

23-24

PB3C News (25. KW)

XIV. Jahrgang, Erscheinungstag: 17.06.2024

KOMMENTAR

Büroleerstand in Berlin – für wen jetzt ein günstiger Zeitpunkt für einen Umzug ist



Aissatou Frisch-Baldé

Engel & Völkers Commercial Berlin

Der Leerstand im Berliner Büroimmobilienmarkt ist hoch, die Mietpreise in einigen Lagen fallen. Unternehmen, die sich räumlich verändern wollen, bietet sich jetzt eine gute Gelegenheit. Denn auch jenseits von Kostenvorteilen spricht aktuell viel für einen Umzug. Welche Chancen ergeben sich aus einem solchen Schritt?

Die Leerstandsquote von Büroimmobilien ist 2023 in Berlin im Durchschnitt auf 5,7 Prozent gestiegen. Im Jahr zuvor waren es noch 3,4 Prozent. Nicht darin erfasst sind die Flächen, die insbesondere von Großunternehmen derzeit verstärkt zur Untervermietung angeboten werden – ein weiterer Indikator für die Tendenz zum Leerstand. Diese Entwicklungen haben Auswirkungen auf die Mietpreise. So belief sich die durchschnittliche Miete für ganz Berlin auf 28,60 Euro pro Quadratmeter und damit 50 Cent unter dem Wert des Vorjahres. Immobilien an beliebten Standorten indes blieben vom Anstieg des Leerstands weitgehend unberührt. Infolgedessen verharrten dort die Spitzenmieten mit 45,00 Euro pro Quadratmeter auf demselben Niveau wie 2022.

Vom Leerstand profitieren also insbesondere Unternehmen, die nicht auf Top-Bürolagen angewiesen sind. Gerade kleine und mittelgroße Unternehmen (KMU)

finden derzeit günstige Voraussetzungen für einen Umzug vor, denn ihre Position in Verhandlungen wird dadurch gestärkt. Eine kürzere Vertragslaufzeit und Incentives, wie etwa mietfreie Zeiten bzw. Zuschüsse zu Bau- oder Umzugskosten, sind in einem sich in einigen Bürolagen abzeichnenden Mietermarkt leichter durchsetzbar. Solche Anreize können die Anfangsinvestition für den Umzug und die Einrichtung neuer Büros erheblich reduzieren, was gerade für finanziell sensiblere KMU von großem Nutzen ist.

ESG-Standards

Doch es gibt noch weitere werttreibende Kräfte, die den Wechsel der Räumlichkeiten aktuell attraktiv machen. Denn ESG-konforme (Environmental, Social, Governance) Büroräume werden für Unternehmen zunehmend bedeutender. Neue Büroflächen auf dem neuesten Stand der Energietechnik sind die Gelegenheit, wesentliche Nachhaltigkeitspraktiken zu implementieren. Und das nicht nur, weil sich durch energieeffiziente Gebäude Nebenkosten signifikant reduzieren und die eingesparten Mittel in Mitarbeiterentwicklung, Technologie oder Produktinnovation fließen können. Die Anmietung einer Immobilie, die nicht den ESG-Standards entspricht, kann für Unternehmen beträchtliche Nachteile in der näheren Zukunft nach sich ziehen. Sie kann das öffentliche Bild eines Unternehmens schädigen, besonders wenn es sich selbst als nachhaltig positioniert. Investoren, Kunden und andere Stakeholder, die Wert auf ökologische Standards legen, könnten ihre Beziehungen zu einem Unternehmen überdenken, das in einer nicht konformen Immobilie tätig ist. Und schließlich werden Unternehmen in nicht ESG-gerechten Gebäuden es schwerer haben, Talente zu rekrutieren, die ebenfalls zunehmend Wert auf Ökologie am Arbeitsplatz legen.

Der Run auf ESG-kompatible Immobilien wird zweifelsohne immer stärker werden – und der Markt die Nachfrage kaum befriedigen können. Auch wenn es bislang keine Erhebung zur genauen Anzahl der energieineffizienten Büroimmobilien in Deutschland gibt, lässt eine andere Zahl das Ausmaß des künftigen Bedarfs deutlich erkennen: Die Deutsche Energie-Agentur dena beziffert den Anteil von Bürogebäuden, die vor dem Inkrafttreten der 1. Wärmeschutzverordnung 1978 hierzulande entstanden, auf 64 Prozent. Das sind 53 Prozent der Nutzfläche. Wenn Energieeffizienz immer mehr zum Standard für Büroflächen wird – und es gibt kein ernsthaftes Zukunftsszenario, in dem sie es nicht sein wird –, sollten Unternehmen sich so früh wie möglich um solche Räumlichkeiten bemühen, bevor die Nachfrage in die Höhe schnellt.

Anpassung an moderne Arbeitswelten

Es gibt noch einen anderen großen Treiber, der den Wechsel in neue Büroräume sinnvoll machen kann: Die Arbeitswelt ändert sich und damit auch die Ansprüche an die Räumlichkeiten. Das Großraumbüro verliert zunehmend an Attraktivität. Das liegt zum einen an den Erfahrungen in der COVID-19-Pandemie, die gesundheitliche Aspekte der Arbeitsumgebung stärker in den Fokus rückten. Denn je mehr Menschen eine Fläche gemeinsam nutzen, desto leichter übertragen sich Krankheiten.

Moderne Büroräume kombinieren offene, flexibel nutzbare Bereiche mit geschlossenen Räumen mit festen Arbeitsplätzen. Damit wird nicht nur die physische Gesundheit der Mitarbeiter gefördert, sondern auch ihr mentales Wohlergehen und ihre Produktivität. Denn dadurch gibt es sowohl Rückzugsorte für konzentriertes Arbeiten als auch Bereiche für den spontanen Austausch und die effektive Zusammenarbeit.

Zudem integrieren moderne Büroflächen „Third Spaces“, ein Begriff, der Ende des 20. Jahrhunderts vom Soziologen Ray Oldenburg geprägt wurde. Er bezeichnete damit Räume, die weder dem Zuhause noch dem klassischen Arbeitsplatz zuzuordnen sind und informelle Begegnungen fördern sollen. Die Idee, solche Begegnungsstätten zu schaffen, setzt sich immer stärker in der modernen Arbeitsplatzgestaltung durch. Sie sind gewissermaßen die Weiterentwicklung der Tischtennis-Lounge, die zu einem Synonym der neuen Arbeitskultur in jungen Unternehmen geworden ist, und stehen für eine Büroarchitektur, die auch Räume zum Stressabbau und zur Förderung zwischenmenschlicher Kontakte bereitstellt. Indem Unternehmen ihren Mitarbeitern solche Orte in Gestalt von Dachterrassen, Lounges, Cafés, Spiel-, Sport- oder Unterhaltungsbereichen anbieten, motivieren sie ihre Angestellten zum Weg ins Büro, das so zu mehr wird als nur einem Arbeitsplatz. „Third Spaces“ spielen eine zentrale Rolle bei der Förderung sozialer und emotionaler Verbindungen. Sie helfen, einem Verlust des Gemeinschaftssinns und mangelnder Identifikation mit dem Unternehmen entgegenzuwirken, den Kehrseiten der viel beschworenen neuen Arbeitswelt, in der das Arbeiten jenseits des Büros und fern von Kollegen zum „New Normal“ geworden ist.

Das Zeitfenster nutzen

Der Berliner Büroflächenmarkt bietet aktuell insbesondere KMU die Chance auf neue Arbeitsumgebungen, die konventionelle Büroräume meist nicht bieten können. Ein Umzug bietet also nicht nur die Möglichkeit, nachhaltiger zu agieren. Er eröffnet auch die große Chance, Produktivität, Mitarbeiterzufriedenheit und ihre Bindung an das Unternehmen zu verstärken – und das zu Marktbedingungen, die derzeit so günstig sind wie lange nicht mehr. Nun gilt es, sie zu nutzen, bevor sich das Zeitfenster schließt.

Dieser Artikel erschien am 10.06.2024 im [Tagesspiegel](#).

Haben Sie Anmerkungen oder Fragen? Dann schreiben Sie an die Leiter unserer Redaktion [Jan Döhler](#) und [Kai Gutacker](#).

Volume 27: Highheels und Hochhäuser – Quartiere im Wirklichkeitscheck



Dr. Pamela Hoerr, pbb
Larissa Lapschies, Immobilienjunioren
Sonja Rösch, PB3C

Mischnutzung schön und gut – aber wie erreicht ein Quartier sozialen Mehrwert? Und wo in Deutschland gibt es denn nun die vorzeigefähigsten Quartiersstrukturen, auf dem Hamburger Berg, in Frankfurt am Main oder doch eher im Münchener Werksviertel? In der aktuellen Folge von „Highheels und Hochhäuser“ trennen unsere beiden Moderatorinnen Sonja und Larissa Fakten von Marketing-Blabla. An ihrer Seite ist Dr. Pamela Hoerr, die als Asset-Managerin und Finanzierungsexpertin das Thema sowohl aus der gesellschaftlichen als auch aus der wirtschaftlichen Perspektive sieht. Welche Herausforderungen das „unregulierte S“ in ESG dabei verursacht, erfahren Sie in der [aktuellen Podcast-Folge](#).

Galeria-Standorte – für neue Warenhaus-Mietverträge gibt es kaum Investoren



Jürgen Kreuz
IPH Transact

In einem Kommentar für die Immobilien Zeitung habe ich erläutert, dass es für Investoren interessanter und sinnvoller sein könnte, auf neue langfristige Galeria-Mietverträge zu verzichten und stattdessen die Immobilien mit einem neuen Nutzungskonzept am Markt zu positionieren. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

Deutschlands Einzelhandel bietet attraktive Chancen



Lars Heese
Redevco

Statistiken zu erstellen ist ein mühsames Geschäft. Aber nur mit Statistiken lassen sich längerfristige Trends analysieren und einordnen. Das gilt auch für die Umsatzzahlen des deutschen Einzelhandels. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

Zinssenkungen – eine Schwalbe macht noch keinen Sommer



Moritz Kraneis
Deutsche Zinshaus

Nach turbulenten Jahren sehnt sich die Immobilienbranche nach einem Lichtblick. Die jüngste Zinssenkung um 25 Basispunkte wurde von vielen mit Euphorie aufgenommen – vor allem von Projektentwicklern. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

Investieren in Bestandsimmobilien



Domicil Real Estate

Wenn ein großer Investor wie Warren Buffett mutig „gegen den Markt“ kauft und zeitgleich in drei große US-Immobilienunternehmen einsteigt, sollte man hellhörig werden. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

Dringender Appell für Sofortmaßnahmen zur Sicherung der Pflege in Deutschland



Jens Nagel

Hemsö

Es ist höchste Zeit, Maßnahmen zu ergreifen, um die Pflege in Deutschland zu gewährleisten: Die Pflegekräfte stehen vor Ort oft vor extremen Herausforderungen. Oft sind diese Zustände nicht nur für die Pflegekräfte selbst untragbar, sondern gefährden auch die Qualität der Pflege für alle Pflegebedürftigen. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

Empira Group's U.S. Investment Strategy: Seizing Opportunities in America's Sun Belt



Empira Group

Amid rising interest rates and inflation, real estate in the Sun Belt remains a highly favored asset class due to its significant growth opportunities, driven by robust economic and population trends. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

Unternehmerrunde Köln bei Swiss Life Asset Managers



Swiss Life Asset Managers

Im Rahmen der Unternehmerrunde des Fachmagazins immobilienmanager trafen sich Vertretende der Immobilienbranche, die im Office Köln von Swiss Life Asset Managers von Anett Barsch, Head Project Development, begrüßt wurden. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

PB3C News:

Verantwortlich: Holger Friedrichs. Die Richtigkeit der Darstellung von Fakten in Presseartikeln wird nicht geprüft. Namentlich gekennzeichnete Beiträge geben die Meinung des jeweiligen Autors und nicht die Meinung der Herausgeber wieder.

Copyright der PB3C News der Woche: PB3C GmbH, Tauentzienstraße 16, 10789 Berlin. Kopien oder Weitergabe als E-Mail ohne vertragliche Vereinbarung mit der PB3C GmbH verstoßen gegen das Urheberrecht.

Über die PB3C GmbH: Die PB3C GmbH ist seit dem Jahr 2000 das führende Beratungsunternehmen in Deutschland für die Positionierung und Kommunikation von Immobilien- und Fondsunternehmen. Sie berät nationale und internationale Kunden in den Bereichen strategische Presse- und Öffentlichkeitsarbeit, Kapitalmarktkommunikation und Positionierung. Zu den weiteren Tätigkeitsfeldern zählen die Erstellung von Leistungsbilanzen und Geschäftsberichten, Studien und Researchedokumenten sowie die Konzeption und Texterstellung von Kundenzeitungen, Newslettern, Internetauftritten und Broschüren, des Weiteren die politische Beratung und Unterstützung im Investor-Relations-Bereich. Ausführliche Informationen über das Leistungsspektrum und Referenzen von Kunden der PB3C GmbH finden Sie unter www.pb3c.com oder können Sie unter info@pb3c.com anfordern.