption</li> <li>» Nachhaltigkeitsmanagement durch Vorstand</li> <li>» Ermöglichung von Whistle Blowing</li> <li>» Gewährleistung von Arbeitnehmerrechten</li> </ul>



**EU-Aktionsplan „Nachhaltige Finanzierung“**

Auf Grundlage der genannten Bausteine hat die Europäische Union den sogenannten EU-Aktionsplan aufgestellt, da man die Auffassung vertritt, dass das Ziel der Klimaneutralität bis 2050 nicht ohne den Finanzsektor möglich ist. Das Fundament bilden hierbei die Agenda 2030 und das Pariser Klimaschutzabkommen. Insgesamt umfasst der EU-Aktionsplan drei Kernziele (Lenkung von Kapitalflüssen in nachhaltige Investitionen, Integration von Nachhaltigkeit in das Risikomanagement, Transparenz fördern), die wiederum in zehn Einzelmaßnahmen (Taxonomie, Nachhaltigkeitsbenchmarks etc.) unterteilt worden sind.

Als wichtigste Einzelmaßnahme sieht der EU-Aktionsplan dabei die Entwicklung einer EU-Taxonomie\* vor. Hierdurch sollen Investoren die notwendige Transparenz für ihre (nachhaltigen) Entscheidungen erhalten. Eine darin enthaltene Regularie ist die Offenlegungsverordnung. Im

Zuge dieser Verordnung müssen Unternehmen transparent darstellen, wie nachhaltig ihre Produkte sind. Hierdurch soll auch das sogenannte „Greenwashing“ verhindert werden. Finanzprodukte werden also zukünftig in drei Stufen eingeteilt (Artikel 6, 8, 9).

**Artikel 6 (sonstige Finanzprodukte)**

Alle Fonds müssen Nachhaltigkeitsinformationen offenlegen, aber sie legen keinen offiziellen Wert auf Umwelt- oder Ethikaspekte.

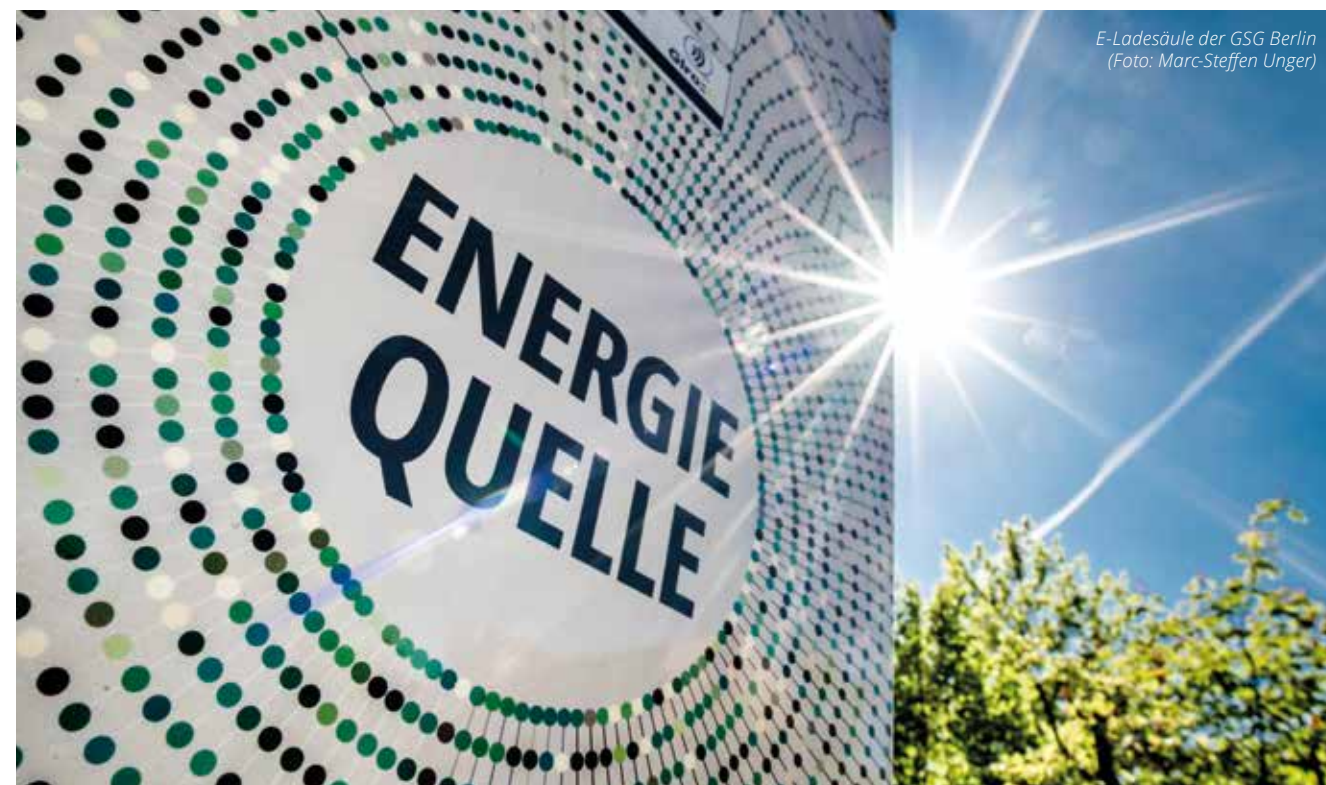
**Artikel 8 (hellgrüne Finanzprodukte)**

Anlageinstrumente berücksichtigen ökologische und/oder soziale Aspekte.

**Artikel 9 (dunkelgrüne Finanzprodukte)**

Anlageinstrumente müssen explizit Nachhaltigkeitsziele verfolgen (beispielsweise Reduktion von CO<sub>2</sub>).

\* Anmerkung: Die EU-Taxonomie ist ein Regelwerk zur Definition von Nachhaltigkeit. Hohe Relevanz bekommt sie vor allem am Kapitalmarkt: Sie ist für Unternehmen und Investoren gleichermaßen als Maßstab zu sehen. Investoren erkennen anhand der klaren Kriterien und genauen Messgrößen des Regelwerks, ob ein Unternehmen nachhaltig wirtschaftet oder eher nicht. Meistens gehen die freiwilligen Regelungen der Unternehmen über die gesetzlichen Vorgaben hinaus, da viele Punkte der EU-Taxonomie noch nicht bis ins Detail geregelt sind.



E-Ladesäule der GSG Berlin  
(Foto: Marc-Steffen Unger)

**European Green Deal**

Als Ergänzung des EU-Aktionsplans wurde im Dezember 2019 der europäische Green Deal für eine nachhaltige Umgestaltung der europäischen Wirtschaft und Gesellschaft vorgestellt. Der Kern des Green Deal ist, Europa als ersten Kontinent bis 2050 klimaneutral zu machen. Die 47 Einzelmaßnahmen sollen dabei wirtschaftliches Wachstum und den Klimaschutz in Einklang bringen. Innerhalb des Green Deal können folgende Einzelmaßnahmen als relevant für die Immobilienbranche herausgestellt werden:

- » Gewährleistung einer sicheren und erschwinglichen Versorgung mit Energie umfasst u. a. die Linderung der Energiearmut (Verschmelzung von sozialen und ökologischen Themen).
- » Mobilisierung der Industrie für eine saubere und kreislauforientierte Wirtschaft, Entwurf eines Aktionsplans für eine Kreislaufwirtschaft mit Schwerpunkt auf Maßnahmen für ressourcenintensive Sektoren wie die Bauindustrie
- » Energie- und ressourcenschonendes Bauen und Renovieren

Rechtsvorschriften über Gesamtenergieeffizienz sollen helfen, den Energieverbrauch von Gebäuden zu senken.

Insgesamt kann festgehalten werden, dass von Seiten der EU bisher erst eine Spezifizierung des Handlungsrahmens von Teilen des „E“ vorgenommen worden ist. Die weiteren Komponenten „S“ und „G“ werden erst in den kommenden Jahren folgen.



Moderne Energiezentrale  
in den Gebäuer Höfen  
(Foto: Marc-Steffen Unger)



## Die Rolle des Immobiliensektors in der ESG-Debatte

Der Betrieb von Gebäuden verursacht in Deutschland laut Umweltbundesamt rund 30 % der CO<sub>2</sub>-Emissionen. In Zahlen bedeutet das, dass 2020 rund 120 Mio. Tonnen Treibhausgase im Gebäudesektor ausgestoßen wurden. Die Zielmarke von 118 Mio. Tonnen wurde damit verfehlt. Durch den Wandel des regulatorischen Umfeldes – beispielsweise im Zuge der EU-Taxonomieverordnung – wird auch der soziale und politische Druck auf die Immobilienwirtschaft erhöht, an dieser Stelle gegenzusteuern. Die Themen Nachhaltigkeit bzw. ESG sind somit zu einem der wichtigsten Felder innerhalb der Branche geworden. Vor allem sogenannte Green Buildings gewinnen mehr und mehr an Bedeutung.

Diese wurden unter den Aspekten der Nachhaltigkeit entwickelt und sind dementsprechend darauf ausgelegt, während des gesamten Lebenszyklus negative Auswirkungen auf die Umwelt zu reduzieren oder sogar zu eliminieren. So sollen Ressourcen geschont und Energie gespart werden. Jedoch zeichnen sich Green Buildings nicht nur durch einen besseren ökologischen Fußabdruck, sondern auch durch eine hohe Funktionalität und geringere Lebenszykluskosten aus.

Die Implementierung von ESG-Kriterien sowie der Aufbau eines gemäß den EU-Verordnungen verpflichtenden Reportings von entsprechenden Nachhaltigkeitskennzahlen sind für die Wettbewerbsfähigkeit vieler Immobilienunternehmen unabdingbar geworden. Aber auch ungeachtet der kommenden gesetzlichen Vorschriften legen sich aus Image- und Reputationsmotiven mehr und mehr Akteure eine ESG-konforme Unternehmenspolitik auf.



Solarpaneele auf dem GSG-Hof Helmholtzstraße (Foto: Marc-Steffen Unger)

## Zertifizierungen sollen die Nachhaltigkeit von Gebäuden transparenter machen

Um das Thema Nachhaltigkeit bzw. Green Building in der Immobilienwirtschaft transparent und vergleichbar zu machen, sind Zertifizierungssysteme wie DGNB, BREEAM oder LEED geschaffen worden. Diese Gütesiegel sollen Gebäude hinsichtlich ihrer ökologischen, ökonomischen und sozialen Aspekte beurteilen. Dabei werden die Einflüsse des Objektes auf die Umwelt, beispielsweise die Flächeninanspruchnahme, bewertet. Weiterhin werden auch die langfristige Wirtschaftlichkeit und Wertentwicklung (ökonomische Komponenten) sowie der Komfort für die Nutzer und die Aufenthaltsqualität (soziale Gesichtspunkte) untersucht.

Trotz der Kritik, dass die Zertifizierungen recht teuer sind und nur eine limitierte Gültigkeit besitzen, haben sie sich insbesondere bei Gewerbeimmobilien etabliert. Jedoch sind sie kein Garant für eine ESG-Konformität gemäß der Fondskategorien 8 und insbesondere 9.

Name Zertifikat Herkunft	DGNB Deutschland	BREEAM Großbritannien	LEED USA
Typologie	Zertifikat für nachhaltiges Bauen	Green Building Zertifikat	Green Building Zertifikat
Einführung	2009	1990	1998
Gültigkeit	5 Jahre	3 Jahre	5 Jahre
Anwendungsbereiche	Bestand, Sanierung, Neubau, Quartiere	Bestand, Sanierung, Neubau, Quartiere	Bestand, Sanierung, Neubau
Fokus	Ökologische Dimension Ökonomische Dimension Soziale Dimension	Ökologische Dimension (Soziale Dimension)	Ökologische Dimension (Soziale Dimension)
Marktanteil in Deutschland (2020)	64 %	19 %	17 %

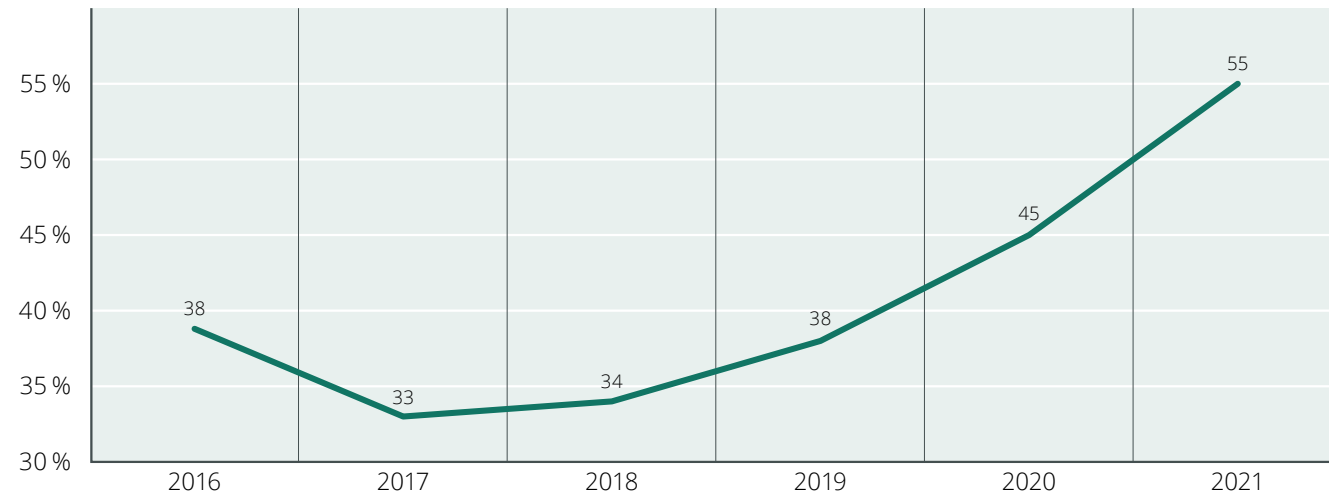
Mit einem Marktanteil von fast 65 % führt das DGNB-Siegel die Liste der Nachhaltigkeitszertifikate in Deutschland an. Aber wie sieht das Bild in der deutschen Hauptstadt aus? Und wie haben sich die Gütesiegel hier entwickelt? Nachfolgend soll darauf ein Blick gerichtet werden.

*Zertifizierungssysteme machen das Thema Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft transparent und vergleichbar.*



## Zertifizierte Bürogebäude in Berlin

### Anteil zertifizierter Neubaufertigstellungen in Berlin 2016 bis 2021 (in %)



Quelle: RIWIS/bulwiengesa

Die Grafik der Berliner Neubaufertigstellungen seit 2016 zeigt, dass der Trend zu einem Gütesiegel zunimmt. So ist seit 2018 ein kontinuierlicher Anstieg der zertifizierten Büroimmobilien zu erkennen. Dabei verfügen aktuell über 45 % der 2020 in der Hauptstadt fertiggestellten Vorhaben über eine Nachhaltigkeitszertifizierung. Auch bei den 2021 realisierten Projekten haben mehr als die Hälfte einen Nachhaltigkeitsstempel. Hierbei ist festzuhalten, dass wahrscheinlich noch mehr Gebäude die Kriterien erfüllen, jedoch beantragt nicht jeder Entwickler eine Zertifizierung. Auch in den kommenden Jahren zeichnet sich ab, dass immer mehr Gebäude ein Gütesiegel erhalten werden. Eine aktuelle Auswertung der Berliner Pipelineprojekte zeigt, dass bereits ein Drittel der Fertigstellungen in 2022 und 2023 eine Vorzertifizierung besitzt. Den höchsten Anteil macht dabei das DGNB-Gütesiegel aus.

Wie der Blick auf die Projektentwicklungen der letzten Jahre gezeigt hat, ist der Anteil der zertifizierten Gebäude kontinuierlich gestiegen. Natürlich ist dies einerseits ein gutes Zeichen, aber es darf andererseits nicht vergessen werden, dass jeder Neubau Emissionen verursacht („graue Energie“), die beim Abriss, dem Bau (Produktion von Baustoffen wie Zement) oder dem Betrieb entstehen. Folglich sollte der Revitalisierung des Bestandes eine tragende Rolle zu kommen.

Und hier weist Berlin als größter Büromarkt der Bundesrepublik ein enormes Potenzial auf. In 2021 verfügte die Hauptstadt über einen Flächenbestand von knapp 20,5 Mio. m<sup>2</sup> MFG – knapp drei Viertel der Flächen entfallen auf Gebäude, die vor der Jahrtausendwende errichtet worden sind. Die Mehrzahl der Objekte ist hierbei nicht zertifiziert. Weiterhin kann man davon ausgehen, dass zahlreiche Bürogebäude die Nachhaltigkeitsstandards auch nicht erfüllen können. Damit lastet auf dem Bestand eine Schlüsselfunktion, um die Klimaziele erreichen zu können. An dieser Stelle kommt auch einem der größten Anbieter von Büro- und Gewerbeflächen in Berlin – der GSG Berlin – eine zentrale Rolle zu.

Bienen-Box im econopark Plauener Straße  
(Foto: Marc-Steffen Unger)





## ESG bei der GSG Berlin – was unternimmt man hier für die Nachhaltigkeit?

Im Rahmen des Pariser Abkommens und der EU-Gesetzgebung sowie des Energiewendegesetzes hat sich auch die GSG Berlin verpflichtet, zu den dort festgesetzten Klimaschutzzielen beizutragen. So wird grundsätzlich bei allen Projektentwicklungen eine Nachhaltigkeitszertifizierung nach BREEAM angestrebt.

Das wahre Potenzial der GSG Berlin liegt jedoch im teilweise denkmalgeschützten Bestand, der wie beispielsweise die Zuse-Höfe in Kreuzberg schon über 100 Jahre besteht. Häufig werden diese aufgrund ihrer Bausubstanz als nicht nachhaltig abgestempelt. Die Bestandsimmobilien der GSG Berlin wurden in den letzten Jahren u. a. energetisch sinnvoll nachgerüstet, um ihre Lebenszeit zu verlängern – folglich entfallen die Treibhausgasemissionen, die bei einem Gebäudeabriss und -neubau erzeugt werden würden. So werden beispielsweise für die Herstellung von einem Kubikmeter Stahlbeton (inkl. des Stahls), der häufig im Industriebau verwendet wird, im Mittel 320 bis 340 Kilogramm CO<sub>2</sub> ausgestoßen. Um diese Menge an Emissionen zu kompensieren, benötigt man 4.000 Bäume (Quelle: Deutschlandfunk 2020). Die Produktion von (Stahl-)Beton ist also ein riesiger Klimakiller.

Durch die bereits angesprochene Flexibilität der GSG-Flächen können Räumlichkeiten schnell an die Bedürfnisse der Mieter angepasst werden. Dadurch wird nicht immer ein Neubau benötigt, um die Anforderungen der Kunden zu erfüllen. So werden auch etwa 50 % der Energie im Lebenszyklus einer Immobilie nicht freigesetzt, die bei ihrer Errichtung entstehen (Grundlage: Neubau nach KfW55-Standard). Das Vorurteil, dass Bestandsimmobilien nicht nachhaltig sind, kann so nicht unterstrichen werden.

### Weiterhin tragen folgende Maßnahmen der GSG Berlin zur Klimaneutralität bei:

#### Saubere Energieversorgung

- » Seit 2022 – Bezug von Ökostrom für allgemeine Bereiche der GSG-Höfe
  - » Seit 2022 – Amperium am Humboldthain (Gustav-Meyer-Allee) wird mit grüner Stadtwärme von Vattenfall versorgt
    - Parallel entwickeln die Mieter Fraunhofer Institut sowie TU Berlin ein Optimierungsprojekt zur bedarfsgerechten Wärmeverteilung.
  - » Seit 2022 – Neues Energiekonzept mit Wärmepumpen für das TorHaus<sup>2</sup> (Helmholtzstraße)
    - Die Serverkühlung des Mieters erfolgt mit einer klimaneutralen Kältemaschine bzw. mit natürlichem Kältemittel Wasser.
  - » Seit 2022 – Pilotprojekt zur intelligenten Wasserverbrauchsmessung und -analyse
- » Bis 2023 – Umstellung der Beleuchtungsanlagen auf LED
  - » Durchschnittlich 30 % des Strombedarfs der allgemeinen Bereiche deckt der Photovoltaik-Strom ab.
    - Photovoltaik-Anlagen werden sukzessive ausgebaut (auch im Bestand).
  - » 95 Ladepunkte für Elektroautos wurden in 25 GSG-Höfen in Betrieb genommen
    - Zum Vergleich: Das Land Berlin verfügt über 980 öffentlich zugängliche Ladesäulen.
  - » Gebauer Höfe: Mieter werden bedarfsgerecht mit CO<sub>2</sub>-armer Wärme sowie Kälte versorgt.
  - » Ökologisches Engagement: Unterstützung von Aufforstungsprojekten in Kamerun, Kenia und Kolumbien



Zuse-Höfe, Oranienstraße 6 (Foto: GSG Berlin)

Insgesamt müssen Immobilienbestandshalter bei ihrem Nachhaltigkeits-Engagement auch immer die Wirtschaftlichkeit im Blick haben. Nichtsdestotrotz hat die GSG Berlin bisher eine Reihe an baulichen Maßnahmen implementiert, um ihren Beitrag zur Klimaneutralität und der Reduzierung des Wasserverbrauchs zu leisten. ESG und Gebäudebestand sind eben kein Widerspruch.

Zudem ist die GSG Berlin bereits im Bereich Soziales aktiv, um dem „S“ Rechnung zu tragen. An dieser Stelle können zwar nicht alle Sponsoring-Aktivitäten genannt werden, aber drei ausgewählte sollen exemplarisch für das „S“ stehen.

So unterstützt die GSG Berlin

- » die Berliner Unterwelten,
- » den Karneval der Kulturen und
- » die Berliner Stadtmission.

Zusammenfassend wird bei all den Überlegungen jedoch eines deutlich: Nachhaltigkeit erfordert von allen Anstrengungen – sie ist aber wichtig für einen fortlaufenden Pulsschlag.

*ESG und denkmalgeschützter Gebäudebestand sind kein Widerspruch.*







## FAZIT UND AUSBLICK

Der Berliner Büro- und Gewerbemarkt hat in den zurückliegenden Jahren eine sehr dynamische Entwicklung vollzogen, die im Vergleich mit den weiteren deutschen A-Standorten ihresgleichen sucht. Auch während der Pandemie wummerte der Pulsschlag, wenngleich auch nicht so intensiv wie in der Vergangenheit. Dennoch führte Berlin beispielsweise beim Büroflächenumsatz mit in Summe rund 1,6 Mio. m<sup>2</sup> MFG das Feld in den Krisenjahren (2020/2021) an. Zum Vergleich: Auf Platz zwei folgt die bayrische Landeshauptstadt mit einem Wert von 950.000 m<sup>2</sup> MFG. Vor allem das breite Berliner Branchenspektrum bildete eine gute Basis, um Konjunkturschwankungen überstehen zu können.

Nach einem verhaltenen Start entschädigt das Ergebnis, das am Ende des ersten Halbjahres 2022 steht. In Summe wurden 390.000 m<sup>2</sup> MFG umgesetzt – der langjährige Durchschnitt wurde um 11 % übertroffen. Auffällig war hierbei, dass nicht Großanmietungen zu diesem guten Ergebnis

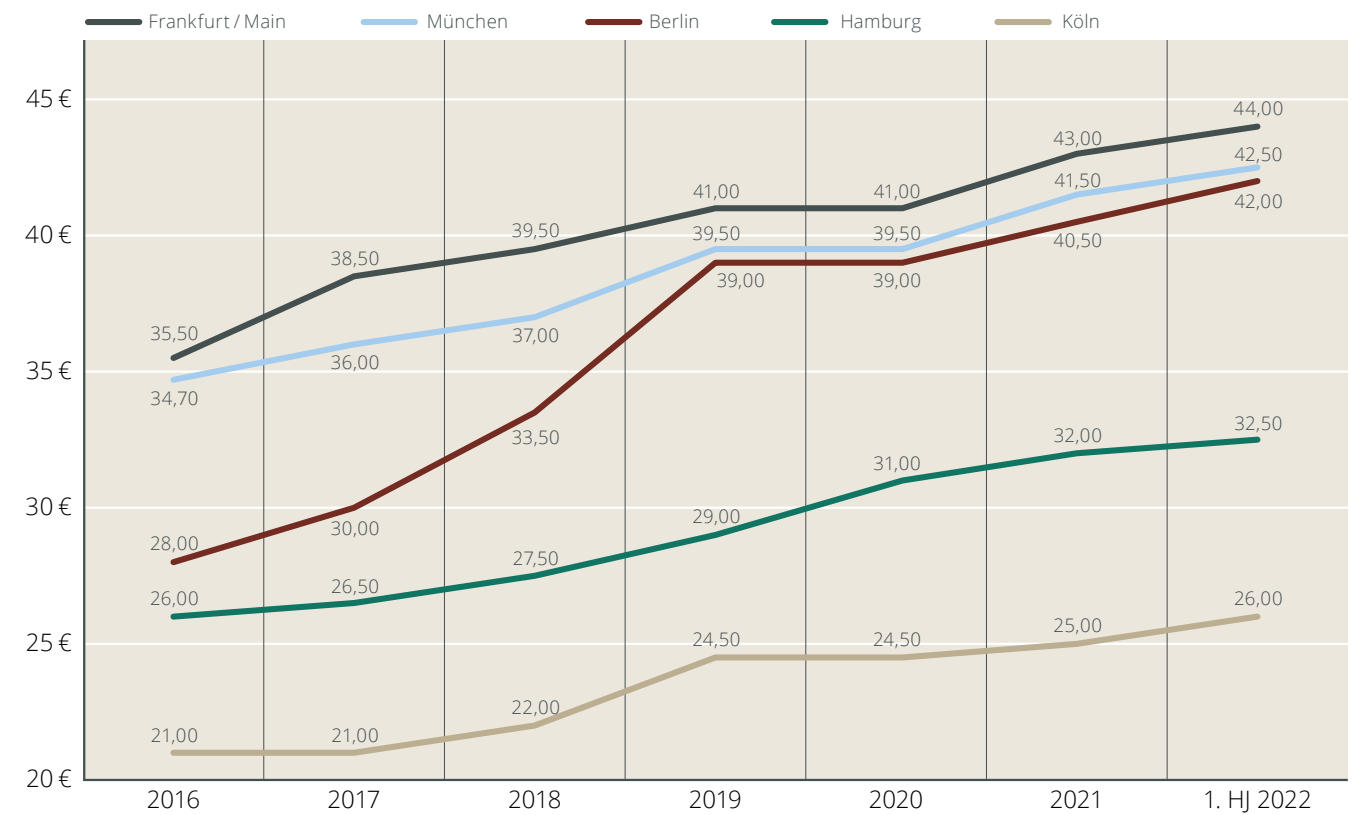
beitragen haben, sondern der Schwerpunkt im mittleren und kleinteiligen Bereich lag. Weiterhin war zu beobachten, dass Unternehmen im „War for Talents“ nun die Lage sowie flexible und individuelle Ausstattung mehr in den Fokus rücken. So führt das weiterhin knappe Angebot bei diesen Objekten zu einer Zunahme der Spitzenmiete, die nun bei 42,00 Euro/m<sup>2</sup> MFG notiert. Berlin rangiert so hinter Frankfurt/Main und München auf Platz drei der teuersten deutschen Städte.

Ein paar dunkle Wolken ziehen jedoch bei den Treibern des Booms der letzten Jahre auf. Bei den Startups scheint sich der Pulsschlag etwas zu verlangsamen. So ist in einigen Branchen ein Rückgang beim Venture-Capital zu verbuchen gewesen und erste Insolvenzen (beispielsweise advocado und Agrando) sind zu registrieren. Werden die dunklen Wolken schnell wieder vorbeiziehen oder leiten sie eine neue Epoche ein, die auch Einfluss auf den Büro- und Gewerbemarkt haben wird?

*Der Berliner Büro- und Gewerbemarkt sucht im Vergleich mit den weiteren deutschen A-Standorten seinesgleichen.*



Bürospitzenmieten 2016 bis 1. Halbjahr 2022 im Städtevergleich (in €/m<sup>2</sup> MFG monatlich)



Quelle: RIWIS/bulwiengesa

Auf dem Gewerbemarkt der Hauptstadt – in den letzten Jahren nahezu leergefegt durch den boomenden Onlinehandel und ein begrenztes Flächenangebot – setzte ebenfalls eine leichte Entspannung ein. Hier steht derzeit wie bei Büroflächen die Flexibilität im Vordergrund. Im Zuge der Digitalisierung nutzen vor allem Startups in Gewerbeparks die Möglichkeit, Produktion, Logistik, Büro und Service – stadtnah – zu verzahnen. Die Entwicklungspipeline in Berlin trägt diesem Wunsch Rechnung: Gewerbeparks sind des Projektentwicklers Liebling.

Waren im letzten Gewerbe-Pulsschlag die Corona-Pandemie und die Folgen für das Büro (Stichwort: „Remote Working“) das zentrale Thema, so wurde dieses nun vom Ukraine-Krieg, dem Zinsanstieg, der steigenden Inflation und ESG (Nachhaltigkeit) abgelöst. Das letztgenannte Themenfeld wurde dabei in diesem Bericht in den Mittelpunkt gestellt, da 50 % der Energie im Lebenszyklus einer Immobilie beim Bau derselbigen freigesetzt werden. In Bezug auf die GSG Berlin ist zu konstatieren, dass diese beim CO<sub>2</sub>-

Fußabdruck gelassen mit ihrem Bestand punkten kann. Auch darüber hinaus wurde die GSG Berlin – einer der größten Büro- und Gewerbevermieter der Stadt – trotz all der Unwägbarkeiten gut durch die Krise navigiert. So ist der Leerstand in den Gewerbehöfen und -parks bisher sehr gering. Insgesamt bedient die GSG Berlin die Schlagworte der kommenden Jahre – Nachhaltigkeit, Flexibilität und Nutzungsmischung – bereits heute. Folglich ist auch zukünftig nicht mit einem Einbruch der Nachfrage zu rechnen.

Das derzeitige Geschehen auf dem Büro- und Gewerbemarkt Berlins wird zum einen von der andauernden Corona-Pandemie geprägt und zum anderen nun mit den Auswirkungen des Ukraine-Kriegs, dem Zinsanstieg und der hohen Inflation sowie dem Thema ESG belastet. Wie genau reagiert der Pulsschlag auf all diese Unwägbarkeiten? Auch der nächste GSG-Bericht im Jahr 2023 wird sich diesen herausfordernden Zeiten stellen und die Entwicklung des Marktgeschehens für die Leserinnen und Leser 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 „Beobachtungen aus der Beraterpraxis“ im Kapitel „Büromarkt Berlin“*

### Savills Immobilien Beratungs-GmbH

Taunusanlage 18  
60325 Frankfurt am Main  
Telefon: 030 726165165  
*Artikel „Beobachtungen aus der Beraterpraxis“ im Kapitel „Büromarkt Berlin“*

## Herausgeber:

### Gewerbesiedlungs-Gesellschaft mbH

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 440123100

## Druck:

**FLYERALARM GmbH**  
Alfred-Nobel-Straße 18  
97080 Würzburg

## Redaktionsschluss: Juni 2022

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

## 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 Gewerbesiedlungs-Gesellschaft mbH, der bulwiengesa AG und der Savills Immobilien Beratungs-GmbH sowie der Quellenangabe.*



