

Marktbericht 02/2023

Büromarkt Berlin Wohin führt der Weg?

 Berliner
Sparkasse



Büromarkt Berlin - Wohin führt der Weg?



Nach Jahren, in denen der Berliner Büromarkt nur eine Richtung - und zwar die des Wachstums - kannte, sind derzeit die Auswirkungen der noch immer präsenten Krisen allgegenwärtig. Große Unsicherheiten, hervorgerufen durch den russischen Angriffskrieg auf die Ukraine, Inflation, Energiekrise, steigende Bau- und Finanzierungskosten sowie ESG-Druck, prägen das Marktgeschehen.

Besonders das veränderte Finanzierungsumfeld durch steigende Inflation und Zinsanpassungen wirkt sich spürbar auf den Büromarkt aus und sorgt für einen annähernden Stillstand auf dem Investmentmarkt. Fehlende Großabschlüsse am Vermietungsmarkt lassen zudem den Büroflächenumsatz schrumpfen.

Über allem schwebt zudem die Frage nach den Auswirkungen von Remote Work auf die Zukunft des Büros. Erste Firmen überdenken aufgrund von geringer Büroauslastung bereits ihre Flächenkonzepte oder reduzieren Flächen. Auf der anderen Seite soll das Büro der Zukunft sowohl Raum für gemeinschaftliches Arbeiten als auch Rückzugsmöglichkeiten liefern, was kein großes Flächeneinsparungspotenzial ermöglicht.

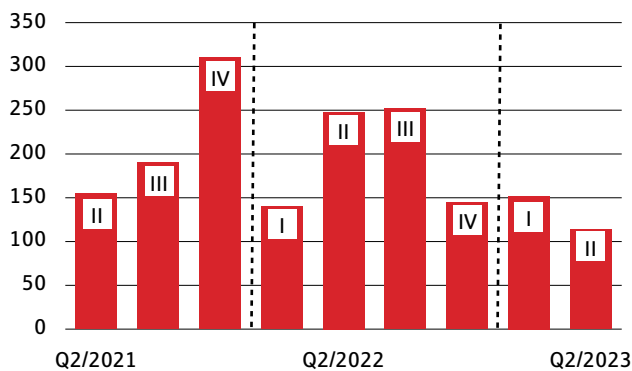
Der Markt ist daher aktuell durch große Unsicherheiten geprägt und die Zukunft mit vielen Fragezeichen versehen. Wie geht es also weiter? Dieser Frage widmet sich der Bericht und zeigt mögliche Entwicklungen auf.

Zu Beginn des Berichts wird wie gewohnt ein Überblick über die wichtigsten Kennziffern des Berliner Büromarkts gegeben und dessen Veränderung seit Anfang 2021 beschrieben. Im Anschluss wird diese Betrachtung noch weiter vertieft und eine Prognose für die nahe Zukunft gewagt.

Flächenumsatz leidet unter Zurückhaltung der Nutzer

Der Start ins neue Jahr verlief mit einer Umsatzleistung (inkl. Baustart von Eigennutzern) von 152.000 qm MF-GIF eher zurückhaltend. Dieser Trend setzte sich auch im zweiten Quartal fort, was zu einer Summe von 266.000 qm MF-GIF in der ersten Jahreshälfte führt. Der Umsatz liegt damit deutlich unterhalb der Pandemiehalbjahre 2020 und 2021 und unterschreitet den 10-jährigen Halbjahresmittelwert von 354.000 qm MF-GIF um rund 33 %. Das Marktgeschehen der ersten Jahreshälfte 2023 war geprägt von kleinteiligen Vermietungen. Großabschlüsse über 10.000 qm MF-GIF wurden ausschließlich im ersten Quartal verzeichnet und bilden weniger als 20 % des Büroflächenumsatzes.

Büroflächenumsatz in Berlin in Tsd. qm MF-GIF
(Q2/2021–Q2/2023)



Quelle: bulwiengesa, MF-GIF = Mietfläche nach gif.

Zu den wenigen großvolumigen Abschlüssen des ersten Halbjahres 2023 gehört mit etwa 20.000 qm MF-GIF 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 qm MF-GIF verzeichnet werden, was die derzeitige Zurückhaltung am Markt sehr gut dokumentiert.

Die umsatzstärkste Branche bildet im laufenden Jahr - gemessen am Flächenumsatz - die öffentliche Verwaltung mit 28 %. Es folgen die Branchen Dienstleistungen (18 %) und TMT (Technologie, Medien, Telekommunikation) (16 %).

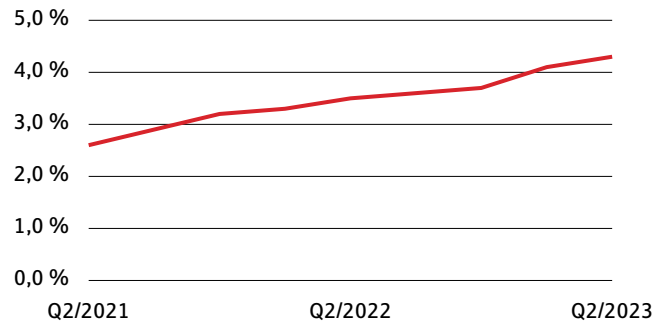
Konstanter Anstieg der Leerstandsquote setzt sich fort

Wie bereits in den letzten Quartalen setzt sich auch im ersten Halbjahr 2023 der Anstieg der Leerstandsquote fort. Abnehmende Flächenumsätze und deutliche Zurückhaltung der Akteure sorgen bei gleichzeitig hohen Fertigstellungszahlen im abgebildeten Zeitraum von Q2 2021 bis Q2 2023 für ein Wachstum der Leerstandsrate

von 2,6 % auf 4,3 %. Der Wert liegt damit zwar weiterhin innerhalb der marktverträglichen Fluktuationsrate von 3 bis 5 %, bewegt sich aber mittlerweile im oberen Bereich.

Außerdem sorgt die Veränderung des Flächenverbrauchs durch Remote Work für neue Tendenzen auf dem Büromarkt. Besonders Objekte in dezentralen Lagen mit geringen Qualitäten sind zunehmendem Leerstandsrisiko ausgesetzt. Das aber auch hochwertige Flächen durchaus vom Leerstand bedroht sind, manifestiert sich durch den hohen Anteil von Untermietflächen, der bei rund 300.000 qm MF-GIF liegt und vor allem in neuen Gebäuden zu finden ist.

Büroflächenleerstand in Berlin
(Q2/2021–Q2/2023)



Quelle: bulwiengesa.

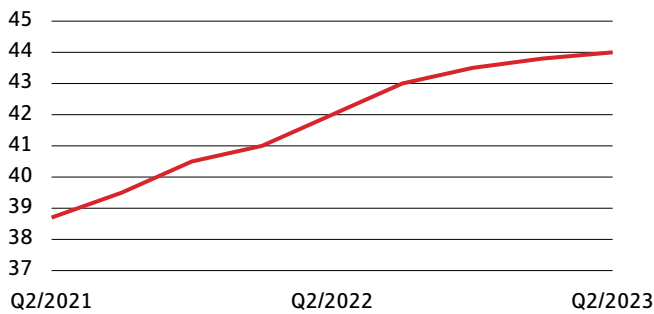
Die hohen prognostizierten Büroflächenfertigstellungen von 600 bis 700.000 p. a. qm MF-GIF im Jahr 2023 und 2024 werden vom Markt langsamer absorbiert, was für einen weiteren leichten Anstieg des Leerstandsniveaus in der Zukunft sorgen wird.

Weiterer Anstieg der Spitzenmiete in moderatem Tempo

Trotz des Rückgangs der Nachfrage und einem stetigen Leerstandsaufbau der vergangenen Quartale verzeichnete die Berliner Spitzenmiete in der ersten Jahreshälfte 2023 einen erneuten Anstieg. Zwar verlief das Wachstum etwas geringer als in der jüngsten Vergangenheit, dennoch wurde mit 44,00 Euro/qm ein neuer Höchstwert erzielt.

Ursächlich für den Anstieg der Spitzenmieten sind Abschlüsse in Top-Lagen mit hoher Urbanität, guter Erreichbarkeit und hoher Qualität. Parallel ist jedoch erkennbar, dass Incentives eine zunehmende Rolle spielen.

Bürospitzenmiete in Berlin in Euro/qm MF-GIF (Q2/2021–Q2/2023)

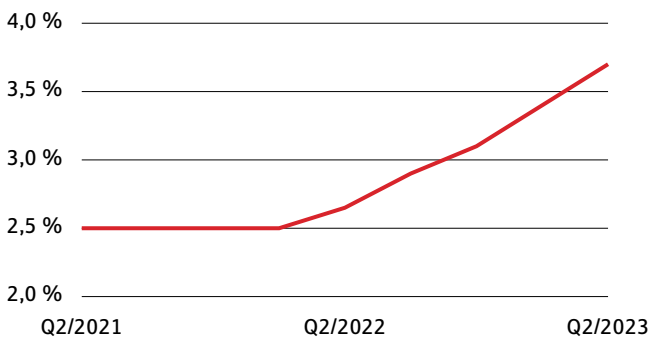


Quelle: bulwiengesa, MFG = Mietfläche nach gif.

Weiterer Renditeanstieg im Jahr 2023

Die erste Jahreshälfte war von einem gehemmten Transaktionsgeschehen geprägt. Das Transaktionsvolumen wurde durch vereinzelte großvolumige Abschlüsse getragen. Zu den bedeutendsten Transaktionen zählen der Kauf des Bürohochhauses „MYND“ und der des Galeria Weltstadthauses durch die Commerz Real von der SIGNA Holding. Diese Art der Großabschlüsse bilden jedoch die Ausnahme. Die wenigen stattfindenden Transaktionen konzentrieren sich auf den Bereich unter 50 Millionen Euro.

Nettoanfangsrendite für Bürogebäude in zentralen Lagen Berlins (Q2/2021–Q2/2023)



Quelle: bulwiengesa.

Die Nettoanfangsrendite (NAR) verzeichnet aufgrund des veränderten Umfelds nun seit über einem Jahr Anstiege auf inzwischen 3,7 %. Im Vergleich zum Tiefwert im ersten Quartal 2022 wurde ein Zuwachs um 120 Basispunkte registriert. Die Tendenz ist weiter steigend.

Berliner Büromarkt - wohin führt der Weg?

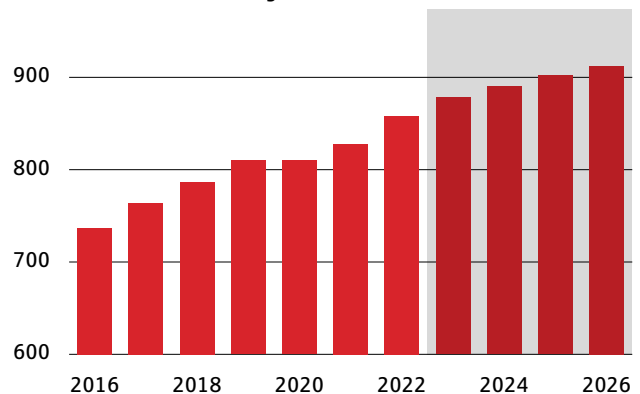
Die aktuellen Marktzahlen machen deutlich, welche große Unsicherheit zurzeit bei allen Marktteilnehmern herrscht. Besonders deutlich wird dies beim Blick auf den Büroflächenumsatz, welcher in Folge der Pandemie, von Remote Work und den daran anschließenden wirtschaftlichen und geopolitischen Krisen merklich unter dem Vorkrisenniveau liegt. Großflächige Vermietungen über 10.000 qm MF-GIF konnten 2023 ausschließlich im ersten Quartal verzeichnet werden. Im zweiten Quartal sank dieser Wert erneut, mit nur zwei Vermietungen größer als 5.000 qm MF-GIF. Die Prognose des Büroflächenumsatzes für das Gesamtjahr geht daher aufgrund der Rahmenbedingungen von einem Ergebnis unterhalb des Vorjahres 2022 aus.

Doch wie geht es in den folgenden Jahren weiter? Lässt der Büromarkt die Krisen hinter sich? Wie wird das neue Marktgefüge aussehen, nachdem der Markt in der vergangenen Dekade nur eine Richtung kannte?

Um diese Fragen zu beantworten, hilft ein Blick auf die einzelnen Marktparameter und deren Prognosen. Dabei sind die Auswirkungen von Remote Work zu einem großen Teil noch nicht absehbar. Auf der einen Seite lassen sich erste Tendenzen, etwa eine verringerte Flächenachfrage der Unternehmen, beobachten. Auf der anderen Seite wird für Berlin ein weiteres Wachstum der Bürobeschäftigten prognostiziert, welches ein guter Indikator für die regionale Wirtschaftskraft und künftige Nachfrage auf dem Berliner Büromarkt ist. Diese Bürobeschäftigten benötigen Fläche, allerdings nicht mehr vor Ort.

Anhaltendes Bürobeschäftigtenwachstum

Entwicklung der Bürobeschäftigten in Berlin (in Tsd.) (2016 bis 2026 - ab 2023 Prognose)



Quelle: Riwis/bulwiengesa auf Basis Bundesagentur für Arbeit.

Ende 2022 arbeiteten in Berlin rund 858.000 Personen in einem Büro. Im Vergleich mit 2016 entspricht dies einem Wachstum von knapp 16,4 % bzw. ca. 121.000

Bürobeschäftigten. Das Einsetzen der Corona-Pandemie im Frühjahr 2020 hatte das dynamische Wachstum der vergangenen Jahre zunächst gestoppt. Der Markt erwies sich jedoch als robust und verzeichnete für 2020 lediglich eine Seitwärtsbewegung. Insbesondere das Instrument der Kurzarbeit hat hier einen entscheidenden Beitrag geleistet. Seit 2021 ist wieder ein spürbarer Anstieg zu beobachten.

Ausschlaggebend für den aktuellen Anstieg und auch den der vergangenen Jahre ist vor allem das anhaltende Wachstum der Dienstleistungsbranche und des TMT-Segments (Technologie, Medien und Kommunikation). Hier und in der öffentlichen Verwaltung gibt es den höchsten Anteil an Bürobeschäftigten.

Trotz der derzeitigen Unsicherheiten wird für 2023 und auch für die kommenden vier Jahre eine positive Entwicklung der Bürobeschäftigtenzahlen prognostiziert. Dabei erreicht Berlin im Vergleich der A-Städte das größte Wachstum von rund 6,2 % bis 2026. Zum Ende des Prognosehorizontes wird eine Bürobeschäftigtenzahl von mehr als 910.000 erwartet. Das Wachstum fällt damit deutlich moderater aus als in der jüngsten Vergangenheit, gleichwohl sorgt die heterogene Branchenstruktur, der hohe Anteil von Beschäftigten in der öffentlichen Verwaltung und die derzeitige Arbeitsmarktpolitik hier für eine hohe Stabilität.

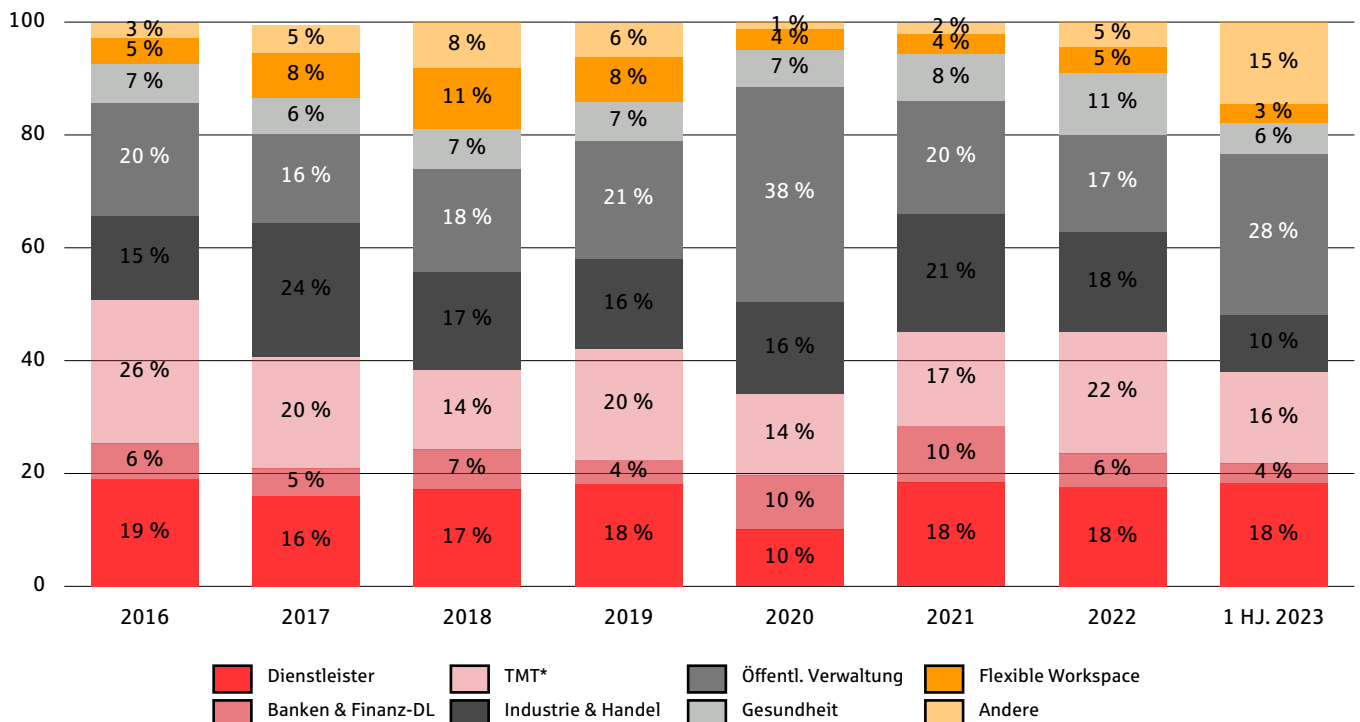
Heterogene Branchenstruktur schafft Stabilität

Während der Jahresumsatz im vergangenen Jahr noch bei soliden 785.000 qm MF-GIF lag, zeichnet sich für das laufende Jahr mit einem Halbjahreswert von 266.000 qm MF-GIF ein stark unterdurchschnittlicher Wert ab.

Der Umsatz nach Branchen war in der Vergangenheit stark von unternehmensbezogenen Dienstleistungen und der öffentlichen Verwaltung geprägt. In der letzten Dekade hat sich das Branchengefüge jedoch spürbar verändert, was zu einer deutlich größeren Heterogenität geführt hat. Besonders markprägend war dabei die Etablierung der TMT-Branche (Technologie/Medien/Telekommunikation) als relevanter Nachfrager von Büroimmobilien.

Entsprechend heterogen präsentierte sich die Umsatzstruktur in den letzten Jahren und auch 2022. Stärkstes Segment war der TMT-Bereich mit rund 22 % Umsatzanteil. Es folgen unternehmensbezogene Dienstleistungen, die öffentliche Verwaltung und der Bereich Handel & Industrie mit jeweils knapp 17,5 %. Banken und Finanzdienstleister sorgen in Berlin traditionell nur für geringe Umsatzvolumina. In der ersten Jahreshälfte 2023 hatte die öffentliche Verwaltung mit 28 % den größten Anteil am Büroflächenumsatz, gefolgt von den Dienstleistungen (18 %) und der TMT-Branche (16 %).

Büroflächenumsatz in Berlin nach Branchen
(2016 bis 2022 in %)



Quelle: bulwiengesa; * Technologie, Medien, Telekommunikation.

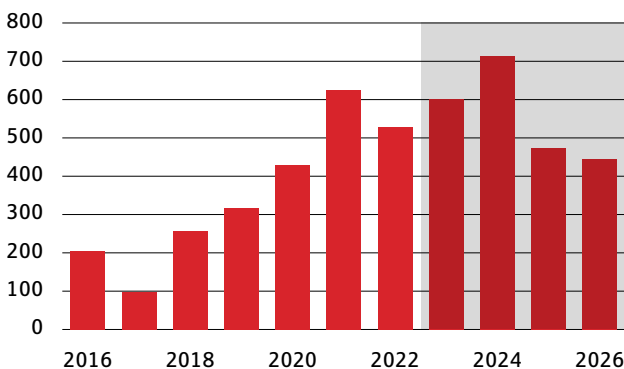
Fertigungszahlen kurzfristig auf überdurchschnittlichem Niveau

Mit rund 21 Mio. qm MF-GIF (Ende 2022) ist Berlin der mit Abstand größte Büromarktstandort der Bundesrepublik. Dabei ist in den letzten Jahren wieder ein deutlicher Anstieg der Bautätigkeit zu verzeichnen gewesen. Zwischen 2018 und 2022 wurden im Vergleich mit dem Zehn-Jahres-Mittel überdurchschnittliche Volumina von rund 431.000 qm MF-GIF neu fertiggestellt, wobei der Trend insbesondere in der jüngsten Vergangenheit stark ansteigend war.

Im Jahr 2022 wurden in Summe rund 528.000 qm MF-GIF neu fertiggestellt. In den kommenden Jahren wird mit weiteren sehr hohen Fertigstellungsvolumina gerechnet. Bis 2026 werden durchschnittlich rund 560.000 qm MF-GIF neue Bürofläche p. a. erwartet. Spitzen zeichnen sich für 2023 und 2024 mit Volumina zwischen 600.000 und 720.000 qm MF-GIF jährlich ab. Ein Großteil der hierin enthaltenen Projekte ist bereits in Bau. Zu berücksichtigen ist dabei jedoch, dass es aus Gründen der Rohstoffverfügbarkeit derzeit zu zahlreichen Bauverzögerungen kommt. Das kann zu Verschiebungen bei den Fertigstellungen führen.

Für weitere Planungen, insbesondere Projektentwicklungen in dezentralen Lagen ohne nennenswerte Vorvermietungen, sind ebenfalls Verzögerungen wahrscheinlich, da die Entwicklungen genauer geprüft und Finanzierungen noch stärker hinterfragt werden. Dies wird bereits jetzt deutlich, da es relativ wenige Neubauprojekte gibt.

Büroflächenfertigstellungen in Berlin (in Tsd. qm MF-GIF)
(2016 bis 2026 - ab 2023 Prognose)



Quelle: Riwis/bulwiengesa.

Die Fertigstellungspipeline konzentriert sich aktuell zu einem großen Teil auf die Teilmärkte Mitte, Mediaspree und Friedrichshain sowie Kreuzberg. In dezentralen Lagen ist die Pipeline zwar ebenfalls gut gefüllt, aber die Projekte sind teils von Verschiebungen oder Umplanungen betroffen. Mittel- bis langfristig ist mit einer deutlichen

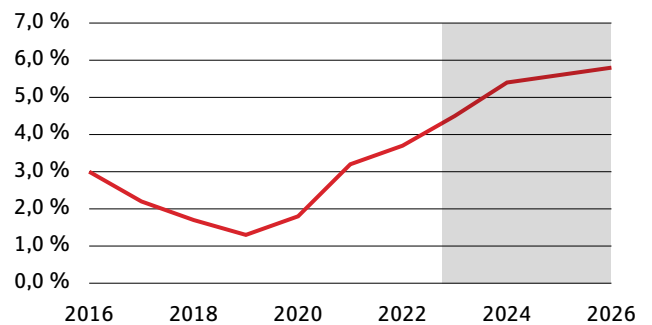
Reduzierung des Neubauvolumens zu rechnen. Der Fokus wird sich stärker auf Sanierungen verschieben, auch aus Gründen der Nachhaltigkeit.

Leerstandsniveau steigt an

Seit 2008 weist Berlin in Folge einer sehr geringen spekulativen Bautätigkeit und der anhaltend hohen Nachfrage eine sukzessive Reduktion des Leerstandes auf. Ende 2019 lag das Leerstandsniveau bei rund 250.000 qm MF-GIF bzw. 1,3 % und damit auf dem tiefsten Niveau seit Anfang der 1990er Jahre.

Im Verlauf des Jahres 2020 wurden die Auswirkungen der Corona-Krise in Form der geringen Nachfrage beim Leerstand spürbar. Dieser erhöhte sich bis zum Jahresende auf 1,8 %. Diese Entwicklung setzte sich in den Jahren 2021 und 2022 fort, sodass der Leerstand erneut auf 3,7 % anstieg.

Büroflächenleerstand in Berlin (in %)
(2016 bis 2026 - ab 2023 Prognose)



Quelle: Riwis/bulwiengesa.

Derzeit liegt die Leerstandsrate bei 4,3 %. Für die kommenden Jahre ist aufgrund der hohen Baufertigstellungen mit einem weiteren Anstieg in Richtung 6 % zu rechnen. Damit wird sich die Quote zwar leicht oberhalb der gängigen Fluktuationsreserve von 3 bis 5 % befinden, die Leerstände werden sich jedoch vorrangig auf Objekte mit Mängeln bei Lage- und Objektqualität konzentrieren. Dennoch: Das Angebot wird wieder deutlich größer.

Zahl der Untermietflächen nimmt zu

Auffallend ist aktuell, dass leerstehende Flächen zunehmend untervermietet werden. Schätzungen gehen für Berlin von einem Verhältnis von einem Drittel des Gesamt leerstands aus.

Besonders in zentralen, qualitativ hochwertigen Lagen werden vermehrt Flächen angeboten. Diese bieten ein hohes Maß an Flexibilität und lassen sich kurzfristig wieder vermarkten. Gründe für den Anstieg an Untervermietungen sind unter anderem der veränderte Flächenbedarf durch Remote Work nach der Corona-Pandemie

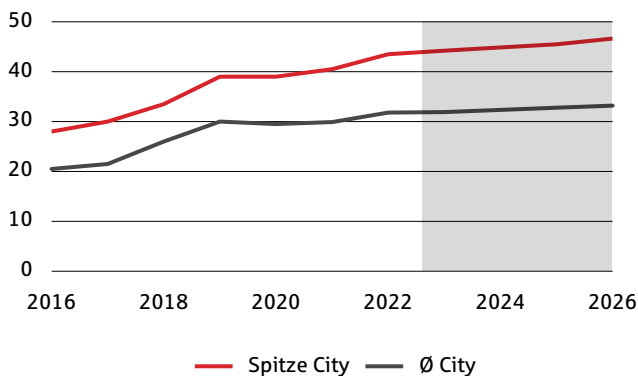
oder wirtschaftliche Schwierigkeiten. Konkrete Beispiele wie die großflächige Untervermietung im Allianz Campus Adlershof oder die zur Untervermietung ausgeschriebenen Flächen von Zalando im Tacheles Areal zeigen, dass es sich dabei längst nicht mehr um Einzelfälle handelt.

Spitzenmiete steigt in moderatem Tempo weiter

Infolge des Nachfrageüberhangs in der Vergangenheit stiegen die Büromieten in Berlin in den letzten Jahren stetig an. Während der Anstieg bis 2015 eher moderat verlief, hat das Wachstum gerade ab 2016 noch einmal deutlich an Dynamik gewonnen. So stieg die Spitzenmiete zwischen 2016 und 2022 um mehr als 50 % auf über 43,00 Euro/qm MF-GIF. Damit hat sich das Niveau bei Spitzenmieten in Berlin innerhalb einer Dekade nahezu verdoppelt.

Die Entwicklungen rund um die Corona-Pandemie haben das rasante Mietwachstum der letzten Jahre zwar kurzfristig gestoppt, inzwischen steigen die Mieten aber wieder. Trotz der wirtschaftlichen Unsicherheiten treiben Inflation, Baukosten und die Fokussierung auf zentrale Lagen das Mietniveau vor allem in den City- und Cityrandlagen weiter an.

Mieten für Büroflächen in Berlin (in Euro/qm MF-GIF) (2016 bis 2026 - ab 2023 Prognose)



Quelle: Riwis/bulwiengesa.

Mitte des Jahres 2023 lag die Spitzenmiete bei 44,00 Euro/qm MF-GIF. Für die kommenden Jahre sind weitere Anstiege auf über 46 Euro/qm MF-GIF zu erwarten. Die Spitzenpreise etablieren sich entsprechend auf hohem Niveau. Parallel ist jedoch auch erkennbar, dass Incentives, wie mietfreie Zeit oder Ausbaurückstellungen, eine weiter zunehmende Bedeutung erfahren. Außerdem wächst die Relevanz von ESG-Zertifikaten bei der Anmietung von Bürogebäuden. ESG-konforme Immobilien können dabei höhere Mieten erzielen. Die Bereitschaft, auch höhere Preise zu bezahlen steigt bei den Mietern durch nachhaltigkeitsorientierte Mietverträge (green leases).

Ebenso sind bei den Durchschnittsmieten in zentralen Lagen weitere Anstiege zu verzeichnen. Hier spiegelt sich der aktuelle und perspektivisch anhaltende Nachfrage mit einem Fokus auf zentralen Lagen wider. Gute Lagequalitäten sind daher trotz des steigenden Angebotes auch weiterhin ein Garant für ein stabiles Preisniveau.

In dezentralen Lagen (außerhalb des S-Bahnringes), insbesondere jenen, die in der jüngsten Vergangenheit sehr starke Entwicklungen genommen haben und Anzeichen einer Überhitzung zeigen, sind hingegen deutlichere Einschnitte möglich. Im Detail sind hierbei die jeweiligen Teilmarktcharakteristika und die Mikrolageparameter entscheidend. Dabei gewinnt die ÖPNV-Anbindung, Urbanität, das vorhandene Nutzerspektrum und die damit verbundene Büroaffinität zunehmend an Relevanz.

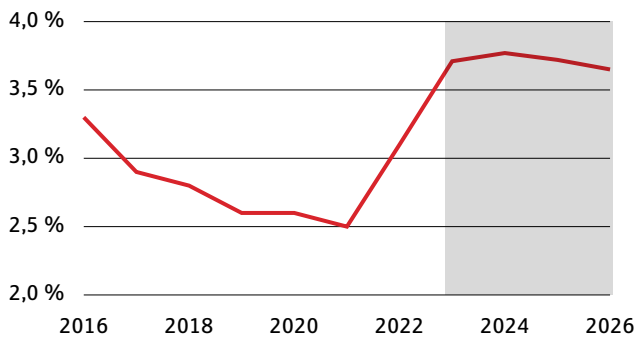
Investmentmarkt steht still

Nachdem sich Berlin in den vergangenen Jahren als einer der Top-Investmentstandorte in Deutschland etabliert hat, sank die Nettoanfangsrendite im Jahresverlauf 2021 auf 2,5 %. Während der Corona-Krise wurden Objekte in zentraler Lage mit einem langfristigen Mietvertrag und einem bonitätsstarken Mieter weiterhin zu Höchstpreisen gehandelt.

2022 kam es zu einer Trendwende: Nach 12 Jahren sinkender Renditen und steigender Kapitalwerte hat die Kompression im vergangenen Jahr ein Ende gefunden und die Renditen sind wieder deutlich angestiegen. Es sind vor allem die deutlich gestiegenen Finanzierungskosten, die sich in dieser Entwicklung widerspiegeln. Ursächlich hierfür ist neben den geopolitischen Risiken und der hohen Inflation vor allem das Ende der ultralockeren Geldpolitik durch die EZB.

Das immer noch vergleichsweise hohe Gesamtergebnis von rund 8 Mrd. Euro lag rund 25 % unterhalb des Vorjahresniveaus und wurde gestützt durch ein umsatzstarkes erstes Quartal. Getragen wurde dieses durch einige eigenkapitalstarke Investoren, die zum Teil noch weiter investiert haben. Grundsätzlich befindet sich der Investmentmarkt aber weiterhin in der Preisfindungsklemme zwischen Käufern und Verkäufern, die bis dato noch nicht gelöst ist. Großvolumige Transaktionen finden daher so gut wie nicht statt. Stattdessen sind es vor allem kleinteilige Transaktionen unter 50 Millionen Euro, die den Markt prägen.

Nettoanfangsrendite für Bürogebäude in zentralen Lagen Berlins (2016 bis 2026 - ab 2023 Prognose)



Quelle: bulwiengesa.

Für die kommenden Monate ist von weiteren Preisanpassungen auszugehen, sodass 2023 erneut ein verhaltenes Immobilieninvestitionsjahr erwartet wird. Voraussichtlich werden sich die Preiskorrekturen 2024 einpendeln. In der Folge wird mit einer Stabilisierung des Renditelevels bzw. wieder leicht fallenden Werten in Richtung Prognosehorizont gerechnet.

Fazit

Für 2023 wird nicht von einer signifikanten Änderung des Marktgeschehens ausgegangen. Erst im Laufe des Jahres 2024 wird wieder mit einer anziehenden Dynamik gerechnet. Bei weiterer Verschärfung des Finanzierungsumfelds ist auch ein längerer Zeitraum nicht ausgeschlossen.

Die Analyse der einzelnen Marktparameter macht deutlich, dass der Berliner Büromarkt zwar grundsätzlich robust auf die Krise reagiert, aber diese nicht so schnell hinter sich lassen wird. Die Nachwehen werden noch eine ganze Weile spürbar sein. Gleichzeitig sehen die Rahmenbedingungen für die Zukunft nicht grundsätzlich schlecht aus.

So ist künftig von geringerer Flächennachfrage als in den Boomjahren auszugehen, vor allem bedingt durch die Auswirkungen des Remote Working. Gleichzeitig stabilisiert das anhaltende Wachstum der Bürobeschäftigten, bedingt durch den stetigen Zuzug, die künftige Nach-

frage. Parallel werden in den kommenden Jahren große Volumen an neuen Flächen fertig, die auch absorbiert werden müssen. Dies wird zu steigenden Leerständen führen, was durch das hohe Volumen der Untervermietungen noch verstärkt wird. Allerdings wird nach der großen Bugwelle das Fertigstellungsvolumen deutlich abnehmen, was zu einer Entspannung beitragen wird.

Das Marktniveau in den Spitzenlagen wird trotz steigender Leerstände allerdings nicht sinken. Dafür sorgt die Nachfragekonzentration auf zentrale Lagen und die Bereitschaft der Nutzer, für sehr gute Büros vor dem Hintergrund des War for Talents auch hohe Preise zu zahlen.

In dezentralen Lagen werden die Preise deutlich spürbar unter Druck geraten. Dies gilt insbesondere für die weniger urbanen Lagen mit geringer Anbindung, z. B. an den ÖPNV.

Der Investmentmarkt wird voraussichtlich im Laufe des Jahres 2024, oder erst 2025, wieder anspringen. Hier sind bereits jetzt deutliche Korrekturen bei den Renditen zu beobachten, die deutlich über dem Vorkrisenniveau liegen. Dies wird sich 2023 und 2024 fortsetzen, bis die Preisfindung zwischen Käufer und Verkäufer ein Ende gefunden hat. Die Renditelevels der vergangenen Jahre werden aber nicht erwartet, was angesichts der Sondersituation mit ultralockerer Geldpolitik nicht ungewöhnlich ist.

Der Markt befindet sich in den kommenden Monaten auf dem Weg zum „Back to Normal“ und wird dabei ergänzt um das Thema Nachhaltigkeit. Lage, Lage, Lage ist das Credo. Dazu kommen moderne Objektqualitäten und ein Investmentmarkt der sich normalisiert.

Die Heterogenität bei der Flächennachfrage in Berlin, verbunden mit der Innovativität der Branchen und dem stetigen Zuzug waren wesentliche Gründe für die Robustheit des Marktes in den letzten Jahren. Auch in Zukunft werden diese Aspekte wichtige Impulse für das Marktgeschehen liefern. Das Image Berlins und die Internationalität der Büroflächennutzer und Beschäftigten tragen ebenfalls dazu bei, dass Berlin für die kommenden Herausforderungen gut gerüstet ist.

Über die Marktberichte

Die Berliner Sparkasse hat sich am regionalen Immobilienfinanzierungsmarkt als wahrscheinlich größter Marktteilnehmer positioniert und verzeichnet starke Zuwachsraten. Sie bietet maßgeschneiderte Finanzierungsmodelle in einem der dynamischsten Immobilienmärkte Europas. Um ihre Geschäftspartner und die interessierte Öffentlichkeit zu informieren, wird in Zusammenarbeit mit bulwiengesa der

Berliner Gewerbeimmobilienmarkt regelmäßig näher beleuchtet. Im Fokus stehen Themen, Standorte oder Marktsegmente, über die üblicherweise weniger oder nicht in diesem Detaillierungsgrad berichtet wird, die aber dennoch Bedeutung für den Berliner Gewerbeimmobilienmarkt haben.

Impressum

Berliner Sparkasse
 Gewerbliche Immobilienfinanzierung
 Tel.: +49 30 869589-50
www.berliner-sparkasse.de/if

bulwiengesa AG
 Wallstraße 61
 10179 Berlin
 Tel.: +49 30 278768-0



[berliner-sparkasse.de](https://www.berliner-sparkasse.de)