
PRESSEMELDUNG

Berlin, 23. August 2022

4. Berliner Gewerbe-Pulsschlag 2022:

Berliner Gewerbeimmobilienmarkt zeigt sich resilient

- **Büroflächenumsatz mit 390.000 Quadratmetern im 1. Halbjahr 2022 überdurchschnittlich**
- **Leerstandsquote mit 3,5 % weiterhin niedriger als in anderen Top 7-Städten**
- **Fertigstellungszahlen auf historisch hohem Niveau**

Der Berliner Gewerbeimmobilienmarkt wartet trotz der schwierigen Gesamtsituation mit soliden Kennzahlen auf. Der Büroflächenumsatz war zuletzt überdurchschnittlich, im ersten Halbjahr 2022 betrug er 390.000 Quadratmeter. Gleichzeitig stiegen die Fertigstellungszahlen (2021 bis Q2/2022: 855.000 Quadratmeter), wodurch zunehmend Entspannung bei der zuvor sehr geringen Flächenverfügbarkeit einkehrt. Unternehmen finden somit wieder etwas leichter geeignete Büroflächen. Das sind Ergebnisse des vierten Berliner Gewerbe-Pulsschlags, den die Gewerbesiedlungs-Gesellschaft (GSG Berlin), größter privater Anbieter von Gewerbe- und Büroflächen in Berlin, heute in Zusammenarbeit mit Savills und bulwiengesa vorgelegt hat.

„Die sehr robusten immobilienwirtschaftlichen Kennzahlen stimmen positiv – sind sie doch immer auch Indikatoren für die wirtschaftliche Entwicklung und Lage der Unternehmen unserer Stadt“, erklärt Sebastian Blecke, Operativer Geschäftsführer der GSG Berlin. „Die Entwicklungen am Gewerbeimmobilienmarkt unterstreichen die Resilienz der Berliner Wirtschaft, die gut aufgestellt ist, um in den Krisen unserer Zeit zu bestehen.“

Bürobeschäftigtenzahl steigt wieder

Nachdem die Zahl der Bürobeschäftigten in Folge der Corona-Pandemie im Jahr 2020 stagnierte (811.900 Personen), ist sie im Jahr 2021 wieder leicht auf nun insgesamt 835.000 Personen gestiegen. Den weiterhin höchsten, wenn auch rückläufigen Anteil an der Bürobeschäftigung weist die öffentliche Hand auf. Für den stärksten Zuwachs ist die TMT-Branche (Technologie, Medien und Telekommunikation) verantwortlich. Allein in den vergangenen fünf Jahren sind in diesem Sektor 46.500 Bürobeschäftigte hinzugekommen. Bis zum Ende dieses Jahres wird ein weiteres Wachstum der Berliner Bürobeschäftigten um circa 25.000 auf dann rund 860.000 Personen prognostiziert.

„Aufgrund des demographischen Wandels, der Unternehmen dazu bringt, sich vorsorglich Arbeitskräfte zu sichern, gehen wir insgesamt von einem gleichmäßigen Wachstum der Berliner Büroangestellten in den kommenden Jahren aus. Nach unseren Prognosen wird Berlin bundesweit das größte Wachstum von 7 % erfahren“, ergänzt Sven Carstensen, Vorstand der bulwiengesa.

Überdurchschnittlich starker Bürovermietungsmarkt

Nachdem sich bereits zum Jahresbeginn 2021 erste Erholungstendenzen auf dem Büroflächenmarkt der Hauptstadt zeigten, betrug der Flächenumsatz im Gesamtjahr rund 840.000 Quadratmeter. Das sind etwa 30.000 Quadratmeter mehr als im zehnjährigen Durchschnitt. Dieser positive Trend scheint sich fortzusetzen: Im ersten Halbjahr 2022 wurden bereits 390.000 Quadratmeter umgesetzt, womit der zehnjährige Durchschnitt um circa 40.000 Quadratmeter übertroffen wurde. Für das Gesamtjahr wird ein Büroflächenumsatz im Bereich des langfristigen Durchschnitts von 750.000-800.000 Quadratmetern prognostiziert.

„Insbesondere im kleinen und mittelgroßen Flächensegment beobachten wir wieder mehr Dynamik. Viele Unternehmen haben sich in den ersten beiden Pandemie Jahren mit Anmietungen zurückgehalten und holen diese nun nach“, sagt J. Philippe Fischer, Head of Berlin Office Savills. „Durch die steigende Bedeutung hybrider Arbeitsmodelle haben sich die Anforderungen der Nutzer an den Standort und die Ausstattung verändert. Zentrale Flächen mit einer hohen Qualität, die auch den ESG-Standards entsprechen, sind besonders gefragt.“

Fertigstellungen erreichen womöglich Höhepunkt

Mit einem Neuzugang von 626.000 Quadratmetern Bürofläche wurde 2021 einer der höchsten Fertigstellungswerte seit Beginn der Aufzeichnungen im Jahr 1990 erreicht. Bis 2024 wird mit weiteren sehr hohen Fertigstellungsvolumina von rund 585.000 Quadratmetern jährlich gerechnet. Nahezu die Hälfte der in dieser Summe enthaltenen Projekte befindet sich bereits im Bau. Allerdings machen die aktuellen wirtschaftlichen und politischen Entwicklungen Verzögerungen wahrscheinlicher.

„Zu den bereits seit geraumer Zeit stark ausgelasteten Bauunternehmen und Handwerksbetrieben kommen nun durch den Ukraine-Krieg gestörte Lieferketten bei Baumaterialien sowie durch die Zinswende steigende Finanzierungskosten“, sagt Oliver Schlink, Kaufmännischer Geschäftsführer der GSG Berlin. „Wer über keine belastbaren, gewachsenen Beziehungen zum regionalen Bausektor verfügt und auf Basis hoher Fremdkapitalquoten entwickelt, steht in der sich verschärfenden Situation vor großen Herausforderungen.“

Flächenverfügbarkeit steigt leicht – Spitzenmieten weiter auf hohem Niveau

Ende 2021 betrug der Leerstand von Berliner Büroflächen 3,2 %, was rund 650.000 Quadratmetern Fläche entspricht. Zum Halbjahresende 2022 lag er bei 3,5 %. Dieser Anstieg vom bisherigen Tiefpunkt im Jahr 2019 (1,3 %) war eine unmittelbare Folge der Zurückhaltung während der Pandemie und der zeitgleich relativ hohen Fertigstellungszahlen. Dennoch weist die Hauptstadt im Vergleich der Top-7-Städte weiterhin den geringsten Leerstand auf. Für die beiden kommenden Jahre wird aufgrund der hohen Fertigstellungszahlen ein weiterer Anstieg der Leerstandsquote auf über 4 % prognostiziert. Dies entspricht immer noch dem mittleren Bereich der gängigen Fluktuationsreserve zwischen 3,5 und 5,0 %.

Während der zuvor ungebrochene Anstieg der Spitzenmieten im Verlauf der Pandemie zunächst ausblieb, setzte er sich 2021 und im ersten Halbjahr 2022 fort, sodass die Spitzenmiete für Berliner Büroflächen nun bei 42,00 Euro pro Quadratmeter liegt. Auch für die Zukunft wird prognostiziert, dass sich die Spitzenmieten, trotz eines steigenden Angebots, weiter spürbar oberhalb der 40-Euro-Marke bewegen werden.

GSG-Portfolio entwickelt sich trotz Krise positiv

Ähnlich wie auf dem Berliner Gesamtmarkt verhält es sich beim GSG-Portfolio. Die Leerstandsquote von aktuell rund sieben Prozent ist nur rund zur Hälfte marktaktiver Leerstand, während die andere Hälfte aktuell saniert oder für die Vermietung vorbereitet wird. Die positive Mietentwicklung sowohl im Bestand als auch im Neubau erfolgt bei der GSG Berlin von einem geringeren Ausgangsniveau aus. So konnte die Spitzenmiete seit 2016 zwar um bis zu 142 % auf 24,90 Euro pro Quadratmeter im Bezirk Mitte gesteigert werden, jedoch liegt diese damit auch weiterhin deutlich unter der durchschnittlichen Spitzenmiete im entsprechenden Bezirk (42,00 Euro pro Quadratmeter). „Die vergleichsweise hohen Neuvertragsmieten gehen auch auf die Tatsache zurück, dass wir verstärkt auf Neubau setzen und dadurch höherwertige Flächen in der Vermietung haben“, erklärt Schlink.

Nachhaltigkeit: Gebäudebestand hat Schlüsselfunktion

Um den Herausforderungen in den Bereichen E, S und G – also der ökologischen und der sozialen Nachhaltigkeit sowie der in der Unternehmensführung – zu begegnen, setzt die GSG Berlin zahlreiche Maßnahmen um. So werden seit diesem Jahr die Gemeinschaftsflächen mit Ökostrom beliefert und der Strombedarf von bereits knapp einem Drittel der allgemeinen Bereiche wird durch eigene Photovoltaik-Anlagen gedeckt, die zudem sukzessive weiter ausgebaut werden. Bis Ende 2023 wird zudem die gesamte Beleuchtungstechnik durch LED ersetzt. Hinzu kommen zahlreiche Pilotprojekte: So etwa eines zur intelligenten Wasserverbrauchsmessung und -analyse.

„Mit unserem großen Gebäudebestand geht eine mindestens ebenso große Verantwortung in Sachen Nachhaltigkeit einher. Einerseits optimieren wir unseren Gebäudebetrieb hinsichtlich Verbräuche und Emissionen“, sagt Schlink. „Andererseits können wir durch die konstante Ertüchtigung unserer Flächen in teils mehr als hundert Jahre alten Gebäuden eine maximal effiziente Nutzung der grauen Emissionen ermöglichen, die für jeden Neubau entstehen und die rund die Hälfte der Emissionen über den gesamten Lebenszyklus ausmachen.“

Zum Unternehmen

Mit fast 1 Mio. m² ist die **GSG Berlin**, hundertprozentige Tochter der CPI Property Group, der größte private Büro- und Gewerbeflächenvermieter in Berlin. Das Portfolio umfasst Flächen mit 20 bis 20.000 m² Größe zur Nutzung als Produktionsstätte, Büro, Werkstatt oder Lager in architektonisch imposanten Gewerbehöfen und modernen Gewerbeparks, die schwerpunktmäßig in Innenstadtlage mit ausgezeichneter Anbindung an das Verkehrsnetz liegen. Hier bietet die GSG Berlin, die in Bezug auf die Nebenkosten zu den günstigsten Anbietern zählt und provisionsfrei vermietet, neben einem sehr guten Preis-Leistungs-Verhältnis einen umfangreichen Service, der von Ausbau-Services, E-Ladesäulen und GSGplus-Angeboten bis hin zu Glasfasernetzen, Veranstaltungsräumen und Werbevitruinen reicht. Seit 57 Jahren hat sich in den 43 Berliner Gewerbehöfen der GSG Berlin eine Vielfalt an innovativen und erfolgreichen Unternehmen mittelständischer Größe mit insgesamt mehr als 15.000 Mitarbeitern angesiedelt. Die GSG Berlin versteht sich als zuverlässiger Partner des Berliner Mittelstands, der sich für Startup-Unternehmen einsetzt.

www.gsg.de; www.econoparks.de; www.hofnetz.de; www.cpipeg.com