

Berliner
GEWERBE
PULSSCHLAG

2019



Ein Bericht von

GSG | BERLIN

 bulwiengesa

 savills

VEREHRTE LESERIN, VEREHRTE LESER,

nach einer lang andauernden Phase des schmerzhaften Strukturwandels als Folge von Teilung und Wiedervereinigung entwickelt sich Berlin seit einigen Jahren wieder sehr dynamisch. Die neuen Einwohner und die neuen Bürobeschäftigten sind allerdings noch nicht ganz vertraute Entwicklungskräfte in der Stadt und werden daher teils mit Sorge, teils mit Faszination betrachtet. Mit dem rein quantitativen Wachstum geht außerdem ein starker Wandel der Berliner Wirtschaftsstruktur sowie der Ausgestaltung der Arbeitsplätze einher. Dies führt zu einer Verstärkung der Dynamik in den besonders gesuchten Quartieren, die Wohnen und Arbeiten zeitgemäß kombinieren. So wächst diese besondere Berliner Mischung aus kreativen Industrien, Coworking, „Urban Production“ und hybriden Arbeitsformen stetig über die ersten Initialstandorte hinaus und sorgt so für Veränderungen in vielen Teilen der Stadt.

Die Gewerbehöfe der Gewerbesiedlungs-Gesellschaft (GSG Berlin) stehen im Zentrum dieses Wandels, weil gerade in den gründerzeitlichen, innerstädtischen Standorten neue Mieter und innovative, oftmals digitale und kreativwirtschaftliche Geschäftsmodelle „anfassbar“ werden. Aber auch an den GSG-Standorten im äußeren Stadtgebiet findet erkennbar ein Wandel statt, der nur wenigen detailliert

bekannt ist. Daher hat es sich die GSG Berlin nun mit ihren Partnern zur Aufgabe gemacht, die relevanten Daten zum Gewerbestand in einem Bericht zusammenzufassen und quartiersgenau aufzuschlüsseln, um so Erkenntnisse über die Dynamik der Entwicklung zu gewinnen. Damit wollen wir ferner dem Wunsch der Stadtgesellschaft nach mehr Transparenz bezüglich der Entwicklung der GSG-Bestände Rechnung tragen und die Menschen darüber informieren, was Berlin gerade bewegt, wo der Puls schlägt und wie neue Arbeitsweisen die Stadt und damit zugleich das Leben prägen.

Gemeinsam mit den spezialisierten Immobilienmarktanalysten von bulwiengesa und Savills legen wir mit dem ersten Gewerbe-Pulsschlag einen detaillierten Bericht für das Segment der Büro- und Unternehmensimmobilien aller Berliner Bezirke vor. Infolge der hybriden und gemischten Strukturen stehen dabei nicht nur klassische Büroflächen, sondern auch Lager- und Produktionsflächen sowie Flex Spaces, die variabel genutzt werden, im Fokus. Wir liefern damit erstmals Daten für alle Bezirke und ergänzen diese mit Erläuterungen und Unternehmensbeispielen sowie mit Hintergrundinformationen zum „New Work“ in Berlin. Der Wechsel hat schließlich gerade erst begonnen.

Wir wünschen viel Vergnügen bei der Lektüre dieses ersten Berliner Gewerbe-Pulsschlages!

Berlin, August 2019



Oliver Schlink
CFO GSG Berlin



Sebastian Blecke
COO GSG Berlin



Foto: Fotolia, marog-pixcells

INHALT

Die Ergebnisse im Überblick	7
Berliner Büro-Boom – nur ein Innenstadt-Boom?.....	7
Produktion und Logistik in der City?.....	7
Berlins neue Büronutzer und der Büroimmobilienmarkt im Überblick	8
Hohe Büroflächennachfrage durch neue Nutzer	10
Woher kommt die Nachfrage?.....	12
Kaum verfügbare Flächen in zentralen Lagen	15
Große Neubauvolumina in Planung	16
Büro- und Gewerbemieten bei Neuvermietungen Sommer 2019.....	18
GSG-Struktur – Unternehmen und Mieten	22
GSG Berlin – rund 1 Mio. m ² an fast 50 Standorten	22
Breit gefächerte Mieterstruktur in den GSG-Höfen.....	22
Mietanstieg besonders an zentralen Standorten.....	24
Der Markt für Unternehmensimmobilien in Berlin	26
Hohe Flexibilität in Unternehmensimmobilien.....	26
Stabilität und Sicherheit bei kritischen Entwicklungen.....	27
Steigende Fertigstellungszahlen.....	27
Anhaltend hohe Nachfrage trotz Umsatzrückgang	29
Flexible Workspaces als Bürosonderform (Coworking)	32
Trend: Urban Production	36
Industrie 4.0 – Urban Production	36
Veränderte Anforderungen an Immobilien	36
Gute Voraussetzungen in Berlin.....	37
Flächenkonkurrenzen im urbanen Gebiet.....	37
Berlin-Fokus: Kreativwirtschaft	42
Heterogene Struktur der Kreativwirtschaft	42
GSG-Höfe prädestiniert für Kreativszene.....	44
Fazit und Ausblick	46
Impressum	50

DIE ERGEBNISSE IM ÜBERBLICK

Die Detailanalyse des Berliner Gewerbeimmobilienmarktes zeigt neben einer hohen Dynamik sehr verschiedene Muster. Das betrifft die Standorte in Berlin und überdies die unterschiedlichen Branchen und Flächennutzungen. Coworking, oder besser: Flexible Workspace, ist der Trend der Stunde – sowohl für Start-ups wie auch für große, zumeist deutsche Konzerne, die sich in Berlin Ihre Digitalstrategien entwerfen und programmieren lassen. Besonders die Daten und Informationen der GSG Berlin, die über insgesamt rund 1 Mio. m² Mietfläche in Berlin bewirtschaftet, zeigen die sehr große Spannweite zwischen Technologie-Hype im Zentrum und eher traditionellen Produktions-, Handwerks- und Lagernutzungen in der äußeren Stadt.

Berliner Büro-Boom – nur ein Innenstadt-Boom?

Ein vereinfachter Vergleich zwischen Kreuzberg und Marzahn verdeutlicht den derzeitigen Entwicklungstrend des Marktes. Die GSG-Mieten lagen an den genannten Standorten vor zehn Jahren noch bei 6 €/m² bzw. 4 €/m². Heute liegen die GSG-Mieten im Spitzenbereich bei 25 €/m² in Kreuzberg und weiterhin unter 10 €/m² in Marzahn. Die marktüblichen Spitzenmieten der gesamten Teilmärkte haben sich sogar auf deutlich über 36 € bzw. 15 €/m² erhöht. Starkes Wachstum hier, mäßiges Wachstum dort – und in Marzahn besteht immer noch ein mäßiger Leerstand. Die marktüblichen Mieten sind somit ein valider und präziser Indikator für die Marktkräfte, die Berlin gerade bewegen.

Die Büromarktanalyse in der Berliner Gesamtschau weist zusätzlich darauf hin, dass Druck und Wandel in den kommenden Jahren weiter anhalten werden. Die hohe Nachfrage, unter anderem sichtbar in der steigenden Zahl der Bürobeschäftigten, bleibt die bestimmende Größe für die künftige Stadtentwicklung. Auch in den kommenden zwei Jahren werden weitere zusätzliche 50.000 Bürobeschäftigte in Berlin mit einem Bedarf von rund 1 Mio. m² Bürofläche erwartet.

Produktion und Logistik in der City?

Mit dem Gewerbeflächenbedarf geht aber nicht nur ein Büroflächenbedarf einher. Die neuen Gewerbeparks in Berlin in einer Größenordnung von 40.000 m² Neubauleistung p. a. weisen darauf hin, dass innerstädtische Produktion, Citylogistik und Kreativplätze – diese zumeist aber in Gebäudebeständen – ebenfalls einen hohen Flächenbedarf haben.

In den kommenden zwei Jahren werden weitere 50.000 Bürobeschäftigte in Berlin mit einem Bedarf von rund 1 Mio. m² Bürofläche erwartet.

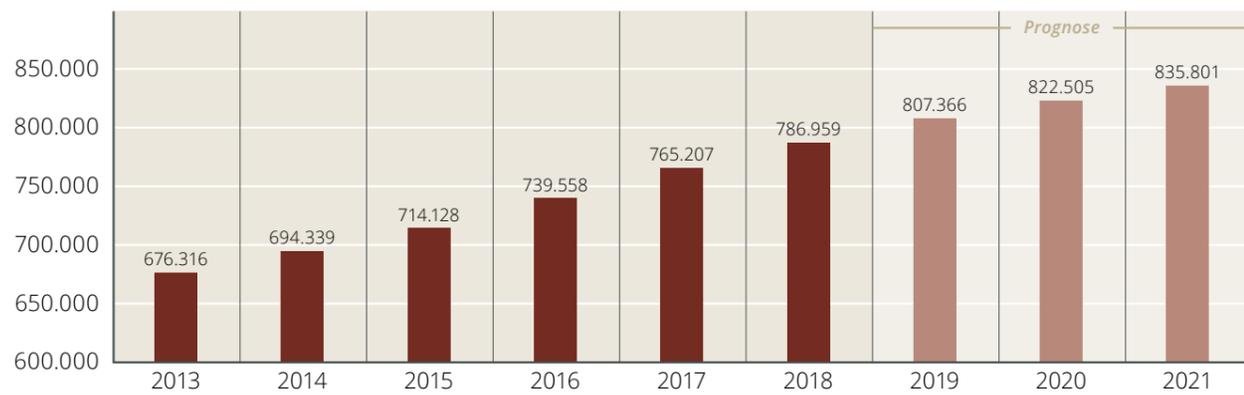
BERLINS NEUE BÜRONUTZER UND DER BÜROIMMOBILIENMARKT IM ÜBERBLICK

Im Vergleich zu den anderen deutschen Großstädten hat der Bürobeschäftigtenanstieg in Berlin sowohl in absoluten wie auch relativen Zahlen alle hinter sich gelassen und liegt deutlich über dem Durchschnitt. Aktuell sind knapp über 787.000 Bürobeschäftigte in der Bundeshauptstadt tätig. In den letzten fünf Jahren kamen rund 110.000 neue Bürobeschäftigte, also 14 %, hinzu.

Charakteristisch für das Beschäftigtenwachstum in der Stadt ist Berlins zurückliegende Entwicklung zur europäischen Start-up-Hauptstadt. Die Digital- und Kreativwirtschaft hat sich im Verlauf der letzten knapp zehn Jahre zu einem bedeutenden Arbeitgeber-Typus entwickelt und prägt die Bürobeschäftigtenstruktur in der Stadt, insbesondere bei neuen Unternehmen, nachhaltig.

bulwiengesa prognostiziert für die nächsten zwei Jahre einen weiteren Anstieg auf rund 836.000 Bürobeschäftigte sowohl von kleinen, neu gegründeten wie auch von großen, bekannten deutschen Unternehmen, die ihren Sitz oder zumindest Abteilungen nach Berlin verlegen, um von der breiten und spezialisierten Bildungslandschaft und dem damit verbundenen Beschäftigtenpotenzial zu profitieren. Das entspricht einer absoluten Zahl von knapp 50.000 weiteren neuen Bürobeschäftigten mit einem Bedarf von etwa 1 Mio. m² Bürofläche.

Bürobeschäftigte in Berlin 2013 bis 2021

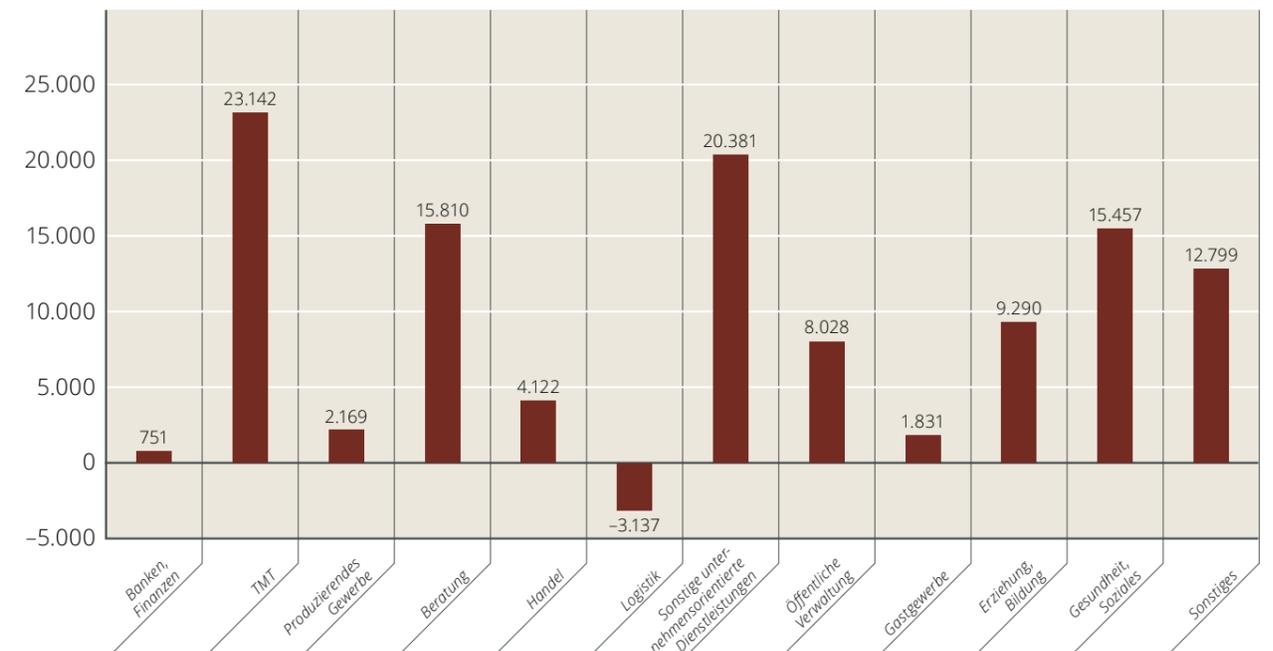


Quelle: RIWIS/bulwiengesa auf Basis Bundesagentur für Arbeit

Dementsprechend stark gewachsen sind aus wirtschaftsstatistischem Blickwinkel die Branchen Technologie, Medien und Telekommunikation (TMT), Beratung und sonstige unternehmensorientierte Dienstleistungen. Allein die Beschäftigung in der TMT-Branche stieg berlinweit in fünf Jahren um gut 23.000 neue Beschäftigte. Ausschlaggebend sind, regionalwirtschaftlich gesehen, insgesamt die starke Tertiärisierung und Digitalisierung der Berliner Wirtschaft. Zudem gibt die stetige einhergehende Bevölkerungszunahme Wachstumsimpulse für den Bereich Gesundheit und Soziales sowie für das Bildungswesen. Im produzierenden Gewerbe, welches insgesamt erst langfristig wieder wachsen wird (Siemens-Campus, digitale Produktion etc.), sind bereits Impulse durch den Bereich der innovativen, technologieorientierten Produktion zu beobachten.

Die Bürobeschäftigtenentwicklung und ihre Struktur ist ein wichtiger Trendindikator für die regionale Wirtschaftskraft. Diese hat sich in Berlin überdurchschnittlich positiv entwickelt. Die Bundeshauptstadt verzeichnet mit einem Wachstum des Bruttoinlandsproduktes von zuletzt 3,1 % im Jahr 2018 seit fünf Jahren eine rund doppelt so hohe Entwicklung wie im deutschen Durchschnitt.

Bürobeschäftigtenentwicklung in Berlin nach Wirtschaftszweigen 2013 bis 2018



Quelle: RIWIS/bulwiengesa auf Basis Bundesagentur für Arbeit

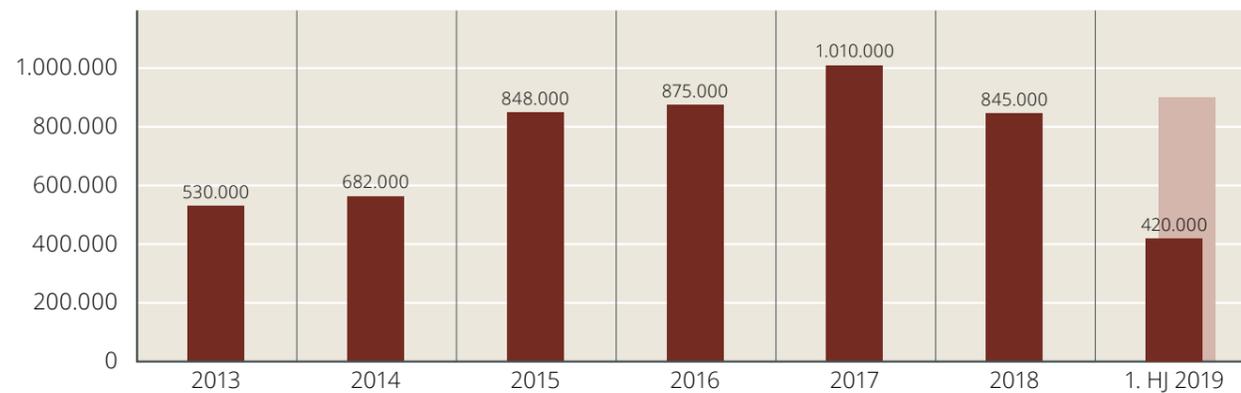
Die Digital- und Kreativwirtschaft prägt die Bürobeschäftigtenstruktur bei neuen Unternehmen in der Stadt.

Hohe Büroflächennachfrage durch neue Nutzer

Die dynamische Entwicklung bei Bürobeschäftigung und Wirtschaftskraft spiegelt sich ebenso in der Büroflächennachfrage wider. So wurde 2017 mit rund 1 Mio. m² MFG (Mietfläche Gewerbe) der Rekordumsatz aus dem Jahr 2016 noch einmal übertroffen und auch im vergangenen Jahr 2018 wurde mit rund 845.000 m² MFG erneut eine überdurchschnittlich hohe Vermietungsaktivität verzeichnet.

Gebremst wurde die Dynamik hier vor allem durch das zu geringe Flächenangebot. Der dynamische Trend setzt sich jedoch grundsätzlich fort. Dies verdeutlicht außerdem die Entwicklung im 1. Halbjahr 2019. In Summe wurde ein Umsatz von mehr als 400.000 m² MFG registriert. Im weiteren Verlauf des Jahres wird mit einem Ergebnis im Bereich von 850.000 bis 950.000 m² MFG gerechnet.

Büroflächenumsatz 2013 bis 1. Halbjahr 2019 (in m² MFG)



Quelle: RIWIS/bulwiengesa

Die Flächennachfrage ist breit angelegt und entsprechend einer europäischen Wachstumsmetropole heterogen. Sie wird gerade in den vergangenen vier bis fünf Jahren durch die expandierenden und bereits genannten Branchen TMT, Dienstleister und Beratungsunternehmen geprägt. Prominente Beispiele sind digital orientierte Großunternehmen wie Rocket Internet, das in der Rudi-Dutschke-Straße im Jahr 2015 rund 22.000 m² MFG anmietete. KPMG sicherte sich am Europaplatz bereits 2017 rund 21.900 m² MFG und die Scout24-Gruppe, mietete in der Invalidenstraße rund 14.000 m² MFG 2018 in der Projektentwicklung Edge Grand Central. Das Jahr 2019 wurde bereits durch einige Großvermietungen geprägt. Besonders hervorzuheben sind die Vorvermietung an die RSG Gruppe am Ku'damm (19.500 m² MFG) sowie die Anmietung des Volkswagen We Campus in der Mollstraße (16.000 m² MFG).

Einzelne Bereiche dieser Branchen, besonders jene, die der prosperierenden Start-up-Szene zuzuordnen sind, haben Anforderungen an den Standort und das Objekt, die sich deutlich von klassischen, traditionellen Büroflächennachfragen unterscheiden. Entsprechend rücken Lagen und Quartiere in den Fokus der Nachfrage, die zuvor nicht so stark im Mittelpunkt standen.

Nicht nur Start-ups, Künstler und Kreativunternehmen, sondern auch Corporates – also klassische bestehende Großunternehmen – zieht es vermehrt in die Hauptstadt. Berlin hat bei international agierenden Unternehmen deutlich an Attraktivität gewonnen. Beispiele sind hier die Allianz, die ihren Campus in Adlershof auf rund 47.000 m² MFG ansiedelt, Vattenfall zieht auf rund 29.900 m² MFG an das Südkreuz und Sony Music Entertainment verlegt seine Zentrale von München nach Berlin in die Projektentwicklung „Wirtschaftswunder“ in Schöneberg.

Es zeigt sich eine recht klar differenzierte Verteilung der Flächennachfrage im Stadtgebiet, insbesondere in den gut angebundenen Lagen.

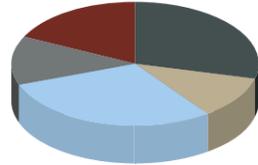
econopark Pankstraße (Foto: GSG Berlin)



Woher kommt die Nachfrage?

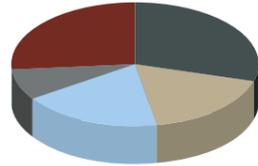
Flächenumsatz nach Unternehmenstypen 2013 – 2018 (in m²)

1 Mitte



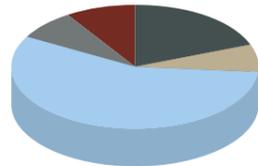
Gesamtergebnis:
1.712.000 m²

2 Charlottenburg-Wilmersdorf



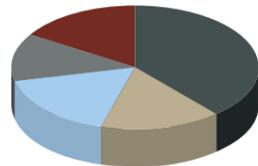
Gesamtergebnis:
799.000 m²

3 Friedrichshain-Kreuzberg



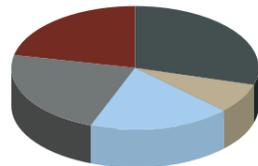
Gesamtergebnis:
683.000 m²

4 Tempelhof-Schöneberg



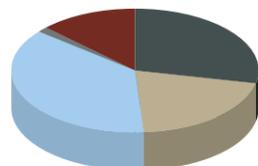
Gesamtergebnis:
375.000 m²

5 Treptow-Köpenick



Gesamtergebnis:
321.000 m²

6 Pankow



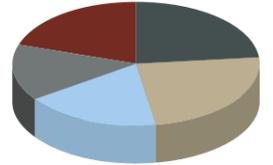
Gesamtergebnis:
191.000 m²

- Business Community:** überregionales Angebot in etablierten Branchen, überwiegend mittelständische Struktur
- Global Players:** börsennotiert, Kandidat für Fusion, überregionales Angebot, weltweites Standortnetz, zumindest mit nationaler Hauptniederlassung
- City Services:** Angebote für den lokalen Markt, überwiegend kleine und mittlere Unternehmen
- Digitals:** Gründungsunternehmen oder Technologietöchter von Großkonzernen, überregionales Angebot in neuen Wirtschaftsfeldern

- 1.000.001 m² und mehr
- 600.001 m² – 1.000.000 m²
- 300.001 m² – 600.000 m²
- 100.001 m² – 300.000 m²
- 100.000 m² und weniger

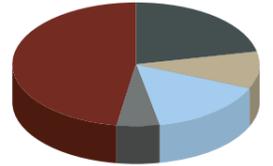
Standorte GSG-Höfe

7 Reinickendorf



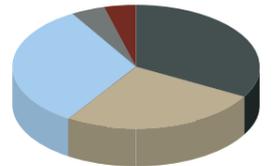
Gesamtergebnis:
184.000 m²

8 Spandau



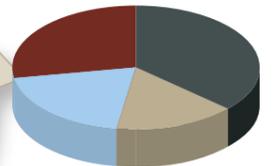
Gesamtergebnis:
107.000 m²

9 Lichtenberg



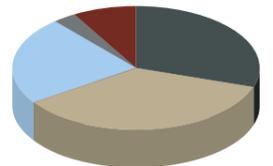
Gesamtergebnis:
69.000 m²

10 Marzahn-Hellersdorf



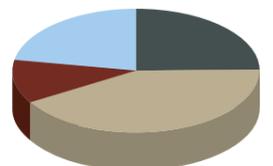
Gesamtergebnis:
68.000 m²

11 Neukölln



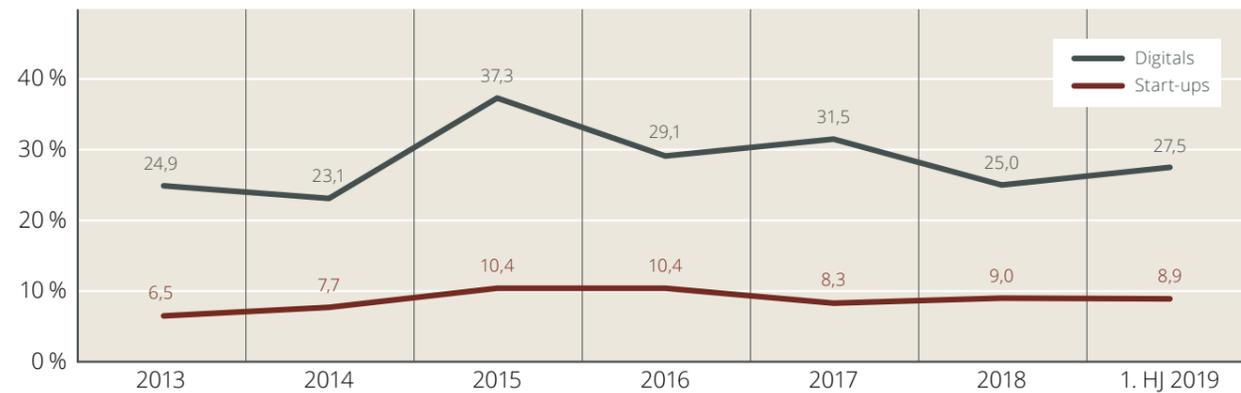
Gesamtergebnis:
59.000 m²

12 Steglitz-Zehlendorf



Gesamtergebnis:
26.000 m²

Anteil neuer Nutzer am Büroflächenumsatz 2013 bis 1. Halbjahr 2019 (in %)



Quelle: RIWIS/bulwiengesa auf Basis von Maklern und Eigentümern

Die unterschiedlichen Unternehmenstypen haben sehr diversifizierte Standortpräferenzen. Während sich die Global Player besonders auf Bürozentren und repräsentative Standorte wie den Potsdamer Platz und die Europacity am Hauptbahnhof konzentrieren, suchen die City Services überwiegend kleinteilige Flächen in peripheren Lagen und der westlichen Innenstadt wie Wilmersdorf, Schöneberg und Charlottenburg. Die Business Communities und die Digitalunternehmen verteilen sich mittlerweile über das gesamte Stadtgebiet, haben ihr Epizentrum aber deutlich erkennbar in Mitte und in Kreuzberg-Friedrichshain.

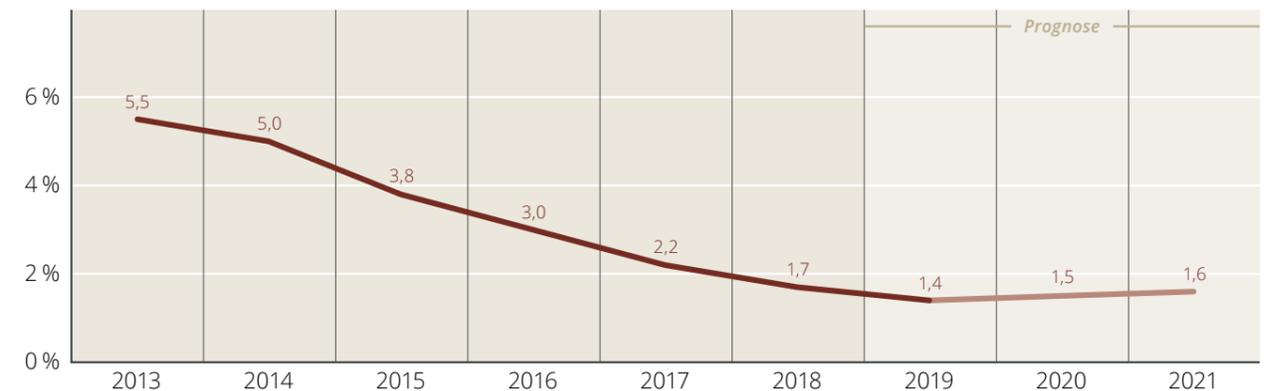
Die Szenelagen in der östlichen Innenstadt wie Mediaspree, Kreuzberg und Teile von Mitte haben stark von der Ansiedlung aus der Digital- und Start-up-Branche profitiert. Auslöser sind die dort bestehenden altindustriellen Objekte mit Backsteinarchitektur und Loft-Charakter, welche die Szene sucht. Auch das hohe Neubauvolumen in der Mediaspree spielt hier eine nennenswerte Rolle. Digitalunternehmen generieren im Berliner Marktgeschehen seit 2013 durchschnittlich einen Anteil von knapp 30 % des jährlichen Umsatzes. Die Umsätze der Start-ups (internetbasierte Unternehmen, die nicht älter als fünf Jahre sind und ein skalierbares Geschäftsmodell haben) machen im Durchschnitt rund 9 % pro Jahr aus.

Digitalunternehmen generieren im Berliner Marktgeschehen seit 2013 durchschnittlich einen Anteil von knapp 30 % des jährlichen Umsatzes.

Kaum verfügbare Flächen in zentralen Lagen

Die hohe Flächennachfrage ließ die Leerstandsquote des Berliner Büroimmobilienmarktes kontinuierlich sinken. Im Jahresverlauf 2018 fiel diese auf 1,7 % und im Jahr 2019 hält dieser Trend weiter an (1,5 % zum Halbjahr). Trotz der hohen Fertigstellungsvolumina ist in den kommenden Jahren nur mit einem sehr geringfügigen Anstieg der Leerstandsquote zu rechnen. Insbesondere die zentralen Lagen wie Mitte, Kreuzberg oder an der Mediaspree weisen ein Leerstandsniveau auf, welches noch einmal deutlich niedriger ausfällt als im restlichen Stadtgebiet. Großflächige Gesuche innerhalb der Innenstadt können fast nur noch mit Hilfe von Projektentwicklungen bedient werden. Somit können bei den aktuellen Marktbedingungen lediglich solche, zumeist größere, Unternehmen ihren Standort sichern, die etwa ein bis zwei Jahre im Voraus planen können.

Büroleerstandsrate in Berlin 2013 bis 2021 (in %)



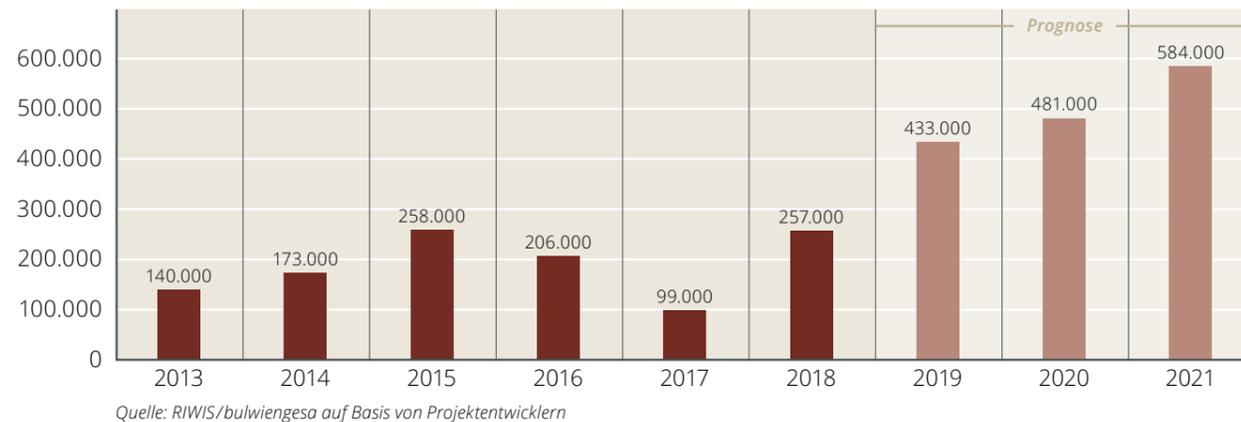
Quelle: RIWIS/bulwiengesa auf Basis von Maklern und Eigentümern

Große Neubauvolumina in Planung

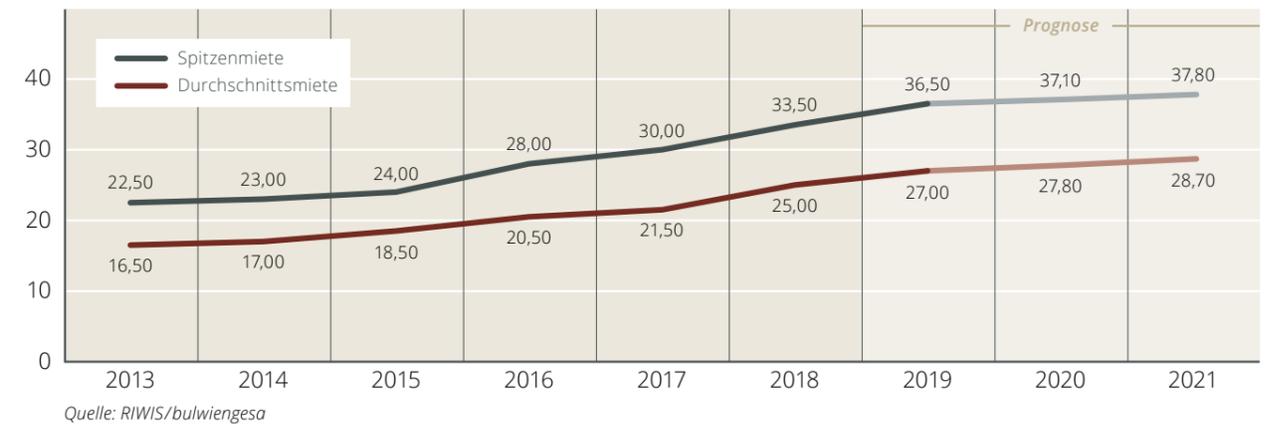
Die Bürobautätigkeit ist zumeist einer hohen Volatilität und Dynamik unterworfen. Nach einem verhaltenen Fertigstellungsvolumen im Jahr 2017 mit lediglich rund 100.000 m² wurden im Jahr 2018 rund 257.000 m² MFG fertiggestellt. Der Trend für die kommenden Jahre ist deutlich – die Bautätigkeit wird kontinuierlich auf weit über 500.000 m² und damit auf das vier- bis fünffache Volumen der letzten Jahre ansteigen.

Bis 2021 werden in Summe rund 1,5 Mio. m² MFG neu-gebaute Bürofläche erwartet. Regionale Schwerpunkte für geplante Büroentwicklungen sind die Mediaspree, Mitte, Friedrichshain und Adlershof. Bei den Entwicklungen von Unternehmensimmobilien liegen Schwerpunkte in Adlershof und in Schönefeld am BER. Vor dem Hintergrund der hohen Nachfrage und des geringen spekulativen Anteils wird dieses Volumen die aktuell bestehende Diskrepanz zwischen Angebot und Nachfrage allerdings wohl nur teilweise entspannen.

Bürofertigtellungen in Berlin 2013 bis 2021 (in m² MFG)



Marktübliche Büromieten in Berlin 2013 bis 2021 (in €/m²)



Infolge des anhaltenden Nachfrageüberhangs stiegen die Büromieten in den letzten Jahren sehr deutlich an. Der Mietpreisanstieg hat gerade seit 2015 deutlich an Dynamik gewonnen.

Das Spitzenmietenniveau stieg seit 2015 um mehr als 50 % von 24 €/m² MFG auf derzeit über 36,00 €/m² MFG. Davon blieb auch die Durchschnittsmiete nicht unberührt und erreicht mittlerweile in Citylagen 27,00 €/m² MFG.

Ein derart starkes Wachstum hat es in Berlin seit dem Jahr 2000 nicht mehr gegeben. Und unter der absehbaren Angebot-Nachfrage-Relation wird weiterhin ein Anstieg der Mieten auf fast 40,00 €/m² MFG bis 2021 erwartet. bulwiengesa prognostiziert im ökonomischen Modell Preise bis zu 38,00 €/m² MFG in der Spitze. Ferner bei der Durchschnittsmiete wird eine Steigerung in Richtung 30,00 €/m² MFG erwartet. Der extrem geringe Leerstand und die allgemeine Flächenverknappung auf dem Berliner Büroimmobilienmarkt werden perspektivisch zu steigenden marktüblichen Mieten beitragen, zumal die Mietniveaus in vergleichbaren europäischen Metropolen wie Paris, Amsterdam, Mailand oder Stockholm höher liegen.

Die Preise für die zentralen Lagen und Objekte mit besonderen Qualitäten sind nachhaltig hoch. Nicht jedes Unternehmen kann und will diese Preise zahlen und es rücken vermehrt bislang auch weniger gefragte Standorte in peripheren Lagen in den Fokus. Durch die zunehmenden Verlagerungstendenzen aus den City- in Cityrandlagen ist ein Büromietenanstieg im gesamten Stadtgebiet zu erwarten.

Die Preise für die zentralen Lagen und Objekte mit besonderen Qualitäten sind nachhaltig hoch.

Büro- und Gewerbemieten bei Neuvermietungen Sommer 2019

GSG-Mieten im marktüblichen Kontext

● Standorte GSG-Höfe — Autobahn — S-Bahn-Ring

Reinickendorf

	Marktmiete Büro bei Neuvermietung	GSG-Miete Gewerbe bei Neuvermietung	GSG-Bestandsmiete
Durchschnittsmiete in €/m ²	12,50	6,00	4,60
Spitzenmiete/Höchstmiete in €/m ² *	15,00	7,80	
bereinigte Preisspanne in €/m ² **		5,70 – 7,00	3,40 – 8,80

Pankow

	Marktmiete Büro bei Neuvermietung	GSG-Miete Gewerbe bei Neuvermietung	GSG-Bestandsmiete
Durchschnittsmiete in €/m ²	18,00	6,60	5,80
Spitzenmiete/Höchstmiete in €/m ² *	32,00	9,60	
bereinigte Preisspanne in €/m ² **		5,20 – 9,60	4,60 – 9,00

Spandau

	Marktmiete Büro bei Neuvermietung	GSG-Miete Gewerbe bei Neuvermietung
Durchschnittsmiete in €/m ²	12,50	–
Spitzenmiete/Höchstmiete in €/m ² *	16,00	–
bereinigte Preisspanne in €/m ² **		–

Lichtenberg

	Marktmiete Büro bei Neuvermietung	GSG-Miete Gewerbe bei Neuvermietung	GSG-Bestandsmiete
Durchschnittsmiete in €/m ²	12,00	4,70	4,60
Spitzenmiete/Höchstmiete in €/m ² *	16,00	6,90	
bereinigte Preisspanne in €/m ² **		3,70 – 6,90	2,70 – 7,40

Mitte

	Marktmiete Büro bei Neuvermietung	GSG-Miete Gewerbe bei Neuvermietung	GSG-Bestandsmiete
Durchschnittsmiete in €/m ²	26,50	13,20	8,30
Spitzenmiete/Höchstmiete in €/m ² *	37,00	19,00	
bereinigte Preisspanne in €/m ² **		5,50 – 19,00	2,50 – 18,50

Marzahn-Hellersdorf

	Marktmiete Büro bei Neuvermietung	GSG-Miete Gewerbe bei Neuvermietung	GSG-Bestandsmiete
Durchschnittsmiete in €/m ²	11,00	4,60	4,50
Spitzenmiete/Höchstmiete in €/m ² *	15,00	9,00	
bereinigte Preisspanne in €/m ² **		3,60 – 7,40	1,10 – 7,40

Charlottenburg-Wilmersdorf

	Marktmiete Büro bei Neuvermietung	GSG-Miete Gewerbe bei Neuvermietung	GSG-Bestandsmiete
Durchschnittsmiete in €/m ²	23,50	12,10	10,40
Spitzenmiete/Höchstmiete in €/m ² *	35,00	16,20	
bereinigte Preisspanne in €/m ² **		6,35 – 16,20	4,70 – 17,40

Friedrichshain-Kreuzberg

	Marktmiete Büro bei Neuvermietung	GSG-Miete Gewerbe bei Neuvermietung	GSG-Bestandsmiete
Durchschnittsmiete in €/m ²	24,50	17,50	12,30
Spitzenmiete/Höchstmiete in €/m ² *	36,50	25,00	
bereinigte Preisspanne in €/m ² **		5,00 – 22,60	4,40 – 26,60

Steglitz-Zehlendorf

	Marktmiete Büro bei Neuvermietung	GSG-Miete Gewerbe bei Neuvermietung
Durchschnittsmiete in €/m ²	15,00	–
Spitzenmiete/Höchstmiete in €/m ² *	20,00	–
bereinigte Preisspanne in €/m ² **		–

Tempelhof-Schöneberg

	Marktmiete Büro bei Neuvermietung	GSG-Miete Gewerbe bei Neuvermietung	GSG-Bestandsmiete
Durchschnittsmiete in €/m ²	17,00	7,90	7,20
Spitzenmiete/Höchstmiete in €/m ² *	26,00	18,00	
bereinigte Preisspanne in €/m ² **		5,60 – 18,00	4,00 – 16,60

Neukölln

	Marktmiete Büro bei Neuvermietung	GSG-Miete Gewerbe bei Neuvermietung	GSG-Bestandsmiete
Durchschnittsmiete in €/m ²	15,00	6,90	6,60
Spitzenmiete/Höchstmiete in €/m ² *	22,00	7,30	
bereinigte Preisspanne in €/m ² **		5,30 – 7,30	5,30 – 7,30

Treptow-Köpenick

	Marktmiete Büro bei Neuvermietung	GSG-Miete Gewerbe bei Neuvermietung
Durchschnittsmiete in €/m ²	14,00	–
Spitzenmiete/Höchstmiete in €/m ² *	20,00	–
bereinigte Preisspanne in €/m ² **		–

* Definierte Spitzenmiete nach GIF / höchster Mietvertragsabschluss 1. Halbjahr 2019

** Bei der bereinigten Preisspanne sind jeweils die höchsten und die niedrigsten 5 % der Mieten nicht berücksichtigt.

* Definierte Spitzenmiete nach GIF / höchster Mietvertragsabschluss 1. Halbjahr 2019

** Bei der bereinigten Preisspanne sind jeweils die höchsten und die niedrigsten 5 % der Mieten nicht berücksichtigt.



Hof 1

GSG-STRUKTUR – UNTERNEHMEN UND MIETEN

GSG Berlin – rund 1 Mio. m² an fast 50 Standorten

Die Gewerbesiedlungs-Gesellschaft (GSG Berlin) verfügt auf Berliner Stadtgebiet über einen Flächenbestand von rund 1 Mio. m², die flexibel als Büro, Werkstatt, Atelier oder für leichte Produktion genutzt werden können. Damit ist die GSG Berlin der größte private Büro- und Gewerbeflächenanbieter Berlins. Der Bestand umfasst

- » historische Gewerbehöfe in zentralen Lagen,
- » nachverdichtende Neubauten im gesamten Stadtgebiet und
- » moderne Gewerbeparks am Stadtrand.

Einige Gewerbehöfe wurden aufwendig saniert und so vor dem Abriss bewahrt. Annähernd 2.000 Unternehmen/ Mieter verteilen sich auf fast 50 Standorte – überwiegend im zentralen Stadtgebiet mit einem Schwerpunkt in Kreuzberg.

Die GSG Berlin wurde 1965 vom Land Berlin, der Berliner Industrie- und Handelskammer und der Handwerkskammer mit dem Ziel gegründet, flächendeckend günstigen Raum für Gewerbebetriebe zu schaffen. West-Berlin befand sich zu der Zeit nach der Teilung und dem Bau der Mauer in einer schweren wirtschaftlichen Krise. Global agierende Unternehmen wie Telefunken, AEG und Osram verließen die Stadt und der Berliner Mittelstand zog Stück für Stück auf die frei gewordenen Flächen. Dabei bewirkten gerade die zentral gelegenen, mehrstöckigen Gewerbehöfe die sogenannte „Berliner Mischung“ mit einem Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten. Diese städtebauliche Mischung ist auch in anderen europäischen Großstädten nicht unüblich.

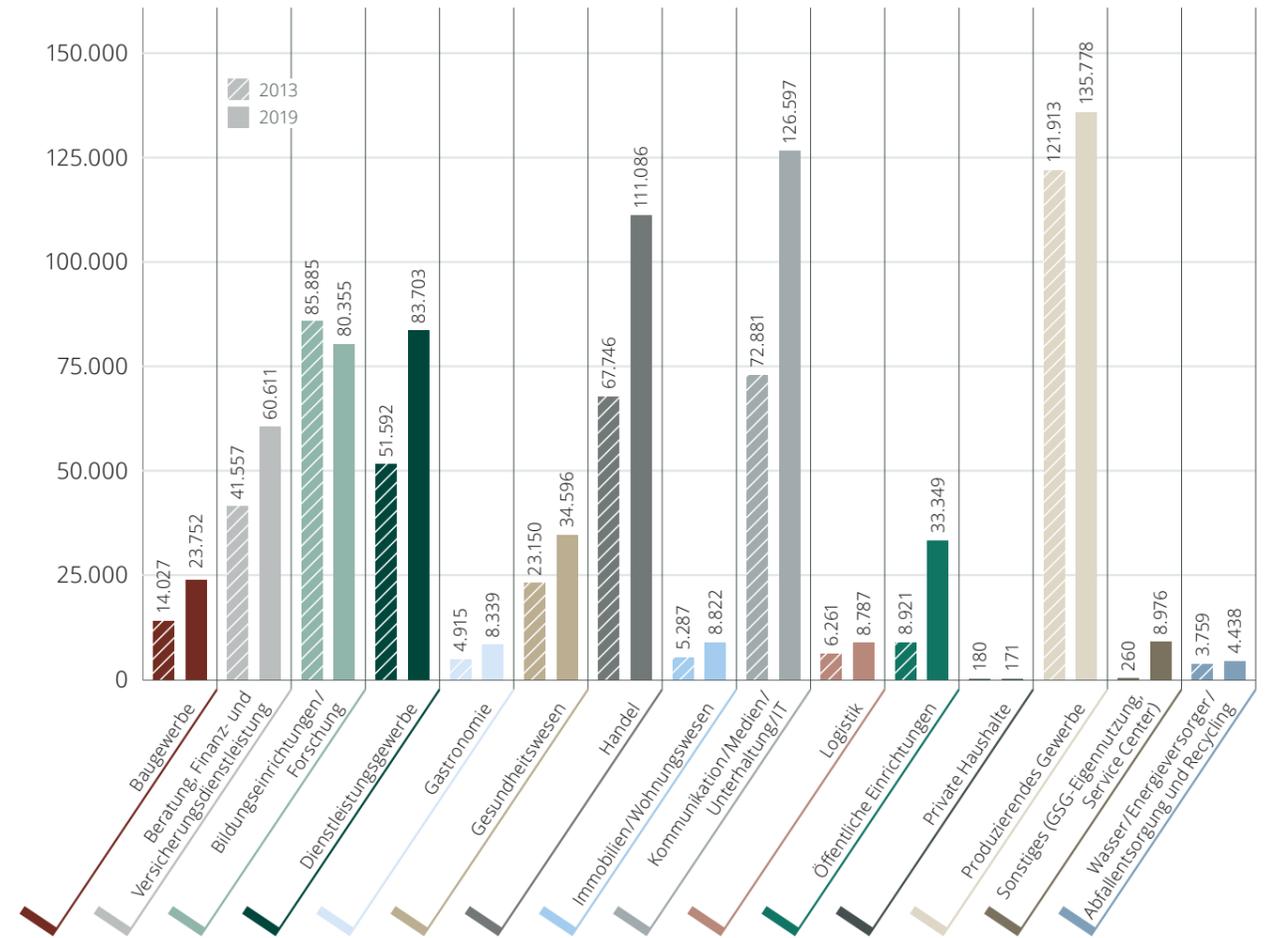
Breit gefächerte Mieterstruktur in den GSG-Höfen

Die zumeist flexibel aufteilbaren Flächen zwischen 20 bis 20.000 m² sprechen eine Vielzahl von Nutzern an, die in ihrer Struktur jeweils mit der Zeit gehen. Während in den Jahren nach dem Mauerfall produzierende Unternehmen und Bildungseinrichtungen prägend waren, verlagerten sich die Schwerpunkte in den letzten Jahren in Richtung Medien und Internet. Zahlreiche Start-ups zog es in die gut verfügbaren und preiswerten GSG-Höfe. Im Vergleich zum Jahr 2013 haben die Branchen TMT, Dienstleistungsgewerbe und Handel deutlich mehr Fläche angemietet. Das produzierende Gewerbe spielt jedoch weiterhin mit 19 % der belegten Flächen eine ähnlich wichtige Rolle wie TMT und Handel.

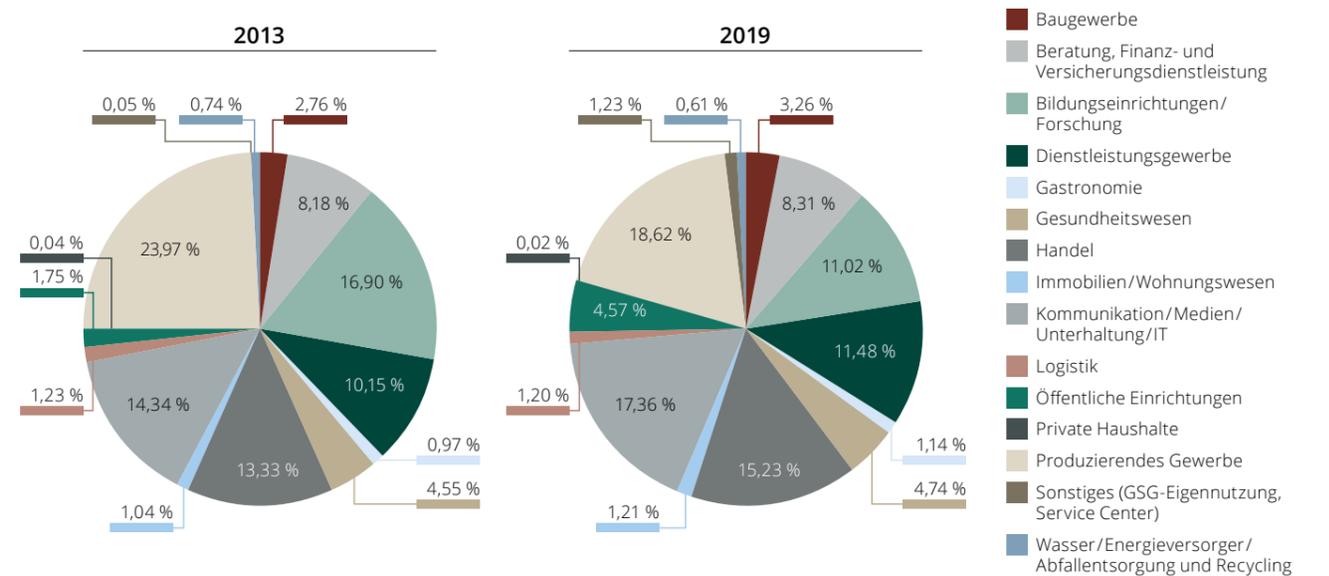
Die breite Branchenstruktur ist in ihrer aktuellen Zusammensetzung und ihrer zurückliegenden Veränderung nicht unähnlich der Entwicklung bei den Berliner Bürobeschäftigten (vergleiche erstes Kapitel „Die Detailanalyse neue Büronutzer und Büroimmobilienmarkt in Berlin“), was darauf hinweist, welche Bedeutung gerade die zentralen Gewerbehöfe für die aktuelle Berliner Wirtschaftsentwicklung haben. Zudem spiegelt sich der Abbau des Berliner Büroflächenleerstandes, der in 2004 mit 9,5 % seinen Höchststand für den Gesamtmarkt hatte, im GSG-Bestand wider.

Vor rund 10 Jahren, als die landeseigene Gewerbesiedlungs-Gesellschaft in Privatbesitz übergang, hatte die GSG Berlin noch mit hohen Leerständen von durchschnittlich 35 % zu kämpfen. Heute sieht es anders aus. Die Objekte sind weitgehend gut gefragt und weniger als 5 % der Gewerbeflächen der GSG Berlin sind unmittelbar für neue Unternehmen verfügbar.

GSG-Mieterstruktur – Vergleich 2013 zu 2019 (in m²)



GSG-Mieterstruktur – Vergleich 2013 zu 2019 (in %)



Quelle: GSG Berlin

Mietanstieg besonders an zentralen Standorten

Die Nachfrage der neuen und wachsenden Unternehmen nach Flächen besonders im Zentrum der Stadt und die abnehmende Verfügbarkeit führen zum Anstieg der Büro- und Gewerbemieten in den letzten Jahren. Besonders Kreuzberg hat sich mit der Entwicklung Berlins zur Start-up-Hauptstadt zu einem ausgesprochen begehrten Unternehmensstandort entwickelt – dort sind auf dem Markt und auch bei der GSG Berlin kaum noch Flächen verfügbar. Dementsprechend haben sich die Mieten in der Neuvermietung in diesem Teilmarkt mit deutlichem Abstand am stärksten verändert. Der Schritt vom Unternehmenstypus Tüftler oder Druckerei zum Unternehmenstypus Digitales Start-up hat seit 2013 zu einem Sprung von durchschnittlich 10,00 €/m² MFG geführt.

In den GSG-Höfen sind die Mieten in Kreuzberg durchschnittlich auf aktuell 17,50 €/m² MFG für neu abgeschlossene Mietverträge angestiegen. Im Bestand beträgt die Durchschnittsmiete im Bezirk aktuell rund 12,30 €/m² MFG. Damit liegen diese GSG-Werte weit unter der Büro-Durchschnittsmiete des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg, die aktuell 24,50 €/m² MFG beträgt. Die Büro-Spitzenmiete hat die 30,00-€-Marke bereits deutlich überschritten.

Eine Erklärung für diesen Abstand ist, dass die Flächen der GSG Berlin nicht nur reine Büroflächen umfassen, sondern darüber hinaus Gewerbeflächen, die Platz für Werkstätten, Produktion, Ateliers und Lager bieten. Die Mieten im Bestand erstrecken sich entsprechend über eine Spanne von 4,00 bis über 30,00 €/m² MFG bei sehr kleinteiligen Abschlüssen. Mietern, die sich die Flächen nicht mehr leisten können, wie Künstler und Kreative, die bei der GSG Berlin große, offene Räume mieten, bietet die GSG Berlin Alternativen an günstigeren Standorten wie beispielsweise im Wedding, Marienfelde oder Marzahn. Einige junge Unternehmen mit besonders großem Flächenbedarf nehmen die preiswerten Standortalternativen wie den econopark Wolfener Straße in Marzahn konkret an.

Entwicklung der GSG-Durchschnittsmieten in der Neuvermietung 2013 bis 1. Halbjahr 2019

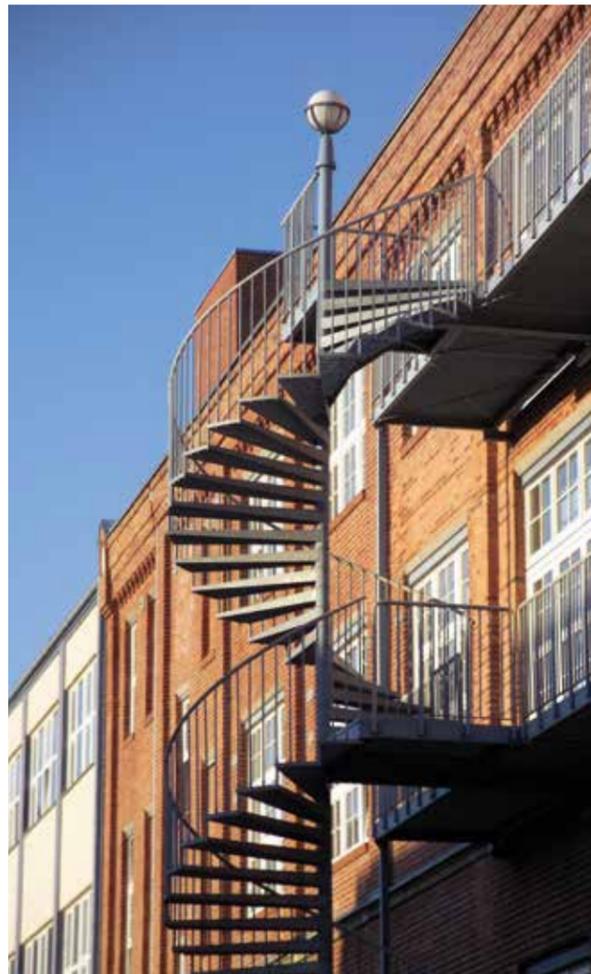
Bezirk	NEUVERMIETUNG				BESTANDS- MIETEN
	Durchschnitts- mieten 2013	Durchschnitts- mieten 2019	Veränderung absolut 2013 – 2019	Durch- schnittliche Veränderung in % p. a.	
Charlottenburg-Wilmersdorf	7,70 €	12,10 €	4,40 €	7,8 %	10,40 €
Friedrichshain-Kreuzberg	7,50 €	17,50 €	10,00 €	15,2 %	12,30 €
Lichtenberg	4,40 €	4,70 €	0,30 €	1,1 %	4,60 €
Marzahn-Hellersdorf	4,20 €	4,60 €	0,40 €	1,5 %	4,50 €
Mitte	7,00 €	13,20 €	6,20 €	11,2 %	8,30 €
Neukölln	5,50 €	6,90 €	1,40 €	3,9 %	6,60 €
Pankow	5,00 €	6,60 €	1,60 €	4,7 %	5,80 €
Reinickendorf	3,50 €	6,00 €	2,50 €	9,4 %	4,60 €
Tempelhof-Schöneberg	5,60 €	7,90 €	2,30 €	5,9 %	7,20 €

Quelle: GSG Berlin



DER MARKT FÜR UNTERNEHMENSIMMOBILIEN IN BERLIN

Gewerbegebäude und Mietertypen, die nicht der klassischen Büronutzung entsprechen, sind zunehmend der neuen Anlageklasse der Unternehmensimmobilien zugeordnet, häufig im globalen Kontext als „Light Industrial“ (Leichtindustrie) bezeichnet. Dieser Gebäudetypus hat in den vergangenen Jahren in Deutschland und Berlin starkes Wachstum gezeigt. Flexibilität ist dabei ein Hauptmotiv für die Entwicklung der letzten Jahre. Im Vordergrund für die Nutzer stehen nicht nur kürzere, wechselnde Vertragslaufzeiten, sondern überdies Flexibilität in der Flächennutzung, dem sogenannten „Flex Space“. Die Hybridisierung von Immobilien, die gleichfalls im GSG-Bestand wichtig ist, spiegelt sich besonders hier wider.



GSG-Hof Reuchlinstraße (Foto: GSG Berlin)

Hohe Flexibilität in Unternehmensimmobilien

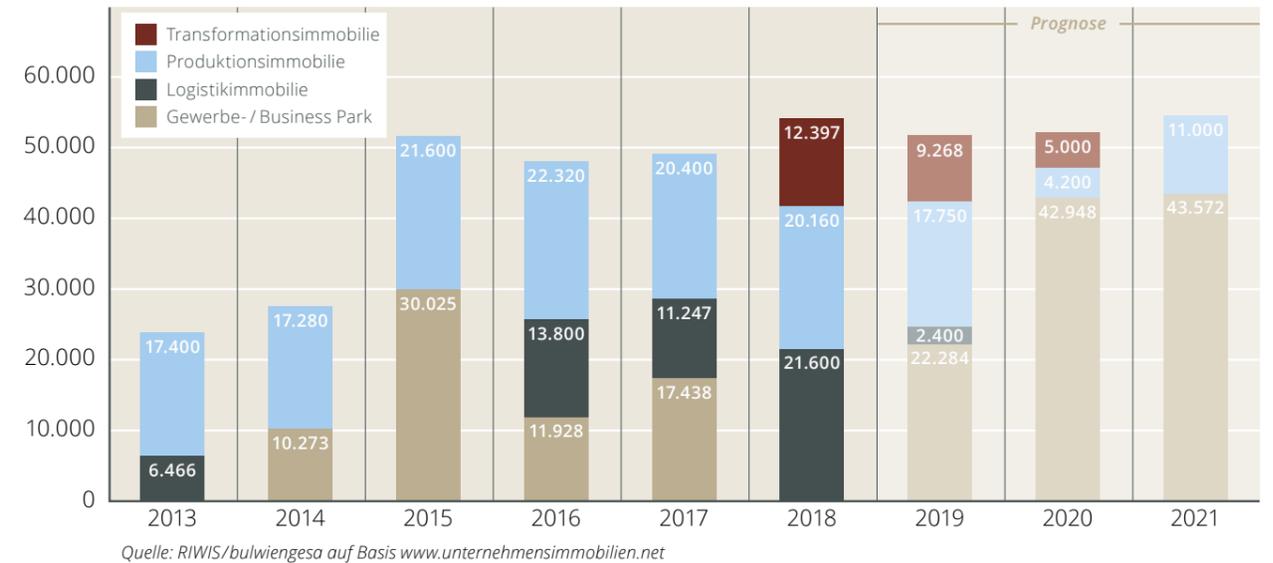
Die breite Gruppe der Unternehmensimmobilien umfasst

- » Transformationsimmobilien (umgebaute historische Werksgebäude),
- » Gewerbeparks,
- » Lager-/Logistikimmobilien und
- » Produktionsimmobilien.

Alle vier Unterformen zeichnen sich (zumeist) durch eine Mehr-Parteien-Struktur unterschiedlicher Branchen und eine variable Nutzungsmischung aus. Besonders wichtig sind für Investoren die Drittverwendungsfähigkeit und ein hohes Maß an Flexibilität. Angesiedelt sind sie vor allem in Regionen mit wachsender oder zumindest stabiler Wirtschaftskraft.

Die Flächen lassen sich individuell an die Nutzerbedürfnisse anpassen. Es ist demnach keine Nutzung wie Büro, Lager, Produktion vorgegeben, sondern die Fläche eignet sich für diverse Nutzungsarten. Der Mieter kann demnach Büroflächen zu Produktion, Werkstatt- oder Serviceflächen im bestehenden Mietverhältnis ändern, ohne dass dies Einfluss auf den laufenden Mietvertrag oder die Miethöhe hat. Zwar ist der Verwaltungsaufwand im Vergleich zu weniger diversifizierten Immobilien deutlich höher, dieser wird jedoch durch einen gesicherten Mietertrag und ein geringeres Ausfallrisiko kompensiert.

Fertigstellungen von Unternehmensimmobilien in Berlin 2013 bis 2021 (in m²)



Stabilität und Sicherheit bei kritischen Entwicklungen

Mit den Eigenschaften, die Unternehmensimmobilien aufweisen, können sie als Stabilitätsanker in einem wirtschaftlich schwierigen Umfeld dienen. Sie reagieren relativ resistent auf kritische Entwicklungen, da sie gute Möglichkeiten zur Diversifikation und Risikominimierung bieten. Die Drittverwendungsfähigkeit und Flexibilität in Kombination mit unterschiedlichen Nutzungs- und Flächenarten sowie einem branchenübergreifenden Mietermix sind hier ausschlaggebend.

Steigende Fertigstellungszahlen

Die Fertigstellungen sind bereits in den vergangenen Jahren angestiegen und die Bautätigkeit wird sich in den kommenden Jahren auf ein Niveau um 500.000 m² p. a. einpendeln. Entwicklungsschwerpunkte bilden insbesondere das direkte Umfeld des BER und Adlershof.

Dabei werden vor allem Gewerbe- und Business Parks realisiert. Diese bieten eine Kombination aus Büros, Service-, Lager- und Freiflächen. In den vergangenen Jahren wurde der Büroflächenanteil immer dominanter und nimmt anders als in Logistikimmobilien – wie schon einmal in den 90er-Jahren – einen bedeutenden Flächenanteil ein.

Das größte Flächenvolumen mit knapp 36.000 m² entsteht im SEGRO Airport Park auf (noch) Berliner Stadtgebiet. An diesem Standort überwiegen Lager- und Citylogistikflächen. Kleinere innerstädtische Projekte im Kontext von Transformations-Standorten mit flexibler Flächennutzung, die in der aktuellen Marktphase zunächst als Büro genutzt werden dürften, werden von der GSG Berlin im The Benjamin und im The Briq an der Franklinstraße errichtet. Eine moderne Form der Gewerbehöfe aus der Gründerzeit entsteht in Adlershof bis Ende 2019 im Quartier Am Oktogon, nahe dem S-Bahnhof Adlershof. Dort werden die neuen Büroflächen in Relation von etwa 60:40 um Lager- und Laborflächen ergänzt.

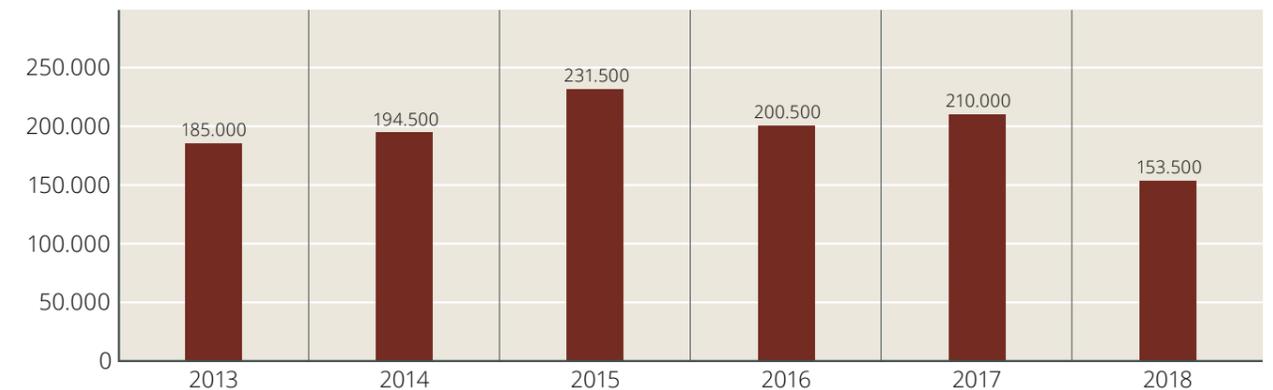
In den vergangenen Jahren überwog die Fertigstellung von Produktionsimmobilien für das nicht störende verarbeitende Gewerbe in Lagen mit guter städtischer Anbindung. Sie vereinen meist Fertigungs- und Lagerflächen sowie kleinere Büroanteile.

Anhaltend hohe Nachfrage trotz Umsatzrückgang

Die Nachfrage ist groß, denn die flexiblen Flächen in Unternehmensimmobilien sind sowohl bei Start-ups als auch Gewerbebetrieben sehr gefragt.

Mit einem Flächenumsatz von durchschnittlich rund 196.000 m² in den vergangenen Jahren verzeichnet gerade Berlin im deutschlandweiten Vergleich hohe Umsätze in Unternehmensimmobilien. Der leichte Umsatzrückgang im Jahr 2018 ist dabei nicht auf eine geringere Nachfrage zurückzuführen, sondern – ähnlich wie auf dem Büroflächenmarkt – auf den Mangel an verfügbaren Flächen insgesamt.

Flächenumsatz von Unternehmensimmobilien in Berlin 2013 bis 2018 (in m²)



Quelle: RIWIS/bulwiengesa auf Basis www.unternehmensimmobilien.net

Die Fertigstellungen sind bereits in den vergangenen Jahren angestiegen und die Bautätigkeit wird sich in den kommenden Jahren auf ein Niveau um 500.000 m² p. a. einpendeln.





FLEXIBLE WORKSPACES ALS BÜROSONDERFORM (COWORKING)

Der Berliner Büromarkt der letzten Jahre zeichnet sich nicht nur durch steigende Mieten und fallende Leerstände, sondern auch durch den Zuwachs an neuen Angebotsformen aus. Nirgendwo sonst in Deutschland gibt es ein derart großes Angebot an sogenannten Flexible Workspaces. Hier ist demnach das Motiv Flexibilität hervorstechend. Hinsichtlich der Nachfrage nach Flexible Workspaces steht Berlin nach London und Paris europaweit an dritter Stelle. Flexible Workspaces sind zunehmend eine Alternative zu klassischen Bürolösungen. So bieten sie ihren Nutzern einen Zugang zu voll ausgestatteten Büroräumen an, ohne dass diese eine langfristige Verpflichtung hinsichtlich der Mietdauer eingehen müssen. Darüber hinaus sind die Transaktionskosten im Vergleich zu einer klassischen Büoranmietung sehr gering, denn Posten wie Maklerprovision, Ausbau und Möblierung der Fläche oder langwierige Vertragsverhandlungen entfallen. Die Angebote am Markt für Flexible Workspaces lassen sich in drei Kategorien unterteilen: Coworking Spaces, Business Center und Hybride Workspaces.

Unter Coworking Spaces werden Orte verstanden, an denen Menschen flexibel arbeiten und sich dabei hierarchiefrei austauschen können. Entstanden ist dieser Begriff Mitte der 2000er Jahre. Mit der 1995 eröffneten C-Base entstand einer der weltweiten ersten Vorläufer von Coworking Spaces in Berlin. Deren Nutzer unterschreiben in der Regel keinen Nutzungsvertrag sondern eine Community-Mitgliedschaft. Im Kern beruft sich die Coworking Community auf die fünf Grundwerte Zusammenarbeit, Offenheit, Gemeinschaft, Zugänglichkeit und Nachhaltigkeit. Gemäß dem Gemeinschaftsgedanken gibt es in den Coworking Spaces fast ausnahmslos Open Spaces. Fast alle Anbieter von Coworking Spaces, darunter viele gemeinnützige Gesellschaften oder Vereine, betreiben lediglich einen Coworking Space, so dass der Markt einen eher semi-professionellen Charakter hat.

Die zweite Form von Flexible Offices, die Business Center, gibt es bereits seit den 1980er-Jahren. In den Business Centern werden hochwertig-funktional ausgestattete Büros an Einzelpersonen oder Unternehmenskunden vermietet. Die Betreiber bieten ihren Kunden zudem einen professionellen Service an. Heutzutage betreibt der Anbieter Regus etwa 70 % aller Business Center in Deutschland.

Die Hybriden Workspaces ist die jüngste der drei Angebotsformen. Sie verbindet Elemente von Coworking Spaces und Business Centern. Anbieter wie WeWork, Rent24 oder Design Offices vermieten zwar gleichfalls Schreibtische in Open-Space-Bereichen, wesentlich bedeutsamer ist jedoch die Vermietung von privaten Büros an einzelne Personen oder Unternehmenskunden. Damit werden sowohl typische Nutzer von Coworking Spaces (Selbstständige und Start-ups) als auch jene von Business Centern (größere Unternehmen) angesprochen.

*Hinsichtlich der Nachfrage steht
Berlin bei den Flexible Workspaces
europaweit an dritter Stelle.*

Derzeit gibt es in Berlin 198 Flexible Workspaces, deren Lagen sich überwiegend an den großen Berliner Bürostandorten City West, Mitte und City Ost konzentrieren. Die Bezirke Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg stechen hierbei mit jeweils 90 und 42 Spaces deutlich heraus, wobei daneben die City West in Charlottenburg-Wilmersdorf mit 14 Spaces prominent vertreten ist. Die Randlagen von Berlin (Lichtenberg, Marzahn-Hellersdorf, Reinickendorf und Spandau) sind bislang nur sehr schwach ausgestattet. Zwar findet sich in jedem Bezirk mindestens ein Flexible Workspace, jedoch krankt das Konzept hier weitgehend an dem fehlenden urbanen Milieu – parallel zu dem ohnehin deutlich weniger aktiven Büroflächenmarkt (vergleiche erstes Kapitel „Die Detailanalyse neue Büronutzer und Büroimmobilienmarkt in Berlin“).

In der Gesamtbetrachtung ist auffällig, dass in Berlin Coworking Spaces mit 142 Standorten dominieren, gefolgt von Hybriden Workspaces (33 Standorte) und Business Centern (23 Standorte). Von allen drei Angebotsformen befinden sich jeweils die meisten Standorte in Mitte. Bei Coworking Spaces sticht zudem Friedrichshain-Kreuzberg hervor, während sich Business Center vermehrt in Charlottenburg-Wilmersdorf angesiedelt haben.

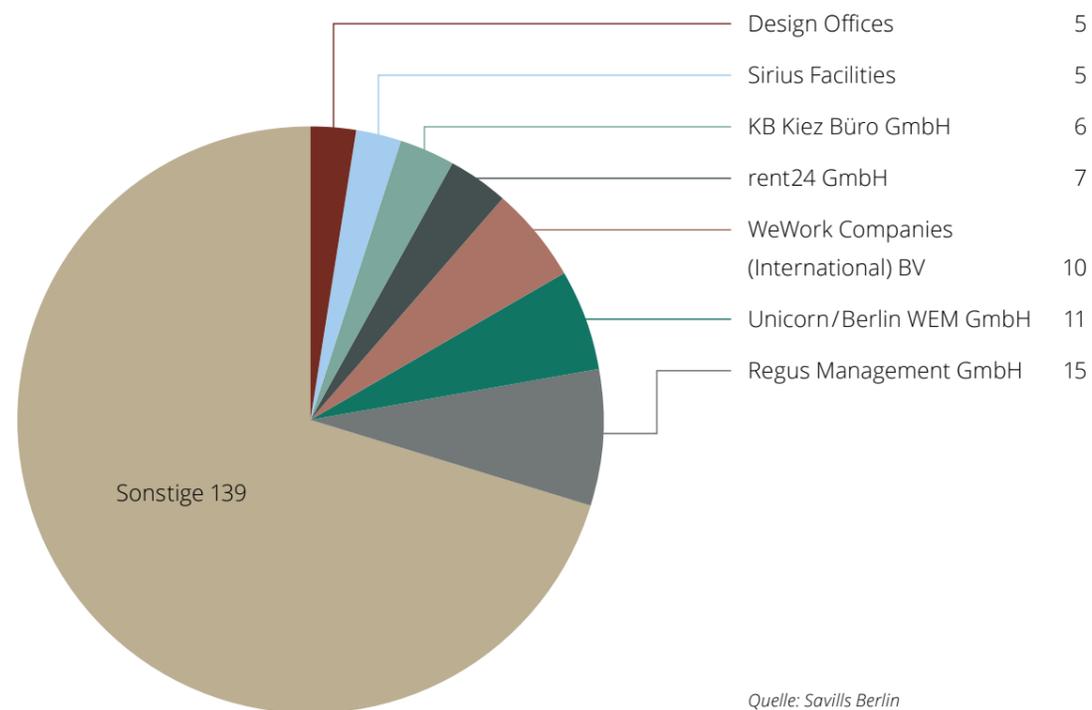
Bei den Anbietern fällt auf, dass der Markt für Business Center und Hybride Workspaces von wenigen großen Anbietern dominiert wird. Hierbei stechen insbesondere Regus und Sirius Facilities bei Business Centern (12 bzw. 4 Spaces) sowie WeWork, Rent24 und Design Offices für Hybride Workspaces (aktuell 10, 7 und 5 eröffnete Spaces) heraus. Im Gegensatz dazu ist die Anbieterstruktur bei den Coworking Spaces deutlich kleinteiliger. Zwar gibt es mit Unicorn und KB Kiez Büro ebenfalls zwei größere Coworking-Anbieter (11 und 6 Spaces), angesichts von insgesamt 142 Coworking Spaces in der Stadt stellen sie aber lediglich einen kleinen Teil des Angebots dar. Demgegenüber betreiben 99 Anbieter jeweils nur einen Coworking Space.

Bezirk	Business Center	Coworking Space	Hybrid	Gesamt
Charlottenburg-Wilmersdorf	4	6	4	14
Friedrichshain-Kreuzberg	–	37	5	42
Lichtenberg	–	2	–	2
Marzahn-Hellersdorf	–	1	–	1
Mitte	14	56	21	91
Neukölln	1	10	1	12
Pankow	–	14	–	14
Reinickendorf	1	1	–	2
Spandau	1	–	–	1
Tempelhof-Schöneberg	1	8	2	11
Treptow-Köpenick	1	7	–	8
Gesamt	23	142	33	198

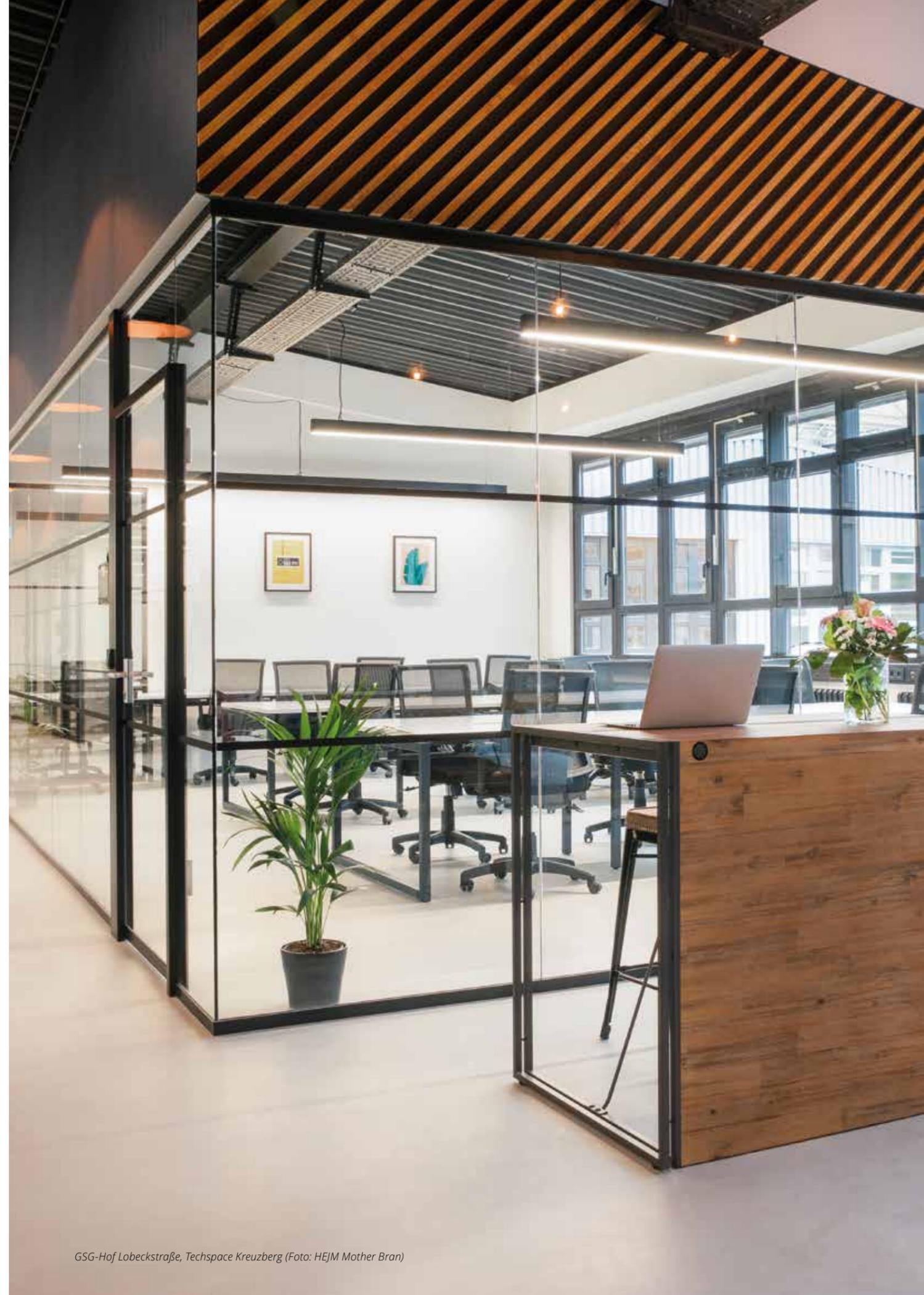
Die kleinteiligere und zum Teil semiprofessionelle Anbieterstruktur im Bereich Coworking spiegelt sich ebenfalls in den Preisen wider. So zahlt man in den etablierten Bürostandorten etwa ab 200 € pro Monat für einen Arbeitsplatz in einem Coworking Space. In Hybriden Workspaces belaufen sich die monatlichen Kosten auf mindestens 325 €, während die Preise in Business Centern bei 360 € beginnen. Diese Preisunterschiede können auf unterschiedlichen Zielgruppen (Einzelpersonen oder Unternehmen) und auf die Büroausstattung zurückgeführt werden. Zwar ist Letztere im Kern mit einem festen Arbeitsplatz, Zugang innerhalb der Öffnungszeiten, Möglichkeiten zu drucken und WLAN sowie häufig auch einer Küche, freien Getränken und einer Lounge in allen Marktsegmenten sehr ähnlich. Da aber eine hochwertig-funktionale Büroausstattung gerade in Hybriden und Business Centern zum Unique Selling Point gehört, hebt sie sich schon allein deswegen von jener in Coworking Spaces ab. Betrachtet man die Lagen, finden sich zumindest zwischen Charlottenburg-Wilmersdorf, Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg nur marginale Preisunterschiede.

Der Markt für Flexible Workspaces hat spätestens mit dem Auftreten von Hybriden sein Nischendasein verloren und wird aktuell ein zunehmend relevanter Bestandteil des Berliner Büromarktes. Dies lässt sich unter anderem anhand des Flächenumsatzes am Berliner Büromarkt erkennen. Im ersten Halbjahr 2019 entfielen allein 52.000 m² auf die Anbieter von Flexible Workspaces, wovon die Hälfte auf das Hybrid-Konzept entfielen. WeWork war dabei der aktivste Anbieter und hat im ersten Halbjahr 2019 etwa 11.500 m² Bürofläche angemietet. Im Jahr 2019 setzt sich diese Entwicklung fort. Daneben haben Rent24, die Instant Group und The Office Group großvolumig Flächen angemietet. Aufgrund ihres Vorteils der größeren Flexibilität ist davon auszugehen, dass Flexible Workspaces dauerhaft einen Teil des Angebots am Büromarkt stellen werden.

Anzahl der Flexible Workspaces in Berlin nach Anbieter 2018



Quelle: Savills Berlin



GSG-Hof Lobeckstraße, Techspace Kreuzberg (Foto: HEJM Mother Bran)

TREND: URBAN PRODUCTION

Industrie 4.0 – Urban Production

Industrie 4.0, die vierte industrielle Revolution, steht in den Startlöchern, auch in den lokalen Immobilienmärkten, und verändert die Standortanforderungen. Große zusammenhängende Industrie- und Produktionskomplexe in peripheren Lagen waren zur Zeit der zweiten und teilweise noch dritten industriellen Revolution weit verbreitet. Die vierte industrielle Revolution wurzelt – bezogen auf den Flächenbedarf – im Gegenteil. Mit der fortschreitenden Digitalisierung verändern sich die Herstellungsprozesse und die Produktion in der Stadt erfährt eine Renaissance. Die Bedeutung von Flächen weicht der Bedeutung von gut ausgebildeten Arbeitskräften. Dank innovativer Fertigungstechniken sind moderne Produktionsabläufe und das digitalisierte Handwerk heute nahezu immissions- und lärmfrei und somit stadtverträglich.

Das verändert die urbane Arbeitswelt. Die Trends des Urban Manufacturing und Urban Production beleben die im dritten Kapitel „Der Markt für Unternehmensimmobilien in Berlin“ beschriebenen Immobilien ebenso wie die Nachfrage für innerstädtische Gewerbegebiete.

Veränderte Anforderungen an Immobilien

Die urbane Produktion hat in Berlin, insbesondere in den Höfen der GSG Berlin eine lange Tradition. Und Tradition trifft heute zunehmend auf Disruption. Wo früher Klaviere und Rohrpostanlagen gebaut wurden, entstehen heute 3D-Druckereien und Laserschnitte. Die geräumigen Gewerbehöfe erfüllen durch ihre zentralen Lagen und flexiblen Flächen die veränderten Anforderungen der Nutzergruppen. Die Flächen erlauben das direkte Nebeneinander der Arbeitsplätze von Mensch und Maschine in der sogenannten Smart Factory. Gefragt ist dazu eine Großraumfläche, auf der alle betriebliche Tätigkeiten wie Verwaltung, Forschung, Vertrieb, Service und emissionslose Fertigung stattfinden. Dabei verschwimmt die Grenze zwischen den spezifischen Flächenarten zunehmend, denn reine Produktion oder reine Logistik wird es immer weniger geben. Die Gebäudehülle muss daher flexibler und multifunktionaler ausgelegt sein. Eine möglichst reversible Grundfläche ist hierbei wettbewerbsprägend.

Gute Voraussetzungen in Berlin

Berlin verfügt mit den GSG-Höfen über gute Voraussetzungen zur fortschreitenden Entwicklung der urbanen Produktion. Besonderes Potenzial bieten dabei die polyzentrische Stadtstruktur, die heterogenen Quartiere, die etablierten Szenelagen und die noch unbebauten, aber gut erschlossenen Brachflächen.

Die Standortentscheidung der Gewerbebetriebe wird zunehmend vom Bedarf an hochqualifizierten Arbeitskräften und der Nähe zum Kunden sowie Forschungs- und Technologiezentren geleitet. Kurze Wege und eine gute Verkehrsanbindung spielen dabei nicht nur für die Mitarbeiter, sondern für die gesamte Produktions- und Lieferkette eine wichtige Rolle. Standorte mit hoher Urbanität und einer inspirierenden Umgebung sind gefragt. Sowohl die urbanen Produzenten als auch die Unternehmen der Kreativwirtschaft suchen nach integrierten Standorten und die Berliner Mischung wird dadurch neu definiert.

Flächenkonkurrenzen im urbanen Gebiet

Der 2017 eingeführte Baugebietstyp „urbanes Gebiet“ ist hier eine Chance, das direkte Nebeneinander von Gewerbe, Wohnen und Freizeit zu ermöglichen und die Nutzungsmischung zu stärken. Die Ausdifferenzierung der Flächen nachfrage ist bereits auf dem Berliner Immobilienmarkt zu beobachten. Durch die hohe Nachfrage im Zentrum sind die Preise gestiegen und die Flächenkonkurrenzen zwischen Wohnnutzung und Gewerbenutzung verschärfen sich. Es ergeben sich neue Herausforderungen bei der Unterstützung der Entwicklung von kreativen Produktions- und Dienstleistungsstätten in den Bezirken.

Die urbane Produktion hat in Berlin – insbesondere in den Höfen der GSG Berlin – eine lange Tradition.

GSG-Hof Reichenberger Straße (Foto: GSG Berlin)



Mieterkommentar Urban Production 1



Raymund Hammer | LMT Lichtmesstechnik GmbH
(GSG-Hof Helmholtzstraße 2-9, Berlin-Charlottenburg):

„LMT entwickelt und produziert Geräte und komplette Labore zur Messung von Licht und Farbe. Hauptanwendungsgebiete sind Lichtquellen, Leuchten, Scheinwerfer und Signale für die Allgemeinbeleuchtung und insbesondere für Fahrzeuge und Verkehrswege.“

Seit 1978 ist LMT Mieter im GSG-Hof in der Helmholtzstraße in Charlottenburg. Dieser Gewerbehof war bis 1973 das Stammwerk von OSRAM. In unmittelbarer Nähe befinden sich die TU Berlin mit dem weltweit ältesten Institut für Lichttechnik und die Physikalisch Technische Bundesanstalt.

Unsere Verbindung mit den Pionieren der Lichttechnik TU, PTB und OSRAM, die zentrale Lage in Charlottenburg und die seit 40 Jahren kooperative, effiziente und angenehme Zusammenarbeit mit der GSG Berlin waren und sind herausragende Faktoren für unseren Standort.“

GSG-Hof Helmholtzstraße (Foto: GSG Berlin)



Mieterkommentar Urban Production 2



GSG-Hof Gneisenaustraße (Foto: GSG Berlin)

Dr. Stephan Beyer | BigRep GmbH
(GSG-Hof Gneisenaustraße 66, Berlin-Kreuzberg):



(gekürzt) „Die 2014 gegründete BigRep GmbH entwickelt die weltweit größten in Serie gebauten 3D-Drucker und setzt den Industriestandard für den Großformatdruck, mit dem Ziel, die produzierende Industrie neu zu definieren. Die preisgekrönten BigRep-Drucker basieren auf Ingenieurstechnik ‚Made in Germany‘ und setzen neue Maßstäbe in Geschwindigkeit, Zuverlässigkeit und Effizienz.“

Die GSG Berlin versteht die Bedürfnisse von Start-ups wie BigRep – von Mietverträgen über laufenden Service bis hin zur technischen Ausstattung der Büros. Unser Standort in einem historischen Gewerbehof in Berlin-Kreuzberg liegt zentral und bietet für die von uns erforderliche Kombination aus Büros, Werkstätten und Druckerräumen.

Der Gewerbehof bietet dank der offenen Raumaufteilung viel Platz und ermöglicht eine direkte Kommunikation zwischen den verschiedenen Teams – das ist für ein dynamisches Unternehmen wie BigRep sehr wichtig. Unsere Mitarbeiter/-innen kommen aus 20 Nationen – und sind von der zentralen Lage, Architektur und den loftähnlichen Büros begeistert! Und dass wir im Herzen eines früheren Industriestandortes heute innovative Technologien des 21. Jahrhunderts entwickeln, hat für uns einen ganz besonderen Reiz.

Wir fühlen uns an diesem Standort sehr wohl.“



BERLIN-FOKUS: KREATIVWIRTSCHAFT

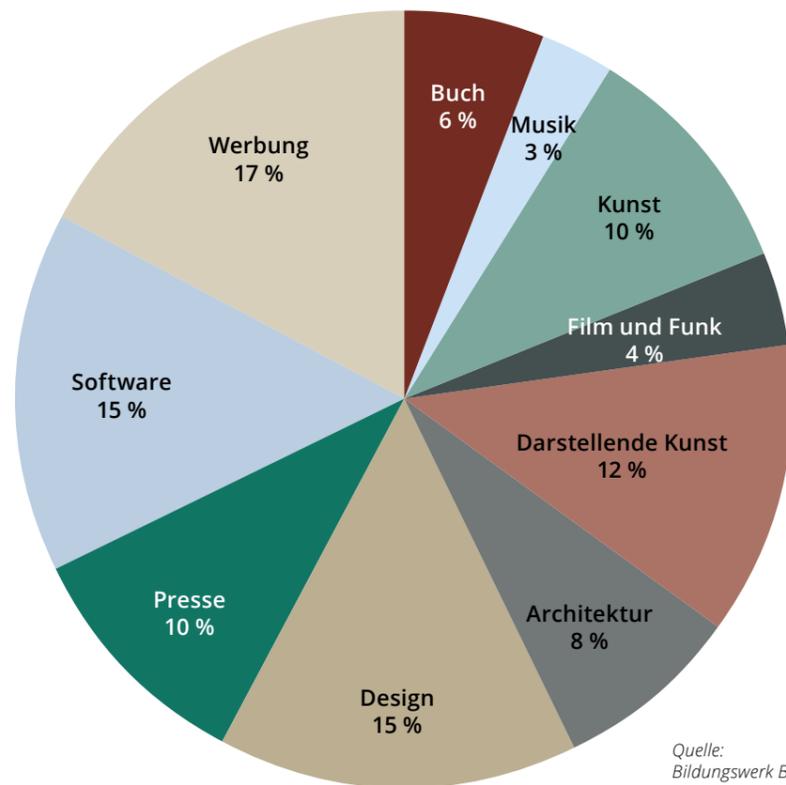
Berlin ist weltoffen, tolerant und kreativ – mit diesem Image zieht die deutsche Hauptstadt Arbeitskräfte aus der ganzen Welt an. Die Kultur- und Kreativwirtschaft hat sich zu einem bedeutenden Standortfaktor Berlins entwickelt und trägt nicht nur zum Wirtschaftswachstum Berlins bei, sondern ist gleichzeitig ein Impulsgeber für die Immobilienwirtschaft und Stadtentwicklung geworden.

Heterogene Struktur der Kreativwirtschaft

Die Struktur der Kreativwirtschaft ist sehr breit gefächert. Zu dieser gehören Autoren, Architekten, Künstler, Filmemacher, Software- und Computerspielentwickler und viele weitere.

Nach der Studie zum Berliner Arbeitsmarkt der Kultur- und Kreativsektoren vom Bildungswerk Berlin der Heinrich-Böll-Stiftung ist die Verteilung der Beschäftigten auf die einzelnen Bereiche der Kreativwirtschaft sehr heterogen.

Beschäftigte in der Berliner Kreativwirtschaft nach Teilsektoren 2015 (in %)



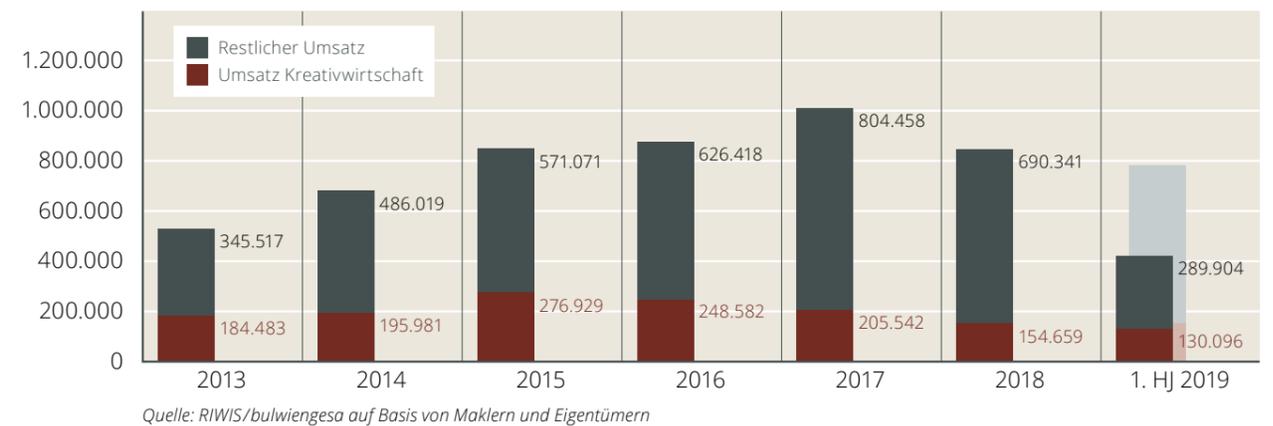
Innerhalb der Kultur- und Kreativwirtschaft gibt es einerseits die Angehörigen der freien Berufe sowie Klein- und Kleinstbetriebe und andererseits größere Unternehmen der Kreativwirtschaft. Es zeichnet sich bei den kleinteiligen Strukturen verstärkt eine künstlerische und bei den größeren Unternehmen eine digitale Orientierung ab. Dabei gibt es deutliche Unterschiede bei der Flächennachfrage und der damit verbundenen Zahlungskraft.

Die Kreativwirtschaft hat sich in Berlin sehr früh als Büroflächennachfrager etabliert. Allerdings war der relative Anteil der Branche zu Zeiten mit niedrigerer Büroflächennachfrage und entsprechend niedrigerem Umsatz tendenziell höher. Auch hier müssen in der Beobachtung Grauzonen berücksichtigt werden, aber die grundsätzliche Tendenz auf dem konventionellen Büroflächenmarkt ist erkennbar: Hatte die Branche zwischen 2013 und 2016 noch einen Anteil von 28 bis teils deutlich über 30 %, waren es 2017 und 2018 nur noch 18 bis 20 %. Zum Halbjahr 2019 stieg der Anteil zwar wieder spürbar auf über 30 % an, allerdings zeichnet sich vor dem Hintergrund einiger großvolumiger Gesuche für das Gesamtjahr ein Niveau unterhalb des langjährigen Mittels ab.

Ähnlich wie im gesamten Büroflächenmarkt fällt die ungleiche Verteilung der kreativen Milieus auf. Klare Hot-Spots zeigen sich in den Bezirken mit vielfältigen Kiezen und einer hohen Dichte an Cafés, Bars und kulturellen Angeboten wie in Kreuzberg und Mitte. Maßgeblich für die Standortwahl ist hier ebenfalls eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr bzw. zusätzlich die Erreichbarkeit mit dem Fahrrad.

Nicht nur die ausgeprägten urbanen Strukturen, ebenso ein dynamisches wirtschaftliches Umfeld spielt eine Rolle zur Schaffung der Szene und zur gegenseitigen Anziehung der Kreativen. Einzelne Ankerunternehmen verfügen über eine hohe Anziehungskraft und unterstützen die Ansiedlung kleinerer Unternehmen und Zulieferer, die von Synergien und Spill-over-Effekten profitieren. Dabei spielt die räumliche Nähe in den Netzwerken der Kreativen eine bedeutende Rolle.

Anteil der Kreativwirtschaft am Büroflächenumsatz 2013 bis 1. Halbjahr 2019 (in m² MFG)



GSG-Höfe prädestiniert für Kreativszene

Insbesondere die Kreativen schätzen die historischen GSG-Höfe: außen charmante Backsteinarchitektur und urige Hinterhöfe, innen repräsentative, loftartige Flächen, die ein hohes Maß an Flexibilität und Individualität zulassen.

In der Szene sind diese „Signature Buildings“ ganz besonders gefragt. Hier besteht eine klare Abgrenzung zu den eher zweckmäßig ausgerichteten Bürostandorten.

Mieterkommentar Kreativwirtschaft 1



Marcus Gaab | THE GAABS GmbH (GSG-Hof Schlesische Straße 26, Berlin-Kreuzberg):

The Gaabs ist eine preisgekrönte Berliner Designagentur mit einer globalen Vision und betreibt am Standort in der Schlesischen Straße 26 ein Mietstudio für Fotografie und Film. Ein repräsentativer Standort in der Innenstadt (auf jeden Fall innerhalb des S-Bahn-Ringes) ist dem Unternehmen sehr wichtig:

„Viele Kunden reisen aus dem In- und Ausland an, da ist es wichtig, in Nähe der guten Hotels und Unterhaltungsangebote zu sein. Auch für uns als Kreativagentur für die Luxus- und Lifestyle-Industrie ist ein zentraler, repräsentativer Standort sehr hilfreich. Alternativstandorte wären für uns nur in Kreuzberg, Mitte, Prenzlauer Berg oder evtl. einigen Teilen Neuköllns interessant. Aber eigentlich ist unser derzeitiger Standort perfekt.“

GSG-Hof Schlesische Straße 26 (Foto: CHL PhotoDesign/CHLietzmann)



Mieterkommentar Kreativwirtschaft 2



GSG-Hof Schlesische Straße 27 (Foto: GSG Berlin)

Marian Neulant und Axel van Exel | Neulant van Exel GmbH (GSG-Hof Schlesische Straße 27, Berlin-Kreuzberg)

**NEULANT
VAN EXEL**

(gekürzt) „Die Neulant van Exel GmbH ist seit 2015 Mieter des GSG-Gewerbehofs in der Schlesischen Straße 27 in Kreuzberg. Unser Unternehmen wurde 2005 gegründet und seither ist ein beständiges und stetiges Wachstum zu verzeichnen. Es ist von großer Bedeutung für uns, dass die Flächen bei der GSG Berlin an unser eigenes Wachstum angepasst werden können. Da es in Großstädten immer schwieriger wird, passende Geschäftsräume zu finden, freuen wir uns über die aktuelle Situation und über die gute Anbindung der Flächen der GSG Berlin an das Berliner Nahverkehrsnetz.“

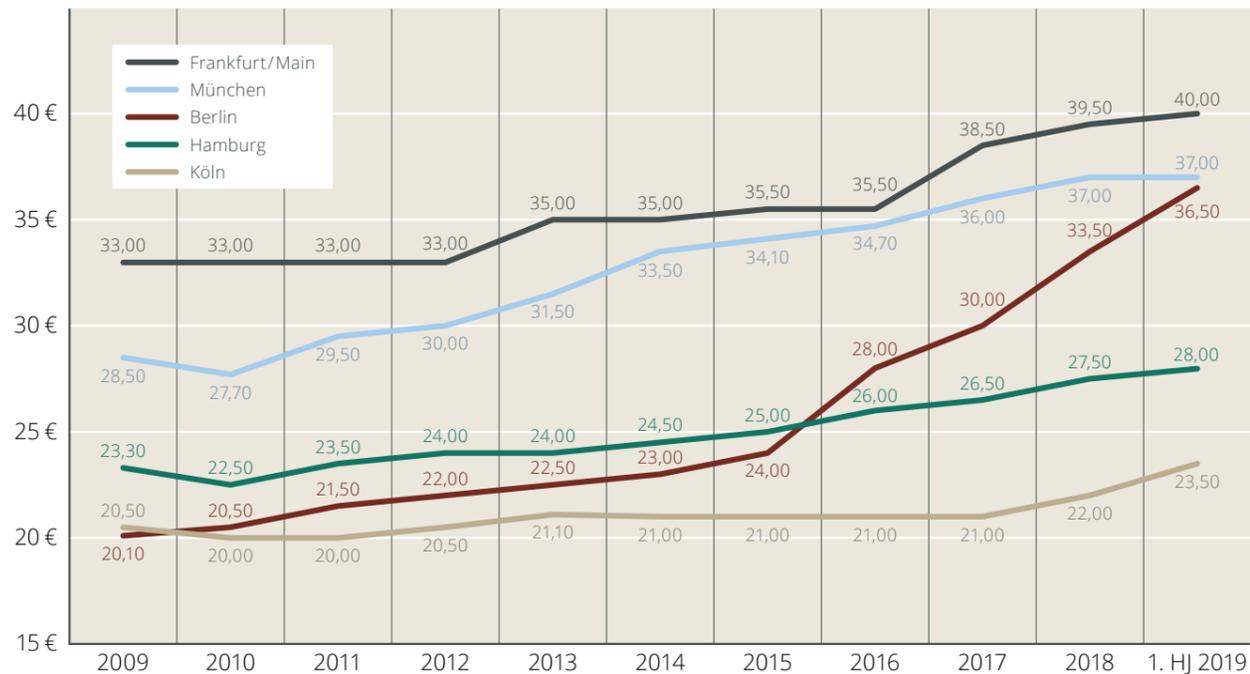
Angesichts der Büromarktentwicklung tragen wir Sorge, einen verantwortungsbewussten und kompetenten Vermieter an unserer Seite zu haben, um langfristige Planungssicherheit zu haben. Einen weiteren Faktor bildet die Nähe zu anderen Nutzern auf dem GSG-Hof. Nicht selten nutzen wir die Synergien der ansässigen Unternehmen. Für vergangene Projekte haben wir bereits des Öfteren auf die Fähigkeiten und Leistungen der Möbeltischlerei, der Druckerei und des benachbarten Herstellers für Fahrräder zurückgegriffen. Falls unser mittelfristiges Ziel, unsere administrativen Tätigkeiten mit der Produktion an einen Standort zu verlegen, Wirklichkeit wird, würden wir uns natürlich sehr freuen!“

FAZIT UND AUSBLICK

Die verschiedenen Facetten, die auf den vorangegangenen Seiten den Berliner Wandlungsprozess zu einer Tech- und Start-up-Metropole beschreiben, haben eines gemeinsam: die erstaunlich dynamische Entwicklung auf allen Ebenen. Nicht nur die Volumina etwa bei den neuen Bürobeschäftigten oder dem Abbau des Flächenleerstandes üben Druck aus, sondern auch die Wandlungen in der Qualität der Flächennutzung verändern die Stadt. Es sind in der Summe viele Wirtschaftsbereiche, die von den Impulsen zu Wachstum und Wandel im Großen wie Kleinen angestoßen werden. Die vorgelegten Daten zeigen, dass es eine verkürzte Sicht wäre, das Wachstum allein auf den Start-up- und Tech-Sektor zurückzuführen. Viele andere deutsche Städte haben durch das nationale Wirtschaftswachstum der letzten Jahre einige Impulse für die jeweilige städtische Wirtschaft erfahren.

Im Städtevergleich haben die hier beschriebenen Besonderheiten des Berliner Gewerbeflächenmarktes zu einem stark überproportionalen Wachstum – unten angezeigt anhand der marktüblichen Bürospitzenmieten – geführt.

Bürospitzenmieten 2009 bis 1. Halbjahr 2019 im Städtevergleich (in €/m² MFG monatlich)



Quelle: RIWIS/bulwiengesa

Die Stadt trägt nach den ersten etwa fünf Jahren dieses teilweise boomartigen Wandels eine vergleichsweise hohe Last, diese Innovationen im Sinne ihrer heutigen und künftigen Bewohner zu erhalten und umsichtig zu lenken. Dabei spielen Preise und Mieten ebenso wie besonders gesuchte Standorte und Quartiere eine maßgebliche Rolle.

Bislang sind bei weitem nicht alle Quartiere auf dem Berliner Stadtgebiet von einem Mietanstieg wie in Kreuzberg oder Bürospitzenmieten von über 36 €/m² MFG wie in Mitte betroffen. Die GSG-Daten genauso wie die jeweiligen Marktdaten für unterschiedliche Standorttypen in Berlin zeigen, wie heterogen die Nachfrage und die Bedürfnisse unterschiedlicher Nutzergruppen sind. Die Mieter-Statements unterstreichen diese Spreizung natürlich noch aus ihrer individuellen Sicht.

Langfristig wird es vermutlich nur mit öffentlicher Förderung (wie etwa bei den Münchner Gewerbehöfen) möglich sein, preissensiblere Unternehmen in den innerstädtischen guten Bürolagen zu halten. Umgekehrt sind selbst Unternehmensimmobilien mit ihrem hybriden Mix aus Flächennutzungen – geschweige denn Coworking Spaces oder Business Center – nicht an jedem Standort, selbst in Cityrand-Lagen, zu etablieren. Hier sind die Nutzer und Flächennachfrager ebenso auf wichtige Standortparameter wie etwa die Anbindung an U- und S-Bahnen und ein urbanes Umfeld fokussiert. Und auch wenn es wie ein eher weicher Standortfaktor klingt, ist die sogenannte Community, also die Nutzung von Synergien zwischen verschiedenen Unternehmen und einer hochwertigen gastronomischen Infrastruktur, bei vielen der neuen Unternehmen eine essenzielle Standortanforderung.

Die Prognosen in unserem Bericht zeigen, dass eine Verringerung der geschilderten Dynamik kurzfristig nicht zu erwarten ist. Neben dem hohen Büroflächenbedarf, der im neuen Stadtentwicklungsplan Wirtschaft mittelfristig auf 4 Mio. m² geschätzt wird und der zum großen Teil reinen Büroflächen zugeordnet sein wird, also ohne hybride Formen, besteht weiterhin ein hoher Bedarf für Produktion, Lager und Handwerk.

Der Markt für Unternehmensimmobilien wird voraussichtlich besonders in Berlin neben Gewerbeparks der bekannten Prägung neue Typologien an Gebäuden und Standorten hervorbringen. Die Mehrgeschossigkeit von Gewerbegebäuden, wie in den Traditionsgebäuden der GSG Berlin schon im Übergang zum 20. Jahrhundert unter Beweis gestellt, wird aktuell viel diskutiert, aber mittelfristig nur ansatzweise realisiert. Lösungswege sind ohne ein wesentliches Element kaum vorstellbar: den zunehmend wichtigeren Verkehr.

Der nächste Gewerbe-Pulsschlag wird sich daher der Vernetzung von Berlin mit seinem Umland widmen. Welche Verkehrsangebote hat das Umland, die Berlin in seinen dicht besiedelten Bereichen nicht bieten kann? Und wie stellt sich die Spreizung der Preis- und Mietniveaus dar, wenn man Kernstadt und Umland zusammen betrachtet?

Die Dynamik hält an und wird die Stadt wie ihr Umland weiter verändern.



IMPRESSUM

Verantwortlicher Redakteur (V.i.S.d.P.):

Andreas Schulten

schulten@bulwiengesa.de

Inhalt/Redaktion:

bulwiengesa AG

Wallstraße 61

10179 Berlin

Telefon: 030 2787680

Alle Kapitel ausgenommen „Flexible Workspaces als Bürosonderform (Coworking)“

Savills Immobilien Beratungs-GmbH

Taunusanlage 18

60325 Frankfurt am Main

Telefon: 030 726165130

Kapitel „Flexible Workspaces als Bürosonderform (Coworking)“

Herausgeber:

Gewerbesiedlungs-Gesellschaft mbH

Geneststraße 5

10829 Berlin

Telefon: 030 390930

E-Mail: gewerbepulsschlag@gsg.de

Konzept/Gestaltung/Satz:

Wertpunkt Real Estate Experts GmbH

Geneststraße 5

10829 Berlin

Telefon: 030 440123100

Druck:

FLYERALARM GmbH

Alfred-Nobel-Straße 18

97080 Würzburg

Redaktionsschluss: Juni 2019

Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir aus Gründen der Lesbarkeit in dieser Studie auf die explizite Nennung der jeweiligen weiblichen Form verzichtet haben.

Erscheinungsweise:

1x jährlich

Diese Studie wurde mit der gebotenen Sorgfalt erstellt und basiert auf Informationen aus Quellen, die wir für zuverlässig erachten. Gleichwohl kann nicht ausgeschlossen werden, dass die in der Studie enthaltenen Informationen trotz sorgfältiger Recherche und angemessener Kalkulation etwaiger Risiken Fehler und/oder Ungenauigkeiten enthalten.

*Haftungsausschluss:
Für die Richtigkeit, Genauigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der Quellen und Angaben in dieser Studie übernehmen wir daher keine Gewähr. Eine Haftung für die Inhalte der Studie ist, soweit gesetzlich zulässig, ausgeschlossen. Die vorliegende Studie dient ausschließlich Informationszwecken und ist weder als Handlungsempfehlung noch als Aufforderung zur Abgabe eines Kaufangebotes zu verstehen.*

*Urheberrechtshinweis:
Der Inhalt dieser Studie ist urheberrechtlich geschützt. Sämtliche Rechte daran bleiben vorbehalten. Die Verwertung der Studie, insgesamt oder auszugsweise, bedarf unabhängig vom gewählten Medium grundsätzlich der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Gewerbesiedlungs-Gesellschaft mbH, der bulwiengesa AG und der Savills Immobilien Beratungs-GmbH sowie der Quellenangabe.*

