



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

Immobilienwirtschaft zwischen Wirtschaftsflaute und Transformation

Wie nachhaltig ist die Berliner Immobilienwirtschaft? – Aktueller Marktbericht der Berliner Sparkasse

14.08.2025 Fachinformation

Die deutsche Wirtschaft kommt nicht in Fahrt. Nach einem kleinen Plus im Frühjahr war die Wirtschaftsleistung im zweiten Quartal 2025 erneut rückläufig. Die bundesweite Entwicklung belastet auch den Berliner Büroimmobilienmarkt. Mit 244.000 Quadratmetern (1.HJ 2024: 295.000) sank der Flächenumsatz im 1. Halbjahr 2025 auf ein 10-Jahres-Tief.

Die Nachfrage konzentrierte sich dabei auf kleinere und vor allem ESG-konforme Flächen. Die Zurückhaltung der Marktteilnehmer sowie ein hohes Fertigstellungsvolumen führten zu einem Anstieg der Leerstandsquote auf 7,8 Prozent (1. HJ 2024: 5,8 Prozent) – ein Wert, der zuletzt 2010 erreicht wurde. Auch die Flächennachfrage im Bereich der Logistik- und Unternehmensimmobilien gab im ersten Halbjahr 2025 weiter nach.

Herausforderung Nachhaltigkeit – Bestandsaufnahme und Ausblick

Berlin soll bis 2045 klimaneutral werden. Das stellt besonders die Immobilienwirtschaft vor Herausforderungen. Der Gebäudesektor ist für einen Großteil der CO₂-Emissionen verantwortlich, vom Bau über den Betrieb bis zum Abriss. Nachhaltigkeit ist in der Immobilienwirtschaft daher längst zu einem Erfolgsfaktor geworden. Treiber im Transformationsprozess sind dabei u.a. strengere regulatorische Anforderungen sowie umfassende ESG-Berichtspflichten, steigende Energiekosten im Betrieb und bessere Konditionen bei der Finanzierung von ESG-konformen Gebäuden.

Während im Bestand vor allem auf Manage-to-green gesetzt wird, also die schrittweise nachhaltige und klimaneutrale Entwicklung von Bestandsimmobilien, verfügen in Berlin bereits knapp zwei Drittel der 2024 fertiggestellten Büroflächen über ein Nachhaltigkeitszertifikat, Tendenz steigend. Gebäude, die nicht ESG-konform sind, haben indes ein höheres Risiko, an Wert zu verlieren oder schwerer vermietet zu werden.

Um das Ziel der Klimaneutralität von Berlin zu erreichen, schätzt bulwiengesa, ein Analyse-, und Bewertungsunternehmen der Immobilienwirtschaft, den Investitionsbedarf allein bei Bestandsimmobilien Wohnen und Büro auf über 80 Milliarden Euro. Die wirtschaftliche Schwächephase gepaart mit einem Anstieg der Baukosten und Zinsen belasten den Transformationsprozess dabei zusätzlich.

"Nachhaltigkeit ist im Immobiliengeschäft längst ein Erfolgsfaktor", sagt Marcus Buder, Bereichsleiter für Gewerbliche Immobilienfinanzierung bei der Berliner Sparkasse. „Wir begleiten die Berliner Wirtschaft und die Menschen in Berlin im Transformationsprozess. Mit Finanzierungslösungen für die energetische Sanierung von Bestandsimmobilien und Anreizen für ESG-konformes Bauen. So wie bei der Quartiersentwicklung Greenpark in Neukölln, bei der wir als Finanzierungspartner zur Schaffung von 860 Wohneinheiten in einem nachhaltig zertifizierten Wohnkomplex beitragen.“

*Den vollständigen Marktbericht der Berliner Sparkasse zum Berliner Immobilienmarkt 2/2025 mit dem Sonderthema „Nachhaltigkeit – Status Quo“ gibt es hier:
<http://www.berliner-sparkasse.de/if>*

Quelle: Berliner Sparkasse

