

Berliner
GEWERBE
PULSSCHLAG

2023

NEUBAU

BESTAND

G S G | BERLIN

 bulwiengesa

 savills

LIEBE LESERIN, LIEBER LESER,

bereits zum fünften Mal können wir Ihnen unseren Berliner Gewerbe-Pulsschlag der GSG Berlin vorlegen.

Gemeinsam mit bulwiengesa und Savills geben wir Ihnen einen Einblick in die aktuelle Situation des Berliner Immobilienmarktes. Als wichtiger Indikator erlaubt dieser auch Rückschlüsse auf den Zustand der Gesamtwirtschaft unserer Hauptstadt.

Die sprichwörtlich fetten Jahre sind vorerst vorbei. Infolgedessen steht auch der diesjährige Gewerbe-Pulsschlag im Zeichen bewegter Zeiten. Die Pandemie ist offenbar überwunden, doch prasseln schon neue Herausforderungen auf uns ein. Wir alle spüren die Auswirkungen des schrecklichen russischen Angriffskrieges in der Ukraine. Inflation, Energiekrise oder stark gestiegene Finanzierungs- und Baukosten tun ihr Übriges. Die Erfordernisse der nachhaltigen Transformation haben ebenfalls signifikante Auswirkungen auf die Immobilienmärkte und ihre Akteure. Unsicherheit und Zurückhaltung prägen infolgedessen aktuell das Agieren der meisten Marktteilnehmer in der Hauptstadt. So lag der Büroflächenumsatz im ersten Halbjahr deutlich unter dem Zehn-Jahres-Durchschnitt.

Auch wir als GSG Berlin müssen uns vor diesem Hintergrund die Frage stellen, wie die Zukunft des bisher robusten Büromarkts aussieht und wie wir sie positiv beeinflussen und gestalten können. Festzustehen scheint, dass es zunächst keine Rückkehr zum Status quo beziehungsweise zur Normalität der Jahre vor den Krisen geben kann.

Wir sind überzeugt, dass ein Schlüssel für eine erfolgreiche Zukunft in der Sanierung und Optimierung unseres Gebäudebestandes liegt, denn die Bedeutung von Nachhaltigkeit und Klimaschutz steigt immer weiter. Wenn wir unseren Kindern eine lebenswerte Welt hinterlassen wollen, müssen wir jetzt handeln.

Der Immobiliensektor spielt eine wichtige Rolle bei der Reduzierung des CO₂-Ausstoßes und bei der Einhaltung der Klimaschutzziele. Die Legislative hat das ebenfalls erkannt und verleiht dieser Überzeugung Ausdruck in einer strengeren Gesetzgebung. Auch Investoren und Mieter legen immer größeren Wert auf die Umsetzung von ESG-Kriterien. Unser Ziel ist es, den CO₂-Ausstoß bis 2030 um mehr als 32 Prozent zu reduzieren. Neben der Sanierung und Optimierung unserer Immobilien spielt auch Nachverdichtung in unseren Planungen eine zentrale Rolle. Gegenüber dem nachhaltigen Neubau zeigen sich dabei auch Kostenvorteile. So können wir unsere Flächen wirtschaftlich sinnvoll für die Anforderungen der Zukunft rüsten.

Jeder Krise wohnt auch eine Chance inne. Wir sind überzeugt, dass wir aus diesen herausfordernden Zeiten gestärkt hervorgehen und nicht nur die GSG Berlin ein Stück resilienter sein wird. Indem wir unseren CO₂-Ausstoß verringern, tragen wir auch dazu bei, eine bessere Zukunft für die nächsten Generationen sicherzustellen. Wie wir uns dabei die nächsten Schritte in Richtung Bestandsertüchtigung vorstellen sowie eine detaillierte Analyse des Ist-Zustands, lesen Sie auf den folgenden Seiten unseres Gewerbe-Pulsschlags 2023.

Wir wünschen Ihnen eine spannende und inspirierende Lektüre.

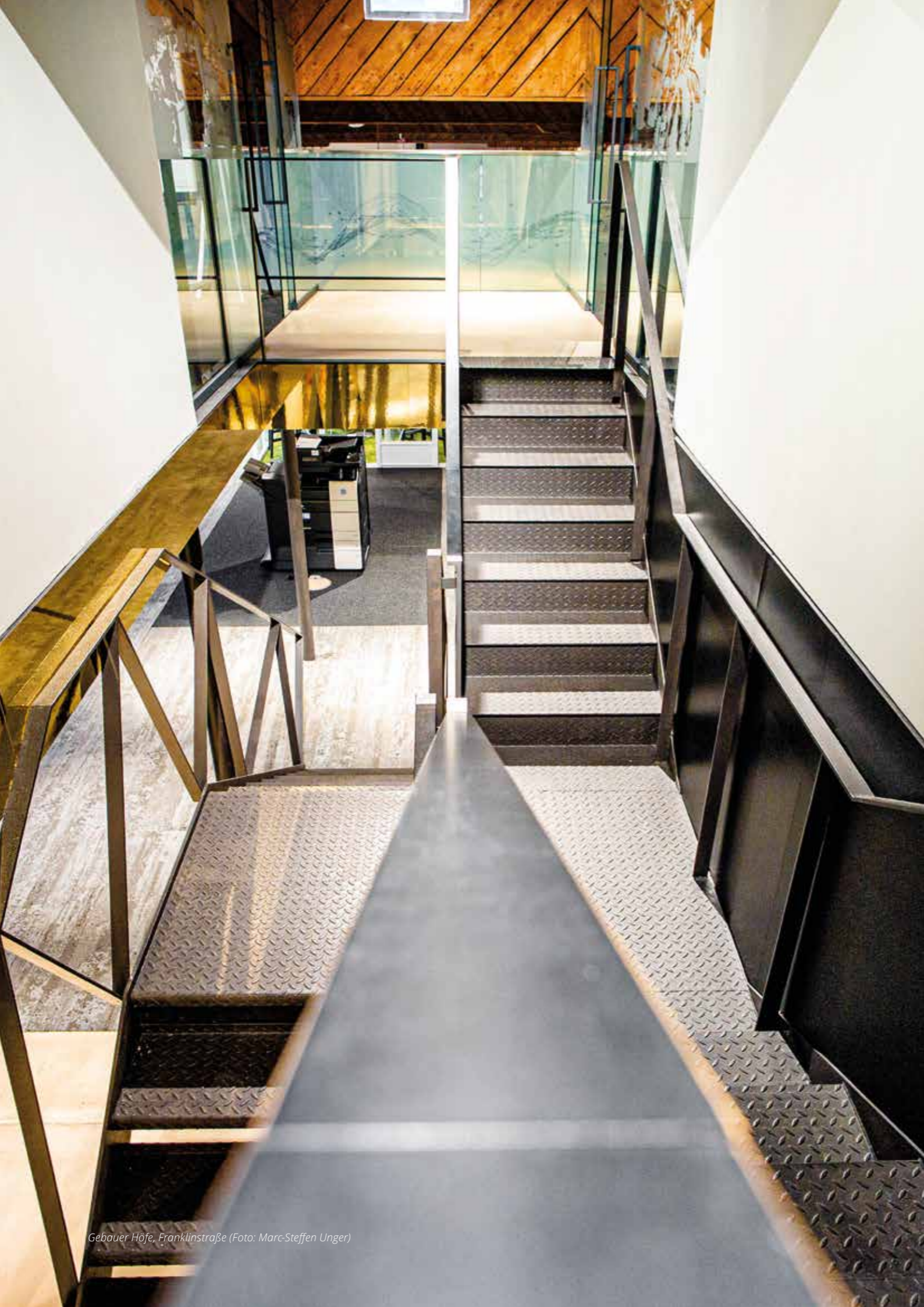
Berlin, September 2023



Oliver Schlink (CFO)



Thomas Ostermann (COO)



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

INHALT

Die Ergebnisse im Überblick	6
Zurückhaltung am Berliner Büro- und Gewerbemarkt	7
Alle Kraft auf den Bestand – GSG Berlin gut aufgestellt für die Zukunft	7
GSG Berlin – Partner der Berliner Wirtschaft	8
Die Nachhaltigkeit im Fokus – für die Anforderungen der Gegenwart und der Zukunft	8
Flächenangebot der GSG Berlin wächst durch Entwicklung von neuen Projekten.....	8
Gewerbemieten steigen an – liegen aber weiterhin unterhalb des Marktniveaus.....	10
Büromarkt Berlin	14
Krisenstimmung und ESG-Druck allgegenwärtig:	
Wann kehrt wieder Normalität am Büroimmobilienmarkt ein?.....	14
Große Zurückhaltung bei der Nachfrage nach großflächigen Angeboten.....	17
Woher kommt die Nachfrage?.....	18
Digitals und Startups – Abwärtstrend und Hoffnungsschimmer.....	20
Leerstandsanstieg setzt sich weiter fort.....	21
Fertigungszahlen kurzfristig auf überdurchschnittlichem Niveau – Verzögerungen wahrscheinlich	22
Spitzenmiete steigt weiter im moderaten Tempo	24
Büro- und Gewerbemieten bei Neuvermietungen im Sommer 2023.....	26
Beobachtungen aus der Beraterpraxis	28
Der Markt für Unternehmensimmobilien in Berlin.....	32
Verschiebungen prägen das Marktgeschehen.....	32
Flächenumsatz leidet unter multiplen Krisen.....	34
Alle Kraft auf den Bestand.....	38
Immobilienmarkt als bedeutsamer CO ₂ -Emittent.....	38
Die CO ₂ -Bilanz spricht für die Sanierung.....	39
Betriebskosten für Bürogebäude mehr als verdoppelt.....	40
Betriebskosten im Neubau vs. Bestand – es muss nicht immer Neubau sein.....	42
Bestandsertüchtigung bei der GSG Berlin – welche Maßnahmen werden ergriffen?.....	44
Digitale Konnektivität von historischen Gewerbeimmobilien.....	46
Fazit und Ausblick.....	50
Impressum	54

DIE ERGEBNISSE IM ÜBERBLICK

Die derzeitige Marktsituation ist von Ambivalenz geprägt. Einerseits bestimmen die Auswirkungen des Ukraine-Krieges, die Energiekrise, Inflation, steigende Finanzierungs- und Baukosten sowie ESG-Kriterien den Büro- und Gewerbemarkt der Hauptstadt. Andererseits bewegen sich die Fundamentaldaten auf einem soliden Niveau. An Normalität ist erneut nicht zu denken. Die Nachwehen der Pandemie sorgen insbesondere mit Remote Work für spürbar veränderte Flächenanforderungen an Büros. In dieser Melange aus sich wandelnden Anforderungen sowie wirtschaftlichen Unsicherheiten ergibt sich die Frage: Wie verhält sich der in der Vergangenheit so robuste Büro- und Gewerbebepulsschlag der Hauptstadt?

In den folgenden Abschnitten wird das Grundgerüst des Büro- und Gewerbemarktes beleuchtet, indem die Entwicklung der letzten Monate bzw. Jahre dargestellt wird. Darüber hinaus wird auch eine Prognose für die zukünftige Entwicklung abgegeben.

Der Büroflächenumsatz des 1. Halbjahres 2023 ist mit 266.000 m² rund ein Drittel unter dem Zehn-Jahres-Durchschnitt.



GSG Hof Geneststraße (Foto: GSG Berlin)

Zurückhaltung am Berliner Büro- und Gewerbemarkt

Die Hoffnung auf eine schnelle Rückkehr zur Normalität am Büromarkt der Hauptstadt dürfte inzwischen bei allen Marktteilnehmern verfliegen sein. Die vorherrschenden multiplen Krisen sorgen für eine hohe Unsicherheit aller Marktteilnehmer. Im Ergebnis lag die Büroflächennachfrage im abgelaufenen Jahr bei rund 785.000 m² (Zehn-Jahres-Durchschnitt: 820.000 m² p. a.). Die erste Jahreshälfte 2023 verlief mit einer Vermietungsleistung (inkl. Baustart von Eigennutzern) von 266.000 m² erneut sehr zurückhaltend. Der erzielte Umsatz liegt damit deutlich unter den Umsätzen der Pandemiehalbjahre 2020 und 2021 und etwa ein Drittel unter dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre von 354.000 m². Dabei war es insbesondere der Mangel an Großabschlüssen über 10.000 m², die nachfrageseitig zu einem besseren Ergebnis gefehlt haben. Der Büroflächenumsatz wurde hauptsächlich durch kleinere Vermietungen geprägt. Zur aktuellen Zurückhaltung trägt die Ungewissheit der Folgen von Remote Work auf den Flächenbedarf bei. Aufgrund der geringen Auslastung ihrer Büros überdenken Unternehmen ihre Flächenkonzepte oder reduzieren ihre Büroflächen bereits. Das Büro der Zukunft ist dabei überwiegend durch eine hohe Flexibilität geprägt und soll sowohl Raum für gemeinschaftliches Arbeiten als auch Rückzugsmöglichkeiten bieten. Trotz wirtschaftlicher Unsicherheiten treiben Inflation, steigende Baukosten und die Nachfrage nach hochwertigen Neubauflächen in zentralen Lagen das Mietniveau in den Innenstadtbereichen weiter an. Ende 2022 kletterte die Spitzenmiete auf 43,50 Euro/m² und stieg in der ersten Hälfte des Jahres 2023 weiter auf 44,00 Euro/m² an.

Gleichzeitig stiegen auf der Angebotsseite, aufgrund von hohen Fertigstellungszahlen in Verbindung mit der durchschnittlichen Nachfragesituation, die vakanten Flächen weiter an. Sie notieren derzeit bei 4,3 % bzw. 900.000 m² (Q4/2022: 3,7 %). Der Leerstand liegt damit jedoch weiterhin im Bereich der marktverträglichen Fluktuationsrate von 3 bis 5 %.

Der Markt für Unternehmensimmobilien ist von zeitlichen Verschiebungen bei der Bautätigkeit geprägt. Das geringe Fertigstellungsvolumen im Jahr 2022 sorgte für einen Nachfrageüberhang. Mit einem Umsatzergebnis von 67.000 m² setzte sich jedoch der Erholungstrend nach dem Einbruch 2019 sukzessive fort. Perspektivisch wird die Pipeline der Unternehmensimmobilien in Berlin dominiert von Gewerbe- und Business-Parks, während Transformations-, Produktions- und Lagerimmobilien leicht an Bedeutung verlieren.

Alle Kraft auf den Bestand – GSG Berlin gut aufgestellt für die Zukunft

Die Bedeutung von Nachhaltigkeit und ESG in der Immobilienbranche wächst aufgrund steigender Ansprüche von Nutzern und Investoren sowie strengerer Gesetze. Gleichzeitig ist der Immobiliensektor einer der bedeutendsten CO₂-Emittenten und damit essenziell, um die Klimaschutzziele zu erreichen. Die GSG Berlin GmbH (nachfolgend GSG Berlin) hat die Zeichen der Zeit erkannt und strebt an, den CO₂-Ausstoß ihres Bestandes bis 2030 um 32 % zu reduzieren. Dabei werden insbesondere die Sanierung und Optimierung des bestehenden Gebäudebestands als Schlüssel zu klimafreundlicheren Immobilien angesehen. Die Wiederverwendung vorhandener Materialien und die Nutzung der bereits im Gebäude gebundenen Rohstoffe kann den CO₂-Ausstoß im Vergleich zu Abriss und Neubau immens reduzieren. Gleichzeitig wirkt sich eine Sanierung/Optimierung des Bestands auch auf die in den vergangenen Jahren deutlich gestiegenen Betriebskosten von Bürogebäuden aus, wobei die Kosten für Heizung und Strom am stärksten gestiegen sind. Dabei ergreift auch die GSG Berlin umfangreiche Maßnahmen, um ihren Gebäudebestand zu ertüchtigen, da die Sanierung des Gebäudebestands für moderne Arbeitswelten als optimale Lösung angesehen wird.

GSG BERLIN – PARTNER DER BERLINER WIRTSCHAFT

Die Nachhaltigkeit im Fokus – für die Anforderungen der Gegenwart und der Zukunft

Mit fast 1 Mio. m² ist die GSG Berlin der bedeutendste private Büro- und Gewerbeflächenvermieter Berlins. Das Portfolio umfasst Flächen von 20 bis 20.000 m² Größe zur Nutzung als Produktionsstätte, Büro, Werkstatt oder Lager in architektonisch imposanten Gewerbehöfen und modernen Gewerbeparks. In den mehr als 40 innerstädtischen Liegenschaften der GSG Berlin, die vollständig an das Glasfasernetz angeschlossen sind, haben sich rund 2.000 Unternehmen angesiedelt – vom innovativen Start-up über produzierendes Kleingewerbe bis hin zum global tätigen Konzern.

Um den Anforderungen in Gegenwart und Zukunft gerecht zu werden, investiert die GSG Berlin kontinuierlich in umfangreiche Bestandsentwicklungen unter eigener Regie. Neben einer Revitalisierung der teils historischen Gewerbehöfe und Nachverdichtungsprojekten liegt ein

besonderer Fokus auf der Nachhaltigkeit. Während der größte Beitrag dazu im Erhalt des Bestandes liegt, wurden bereits 2014/15 auf mehr als 39.000 m² Dachfläche Photovoltaikmodule mit einer Gesamtleistung von 5,75 MWp verbaut. 2023 wurde der Austausch sämtlicher Leuchtmittel mit energiesparender LED-Technik abgeschlossen. Derzeit liegt unser Fokus auf zahlreichen Effizienzmaßnahmen im Bereich Heizungs-/Kälteanlagen und deren Verteilung sowie Steuerung.

Die 1965 gegründete GSG Berlin, seit 2013 unter dem Dach der paneuropäischen CPI Property Group, versteht sich als zuverlässiger Partner des Berliner Mittelstands und möchte ihrer Verantwortung für die Stadtgesellschaft gerecht werden. So werden aktuell etwa die Berliner Unterwelten, der Karneval der Kulturen oder die Berliner Stadtmission unterstützt.

Flächenangebot der GSG Berlin wächst durch Entwicklung von neuen Projekten

Anders als noch im Vorjahr und in der ersten Jahreshälfte 2017 stellt das produzierende Gewerbe in der ersten Jahreshälfte 2023 nicht mehr die größte Nutzergruppe (gemessen an der angemieteten Fläche) dar. Die größte Nutzergruppe des ersten Halbjahres bildet mit etwa 20 % der Handel, dicht gefolgt vom produzierenden Gewerbe. Die IT- und Medienbranche belegt mit 17 % der vermieteten Flächen den dritten Platz. Dahinter folgt mit einem Anteil von 15 % das Dienstleistungsgewerbe. Damit zeigt sich die Branchenverteilung 2023 heterogener als in den vergangenen Jahren, was für die hohe Flexibilität der Räumlichkeiten spricht.

„Die deutliche Zunahme des Dienstleistungssektors mit dem einhergehenden Rückgang des produzierenden Gewerbes entspricht dem veränderten Umfeld in den zentralen Bezirken. Wesentlicher Treiber sind die Beschränkungen der Logistik im urbanen Umfeld. Wohingegen

die mit Urbanität einhergehende Vielschichtigkeit für die Büronutzer vormals gewerblicher Flächen ein wichtiger Anziehungspunkt ist“, erklärt Thomas Ostermann, Geschäftsführer der GSG Berlin.

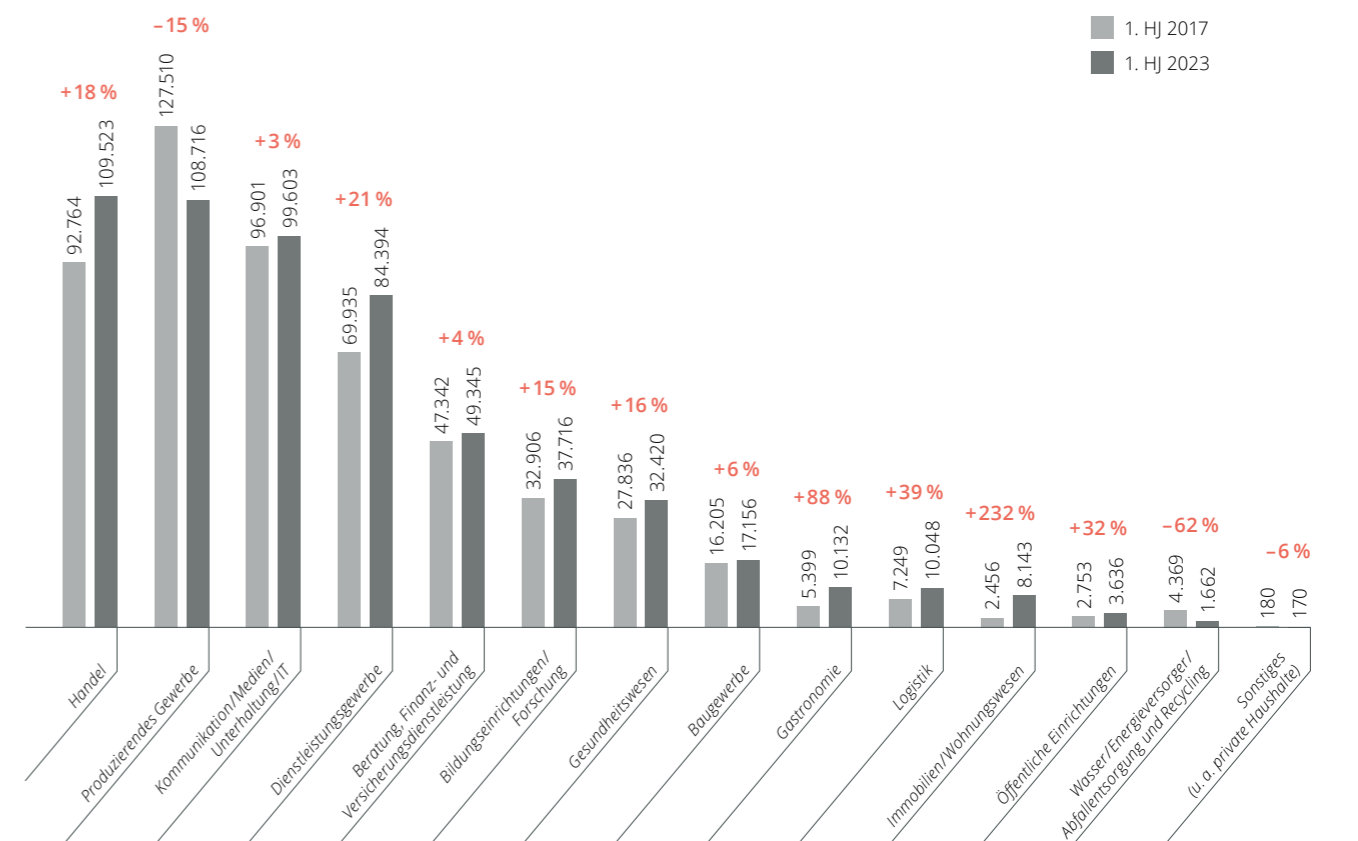
Mit der Fertigstellung von zwei Neubauten der GSG Berlin an der Adalbertstraße hat sich das Flächenangebot zum Halbjahr 2023 um rund 2.750 m² auf insgesamt rund 880.000 m² Mietfläche erhöht. Auch die Summe der vermieteten Büro- und Gewerbeflächen stieg gegenüber der ersten Jahreshälfte 2017 um etwa 7 % an.

„Wir sind besonders stolz, unser Neubauprojekt Adalbertstraße im Budget und im Zeitplan abgeschlossen und die Blockrandlücke in der Straße nunmehr wieder geschlossen zu haben. Trotz des veränderten Marktumfelds konnte wir unsere Mieterwartung realisieren“, sagt Thomas Ostermann.

Den höchsten Flächenzuwachs – im Vergleich zum ersten Halbjahr 2017 – verbuchen dabei der Handel (+17.000 m²). Auf den Plätzen zwei und drei folgen das Dienstleistungsgewerbe (+14.000 m²) und das Immobilien/Wohnungswesen (+6.000 m²). Die stärksten Rückgänge verzeichneten die durch produzierendes Gewerbe

belegten Flächen (-19.000 m²). Die Leerstandsrate der GSG Berlin verzeichnete einen leichten Anstieg bleibt aber insgesamt weiterhin gering. Rund 40 % des derzeitigen Leerstands werden einem umfangreichen Refurbishment unterzogen. Eine Wiedervermietung ist nach den abgeschlossenen Baumaßnahmen frühestens 2025 möglich.

GSG-Mieterstruktur (Gewerbeflächen) – Vergleich 1. Halbjahr 2017 zu 1. Halbjahr 2023 (in m²)



Quelle: GSG Berlin

Die drei größten Flächenzuwächse verzeichneten die Branchen Handel, Dienstleistungen und Immobilien/Wohnungswesen.

Gewerbemieten steigen an – liegen aber weiterhin unterhalb des Marktniveaus

Wie bereits in den vergangenen Jahren steigen die GSG-Mieten in der Hauptstadt im Betrachtungszeitraum – trotz der großen Unsicherheiten – weiter an. In allen Stadtbezirken konnte im Vergleich zum 1. Halbjahr 2017 eine Zunahme des Mietniveaus im Bestand verzeichnet werden. Der stärkste Anstieg wurde mit einer Zunahme von 116 % gegenüber 2017 im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg registriert. Dahinter folgt Charlottenburg-Wilmersdorf, das sein Mietniveau mit einer Zunahme von 99 % annähernd verdoppelte, und Mitte mit einer Zunahme von 77 %. Zwar verzeichnen die Mieten der GSG Berlin deutliche Zuwächse, dennoch liegen sie weiterhin erheblich unterhalb der Marktmieten der Bezirke. Auch bei den Neuvermietungen konnte bis auf Tempelhof-Schöneberg im Vergleich zu 2017 in allen Stadtbezirken eine Zunahme des Mietniveaus verzeichnet werden. Gegenüber dem Vorjahr stiegen die Mieten der Neuvermietungen allerdings nur in drei Bezirken, in den übrigen Bezirken stagnierten oder

sanken die Marktmieten. Thomas Ostermann, Geschäftsführer der GSG Berlin, stellt fest: „Durch die treibende Nachfrage nach hoher Lagequalität und Urbanität konnten sich ausgewählte Teilmärkte behaupten. In anderen Teillagen müssen sich Nutzer nunmehr nicht mehr in einem wettbewerbsintensiven Umfeld durchsetzen, umso mehr muss dies künftig durch Qualität auf der Anbieterseite kompensiert werden.“

Die GSG Berlin präsentiert sich trotz aktueller Krisen robust und verzeichnet weitere Anstiege der Neubau- und Bestandsmieten. „Derzeit wird in Charlottenburg und Kreuzberg durch Ergänzungsneubauten der Quartierscharakter gestärkt. Wir verbinden Urbanität und Vielfalt mit Infrastrukturentwicklungen und werden damit eine hohe Attraktivität für neugeschaffene Flächen sowie für unsere Bestandsmieter erreichen“, erläutert Thomas Ostermann.

Entwicklung der GSG-Durchschnittsmieten 1. Halbjahr 2017 bis 1. Halbjahr 2023

Bezirk	BESTANDSMIETEN			NEUVERMIETUNGEN	
	Durchschnittsmieten 2017	Durchschnittsmieten 1. HJ 2023	Veränderung 2017 – 1. HJ 2023	Durchschnittsmieten 1. HJ 2023	Veränderung der Durchschnittsmieten bei Neuvermietungen zu Bestandsmieten 1. HJ 2023
Charlottenburg-Wilmersdorf	8,80 €/m ²	17,50 €/m ²	+99 %	18,00 €/m ²	+2,9 %
Friedrichshain-Kreuzberg	9,60 €/m ²	20,70 €/m ²	+116 %	27,10 €/m ²	+30,9 %
Lichtenberg	4,70 €/m ²	6,30 €/m ²	+34 %	7,90 €/m ²	+25,4 %
Marzahn-Hellersdorf	4,40 €/m ²	6,30 €/m ²	+43 %	8,60 €/m ²	+36,5 %
Mitte	7,40 €/m ²	13,10 €/m ²	+77 %	19,90 €/m ²	+51,9 %
Pankow	5,50 €/m ²	7,30 €/m ²	+33 %	10,70 €/m ²	+46,6 %
Reinickendorf	4,70 €/m ²	6,90 €/m ²	+47 %	12,00 €/m ²	+73,9 %
Tempelhof-Schöneberg	6,30 €/m ²	10,50 €/m ²	+67 %	7,20 €/m ²	-31,4 %

Quelle: GSG Berlin





BÜROMARKT BERLIN

Krisenstimmung und ESG-Druck allgegenwärtig: Wann kehrt wieder Normalität am Büroimmobilienmarkt ein?

Nach Jahren des Aufwinds und Wachstums am Berliner Büromarkt sind inzwischen die Auswirkungen der vorherrschenden Krisen allgegenwärtig. Die Hoffnung der Marktakteure auf Normalität nach den Pandemie Jahren verschiebt sich erneut. Akute Risiken wie der Ukraine-Krieg, die Energiekrise, Inflation, steigende Finanzierungs- und Baukosten sowie ESG-Kriterien prägen das aktuelle Verhalten am Büro- und Gewerbemarkt. Der Investmentmarkt steht aufgrund des veränderten Finanzierungsumfelds annähernd still, fehlende Großabschlüsse lassen den Büroflächenumsatz sinken und hohe Fertigstellungszahlen lassen den Leerstand wachsen. Dennoch steigt die Zahl der Bürobeschäftigten und auch die Spitzenmiete verzeichnet weitere Anstiege. Über allem steht die Frage, welche Auswirkungen Remote Work und die veränderten Flächenanforderungen auf die Zukunft des Büros haben.

Ein guter Indikator für die regionale Wirtschaftskraft der Hauptstadt ist die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SVP-Beschäftigten). Die Entwicklung Berlins hin zu einer Dienstleistungsmetropole sowie die Renaissance industrieller Arbeitsplätze – insbesondere im innovativen Bereich – sorgte in Summe für einen starken Anstieg der SVP-Beschäftigung. Diese ist zwischen 2017 und 2022 um rund 16 % auf 1,65 Mio. Personen gestiegen und fiel damit etwa doppelt so stark aus wie im bundesweiten Durchschnitt.

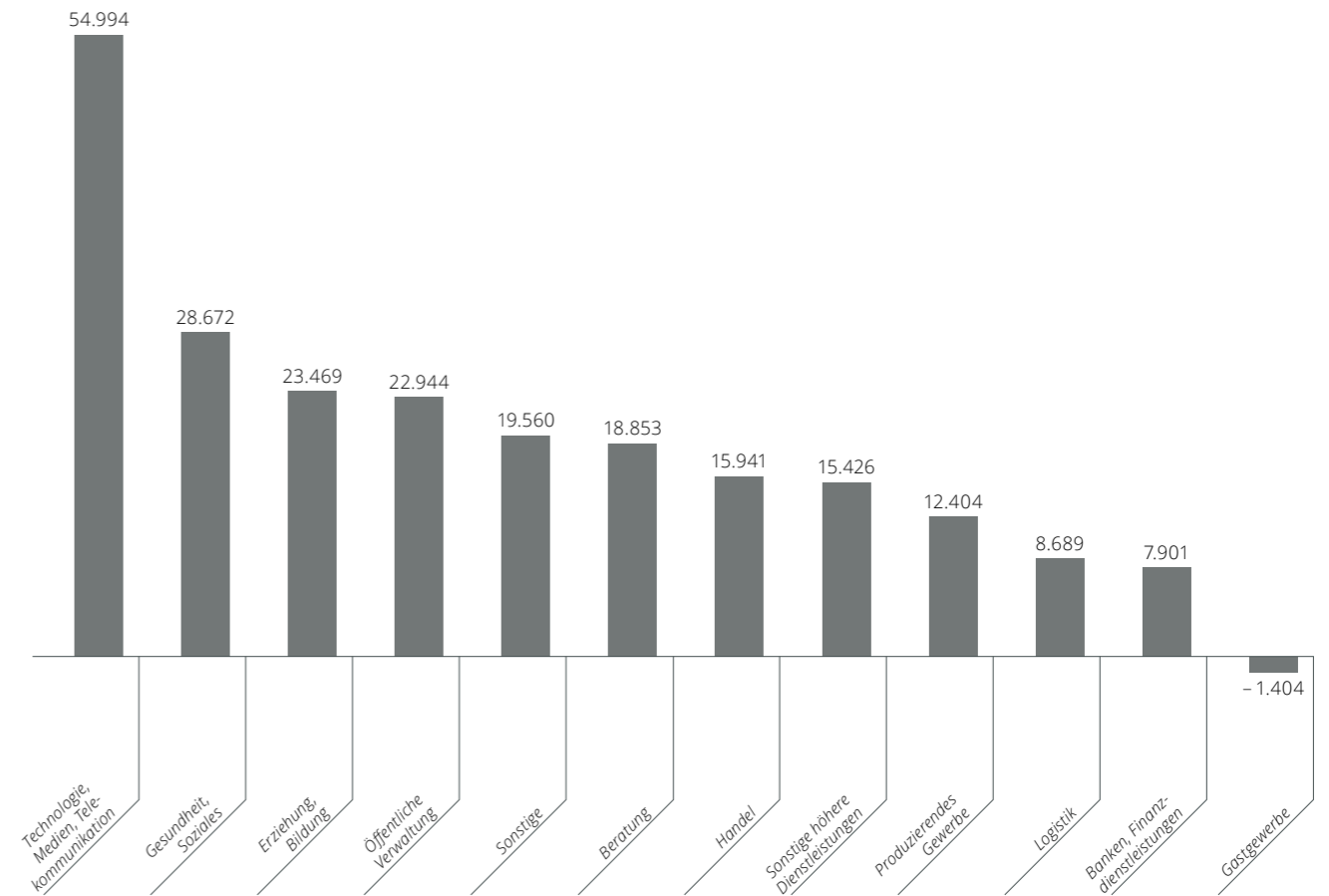
Trotz anhaltender Unsicherheiten und Herausforderungen durch multiple Krisen konnten die SVP-Beschäftigten in Berlin im Vergleich zum Vorjahr einen weiteren Anstieg verzeichnen. Das Plus betrug am Ende des Jahres 4,5 %, während in der gesamten Bundesrepublik nur ein Anstieg von 2 % zu verzeichnen war. Während das Gastgewerbe im Jahr 2021 im Zuge der Corona-Pandemie noch den höchsten Rückgang verzeichnete, wuchs die Anzahl der SVP-Beschäftigten im Jahr 2022 um über 9.000 Personen. Einen stärkeren Anstieg verzeichnete nur der TMT-Sektor (Technologie, Medien, Telekommunikation) mit einem Zuwachs um ca. 18.400 Mitarbeiter.

Betrachtet man die Entwicklung der SVP-Beschäftigten über den längeren Zeitraum von 2017 bis 2022, ergeben sich leichte Veränderungen. Die Zunahme im Gastgewerbe des vergangenen Jahres reicht nicht aus, um die vorherigen Verluste zu kompensieren, was im Betrachtungszeitraum zu einer Abnahme von 1.400 Personen führt. Den höchsten Beschäftigungszuwachs verzeichnet erneut die TMT-Branche mit rund 55.000 Personen. Darauf folgen Gesundheit & Soziales (+28.700), Erziehung & Bildung (+23.500) sowie die öffentliche Verwaltung (+22.900).

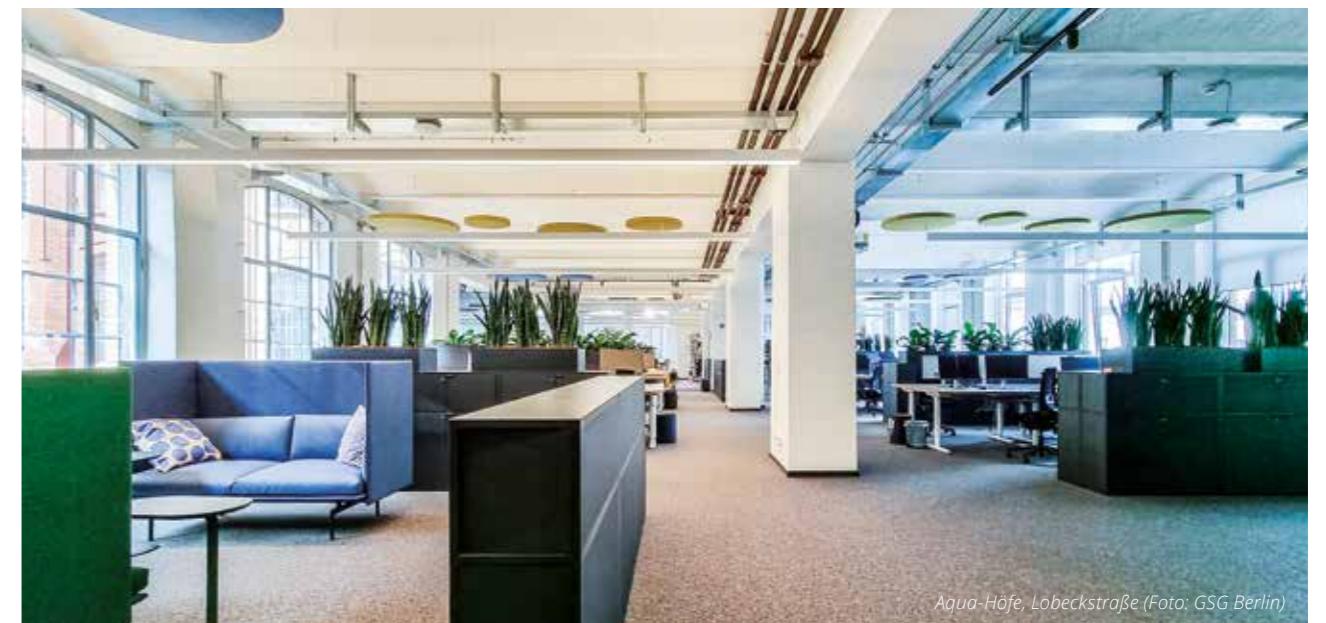
Die für die Hauptstadt prognostizierte Zunahme der Beschäftigten um 5,5 % bis 2025 wird weiterhin für positive Effekte für den Pulsschlag sorgen. Die heterogene Branchenstruktur, der hohe Anteil öffentlicher Nutzer und die derzeitige Arbeitsmarktpolitik sorgen für eine hohe Stabilität.

In Summe sind die SVP-Beschäftigten in den vergangenen fünf Jahren um über 200.000 gestiegen. Dies entspricht einer Veränderung um ca. 16 % gegenüber 2017.

Entwicklung der SVP-Beschäftigten nach Wirtschaftszweigen 2017 bis 2022



Quelle: RIWIS/bulwiengesa auf Basis Bundesagentur für Arbeit



Aqua-Höfe, Lobeckstraße (Foto: GSG Berlin)

Neben den SVP-Beschäftigten eignet sich auch die Entwicklung der Bürobeschäftigten als Messgröße für den Pulsschlag der Hauptstadt. Diese werden auf Grundlage der SVP-Beschäftigten berechnet und gelten als wichtige Variable, um eine Schätzung der zukünftigen Nachfrage nach Büroflächen vornehmen zu können. Bis Ende 2022 waren etwa 858.000 Menschen in Berlin in Büros beschäftigt. Dies stellt ein Wachstum von etwa 12,3 % im Vergleich zu 2017 dar, was etwa 95.000 Büroangestellten entspricht. Das Auftreten der Corona-Pandemie im Frühjahr 2020 hatte vorerst das dynamische Wachstum der letzten Jahre gestoppt. Ab 2021 gab es jedoch erneut einen Anstieg, was als deutliches Zeichen für die Stabilität des Marktes gewertet werden kann.

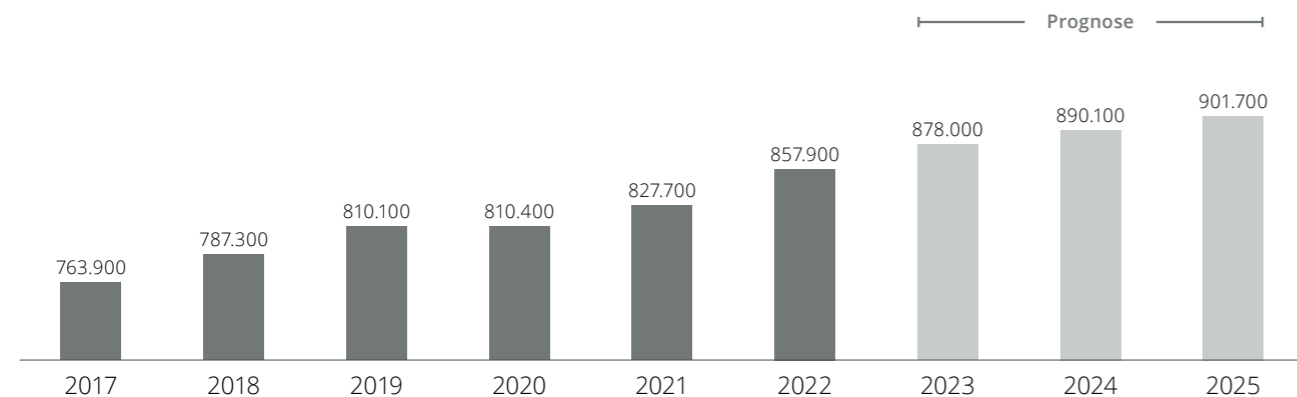
Das anhaltende Wachstum der Dienstleistungsbranche und des TMT-Segments bildete die Grundlage für den aktuellen Anstieg und auch für die vergangenen Jahre. Diese Branchen vereinen nun den größten Anteil an Bürobeschäftigten zusammen mit der öffentlichen Hand.

Ungeachtet der aktuellen Krisen und Unsicherheiten wächst die Anzahl der Bürobeschäftigten in Berlin auch im Jahr 2023 weiter an. Zum Ende des Jahres werden rund 878.000 Personen in einem Berliner Büro arbeiten und damit knapp 20.000 Personen mehr als noch vor einem Jahr. Bei der Wahl des Arbeitsplatzes verhält es sich ambivalent. Eine Rückkehr zur Büroarbeit wie vor der Corona-Pandemie stellt kein realistisches Szenario mehr dar. Die Mitarbeiter haben die Vorzüge des Arbeitens vom heimischen Schreibtisch in den vergangenen Jahren zu schätzen gelernt und wollen auf diese nicht mehr ver-

zichten. Bei einigen Großunternehmen ist daher bereits eine hohe Bereitschaft zur Reduktion der Fläche zu beobachten. Dennoch fungiert das Büro weiterhin als ein wichtiger Ort für gesellschaftlichen Austausch und ein Großteil der Angestellten möchte in Zukunft zumindest einen Teil seiner Arbeitszeit im Büro verbringen. Aus diesem Grund arbeiten Firmen derzeit vermehrt an Konzepten, um Anreize zu schaffen, ihre Mitarbeiter zurück ins Büro zu holen. Außerdem ist es in bestimmten Branchen oder für bestimmte Aufgaben schlicht nicht möglich, die Arbeit ins Homeoffice zu verlegen. Gleichzeitig werden von Firmen Flächenkonzepte überdacht und teilweise Flächen reduziert. Sollen die Büros der Zukunft sowohl Raum für gemeinschaftliches Arbeiten als auch Rückzugsmöglichkeiten liefern ist nicht mit großflächigen Flächeneinsparungen zu rechnen. Daher befindet sich der Markt hier noch in einer Findungsphase, in der die Relevanz von Lage, Ausstattung und ESG-Kriterien der Bürogebäude steigt.

Trotz der aktuellen Unsicherheiten, die durch die Auswirkungen der Corona-Pandemie und wirtschaftliche sowie geopolitische Entwicklungen verursacht werden, wird für die kommenden Jahre ein positives Wachstum der Bürobeschäftigtenzahlen prognostiziert. Im Vergleich zu anderen A-Städten wird Berlin bis 2025 das größte Wachstum von etwa 5 % verzeichnen. Am Ende des Betrachtungszeitraums (2025) wird erwartet, dass die Anzahl der Bürobeschäftigten in Berlin mehr als 900.000 erreicht. Das Wachstum wird jedoch deutlich moderater ausfallen als in der jüngsten Vergangenheit.

Entwicklung der Bürobeschäftigten in Berlin 2017 bis 2025 – ab 2023 Prognose



Quelle: RIWIS/bulwiengesa auf Basis Bundesagentur für Arbeit

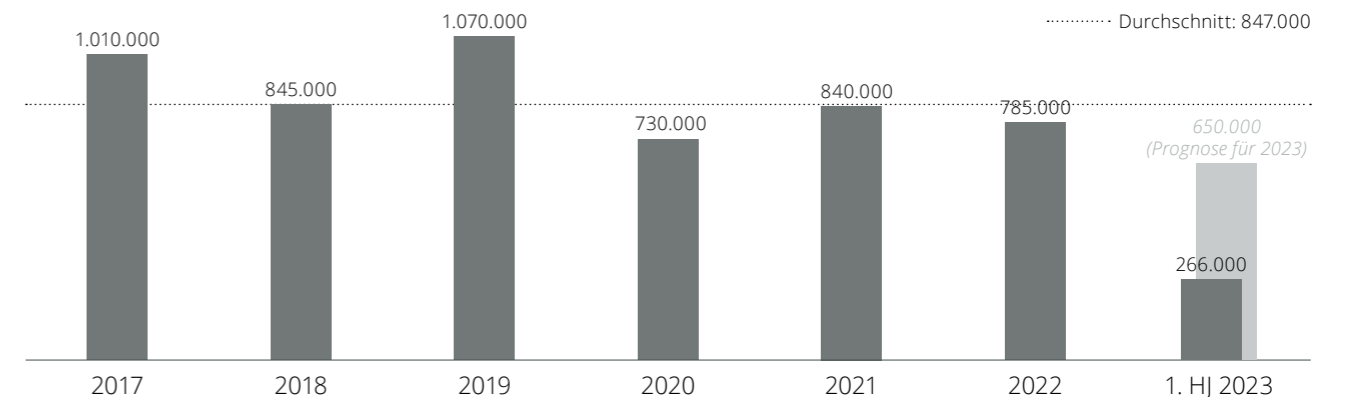
Große Zurückhaltung bei der Nachfrage nach großflächigen Angeboten

Nachdem der Berliner Büromarkt – getragen durch das dynamische Wachstum der Bürobeschäftigten – in den zurückliegenden Jahren von Rekord zu Rekord geeilt ist, wurde diese Rekord-Rallye durch die im Frühjahr 2020 einsetzende Corona-Pandemie abrupt beendet. Durch die Nachwehen der Pandemie, insbesondere das Thema Remote Work, und auch durch die anschließenden wirtschaftlichen und geopolitischen Krisen, ist das Marktgeschehen auch weiterhin durch eine hohe Unsicherheit geprägt, was sich in moderaten Nachfragevolumina dokumentiert. Nachdem zwischen 2017 und 2019 zweimal die 1 Mio. m²-Grenze geknackt wurde, pendelt sich der Umsatz seitdem zwischen 700.000 und 850.000 m² ein. So auch im Jahr 2022, als das Umsatzvolumen bei 785.000 m² lag. Großvermietungen wurden zwar verzeichnet, allerdings deutlich unter dem Niveau vorheriger Jahre. Besonders marktprägend war für 2022 der Eigennutzerbaustart am Haus der Statistik durch das Land Berlin mit rund 40.000 m². Auffällig war weiterhin der erneut sehr hohe Anteil an Vermietungen in Projektentwicklungen. Bedingt durch den weiterhin geringen Leerstand, insbesondere moderner Flächen, wurden erneut hohe Anteile des Umsatzes in Neubau- und Sanierungsvorhaben generiert.

Die erste Jahreshälfte 2023 verlief mit einer Vermietungsleistung (inkl. Baustart von Eigennutzern) von 266.000 m² eher zurückhaltend. Der Umsatz liegt damit deutlich unterhalb der Pandemiehalbjahre 2020 und 2021 und unterschreitet den zehnjährigen Halbjahresmittelwert von 354.000 um etwa ein Drittel. Großabschlüsse über 10.000 m² bildeten eine Seltenheit und wurden ausschließlich im ersten Quartal verzeichnet. Prägend für den Büroflächenumsatz waren kleinteilige Vermietungen. Zu den wenigen großvolumigen Abschlüssen des ersten Halbjahres 2023 gehört mit etwa 20.000 m² die Anmietung von Boston Consulting im Bürogebäude AP15 im Teilraum Mediaspree sowie der öffentlichen Hand in Treptow-Köpenick und Marzahn. Im zweiten Quartal 2023 konnten nur zwei Abschlüsse über 5.000 m² verzeichnet werden, was die derzeitige Zurückhaltung am Markt sehr gut dokumentiert. Insgesamt erscheint für das Gesamtjahr somit ein Umsatzergebnis moderat unterhalb des Vorjahres als realistisch.

In Kürze könnte der gesamte Take-up kleiner als die Fertigstellung im gleichen Zeitraum sein.

Büroflächenumsatz 2017 bis 1. Halbjahr 2023 (in m²)

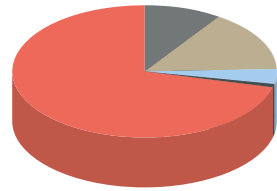


Quelle: RIWIS/bulwiengesa

Woher kommt die Nachfrage?

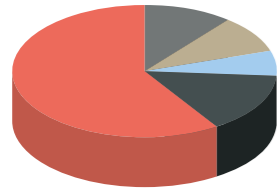
Flächenumsatz nach Unternehmenstypen 2017 bis 1. Halbjahr 2023 (in m²)

Reinickendorf



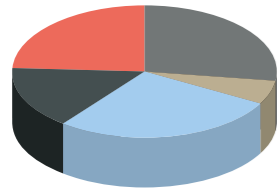
Gesamtergebnis: 128.000 m²

Spandau



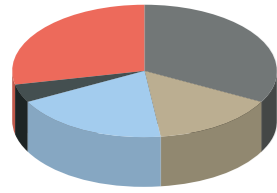
Gesamtergebnis: 76.000 m²

Mitte



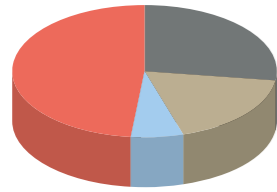
Gesamtergebnis: 1.351.000 m²

Charlottenburg-Wilmersdorf



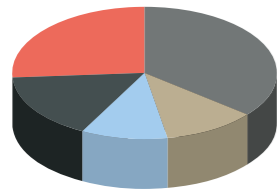
Gesamtergebnis: 567.000 m²

Steglitz-Zehlendorf



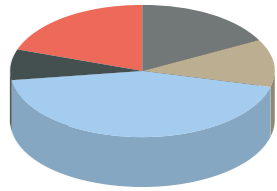
Gesamtergebnis: 29.000 m²

Tempelhof-Schöneberg



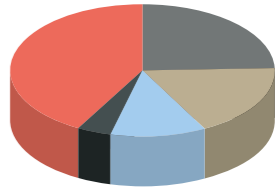
Gesamtergebnis: 343.000 m²

Pankow



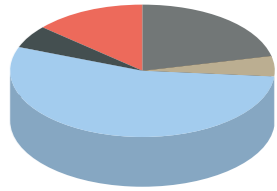
Gesamtergebnis: 248.000 m²

Lichtenberg



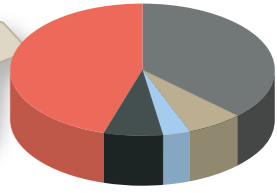
Gesamtergebnis: 58.000 m²

Friedrichshain-Kreuzberg



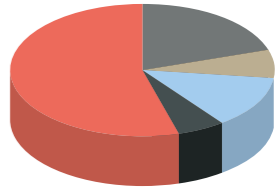
Gesamtergebnis: 757.000 m²

Marzahn-Hellersdorf



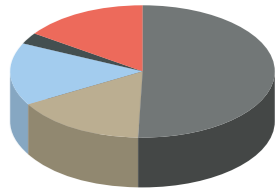
Gesamtergebnis: 54.000 m²

Treptow-Köpenick

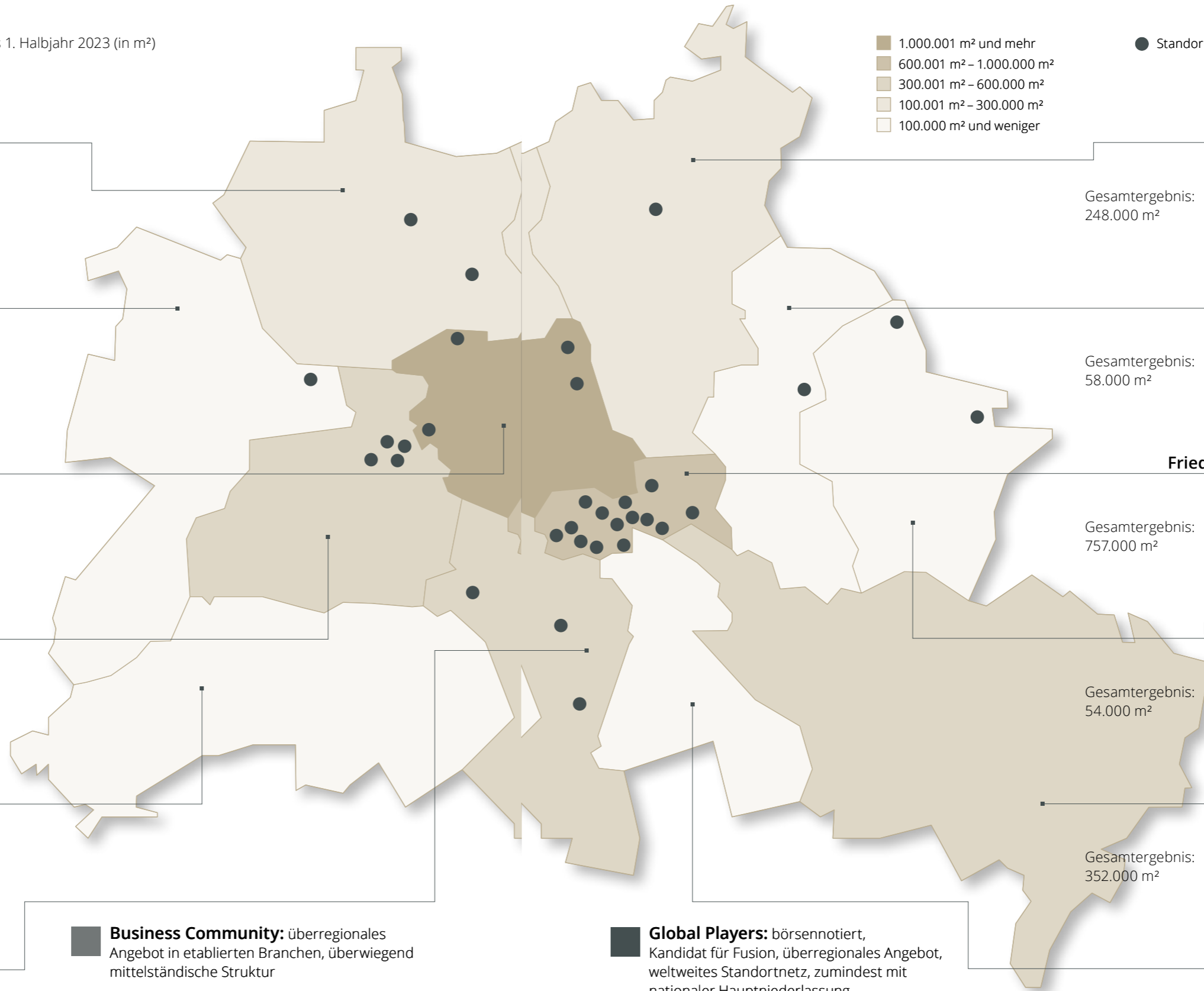


Gesamtergebnis: 352.000 m²

Neukölln



Gesamtergebnis: 73.000 m²



- 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

- 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

- 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

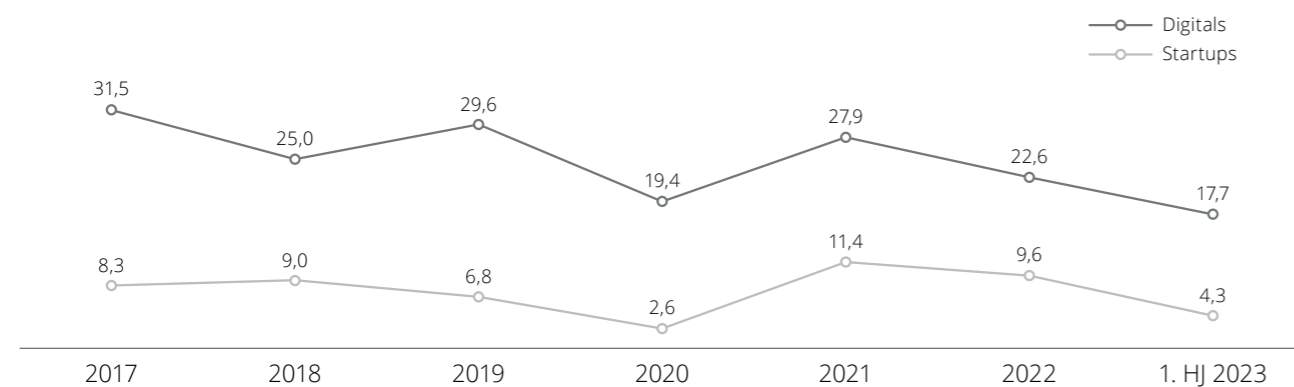
Digitals und Startups – Abwärtstrend und Hoffnungsschimmer

Während der Büroflächenumsatz Berlins in der Vergangenheit stark durch unternehmensbezogene Dienstleistungen und die öffentliche Hand geprägt war, hat sich im Verlauf der letzten Dekade das Branchengefüge spürbar verändert. Besonders marktprägend war dabei die Etablierung der TMT-Branche als relevanter Nachfrager. Diese ist auch verantwortlich für einen großen Teil des aktuellen Bürobeschäftigtenwachstums. Besonders relevant sind hier die innovativen Unternehmen aus dem digitalen Bereich sowie Startups. Digitals waren zwischen 2017 und 2019 für über 25 % der Büroflächenumsätze verantwortlich. Im folgenden Jahr sank der Anteil aufgrund von großflächigen Anmietungen durch die öffentliche Hand und die Pandemie leicht ab, lag jedoch in 2021 mit rund 28 % erneut auf hohem Niveau. Analog zum Gesamtmarkt herrschte in 2022 und im ersten Halbjahr 2023 bei vielen Marktteilnehmern der Digitals große Zurückhaltung, was sich auch im Anteil des Büroflächenumsatzes von rund 22,5 % im Jahr 2022 und 18 % im 1. HJ 2023 widerspiegelt. 2022 mietete das Automotive Software Unternehmen Cariad SE über 20.000 m² im Bürogebäude QH Track im Quartier Heidestraße. Nennenswerte Vermietungen sind außerdem Mobile.de und HelloFresh, welche jeweils um die 6.000 m² anmieteten. Im Jahr 2023 konnten bisher keine Abschlüsse über 5.000 m² von Unternehmen im digitalen Bereich verzeichnet werden. Die Umsatzstrukturen waren insgesamt sehr kleinteilig geprägt.

Ähnlich verhält es sich bei der Umsatzentwicklung von Startups (Unternehmen gelten bis fünf Jahre nach ihrer Gründung als Startup). Nach dem Rekordjahr 2021 mit einem Anteil von 11,4 % setzte auch hier eine Abwärtsbewegung ein. Gestiegene Zinsen und eine große Unsicherheit sorgten im Jahr 2022 für einen bundesweiten Einbruch der Neugründungen. Die erste Jahreshälfte 2023 gibt jedoch Grund zur Hoffnung, denn die Zahl der Neugründungen stieg um 40 % gegenüber dem vergangenen Jahr, mit insgesamt 262 von Januar bis einschließlich Juni 2023 (Quelle: Gründerszene, Studie Bundesverband Deutsche Startups). Der Anteil der Startups am Flächenumsatz verzeichnete jedoch einen erneuten Rückgang. Die wenigen relevanten Abschlüsse im Jahr 2022 konzentrierten sich auf den City-Rand wie Friedrichshain und Prenzlauer Berg. In 2023 blieben die großvolumigen Abschlüsse bisher aus und kleinteilige Vermietungen dominierten das Marktgeschehen.

Die Anzahl der Neugründungen von Startups ist in der ersten Jahreshälfte um 40 % gegenüber dem Vorjahr angestiegen.

Anteil neuer Nutzer am Büroflächenumsatz 2017 bis 1. Halbjahr 2023 (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

Leerstandsanstieg setzt sich weiter fort

In Folge der geringen spekulativen Bautätigkeit und der anhaltend hohen Nachfrage konnte in den zurückliegenden Jahren eine sukzessive Reduktion des Leerstandes verzeichnet werden. Zum Ende des Jahres 2019 betrug das Leerstandsniveau etwa 250.000 m² oder 1,3 %, was das niedrigste Niveau seit den frühen 1990er Jahren darstellte.

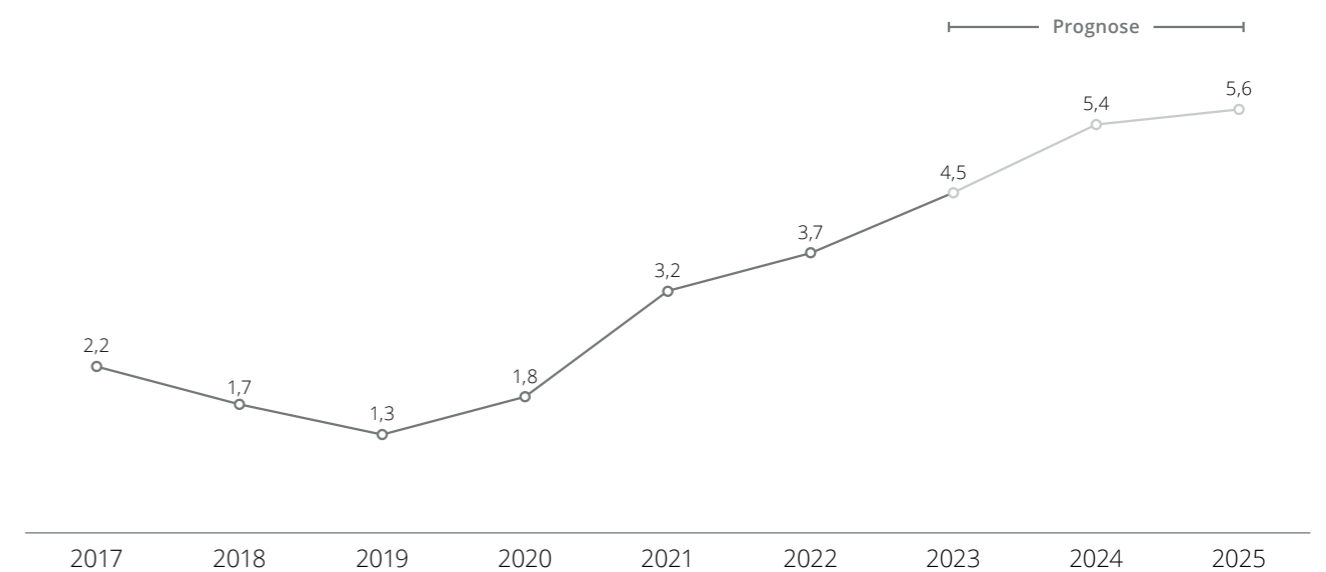
Im Verlauf des Jahres 2020 machte sich die Corona-Krise auch beim Leerstand bemerkbar, da die Nachfrage geringer wurde. Bis zum Ende des Jahres stieg der Leerstand auf 1,8 %. Die Jahre 2021 und 2022 verliefen ähnlich und aufgrund einer hohen Anzahl an fertiggestellten Immobilien stieg der Leerstand erneut auf etwa 3,7 % bzw. 770.000 m² an.

Auch der Start ins Jahr 2023 zeigt einen vergleichbaren Trend mit steigendem Büroflächenleerstand. Die hohen Fertigstellungsvolumen in Verbindung mit der durchschnittlichen Nachfragesituation sorgten für einen Anstieg der vakanten Flächen auf 900.000 m² bzw. 4,3 %.

Für die kommenden Jahre ist aufgrund der hohen Baufertigstellungen – auch spekulativer Art – mit einem weiteren Anstieg der Leerstandsquote in Richtung 5,5 % zu rechnen. Damit wird sich die Leerstandsquote zwar leicht oberhalb der gängigen Fluktuationsreserve von 3 bis 5 % befinden, die Leerstände werden sich jedoch vorrangig auf Objekte in mangelhaften Lagen und niedriger Objektqualität konzentrieren.

Besonders in zentralen, qualitativ hochwertigen Lagen ist aktuell ein zunehmender Anteil an Untermietflächen zu beobachten. Etwa ein Drittel des Gesamtleerstandes in Berlin entfällt auf Flächen zur Untervermietung. Diese bieten ein hohes Maß an Flexibilität und lassen sich kurzfristig wieder vermarkten. Gründe für den Anstieg sind unter anderem wirtschaftliche Schwierigkeiten oder der veränderte Flächenbedarf durch Remote Work, welche die neue Arbeitsrealität abbilden.

Büroleerstandsrate in Berlin 2017 bis 2025 (in %) – ab 2023 Prognose



Quelle: RIWIS/bulwiengesa



Fertigstellungszahlen kurzfristig auf überdurchschnittlichem Niveau – Verzögerungen wahrscheinlich

Berlin ist mit rund 21 Millionen Quadratmetern Mietfläche (Ende 2022) der größte Büromarktstandort in Deutschland. In den letzten Jahren wurde eine deutliche Zunahme der Bauprojekte verzeichnet. Zwischen 2018 und 2022 wurden im Vergleich zum Durchschnitt der letzten zehn Jahre überdurchschnittlich viele Büroflächen von etwa jährlich 431.000 m² fertiggestellt, wobei der Trend in jüngster Zeit stark ansteigt.

Im Jahr 2022 wurden insgesamt etwa 528.000 m² an neuen Büroflächen fertiggestellt. Damit liegt der Wert zwar unter dem Rekordjahr 2021 (626.000 m²), bewegt sich aber dennoch deutlich über dem Zehn-Jahres-Mittel von ca. 300.000 m². Besonders relevante Fertigstellungen waren das DSTRCT Berlin in Friedrichshain und das Stream im Büroteilmarkt Mediaspree mit jeweils über 40.000 m² sowie das VoltAir und der erste Bauabschnitt des QH Track mit jeweils rund 30.000 m².

Die größte Fertigstellung im Jahr 2023 wird das EDGE East Side Berlin (65.000 m²). Zudem werden weitere Bauteile des Großprojektes QH Track mit über 40.000 m² in der Europacity fertig. Außerdem entstehen mit der Fertigstellung des Großprojektes Tacheles (70.000 m²) zusätzlich über 40.000 m² Bürofläche. Diese und weitere Fertigstellungen sorgen für ein prognostiziertes Volumen von etwa 600.000 m² in 2023 von denen etwa 50 % bereits vorvermietet sind. Der im Vergleich zum letzten Jahr deutlich höhere Anteil an vakanten Flächen spiegelt die aktuelle Zurückhaltung der Marktteilnehmer wider.

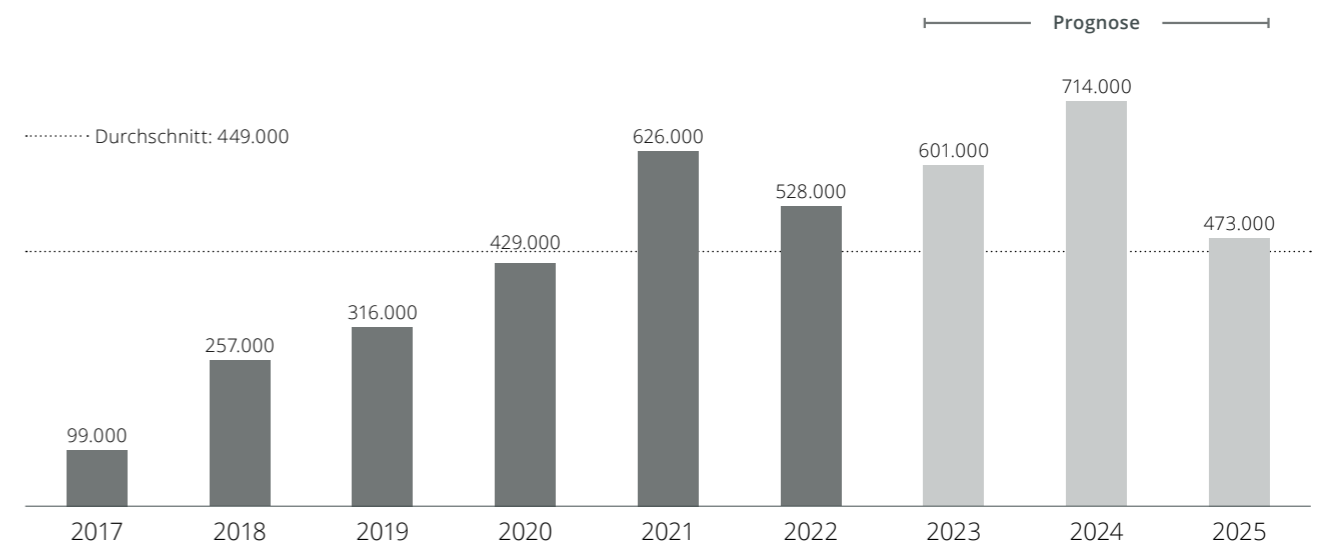
In den nächsten Jahren wird mit einer weiteren Zunahme der Fertigstellung von Büroflächen gerechnet. Es wird erwartet, dass bis 2025 durchschnittlich etwa 596.000 m² pro Jahr neu gebaut werden. Besonders hohe Zahlen sind für die Jahre 2023 und 2024 zu erwarten, mit einem Volumen von etwa 600.000 bis 720.000 m² pro Jahr. Ein Großteil der Projekte, die in diese Zahlen einfließen, befindet sich bereits im Bau. Die Vermietungsquote der Pipeline bis 2025 liegt aktuell bei etwa 40 %.

Neben Verzögerungen im Bau sind vor allem bei den Planungen Verschiebungen wahrscheinlich, dies betrifft insbesondere Projektentwicklungen in dezentralen Lagen und ohne nennenswerte Vorvermietungen, da die Entwicklungen genauer geprüft und Finanzierungen noch stärker hinterfragt werden. Dies wird bereits jetzt deutlich, da nur eine geringe Anzahl an Projekten neu mit dem Bau starten.

Derzeit liegt der Schwerpunkt der Fertigstellungspipeline hauptsächlich auf den Teilmärkten Mitte, Mediaspree, Friedrichshain und Kreuzberg. Obwohl auch in dezentralen Lagen viele Projekte geplant sind, sind diese vermehrt von Verzögerungen oder Änderungen betroffen. In Zukunft ist mit einer deutlichen Verringerung des Neubauvolumens zu rechnen, während der Fokus verstärkt auf Sanierungen gelegt wird, auch aus Gründen der Nachhaltigkeit.

Büroflächenfertigstellungen in Berlin 2017 bis 2025 (in m²)

Die Summe der prognostizierten Fertigstellungen entspricht 8,5 % des Gesamtbestands.



Quelle: RIWIS/bulwiengesa auf Basis von Projektentwicklern

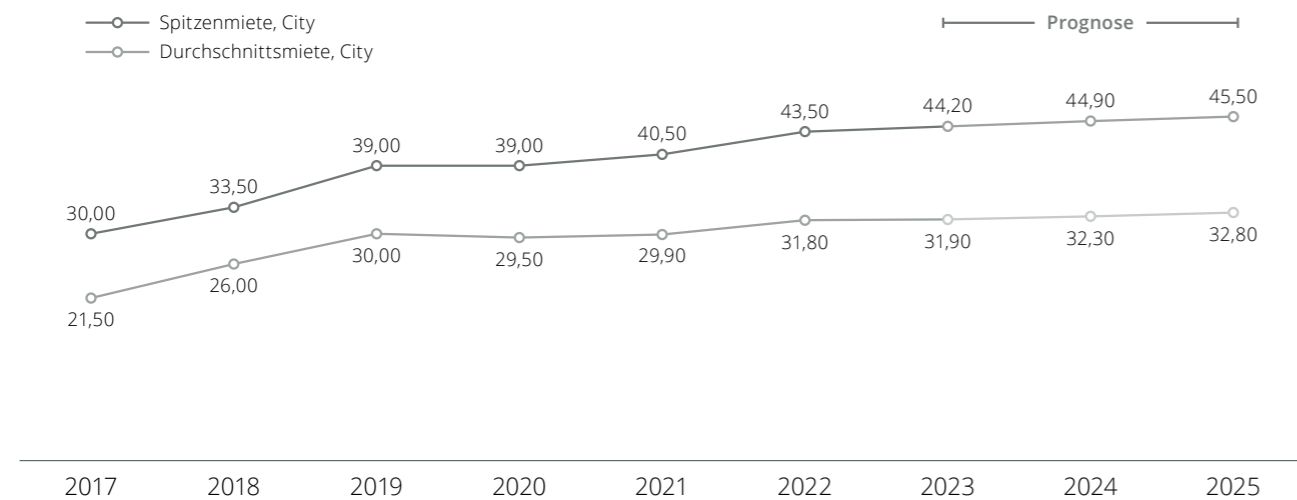
Spitzenmiete steigt weiter im moderaten Tempo

Aufgrund der hohen Nachfrage in den letzten Jahren sind die Büromieten in Berlin kontinuierlich gestiegen. Zwischen 2016 und 2022 erhöhte sich die Spitzenmiete um mehr als 50 % auf über 43,00 Euro/m².

Die Auswirkungen der Corona-Pandemie haben das starke Mietwachstum der letzten Jahre vorübergehend gebremst. Allerdings ist seitdem ein erneuter Anstieg zu beobachten. Trotz wirtschaftlicher Unsicherheiten treiben Inflation, steigende Baukosten und die Nachfrage nach zentralen Lagen das Mietniveau in den Innenstadtbereichen weiter an. Ende 2022 betrug die Spitzenmiete 43,50 Euro/m² und stieg in der ersten Hälfte des Jahres 2023 weiter auf 44,00 Euro/m² an. Für die kommenden Jahre wird erwartet, dass die Mieten weiter auf über 45 Euro/m² steigen. Gleichzeitig ist jedoch auch eine zunehmende Wichtigkeit von Anreizen (Incentives) erkennbar.

Die Anstiege der Durchschnittsmieten fallen weniger stark aus. In zentralen Lagen sorgen der aktuelle und perspektivisch anhaltende Nachfragetrend mit einem Fokus auf die zentralen Lagen für weitere Anstiege. Anders verhält es sich in dezentralen Lagen, insbesondere jenen, die in der jüngsten Vergangenheit sehr starke Entwicklungen genommen haben und Anzeichen einer Überhitzung zeigen. Dort sind hingegen auch deutlichere Einschnitte möglich.

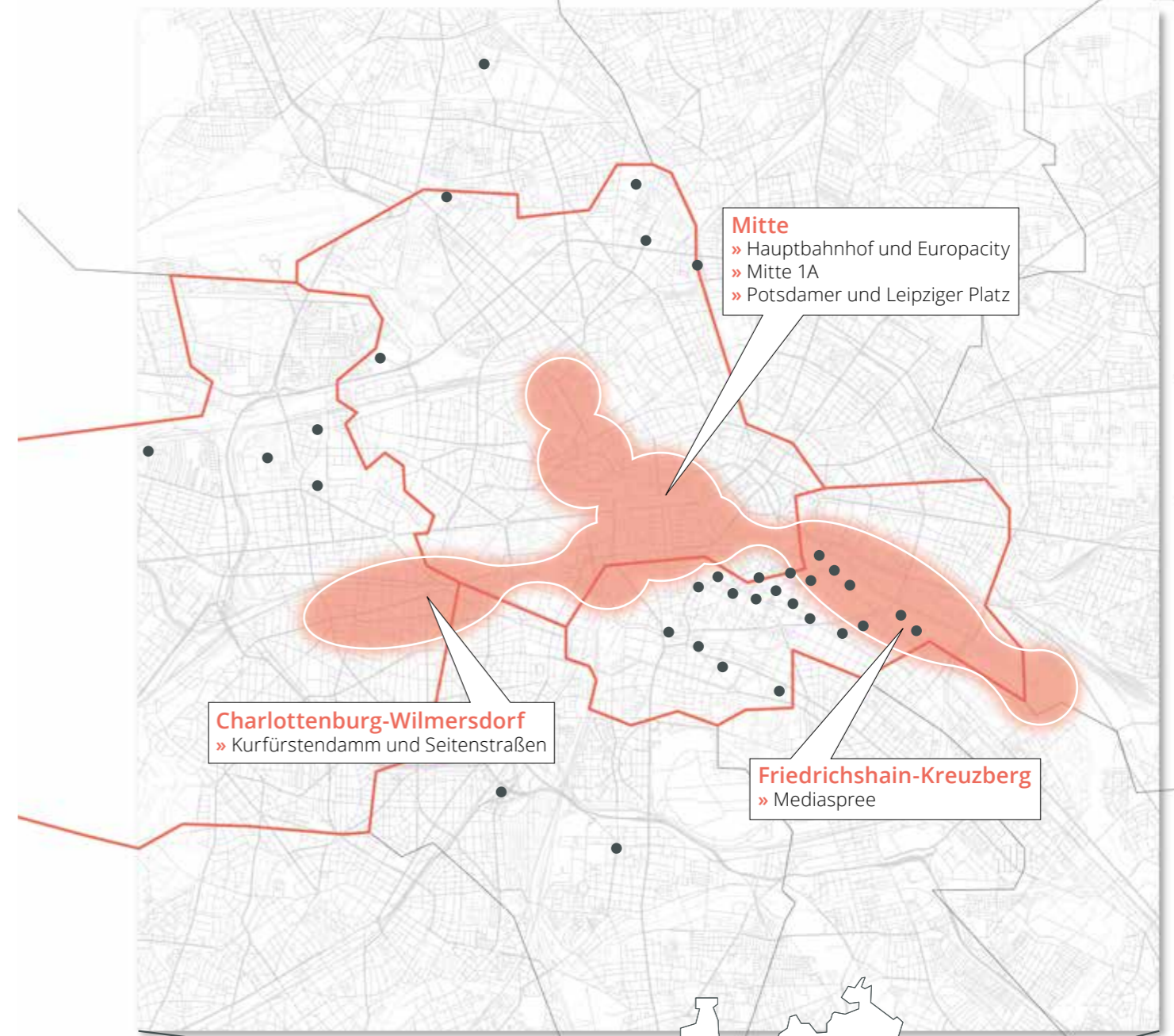
Marktübliche Büromieten in Berlin 2017 bis 2025 (in €/m²) – ab 2023 Prognose



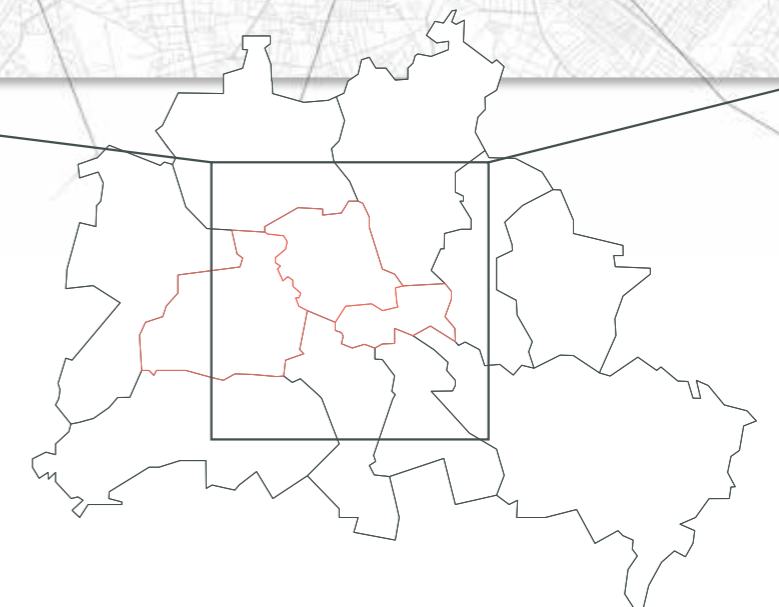
Quelle: RIWIS/bulwiengesa

Trotz wirtschaftlicher Unsicherheiten treiben Inflation, steigende Baukosten und die Nachfrage nach zentralen Lagen das Mietniveau in den Innenstadtbereichen weiter an.

Polyzentrale Verteilung der Spitzenmieten in Berlin



● GSG-Standorte



Büro- und Gewerbemieten bei Neuvermietungen im Sommer 2023

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 ²	17,00	12,00	6,90
Spitzenmiete/Höchstmiete in €/m ² *	22,50	12,00	
bereinigte Preisspanne in €/m ² **		12,00	3,70 – 10,50

(Anmerkung: kleine Grundgesamtheit bei Neuvermietungen)

Spandau

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

Mitte

	Marktmiete Büro bei Neuvermietung	GSG-Miete Gewerbe bei Neuvermietung	GSG-Bestandsmiete
Durchschnittsmiete in €/m ²	31,50	19,90	13,10
Spitzenmiete/Höchstmiete in €/m ² *	45,00	27,40	
bereinigte Preisspanne in €/m ² **		14,40 – 27,40	2,70 – 27,50

Charlottenburg-Wilmersdorf

	Marktmiete Büro bei Neuvermietung	GSG-Miete Gewerbe bei Neuvermietung	GSG-Bestandsmiete
Durchschnittsmiete in €/m ²	27,50	18,00	17,50
Spitzenmiete/Höchstmiete in €/m ² *	41,50	22,50	
bereinigte Preisspanne in €/m ² **		16,00 – 22,50	5,00 – 33,70

Steglitz-Zehlendorf

	Marktmiete Büro bei Neuvermietung	GSG-Miete Gewerbe bei Neuvermietung
Durchschnittsmiete in €/m ²	19,00	-
Spitzenmiete/Höchstmiete in €/m ² *	25,00	-
bereinigte Preisspanne in €/m ² **		-

Tempelhof-Schöneberg

	Marktmiete Büro bei Neuvermietung	GSG-Miete Gewerbe bei Neuvermietung	GSG-Bestandsmiete
Durchschnittsmiete in €/m ²	24,00	7,20	10,50
Spitzenmiete/Höchstmiete in €/m ² *	33,00	7,20	
bereinigte Preisspanne in €/m ² **		7,20	5,50 – 23,60

(Anmerkung: kleine Grundgesamtheit bei Neuvermietungen)

Neukölln

	Marktmiete Büro bei Neuvermietung	GSG-Miete Gewerbe bei Neuvermietung
Durchschnittsmiete in €/m ²	19,40	-
Spitzenmiete/Höchstmiete in €/m ² *	27,50	-
bereinigte Preisspanne in €/m ² **		-

Pankow

	Marktmiete Büro bei Neuvermietung	GSG-Miete Gewerbe bei Neuvermietung	GSG-Bestandsmiete
Durchschnittsmiete in €/m ²	24,00	10,70	7,30
Spitzenmiete/Höchstmiete in €/m ² *	36,00	13,80	
bereinigte Preisspanne in €/m ² **		5,40 – 13,80	5,60 – 13,20

(Anmerkung: kleine Grundgesamtheit bei Neuvermietungen)

Lichtenberg

	Marktmiete Büro bei Neuvermietung	GSG-Miete Gewerbe bei Neuvermietung	GSG-Bestandsmiete
Durchschnittsmiete in €/m ²	14,50	7,90	6,30
Spitzenmiete/Höchstmiete in €/m ² *	19,00	12,60	
bereinigte Preisspanne in €/m ² **		6,90 – 12,60	3,90 – 12,20

(Anmerkung: kleine Grundgesamtheit bei Neuvermietungen)

Marzahn-Hellersdorf

	Marktmiete Büro bei Neuvermietung	GSG-Miete Gewerbe bei Neuvermietung	GSG-Bestandsmiete
Durchschnittsmiete in €/m ²	14,10	8,60	6,30
Spitzenmiete/Höchstmiete in €/m ² *	19,00	11,30	
bereinigte Preisspanne in €/m ² **		6,90 – 11,30	1,10 – 11,80

Friedrichshain-Kreuzberg

	Marktmiete Büro bei Neuvermietung	GSG-Miete Gewerbe bei Neuvermietung	GSG-Bestandsmiete
Durchschnittsmiete in €/m ²	28,80	27,10	20,70
Spitzenmiete/Höchstmiete in €/m ² *	38,00	35,50	
bereinigte Preisspanne in €/m ² **		18,00 – 35,50	6,80 – 36,70

Treptow-Köpenick

	Marktmiete Büro bei Neuvermietung	GSG-Miete Gewerbe bei Neuvermietung
Durchschnittsmiete in €/m ²	18,50	-
Spitzenmiete/Höchstmiete in €/m ² *	26,50	-
bereinigte Preisspanne in €/m ² **		-

* Definierte Spitzenmiete nach GIF/höchster Mietvertragsabschluss 1. Halbjahr 2023

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

* Definierte Spitzenmiete nach GIF/höchster Mietvertragsabschluss 1. Halbjahr 2023

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

Beobachtungen aus der Beraterpraxis

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



Karina Sauer

Das Umfeld für Büroimmobilien ist aktuell sehr herausfordernd. Wie sieht es derzeit auf dem Büromarkt in Berlin aus?

Im ersten Halbjahr 2023 haben wir nur wenig Aktivität in Berlin gespürt. Besonders die fehlenden Großabschlüsse haben den Flächenumsatz gedrückt. Mehrere Faktoren sind aus unserer Sicht hierfür verantwortlich. Dazu zählt, dass große Unternehmen sich in dem konjunkturell unsicheren Umfeld ungern bewegen, sie scheuen zusätzliche Kosten und versuchen, Fehler zu vermeiden. Viele sind in der Findungsphase und stellen sich auf die neue Arbeitswelt ein, in der sie ihre neuen Bedarfe noch ermitteln müssen. Hinzu kommt, dass die sonst sehr expansionsfreudige Tech-Branche als Abnehmer großer Flächen seltener auftritt. Ausnahmen bestätigen hier die Regel. So hat das Solarenergieunternehmen Enpal im Frühjahr knapp 5.000 m² angemietet. Das ist aber kein Vergleich zu den Größenordnungen der vergangenen drei Jahre, in denen Tech-Unternehmen Flächen jenseits der 15.000 m² anmieteten. Viele Unternehmen der Branche durchlaufen aktuell eine Korrekturphase. Zudem zeigt sich bei einigen, dass sie zu starke Expansionen erwartet haben und die großzügig angemieteten Flächen nicht mehr benötigen. Überlagert wird dies zudem dadurch, dass bei

vielen die Flächenbedarfe aufgrund des hybriden Arbeitens geringer sind. Denn gerade in der Tech-Branche ist der Homeoffice-Anteil sehr hoch. Infolgedessen geben insbesondere Tech-Firmen Flächen wieder ab – das Volumen an Untermietflächen ist auf einem historisch hohen Niveau in Berlin. Das schlägt sich auf den Leerstand nieder, der mit fast 4 % zum Ende des ersten Halbjahrs so hoch war wie seit neun Jahren nicht mehr.

Apropos Homeoffice: Wie gehen Unternehmen mit der veränderten Arbeitswelt um?

Die Unternehmen haben inzwischen akzeptiert, dass sich die Arbeitswelt dauerhaft verändert hat und dass sie sich darauf einstellen müssen. Viele Unternehmen setzen sich verstärkt mit hybriden Organisationsformen und den entsprechenden Arbeitsplatzkonzepten auseinander. Dass sie Unterstützung dabei benötigen, zeigt sich unter anderem an dem erhöhten Beratungsbedarf, den wir verzeichnen. Die Firmen brauchen Lösungen, um einerseits ihre Fläche effizienter in der hybriden Arbeitswelt zu gestalten. Besonders Unternehmen mit einer geringen Auslastungsquote überprüfen, ob sie Flächen reduzieren können. Andererseits steht das Büro viel stärker in Konkurrenz mit dem Homeoffice und Third Places. Um den Mitarbeitenden Anreize für eine Rückkehr zu bieten, schaffen einige Unternehmen zusätzliche Angebote. Besonders bei Projektentwicklungen sind Barista und Fitnessstudios keine Seltenheit. Ob diese Angebote dann tatsächlich zu einer höheren Büropräsenz führen, ist eine andere Frage. Wichtig wird sein, dass die Bürokonzepte zu den Unternehmen und der Arbeitsweise der Mitarbeitenden passen. Individuelle Lösungen müssen her – und die können sowohl im Neubau als auch im Bestand umgesetzt werden.

Was ist den Nutzern abseits dessen noch wichtig?

Die Qualität der Flächen. Hochwertige Flächen mit einer Top-Ausstattung sind beliebt und dabei muss es nicht immer der Neubau sein. Diese Flächen macht aus, dass sie dem höchsten Technikstandard entsprechen, um Arbeitsabläufe zu vereinfachen. Hochwertige Flächen erfüllen zudem die Ansprüche an eine moderne Bürogestaltung, wobei Einzel- oder Großraumbüros immer weniger gefragt sind. Im Fokus steht vielmehr die Schaffung von Arbeitsbereichen, die über optimale Anpassungsfähigkeiten an die unterschiedlichen Aufgaben der Mitarbeitenden verfügen. Außerdem ist die Lage wichtig: Zentrale Lagen sind stärker denn je gefragt. B- und C-Lagen verlieren hingegen. Ausnahmen sind Sonderlagen wie Adlershof, welcher als Forschungsstandort funktioniert. Abseits dessen wird es aber schwer. Besonders hier stellt sich verstärkt die Frage nach Alternativnutzungen oder Umwandlungen. Das Thema ESG ist je nach Nutzer zu differenzieren. Größere, börsennotierte sowie internationale Unternehmen und die öffentliche Hand suchen zertifizierte Gebäude. Lokale und kleinere Unternehmen lassen sich bei ihrer Suche aber zumeist nicht von einer ESG-Zertifizierung leiten. Auch nicht ESG-zertifizierte Flächen können zukünftig Mieter finden.

Wechseln wir zum Abschluss noch auf die Eigentümerseite. Wie agieren sie und was beschäftigt sie aktuell?

Viele Eigentümer sind bestrebt, ihre Mieter im Objekt zu halten. Das äußert sich unter anderem dadurch, dass Vermieter frühzeitig Verträge verlängern wollen, wobei sie sich flexibler im Vergleich zur Vergangenheit zeigen und stärker auf den Mieter zugehen. Häufig gewähren sie mehr Incentives, vor allem mietfreie Zeit, und gehen auch bei Mietvertragslaufzeiten mehr Kompromisse ein. Im Bestand lassen sich Vermieter öfter auf Laufzeiten von drei bis fünf Jahren und bei Projektentwicklungen von mindestens sieben Jahren ein. Die klassischen zehn Jahre werden auch abgeschlossen, aber nicht mehr so häufig wie zuvor. Gerade bei kleineren Flächengesuchen

wächst die Konkurrenz durch Flexible-Workspaces. Diese profitieren momentan stark von der gesuchten Flexibilität der Nutzer, sowohl bezogen auf Mietvertragslaufzeiten als auch auf die Flächen. Flexspace-Anbieter expandieren wieder und sind gut ausgelastet. Weiterer Druck auf Eigentümer dürfte durch die hohen Fertigstellungsvolumen in den kommenden zwei Jahren entstehen. Viele größere Projekte befinden sich im Bau, sind jedoch nicht oder nur im geringen Maße vorvermietet. Somit kommen kurz- und mittelfristig neue hochwertige Flächen auf den Markt, die den Wettbewerb um Mieter verschärfen. Für die kommenden zwei Jahre erwarten wir, dass die Nachfrage sinkt und das Angebot steigt. Langfristig wird sich die Situation aber wahrscheinlich wieder drehen. Zum einen bricht nach den Fertigstellungsgipfeln bis 2025 die Pipeline ein. Zudem gehen perspektivisch Flächen vom Markt, besonders jene, die energetischen Standards oder Lageansprüchen nicht entsprechen. Beides dürfte zu einem sinkenden Angebot führen. Zum anderen laufen die Anpassungsprozesse an das hybride Arbeiten aus. Und nicht zuletzt steigt die Bürobeschäftigtenanzahl in Berlin tendenziell weiterhin an, sodass sich insgesamt die Situation für die Eigentümer zukünftig vermutlich wieder verbessert.



Adalbert-Höfe, Adalbertstraße (Foto: GSG Berlin)



DER MARKT FÜR UNTERNEHMENSIMMOBILIEN IN BERLIN

Verschiebungen prägen das Marktgeschehen

Unternehmensimmobilien (UI) haben sich in den vergangenen Jahren nachhaltig auf dem Immobilienmarkt etabliert. Die international auch unter dem Begriff „Light Industrial“ bekannten Gewerbeimmobilien bieten ein diversifiziertes Flächenangebot, sind oft in urbane Strukturen eingebunden und besitzen im Falle ehemaliger Transformationsimmobilien einen historischen Charme. Durch eine hohe Flexibilität in Bezug auf die Nutzung der Flächen und die Vertragsgestaltung eignen sich die Gewerbeparks, Transformations-, Lager- und Produktionsimmobilien für ein breites Spektrum an Nutzern.

Dies dokumentiert sich auch im breiten Nutzerspektrum aus ca. 2.000 Mietern, die in den über 40 Gewerbehöfen und -parks der GSG Berlin zuhause sind. Die Mehr-Parteien-Strukturen bieten – sowohl kleinen produzierenden Unternehmen bis hin zu Global Playern die passenden Räumlichkeiten.

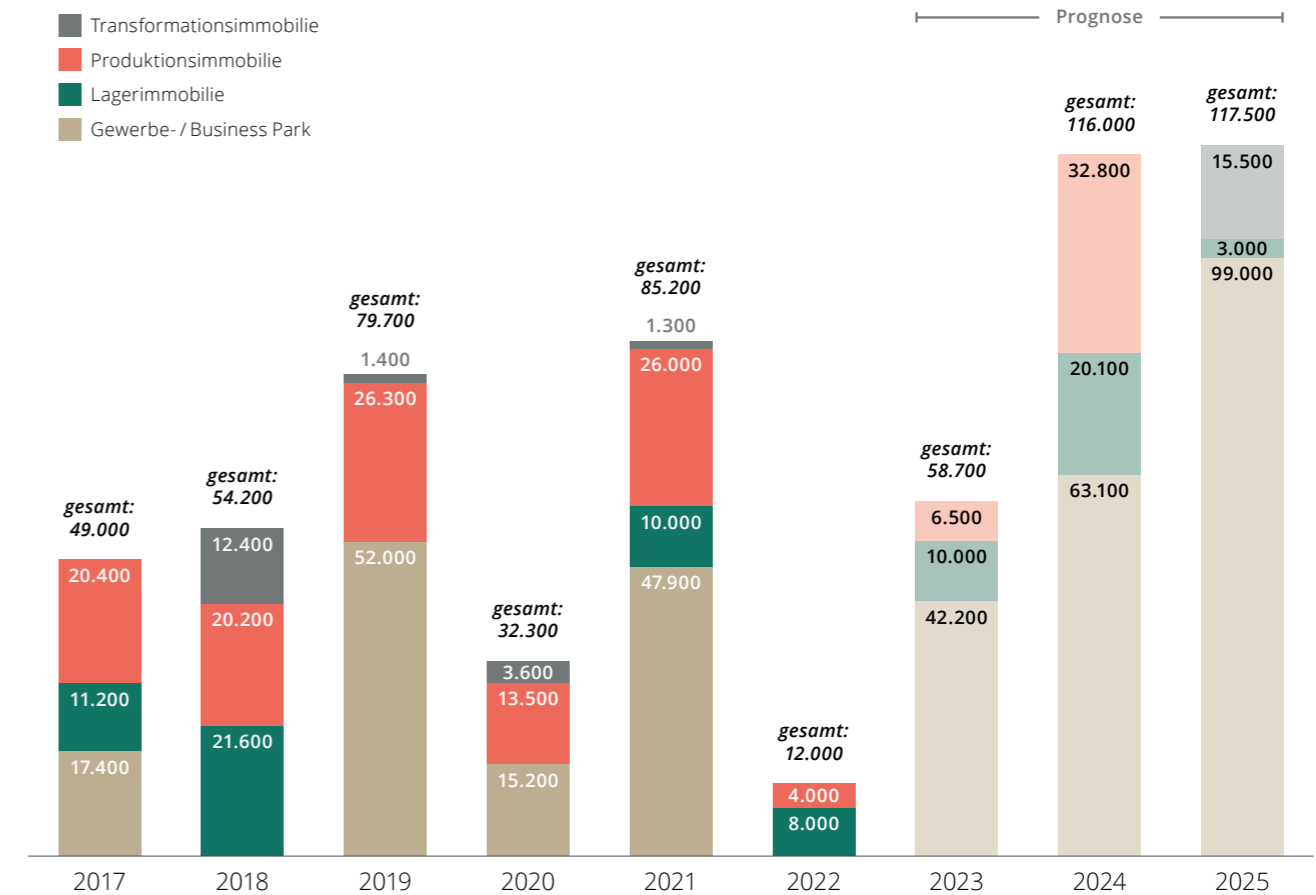
Die Beliebtheit der Assetklasse spiegelt sich auch in den Fertigstellungszahlen wider, die in den letzten Jahren im Mittel deutlich über dem der vergangenen Dekade lagen. Das Fertigstellungsvolumen lag seit 2017 bei über 67.000 m² p. a. während im Jahr 2021 mit rund 85.000 m² ein neuer Höchstwert im dargestellten Zeitraum registriert wurde, sank das Volumen 2022 aufgrund zahlreicher Verschiebungen deutlich auf nur 12.000 m². Hier werden die aktuellen wirtschaftlichen und geopolitischen Krisen spürbar, welche zu zeitlichen Verzögerungen bei einzelnen Projekten führen.

Für das laufende Jahr wird ein Neubauvolumen von etwa 59.000 m² erwartet. Für die Jahre 2024 und 2025 wird daher ein Anstieg des Fertigstellungsvolumens auf annähernd 117.000 m² p. a. erwartet.

Die Pipeline der Unternehmensimmobilien in Berlin wird dominiert von Gewerbe- und Business-Parks. Fast 70 % des Neubauvolumens bis 2025 wird dieser Gruppe zugeordnet. Die übrigen Fertigstellungsvolumen verteilen sich recht homogen auf Transformations-, Lager- und Produktionsimmobilien.



Fertigstellungen von Unternehmensimmobilien in Berlin 2017 bis 2022 (in m²) – ab 2023 Prognose



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

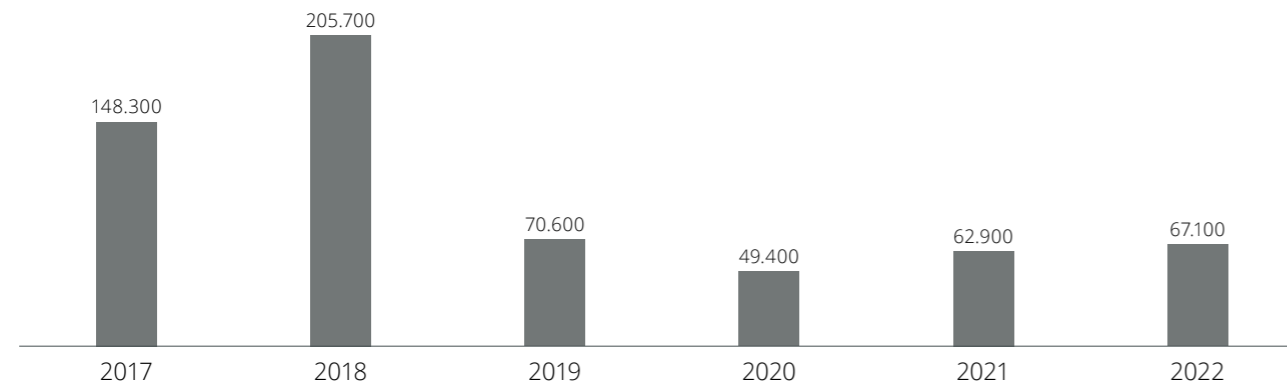
Berlin zeigt sich als nachfragestarker Markt für UI-Flächen, was zu steigenden Fertigstellungszahlen führt.

Flächenumsatz leidet unter multiplen Krisen

Das geringe Fertigstellungsvolumen im Jahr 2022 sorgte für einen Nachfrageüberhang. Zwar setzt sich der Trend der Erholung seit 2019 fort, die geringe Flächenverfügbarkeit, gepaart mit den aktuellen Unsicherheiten, sorgt jedoch dafür, dass Rekordwerte wie in 2016 bis 2018 nicht erreicht werden.

Mit Umsatzvolumina in der Größenordnung von 2016 bis 2018 ist auch in den kommenden Jahren nicht zu rechnen. Dennoch wird die gut gefüllte Fertigstellungspipeline sowie Umnutzungen für eine Belebung des Marktes sorgen.

Flächenumsatz von Unternehmensimmobilien in Berlin 2017 bis 2022 (in m²)



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

Der Markt stagniert, aber eine gut gefüllte Fertigstellungspipeline und Umnutzungen sorgen für eine Belebung.





ALLE KRAFT AUF DEN BESTAND

Die Bedeutung der Themen Nachhaltigkeit und ESG in der Immobilienbranche wächst kontinuierlich. Neben den steigenden Ansprüchen von Nutzern und Investoren an Immobilien werden auch durch neue Gesetze strengere Richtlinien eingeführt. Zudem werden nun auch Bestandsgebäude vermehrt in Dekarbonisierungsstrategien

einbezogen. Was anfangs als Trend begann, hat sich in den letzten Jahren aufgrund des deutschen Klimaschutzplans und des Pariser Klimaabkommens zu einer dringenden Notwendigkeit entwickelt. Auch die GSG Berlin will den CO₂-Ausstoß ihres Bestandes bis 2030 um 32 % gegenüber dem Referenzjahr 2019 reduzieren.



Foto: Marc-Steffen Unger

Immobiliensektor als bedeutsamer CO₂-Emittent

Der Immobiliensektor nimmt beim Erreichen der Deutschen sowie EU-weiten Umweltziele eine tragende Rolle ein. Etwa ein Drittel der Treibhausgasemissionen und fast 40 % des Energieverbrauchs der EU gehen auf die Immobilienbranche zurück. Auch in Deutschland ist der Gebäudesektor für rund ein Drittel der gesamten CO₂-Emissionen verantwortlich (Quelle: HOINKA CRREM). In Berlin sind laut einer Studie des Instituts für ökologische Wirtschaftsforschung (IÖW) etwa die Hälfte der CO₂-Emissionen auf den Gebäudesektor zurückzuführen.

Laut dem strengeren Klimaschutzgesetz und der EU-Taxonomie strebt Deutschland an, bis 2045 klimaneutral zu werden. Um dieses ehrgeizige Ziel zu erreichen, müssen die CO₂-Emissionen im Bereich der Gebäude sukzessive reduziert werden. Die Anforderungen von Gesetzgebern, Nutzern und Investoren an Immobilien steigen kontinuierlich. Aus diesem Grund rücken nun auch Bestandsimmobilien in den Fokus der Aufmerksamkeit und eröffnen große Handlungsoptionen.

Die CO₂-Bilanz spricht für die Sanierung

Experten gehen davon aus, dass die Sanierung und Optimierung des bestehenden Gebäudebestands die Schlüssel zu klimafreundlicheren Immobilien sind. Im Vergleich dazu ist der Einfluss des Neubaus auf die CO₂-Einsparung durch energetische Gebäudestandards schwächer, weniger kosteneffizient und hat auch eine nachteilige Gesamt-Ökobilanz, so der Zentrale Immobilien Ausschuss (ZIA). Unter Berücksichtigung der CO₂-Emissionsreduzierung und der Wiederverwertung von Rohstoffen sollte immer die Sanierung dem Neubau bevorzugt werden. Der Bestand stellt dabei ein riesiges Rohstofflager für Baumaterialien dar. Wenn diese Materialien konsequent wiederverwendet würden, könnte der jährliche Bedarf an Rohstoffen erheblich reduziert werden. Darüber hinaus könnte durch die Wiederverwendung vorhandener Materialien die bereits im Gebäude gebundene „graue Energie“ genutzt werden, was den CO₂-Ausstoß im Vergleich zu Abriss und Neubau um mehr als die Hälfte senken würde. Graue Energie beschreibt die Energie, die für Herstellung, Transport, Lagerung, Verkauf und Entsorgung eines Produktes – oder eines Gebäudes – aufgewendet werden muss. Anstatt diese zusätzliche Energie durch Abriss und Neubau zu erzeugen, ist es ökologisch sinnvoller, auf die bereits verbaute graue Energie durch Sanierung oder Umbau aufzubauen.

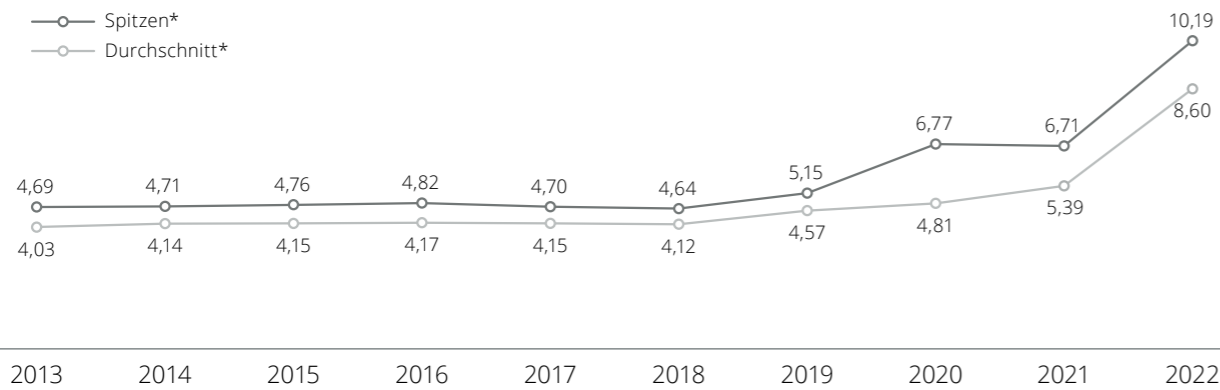
Über 80 % der Berliner Büroflächen wurden vor 2000 errichtet und sind damit über 20 Jahre alt. Bestandsanierungen für Berlin sind daher essentiell zur Erfüllung der Klimaziele, da diese bis zum Jahr 2045 noch maßgeblich das Stadtbild prägen werden. Bestandsgebäude bilden auch in Deutschland den Großteil der Gebäude und sind oft älter als 20 Jahre. Daher erfordern sie oft umfangreichere Maßnahmen um energetisch saniert zu werden. Die Auswirkungen des Gebäudebestands auf das Klima hängen von verschiedenen Faktoren ab. Insbesondere der Heizwärmebedarf, der durch energetische Sanierungen der Gebäudehülle reduziert werden kann, sowie der Mix aus Anlagen und Energieträgern spielen eine Rolle. Neben den Auswirkungen auf die CO₂-Bilanz wirken sich Bestandsanierungen auch auf die Nebenkosten der Gebäude aus.

Bestandsanierungen sind essentiell zur Erfüllung der Klimaziele.

Betriebskosten für Bürogebäude mehr als verdoppelt

Die durchschnittlichen Betriebskosten von Bürogebäuden in den A-Städten haben sich in den letzten zehn Jahren verdoppelt. Dieser Anstieg ist auf verschiedene Faktoren zurückzuführen, darunter die Auswirkungen der Energiekrise sowie die steigenden Lohn- und Preisniveaus. Diese Ereignisse haben zu einem beispiellosen Anstieg der Kosten geführt, nachdem sie über einen längeren Zeitraum nur geringfügige Veränderungen aufwiesen. Die Mietnebenkosten wirken sich zunehmend belastend auf die Leistungsfähigkeit vieler Mieter aus und stellen mittlerweile nicht selten über 25 % der Gesamtmietbelastung dar.

Entwicklung der umlagefähigen Betriebskosten 2013 bis 2022 (in €/m² monatlich)



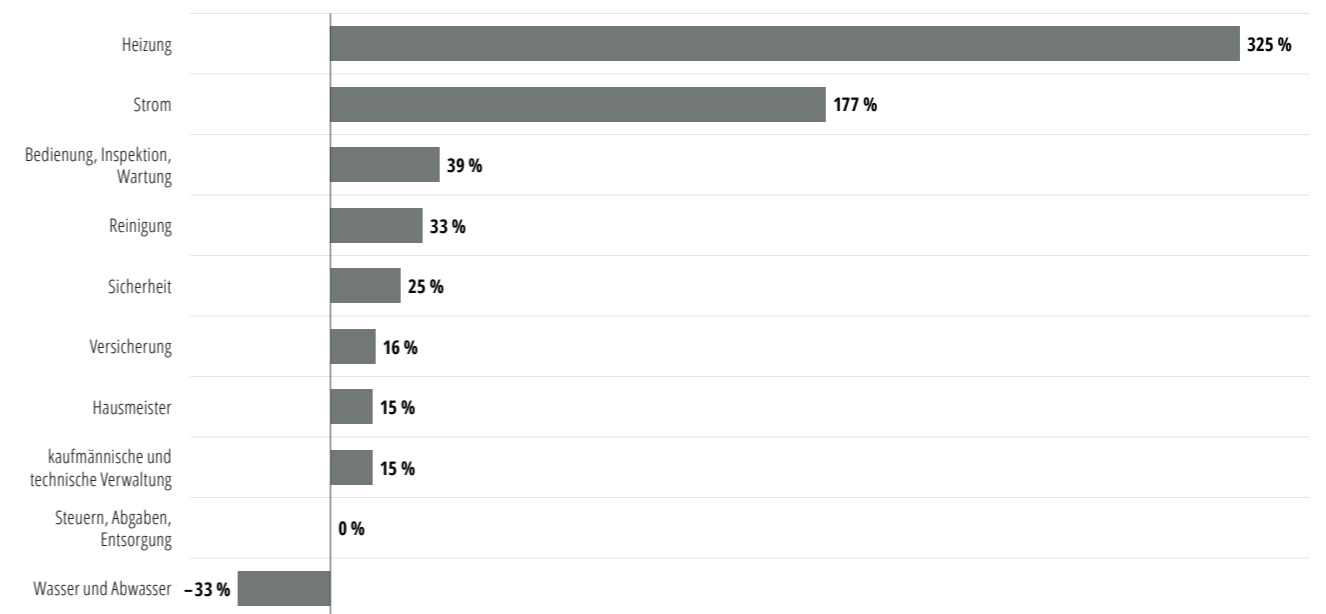
* „Spitzen“ = gehobene Gebäudequalität, exklusive bzw. hohe Servicelevel, Vollklimatisierung
 „Durchschnitt“ = standardmäßige Gebäudequalität, mittlere Servicelevel, Teilklimatisierung

Quelle: Bauakademie / bulwiengesa

Bei konventionellen Gebäuden sind aus Erfahrung etwa 63 % der Kosten nicht signifikant beeinflussbare Fixkosten bspw. für die Grundversorgung eines Gebäudes mit Energie und die Einhaltung gesetzlicher Betreiberpflichten. Der Hauptfokus der Bestandssanierung liegt neben der Senkung der Betriebskosten auf der Erfüllung von ESG-Kriterien. Etwa 70 % der gesamten Betriebskosten entfallen auf umlagefähige Betriebskosten. Den größten Anteil davon bildet das Facility Management, welches je nach Servicelevel stark in den Kosten variiert. An zweiter

Stelle stehen die Kosten für Ver- und Entsorgung, einschließlich Heizung, Strom und Wasser/Abwasser, welche durch Sanierungen gesenkt werden können. Die Kosten für Heizung und Strom sind in den letzten Jahren mit einer Veränderung um 325 % und 177 % am stärksten gestiegen. Gründe dafür sind die infolge des Ukrainekrieges gestiegenen Energiepreise. Wie stark sich diese Kostensteigerungen auf die Betriebskosten auswirken, hängt von den Preisen und Laufzeiten der Energielieferverträge der Vermieter ab.

Veränderung der Aufwendungen für die einzelnen Bestandteile der Betriebskosten 2019 im Vergleich zu 2022



Quelle: Bauakademie / bulwiengesa

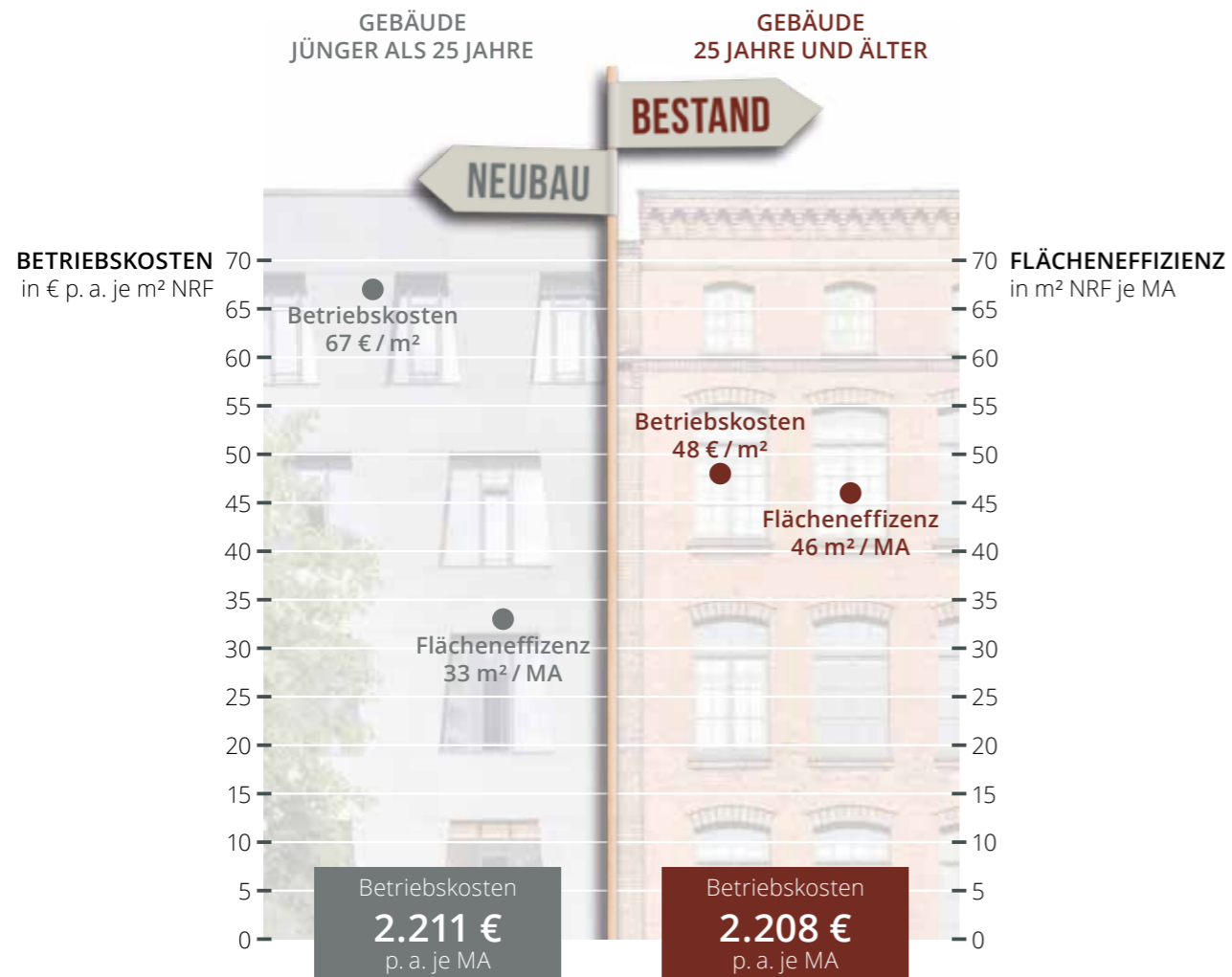


Gebauer Höfe, Energiezentrale
 (Foto: Marc-Steffen Unger)

Betriebskosten im Neubau vs. Bestand – es muss nicht immer Neubau sein

Aus einer Analyse der Faktoren, die die Betriebskosten beeinflussen, geht hervor, dass das vereinbarte Servicelevel und die Qualität des Gebäudes den größten Einfluss auf die Höhe der Betriebskosten haben. Das Alter des Gebäudes hat den geringsten Einfluss, wirkt sich jedoch signifikant auf die Haustechnik und somit auf die Kosten für Wartung und Inspektion aus. In der Praxis sind diese Merkmale oft kombiniert. Zum Beispiel haben ältere Gebäude oft eine niedrigere Gebäudequalität und keine Klimatisierung im Vergleich zu Neubauten. Dieser Effekt wird besonders in der Abbildung deutlich, wenn man Alt- und Neubauten vergleicht, in der auch die Flächeneffizienz berücksichtigt wurde. Die Betriebskosten pro Mitarbeiter betragen knapp 2.200 Euro pro Jahr. In älteren Bürogebäuden sind die Betriebskosten pro Quadratmeter knapp

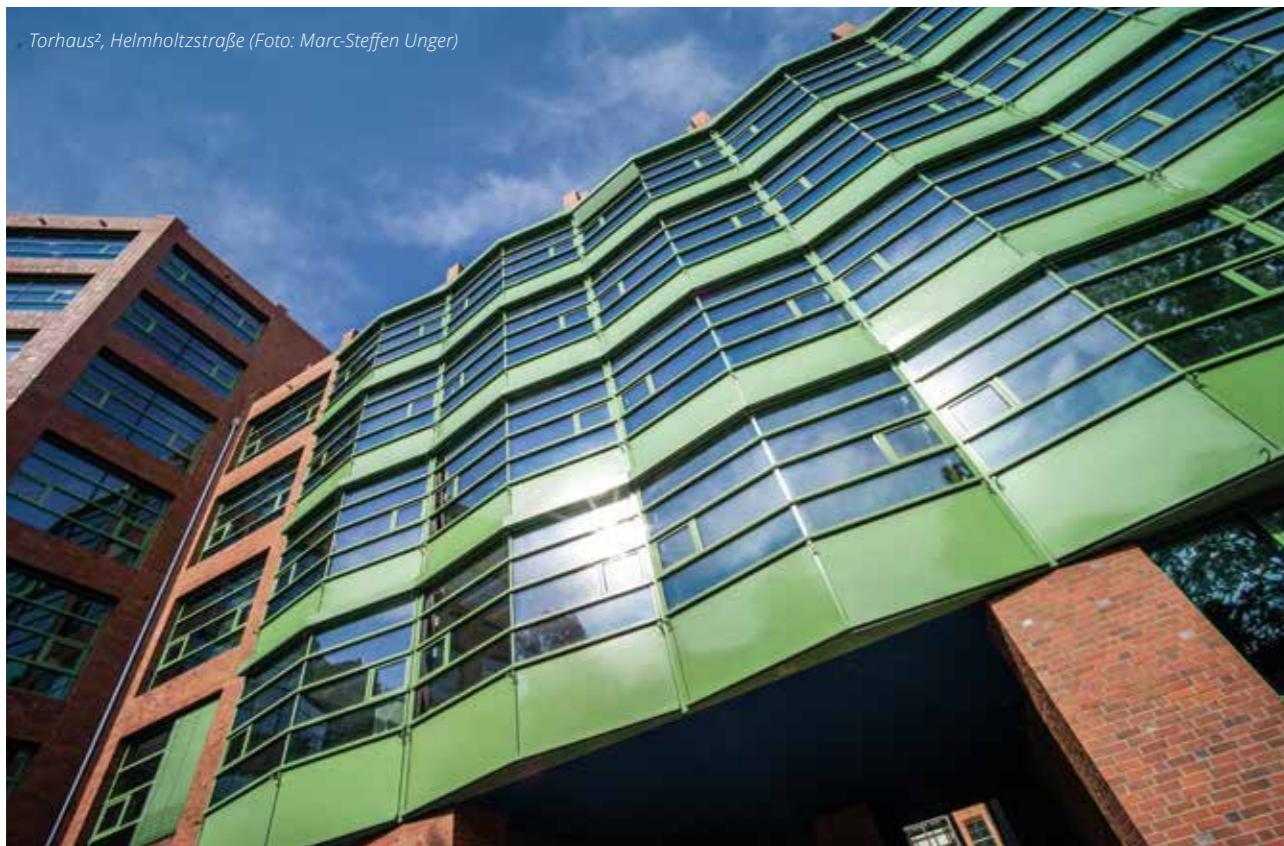
30 % niedriger als in neueren Gebäuden. Allerdings ist der Flächenverbrauch pro Mitarbeiter in älteren Bürogebäuden rund 40 % höher aufgrund großzügigerer Raumstrukturen. Beide Effekte zusammen führen dazu, dass der Kostenvorteil der älteren Gebäude aufgehoben wird und die neueren Gebäude trotz besserer Flächeneffizienz nicht günstiger sind. Die Betriebskosten pro Mitarbeiter bewegen sich aus diesem Grund nahezu auf einem Level. Eine optimale Lösung wäre daher ein sogenannter „New-Work-Retro-Fit“, bei dem ältere Bestandsgebäude für moderne Arbeitswelten angepasst werden. An diesem Ziel arbeitet auch die GSG Berlin, in dem sie umfangreiche Maßnahmen ergreift, um ihren Gebäudebestand zu ertüchtigen.



Quelle: Bauakademie / bulwiengesa

Bechstein-Höfe, Reichenberger Straße (Foto: Christian Lietzmann)





Torhaus², Helmholtzstraße (Foto: Marc-Steffen Unger)

Bestandsertüchtigung bei der GSG Berlin – welche Maßnahmen werden ergriffen?

Die GSG Berlin hat sich das Ziel gesetzt, bis 2030 den CO₂-Ausstoß in den Bestandsobjekten um mehr als 30 % zu reduzieren. Damit wird ein Beitrag zur Einhaltung der Klimaschutzziele Deutschlands und der EU geleistet. In der konkreten Umsetzung bedeutet dies, dass für jedes Projekt verschiedene Zertifizierungen angestrebt werden, wie beispielhaft die BREEAM-Zertifizierung „Exzellent“ für die Gebäude Adil & Berta.

Zur Realisierung dieses Ziels sind bereits verschiedene Herangehensweisen erprobt und umgesetzt worden. So wurden beispielsweise in den Neubauten Torhaus² in der Helmholtzstraße sowie Adil & Berta in der Adalbertstraße effiziente Wärmepumpen eingesetzt, die die Flächen sowohl mit Wärme als auch bei Bedarf mit Kälte versorgen. In den Aqua-Höfen in der Lobeckstraße kam ein Hybrid-System zum Einsatz – eine Kombination aus Wärmepumpe und Fernwärme, welche sowohl den Neubau als auch die denkmalgeschützten Bestandsgebäude CO₂-arm versorgt. Der econopark Pankstraße wird ab 2025 mit einem neuen Energiekonzept, bestehend aus Wärmepumpe,

Holzpelletkessel und Biogaskessel, versorgt. Das Ziel ist hier, die Gebäude sukzessiv zu ertüchtigen, sodass am Ende nur die Wärmepumpe und der Pelletkessel die Versorgung CO₂-neutral übernehmen werden.

Auf den Dachflächen der verschiedenen Höfe der GSG Berlin wird mit 39.300 m² Photovoltaik-Anlagen 5 Millionen kWh Strom erzeugt. Wenn dieser Strom auf konventionelle Art produziert werden würde, müssten mehr als 150.000 Bäume gepflanzt werden, um die CO₂-Emissionen zu kompensieren. Die 2.000 t eingespartes CO₂ pro Jahr leisten einen großen Beitrag zur Einhaltung der Klimaschutzziele. Der zusätzliche Strom wird seit 2022 ausschließlich als Ökostrom bezogen und die Beleuchtung in allen Gebäuden auf LED-Lichttechnik umgerüstet. Zusätzlich liegt die nachhaltige Mobilität im Fokus der GSG Berlin. So wurden bereits insgesamt 98 Ladesäulen auf den Gewerbehöfen installiert, wodurch die Nutzung sowie Anschaffung von PKW mit Elektromotor für die Mieter und Nutzer deutlich attraktiver wird.

Die Umrüstung der Gebäude ist nicht nur für das Klima gut, sondern auch für die Mieter. Durch die Selbsterzeugung von Strom und Wärme ist eine kostengünstige Versorgung gewährleistet. Zudem wird damit eine zukünftige Preisentwicklung berechenbarer und transparenter.

Im econopark Pankstraße beispielsweise kann ein effizientes Energiemanagement mit neuen zentralen Wärmeerzeugungsanlagen bald fast 90 % der CO₂-Emissionen im Vergleich zur vorherigen Energieerzeugung sowie -nutzung eingesparen.

In den Gebauer Höfen in der Franklinstraße kommt eine Kraft-Wärme-Kältekopplung zum Einsatz. Die Wärme, die bei der Stromerzeugung produziert wird, wird direkt für die Wärmeversorgung genutzt. Im Sommer wird jene Wärme mittels einer Absorptionskältemaschine in Kälte umgewandelt.

Doch nicht nur im Bereich der nachhaltigen Energieversorgung rüstet die GSG Berlin auf. So liegt bei Umbau- und Sanierungsvorhaben ein besonderer Fokus auf dem

baulichen Umfeld sowie der künftigen Aufenthaltsqualität der Nutzer. Dabei entstehen vielseitige Konzepte, die sowohl die Gebäudenutzung deutlich attraktiver machen als auch das Umfeld aufwerten. Die Flächenkonzepte werden dabei bewusst offen und flexibel gehalten, um Platz für unterschiedliche Nutzer und Aufgabenbereiche von Unternehmen zu schaffen.

Ebenso besteht auf einigen Höfen die Möglichkeit der Nachverdichtung. Baulücken werden geschlossen und dabei auf eine sich einfügende Gestaltung, aber auch auf nachhaltige Bauweisen und Materialien geachtet. Gleichzeitig werden andere Gebäude aufgestockt und so durch keinen weiteren Flächenverbrauch vergrößert, wie beispielsweise das Gebäude GH 20 in den Gebauer Höfen.

Die vielen einzelnen, teilweise bereits umgesetzten, Maßnahmen zeigen, dass die Weiterentwicklung von Bestandsobjekten bei der GSG Berlin eine wichtige Rolle einnimmt. All dies trägt zur Nachhaltigkeit und zur Einhaltung der Klimaschutzziele der Regierung und der GSG Berlin bei.

Im teilweise denkmalgeschützten Bestand wird energetisch saniert, was sowohl zum Klimaschutz als auch zur Senkung der Nebenkosten beiträgt.

Digitale Konnektivität von historischen Gewerbeimmobilien

Interview mit Sebastian Kohts, Geschäftsführer WiredScore

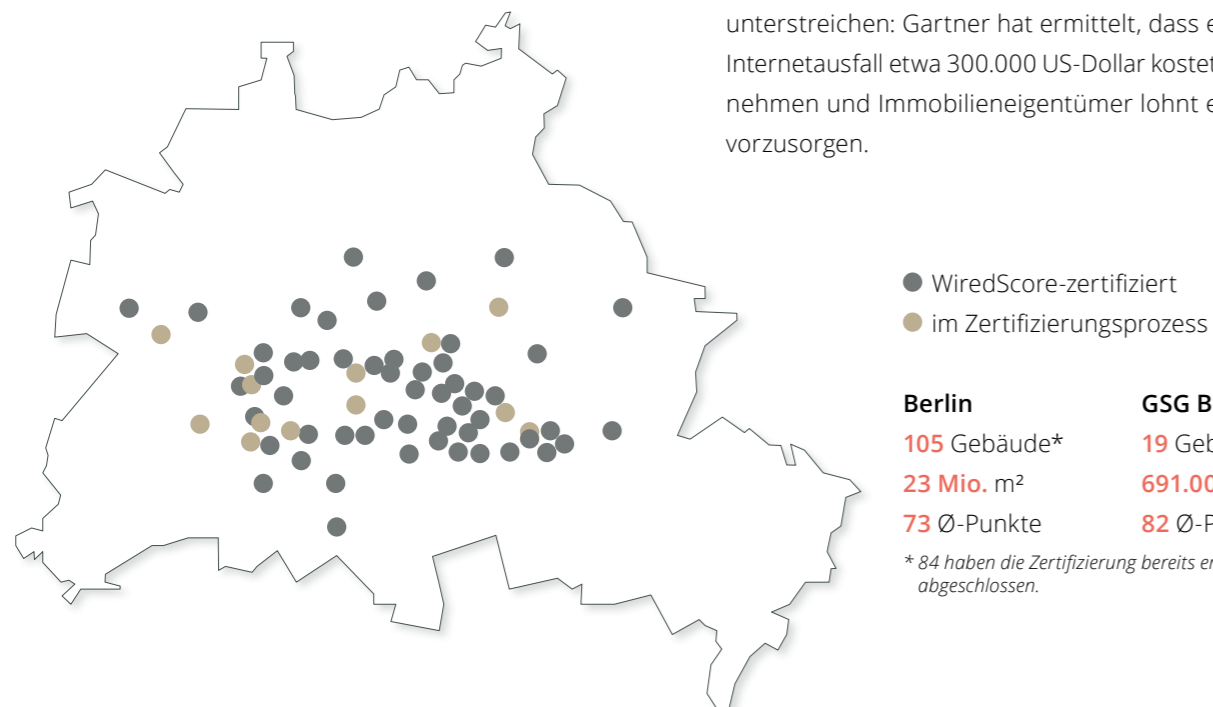
Alle Kraft auf den Bestand! Die Anforderungen, die Eigentümer und Nutzer an Gewerbeimmobilien stellen, haben sich in den letzten Jahren grundsätzlich gewandelt. Arbeitskonzepte wie New Work sind an der Tagesordnung, digitalisierte Arbeitsprozesse sind erfolgskritisch und ein Argument im „War for Talents“ zugleich. Doch lassen sich historische Gebäude überhaupt nach modernen technologischen Standards nachrüsten? Und wenn ja, lohnt es sich? Wir haben bei Sebastian Kohts nachgefragt. Er ist Geschäftsführer bei WiredScore, dem führenden Zertifizierungsunternehmen für digitale Konnektivität und Smart Buildings.

Wo liegt Ihr Tätigkeitsbereich und wie aktiv sind Sie in Berlin?

WiredScore ist das weltweit führende Zertifizierungsunternehmen für digitale Konnektivität und Smart Buildings. Durch die WiredScore- und SmartScore-Zertifizierung unterstützen wir Immobilieneigentümer und Projektentwickler dabei, die digitale Konnektivität ihrer Gebäude und die smarte Gebäudetechnik gezielt zu verbessern und zu bewerben. Wir sind aktiv in Nordamerika, Europa und Asien und haben weltweit mehr als 80 Millionen Quadratmeter in 36 Ländern zertifiziert.

In Deutschland wurden rund 400 Gebäude mit einer Mietfläche von 8 Millionen Quadratmeter zertifiziert bzw. befinden sich im Zertifizierungsprozess. Mit 105 Gebäuden ist Berlin einer unserer Kernmärkte und wir sind stolz darauf, dass die Stadt dadurch etwas smarter und digital besser angebunden ist.

WiredScore-zertifizierte Gebäude in Berlin



Wovon hängt die Qualität der digitalen Konnektivität in Büroimmobilien denn ab?

Gemäß den von uns durchgeführten Mieterinterviews und verschiedenen externen Studien geht es vor allem um drei Ergebnisse: Ausfallsicherheit, Auswahloptionen und Zukunftssicherheit.

Erreicht werden können diese Anforderungen beispielsweise durch redundante Glasfaseranschlüsse von verschiedenen Netzbetreibern, breite Kabeltrassen und separate Telekommunikationsräume zur Unterbringung des Equipments sowie freies WLAN in Gemeinschaftsflächen und Mobilfunkempfang im gesamten Gebäude. Gerade letzteres wird in Zeiten von New Work und Bring-your-own-device immer wichtiger, in der Tiefgarage, im Aufzug und im Büro. Damit neue Technologien einfach implementiert werden können, sind Flächenvorhaltungen in Form von zusätzlichen Kapazitäten ein wesentlicher Faktor.

Um die Relevanz von Ausfallsicherheit noch einmal zu unterstreichen: Gartner hat ermittelt, dass eine Stunde Internetausfall etwa 300.000 US-Dollar kostet. Für Unternehmen und Immobilieneigentümer lohnt es sich, hier vorzusorgen.

Ändern sich die Anforderungen bei einem historischen Gebäude?

Die Anforderungen von Mietern sind grundsätzlich die gleichen wie bei einem Neubau, denn die Arbeitsabläufe sind die gleichen. Aufgrund von IT-unterstützten Arbeitsprozessen ist die digitale Konnektivität im Büro ein zentraler Aspekt.

Gegenüber Neubauten ist es bei Bestandsgebäuden jedoch häufig eine größere Herausforderung, die notwendigen baulichen Voraussetzungen zu schaffen, um eine zuverlässige und ausfallsichere Internetverbindung aufzubauen. Eine konkrete Herausforderung im Bestand, insbesondere im historischen Bestand, ist beispielsweise das Schaffen von redundanten und somit besonders ausfallsicheren Internetanbindungen. Das kann beispielsweise die Größe des Telekommunikationsraums oder die Anzahl der Hausanschlüsse und Steigepunkte im Objekt betreffen. Mitunter sind auch der Denkmalschutz und entsprechende Richtlinien ein Hemmnis. In jedem Fall sind die Abstimmungsprozesse zwischen den Planern, dem Eigentümer und den Behörden aufwendiger als bei einem Neubau.

Nachhaltigkeit und Energieeffizienz – welche Rolle spielen diese zwei Aspekte?

Die Anforderungen von Mietern an ein Bürogebäude heutzutage schließen immer Umweltaspekte mit ein, etwa die Frage nach dem CO₂-Fußabdruck eines Gebäudes. Da hat in den letzten Jahren ein Umdenken stattgefunden, was absolut richtig und wichtig ist. Schließlich ist die Bau- und Immobilienbranche für knapp 40 Prozent aller globalen CO₂-Emissionen verantwortlich. Im Bereich digitale Konnektivität sehen wir das beispielsweise daran, dass in vielen Gebäuden auf wenig nachhaltige Diesel-Netzersetztromaggregate verzichtet wird, sofern das der Brandschutz zulässt und Batteriesysteme eingesetzt werden.

Eines ist hierbei klar: Nichts ist weniger nachhaltig als ein Gebäude, das leersteht, weil es nicht den technischen Anforderungen der Mieter entspricht. Dabei sehen wir unsere Rolle als Zertifizierungsstelle vor allem darin, Standards zu setzen, um Immobilieneigentümern gezielt Verbesserungspotenziale aufzuzeigen und Mietern zu helfen, Objekte zu identifizieren, die ihre heutigen und zukünftigen Anforderungen erfüllen.

Wie würden Sie die GSG-Gebäude im Vergleich zu anderen Gebäuden im Markt einordnen?

Da große Teile des Portfolios der GSG Berlin WiredScore-zertifiziert sind, wissen wir, dass in den Objekten viel Wert auf einen hohen Standard der Basisinfrastruktur für Telekommunikation gelegt wird. Bei Betrachtung der erzielten Zertifizierungsstufen der aktuell 19 zertifizierten Gebäude schneiden 32 % mit Platinum und 58 % mit Gold ab, unsere höchsten Zertifizierungsstufen. Damit liegt die durchschnittliche Zertifizierungspunktzahl deutlich über dem deutschen und auch dem Berliner Durchschnitt. Ein guter Beweis, dass historische Bestandsgebäude in Bezug auf digitale Konnektivität Neubauten in nichts nachstehen müssen.

Vielen Dank für das Gespräch!



Sebastian Kohts ist Geschäftsführer bei WiredScore. Bevor er 2017 zum Unternehmen stieß, arbeitete er mehrere Jahre als Berater bei Ernst & Young Real Estate. Der studierte Immobilienökonom ist Chartered Surveyor und hält einen Master of Science in Management der Bauhaus-Universität in Weimar.



FAZIT UND AUSBLICK

Die Jahre der dynamischen Entwicklung auf dem Berliner Büro- und Gewerbemarkts scheinen nun endgültig vorbei zu sein. Während sich die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf den Büromarkt noch in Grenzen hielten, spiegeln sich die aktuellen Krisen deutlich stärker in den Marktparametern wider. Für 2023 wird daher nicht von einer signifikanten Veränderung des Marktgeschehens ausgegangen. Mit einer anziehenden Dynamik ist frühestens im Laufe des nächsten Jahres zu rechnen.

So verlief das 1. Halbjahr entsprechend verhalten. Zum Stichtag wurde ein stark unterdurchschnittlicher Halbjahreswert von nur 266.000 m² Flächenumsatz registriert. Der Umsatz unterschreitet den zehnjährigen Halbjahreswert von 354.000 m² damit um etwa ein Drittel. Besonders das Fehlen von Großabschlüssen sorgt für das unterdurchschnittliche Umsatzniveau. Bedingt durch die Auswirkungen des Remote Working ist auch zukünftig von einer geringeren Flächennachfrage als in den Rekordjahren auszugehen. Diese Entwicklung kann auch durch die steigende Bürobeschäftigtenanzahl nicht kompensiert werden. Im Gegensatz zu den anderen Marktparametern steigt das Niveau der Spitzenmiete weiter an und kletterte

in der ersten Jahreshälfte auf 44,00 Euro/m². Berlin liegt damit nur knapp hinter Frankfurt/Main und München mit 45,00 Euro/m². Beide Städte liegen auch zum Ende des Prognosehorizontes 2025 weiterhin knapp über dem Spitzenmietniveau von Berlin. Treiber des Wachstums sind neben Inflation und steigenden Baukosten insbesondere die Nachfragefokussierung auf zentrale Lagen mit einer hohen Urbanität und Qualität. Diese Standorte gelten darüber hinaus im „War for Talents“ als wichtiges Argument bei der Gewinnung neuer Fachkräfte. Gleichzeitig gewinnen Incentives bei Abschlüssen von Mietverträgen zunehmend an Bedeutung.

Ein Hoffnungsschimmer ergibt sich beim Blick auf die Entwicklung der Startups. Analog zum Gesamtmarkt blieben die großvolumigen Abschlüsse der Digitals und Startups als Nachfragegruppe 2023 bisher aus und kleinteilige Vermietungen dominierten das Marktgeschehen. Damit einher ging ein weiterer Rückgang des Anteils am Büroflächenumsatz, jedoch lässt sich 2023 bereits ein deutlicher Anstieg der bundesweiten Neugründungen beobachten. Es bleibt spannend, ob die hohe Gründungsaktivität für ein Revival des vergangenen Booms der letzten Jahre sorgen wird.

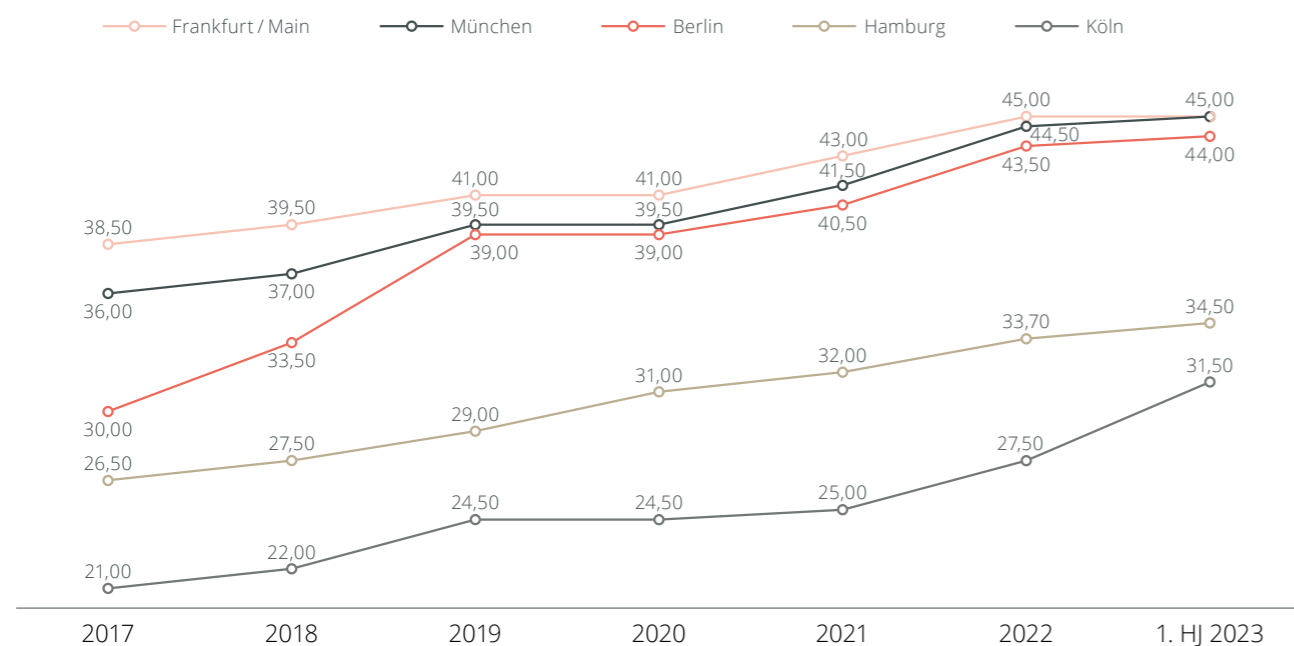
Der Markt für Unternehmensimmobilien zeigte sich analog zum Büromarkt im vergangenen Jahr zurückhaltend. Die Fertigstellungszahlen sanken mit nur 12.000 m² auf den geringsten Wert im Betrachtungszeitraum. Ausschlaggebend waren zahlreiche Verschiebungen und Verzögerungen aufgrund der aktuellen wirtschaftlichen und geopolitischen Krisen. Dies führt zu einem prognostizierten Anstieg des Fertigstellungsvolumens in den Jahren 2024 und 2025. Dabei sind es besonders Gewerbe- und Business-Parks, die die Bautätigkeit der kommenden Jahre prägen werden. Der Flächenumsatz verzeichnete wieder einen leichten Anstieg, liegt aber weiterhin deutlich unter den Rekordjahren von 2016 bis 2018.

Unabhängig der aktuellen Unsicherheiten, hervorgerufen durch multiple Krisen, werden die Themen Nachhaltigkeit und ESG die Immobilienbranche in den kommenden Jahren besonders prägen. Die Sanierung und Optimierung des Gebäudebestands wird dabei als Schlüssel zu nachhaltigeren Immobilien angesehen. Etwa die Hälfte der Energie im Lebenszyklus einer Immobilie wird beim Bau dieser freigesetzt.

Auch die GSG Berlin – einer der größten Büro- und Gewerbevermieter der Stadt – hat dieses Potenzial erkannt und plant den CO₂-Ausstoß ihres Bestands bis 2030 um mindestens 32 % gegenüber 2019 zu reduzieren. Schlüsselement dabei ist die Optimierung der vorhandenen Flächen. Insbesondere im direkten Vergleich zum (nachhaltigen) Neubau zeigen sich dabei durchaus Kostenvorteile, die eine Sanierung attraktiv machen. Mit einem „New-Work-Retro-Fit“ können die Flächen ebenso an die sich wandelnden Bürowelten angepasst und auf einen zeitgemäßen, modernen Standard gebracht werden. An diesem Ziel arbeitet auch die GSG Berlin, die umfangreiche Maßnahmen ergreift, um ihren Gebäudebestand zu ertüchtigen und damit die Weichen für eine erfolgreiche Zukunft stellt.

Der Berliner Büro- und Gewerbemarkt zeigt sich unter Einfluss der aktuell vorherrschenden Krisen zwar beeindruckt, bleibt jedoch weiterhin krisenfest und robust. Insgesamt profitiert Berlin von seiner heterogenen Flächennachfrage, verbunden mit großer Innovationskraft und Kreativität. Die Nachwehen und Auswirkungen der aktuellen Krisen werden am Markt in den folgenden Jahren dennoch weiterhin spürbar sein. Auf dem Weg zurück zur neuen Normalität wird der GSG-Pulsschlag der Hauptstadt die Entwicklung des Marktgeschehens auch in den kommenden Jahren weiter begleiten, analysieren und aufbereiten.

Bürospitzenmieten 2017 bis 1. Halbjahr 2023 im Städtevergleich (in € / m² monatlich)



Quelle: RIWIS/bulwiengesa

Insgesamt profitiert Berlin von seiner heterogenen Flächennachfrage, verbunden mit großer Innovationskraft und Kreativität.



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:

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 440123100

Druck:

FLYERALARM GmbH

Alfred-Nobel-Straße 18
97080 Würzburg

Redaktionsschluss: August 2023

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 m²-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.*

