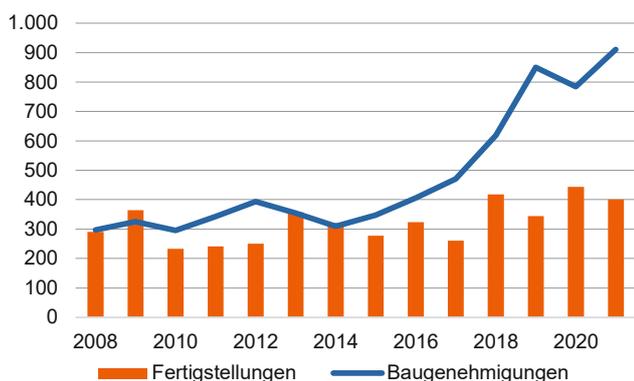


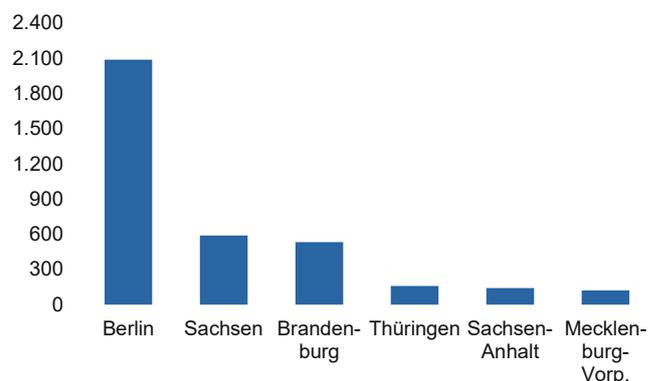
Nachhaltigkeit. Mit Blick auf den Klimawandel wird ein kleinerer CO<sub>2</sub>-Fußabdruck – auch hinsichtlich der Außenwirkung – immer wichtiger. Hinzu kommt die wachsende Bedeutung von „Green Finance“. Investoren und Banken achten – auch mit Blick auf die EU-Taxonomie – mehr und mehr auf Nachhaltigkeit. Je „grüner“ das Unternehmen, desto einfacher ist der Zugang zu Kapital. Ein Baustein sind Büroflächen mit guten Nachhaltigkeitswerten, im Idealfall in einem Null-Emissions-Gebäude. Davon gibt es allerdings nur wenige, Angebot und Nachfrage klaffen noch weit auseinander.

#### OSTDEUTSCHE FLÄCHENLÄNDER PLUS BERLIN: BAUGENEHMIGUNGEN FÜR BÜROS STEIGEN VOR ALLEM ... NEUBAU VON BÜROGEBÄUDEN, NUTZFLÄCHE IN TSD. M<sup>2</sup>



Quelle: Destatis

#### ... DANK BERLINS BOOMENDEM BÜROMARKT STEIL AN GENEHMIGTE NUTZFLÄCHE BÜROS IN TSD. M<sup>2</sup> (KUMUL. 2017-2021)



Quelle: Destatis

Am knappen Angebot an modernen Büroobjekten ändert sich jedoch an vielen Standorten auf absehbare Zeit kaum etwas, sodass sich die Büromieter mit den oft betagten Bestandsgebäuden arrangieren müssen. An ostdeutschen Standorten sieht es zumeist aber etwas besser aus. Durch den ausgeprägten Bürobau in den 1990er Jahren ist ein vergleichsweise großer Teil des Bestands erst 30 und nicht schon 50 oder 60 Jahre alt, wie es oft in Westdeutschland der Fall ist. Doch trotz wachsenden Bedarfs für zeitgemäße Büroflächen kommt der Bürobau nur schwer auf Touren.

So nahmen die kumulierten Fertigstellungen für Bürogebäude in den ostdeutschen Flächenländern plus Berlin in den zurückliegenden Jahren allenfalls moderat zu. Dagegen verdreifachten sich die Baugenehmigungen seit 2014, sodass 2021 der fertiggestellte Nutzfläche von 400.000 Quadratmetern eine genehmigte von über 900.000 Quadratmetern gegenüberstand. Die Fertigstellungen konnten der seit 2015 spürbar steigenden genehmigten Nutzfläche nicht folgen. Zudem konzentrieren sich die Baugenehmigungen für Bürogebäude vor allem auf Berlin – und mit deutlichem Abstand auf Brandenburg und Sachsen. Von den kumuliert 3,6 Mio. Quadratmetern genehmigter Bürofläche (2017 bis 2021) in Ostdeutschland betreffen fast 60 Prozent Berlin und jeweils etwa 15 Prozent Brandenburg und Sachsen. Demzufolge entstehen in Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen-Anhalt und Thüringen kaum neue Büroflächen.

Allerdings dürfte sich die Fertigstellung der genehmigten Projekte erheblich verzögern, ein Teil wird womöglich überhaupt nicht realisiert. Wie im Wohnungsbau verzögern sich Bauvorhaben durch Engpässe bei den Baumaterialien. Dazu kommen erheblich höhere Finanzierungskosten und wesentliche Preissteigerungen bei Baumaterialien. Die Baukosten für Bürogebäude entwickeln sich dabei ähnlich wie die für Wohngebäude. Seit Ende 2019 hat sich der Bürobau insgesamt um fast 30 Prozent verteuert.

#### In Ostdeutschland profitieren Mieter vom kräftigen Bürobau in den 1990er Jahren

#### Bürobau in Ostdeutschland konzentriert sich auf Berlin, Brandenburg und Sachsen

#### Hohe Finanzierungs- und Baukosten bremsen Büroprojekte aus