

Berliner **GEWERBE** PULSSCHLAG

2021



Ein Bericht von

GSG | BERLIN

 bulwiengesa

 savills

LIEBE LESERIN, LIEBER LESER,

willkommen beim ersten ganz im Zeichen der Corona-Pandemie erstellten 3. Berliner Gewerbe-Pulsschlag. Gespannt haben wir auf das Zahlenwerk gewartet und freuen uns, Ihnen nun einen ersten Überblick über dieses außergewöhnliche Berliner Immobilienjahr geben zu können. Wie hat sich der Büro- und Gewerbebereich entwickelt? Wie sind die einzelnen Branchen durch die Krise gekommen? Und wie geht es weiter mit Homeoffice und mobilem Arbeiten? Diesen Fragen und vielen mehr widmet sich der aktuelle Pulsschlag und bringt Licht ins Dunkel.

Mit Beginn des Sommers und jeder zusätzlichen Impfung steigt für das gesamte Land die Hoffnung auf Normalität. Doch ungeachtet dessen haben viele Branchen die Pandemie noch längst nicht überwunden. Die Reisebranche leidet unter der Unsicherheit, in der Gastronomie fehlten zunächst die Gäste und nun das Personal. Und angesichts gestörter Lieferketten schwindet sogar in stabilen Branchen wie dem Automobilssektor und der Unterhaltungselektronik der Optimismus. Doch auf der anderen Seite sind zahlreiche Firmen vergleichsweise gut durch die Krise gekommen, was auch auf den Immobilienmärkten zu spüren war. Vor allem junge und digitale Unternehmen haben von dem Digitalisierungsschub überwiegend profitiert und ihre Beschäftigtenzahlen in einzelnen Bereichen sogar steigern können. Als weiterer konstanter Nachfrager hat zudem erneut die öffentliche Hand agiert, was vielerorts eine entsprechend stabilisierende Wirkung auf die Büroflächennachfrage hatte.

In der Gesamtschau war das Jahr 2020 auf dem Büro- und Gewerbeimmobilienmarkt in Berlin jedoch durch Abwarten geprägt, da gewichtige Entscheidungen zumeist vertagt wurden. Dies dokumentiert sich im Vergleich der letzten Jahre nicht nur in der geringeren Nachfrage, sondern auch in der nachlassenden Dynamik bei der Mietentwicklung und dem Leerstandsabbau. Tatsächlich ist der Leerstand bedingt durch zahlreiche Fertigstellungen sogar gestiegen, liegt aber noch immer auf einem sehr niedrigen Niveau.

Offen ist die Zukunft der Coworking-Anbieter: Sie haben unter dem Trend zum Homeoffice gelitten, ermöglichen dank ihrer Flexibilität aber eine schnelle Reaktion auf sich verändernde Rahmenbedingungen. Ohnehin werden Büros zunehmend zum Ort der Kommunikation und der Vernetzung – das spricht für ein Wiedererstarken der Nachfrage von Coworking-Anbietern.

Auch wir als GSG Berlin haben das vergangene Jahr genutzt, um unseren Bürobestand weiterzuentwickeln und in zahlreichen Mietflächen die Voraussetzung für New Work zu schaffen. Dazu haben wir etliche Gespräche mit unseren Mieterinnen und Mietern geführt, um zu ergründen, wie die Arbeit der Zukunft aussehen kann. Denn eins ist klar: Die Arbeitswelt unterliegt einem fortlaufenden Wandel und nur wer darauf reagieren kann, wird bestehen.

In diesem Sinne wünschen wir eine spannende Lektüre und freuen uns auf den Austausch mit Ihnen über Ihre Vision von der Zukunft der Arbeit – oder der Arbeit der Zukunft!

Berlin, August 2021



Oliver Schlink (CFO GSG Berlin)



Sebastian Blecke (COO GSG Berlin)

INHALT

Die Ergebnisse im Überblick	6
Welche Büro- und Gewerbemarktentwicklung hat die Hauptstadt vollzogen?	7
Werden zukünftig Büroflächen überhaupt noch benötigt?	7
GSG-Struktur – Unternehmen und Mieten	8
Der größte private Berliner Büro- und Gewerbeflächenvermieter stellt sich vor	8
Leerstandsquote bleibt auch in der Krise stabil.....	8
Vorsichtiges Agieren bei der Anmietung im hochpreisigen Segment	10
Büromarkt Berlin	14
Ein Jahr Pandemie: Was macht der Pulsschlag des Berliner Büroimmobilienmarktes?.....	14
Bürovermietungsmarkt zeigt sich robust	16
Woher kommt die Nachfrage?.....	18
Digitals und Start-ups legten kurze Verschnaufpause ein.....	20
Leerstandsquote bleibt weiterhin auf niedrigem Niveau.....	21
Exkurs – Untervermietung von Büroflächen: Ein Nischensegment im Aufschwung?.....	22
Fertigstellungen ziehen an	24
Spitzenmiete verbleibt auf hohem Niveau	25
Büro- und Gewerbemieten bei Neuvermietungen Sommer 2021	26
Der Unternehmensimmobilienmarkt in Berlin	30
UI-Pipeline bis 2023 sehr gut gefüllt	30
Angebotsmangel (und Corona-Pandemie) lassen Flächenumsatz deutlich sinken	31
Chancen aus der Krise: Der Markt für Flexible Workspaces	34
Die Evolution des Flexible-Workspace-Marktes in Berlin.....	34
Wie hat der Markt für Flexible Workspaces die Corona-Pandemie überstanden?	36
Man kann doch von überall arbeiten! Brauchen wir Büroflächen noch?	40
Remote Working: Eine neue Form der Arbeitsorganisation?	41
Kreativität und Innovationen via Videokonferenz – der Blick auf die Hauptstadt.....	42
Was bedeutet mobiles Arbeiten für die Zukunft des Büros?	42
Brauchen wir Büroflächen noch? Die Wahrheit liegt irgendwo in der Mitte!.....	44
Fazit und Ausblick	46
Impressum	50

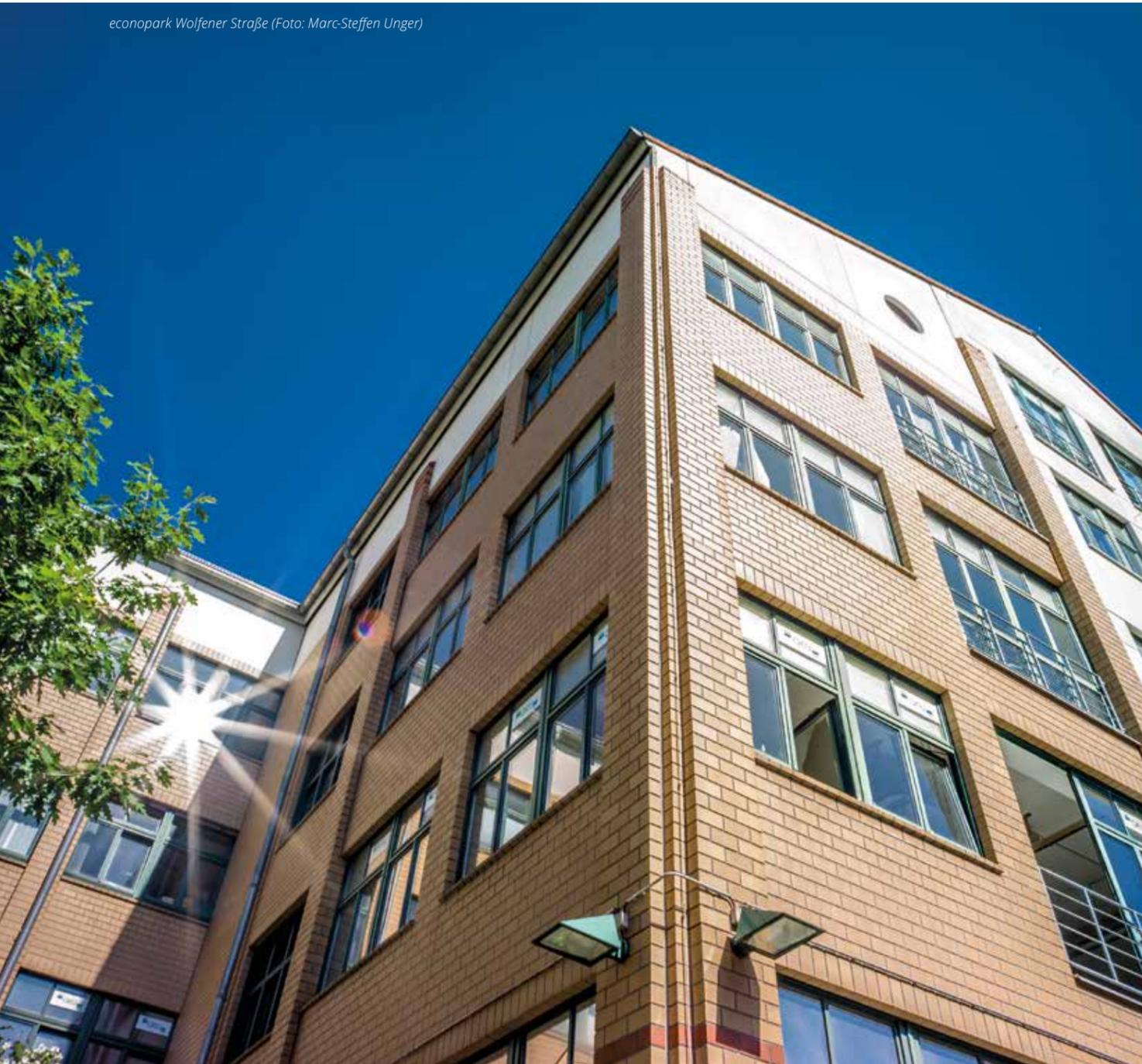


DIE ERGEBNISSE IM ÜBERBLICK

Das Jahr 2020 wird den Berliner Marktakteuren noch lange in Erinnerung bleiben. Das Einsetzen der Corona-Pandemie im Frühjahr hat die positive Büro- und Gewerbemarktentwicklung der vergangenen Jahre ausgebremst. Und so schloss der GSG-Pulsschlag aus dem Jahr 2020 mit den Worten: Wie lange jedoch die Drosselung des Pulsschlages anhält und welche Folgen sich daraus ergeben, ist derzeit noch offen. Der nächste Berliner Gewerbe-Pulsschlag wird es voraussichtlich zeigen.

An dieser Stelle setzt der aktuelle Pulsschlag entsprechend an, um die Marktentwicklung der letzten Monate näher zu beleuchten. Zudem wird ein Ausblick gewagt.

econopark Wolfener Straße (Foto: Marc-Steffen Unger)



Welche Büro- und Gewerbemarktentwicklung hat die Hauptstadt vollzogen?

Robust – das Wort beschreibt die Büromarktentwicklung in der deutschen Hauptstadt in den zurückliegenden Monaten ziemlich gut. Grundsätzlich hätte sich der Markt keinen besseren Zeitpunkt für eine Krise aussuchen können. So bildeten die Rahmenbedingungen, vor allem mit dem sehr geringen Leerstand sowie der starken und heterogenen Nachfrage, eine gute Basis, um die Krise zu überstehen.

Gleichwohl sind die Auswirkungen deutlich spürbar. So haben auf der Nachfrageseite die Bürobeschäftigten, die lange Zeit der Markttreiber waren, eine Stagnation vollzogen. Mit dieser Entwicklung einhergehend ist der Büroflächenumsatz 2020 um rund ein Drittel niedriger ausgefallen als noch 2019. Im ersten Halbjahr 2021 konnte jedoch wieder eine leichte Erholung auf dem Vermietungsmarkt registriert werden – die ganz große Dynamik der jüngsten Vergangenheit fehlt weiterhin. Als Folge der geringeren Vermietungsleistung nahm – zusätzlich verstärkt durch ein überdurchschnittliches Fertigstellungsvolumen – der Leerstand erstmals seit Jahren wieder zu. Auch im ersten Halbjahr 2021 hielt dieser Trend an und das Angebot an freien Büroflächen stieg weiter an. Nichtsdestotrotz liegt der Wert immer noch unterhalb der Fluktuationsreserve und somit auf einem gesunden Niveau. Auch die Spitzenmiete, die seit 2015 um 15,00 Euro/m² MFG zulegen konnte, blieb nicht verschont. Die Dynamik der letzten Jahre ist auch hier erst einmal raus und die Spitzenmiete verharrt auf ihrem hohen Niveau.

Die zweite Seite der Medaille zeigt auch, dass nicht alle Marktakteure so robust reagieren. Dabei wurde die Beach-Branche (Booking, Entertainment, Airlines, Cruises, Hotel) besonders von der Pandemie getroffen. Inwieweit die dazugehörigen Unternehmen die Krise überstehen werden, ist noch nicht absehbar. Auch die innovativen Digitals und Start-ups, die zwar im Gesundheitssektor ein weiteres

Wachstum verbuchten, konnten ihre Stellung auf dem Büovermietungsmarkt 2020 zunächst nicht verteidigen. Weiterhin ist auch die Angebotsform Coworking, die aufgrund der Abstands- und Hygieneregeln ihr Geschäftsmodell nicht mehr wie bisher weiterführen konnte, stark von der Krise betroffen. Als Folge mussten einige Anbieter – teilweise auch dauerhaft – schließen.

Beflügelt – der Bereich Unternehmensimmobilien wäre wohl der Gewinner der Krise, wenn der Mangel an Angebotsflächen dem nicht entgegenstehen würde. So sucht der boomende Onlinehandel und der Bereich Lebensmittel händeringend nach Flächen, die aber aktuell nicht bedient werden können. Das hohe Fertigstellungsvolumen der kommenden Jahre und die Umnutzung von leerstehenden Handelsflächen könnten hier eine leichte Entspannung schaffen.

Werden zukünftig Büroflächen überhaupt noch benötigt?

In der Vergangenheit galt das Credo „nur im Büro ist man produktiv“. Doch Arbeitnehmer und Gewerkschaften haben schon lange eine Flexibilisierung der Arbeitsorganisation gefordert, die in den letzten Monaten durch die Pandemie einen enormen Schub erhalten hat. Der abrupte Wechsel der Beschäftigten ins Homeoffice hat den Arbeitgebern gezeigt, dass auch zu Hause produktiv gearbeitet werden kann. Die Rückkehr ins Büro wird so wohl – dort wo es möglich ist – nur noch an drei oder vier Tagen in der Woche erfolgen. Der Rest der Arbeit wird im Homeoffice erledigt. Folglich stellte sich die Frage: Werden Büros überhaupt noch benötigt? Die Antwort ist: Ja! Aber durch die hybride Form der Arbeitsorganisation müssen sich die Büros wandeln. Die Flächen werden nun vermehrt zum Austausch benötigt, was aber nicht gleichzeitig einen sinkenden Flächenumsatz zur Folge hat.

Die Rahmenbedingungen bilden eine gute Basis, um die Krise zu überstehen.

GSG-STRUKTUR – UNTERNEHMEN UND MIETEN

Der größte private Berliner Büro- und Gewerbeflächenvermieter stellt sich vor

Die Berliner Gewerbesiedlungs-Gesellschaft (GSG Berlin) ist mit rund 50 Standorten in der deutschen Hauptstadt der größte private Büro- und Gewerbeflächenvermieter der Stadt. Vor mehr als 50 Jahren gegründet bietet die GSG Berlin heute in ihren teils historischen Gewerbehöfen und -parks rund 2.000 Mietern neben Büroflächen auch Ateliers, Werkstätten und Flächen für leichte Produktion an. Hierbei wächst der Flächenbestand nicht nur durch einige Zukäufe in den letzten Jahren, sondern auch durch die 2020 fertiggestellten Neubauvorhaben The Benjamin mit 5.100 m² MFG (Mietfläche Gewerbe) in Charlottenburg oder die Erweiterung des GSG-Hofes an der Prinzessinnenstraße in Kreuzberg (2.400 m² MFG).

Durch die variablen Flächenkategorien und -größen (50 bis 20.000 m²) ist das Zielgruppenspektrum breit gefächert. Neben kreativen Firmen und Coworking-Anbietern haben sich auch produzierende Unternehmen angesiedelt. Zudem bietet die GSG Berlin ihren Mietern weitere

Serviceleistungen wie ein eigenes Glasfasernetz durch die hundertprozentige Unternehmenstochter Hofnetz IT & Services GmbH an. Auch das Thema Nachhaltigkeit wird mit Ladesäulen für Elektrofahrzeuge oder Photovoltaikanlagen großgeschrieben.

Nachfolgend soll der Blick auf die quantitative Entwicklung der GSG Berlin seit 2015 gerichtet werden. Dabei wird auch beleuchtet, welche Folgen die Krise für die Berliner Gewerbesiedlungs-Gesellschaft hat.

- » **GSG Berlin**
(Gewerbesiedlungs-Gesellschaft mbH)
- » **Gründung 1965**
- » **rund 50 Gewerbehöfe in Berlin**
- » **Vermieter von 1 Mio. m² Büro- und Gewerbeflächen**
- » **rund 2.000 Mieter**

Leerstandsquote bleibt auch in der Krise stabil

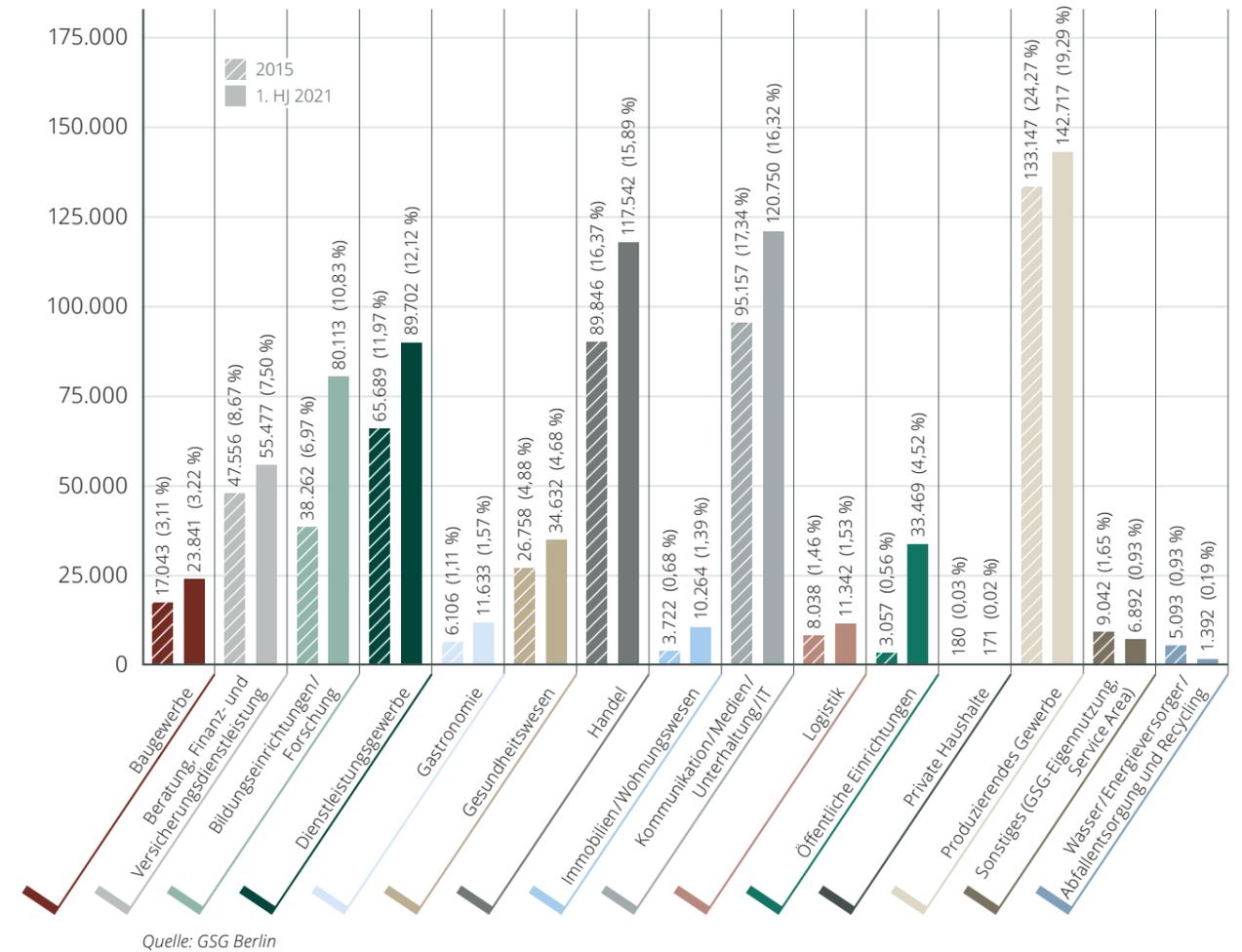
Die sehr hohe Flächennachfrage der letzten Jahre – auf Ebene der gesamten Stadt – spiegelt sich auch in der Vermietungsleistung der GSG Berlin wider. Am Ende des ersten Halbjahres 2021 waren rund 740.000 m² Büro- und Gewerbeflächen in den GSG-Höfen und -parks an ein breites Branchenspektrum vermietet. Die derzeitige Commercial-Auslastung von gut 92 % entspricht einem Plus von rund 5,5 Prozentpunkten bzw. gut 141.000 m² mehr Flächenvermietungen gegenüber 2015. Dabei konnten im Betrachtungszeitraum Bildungseinrichtungen bzw. Forschungsunternehmen den höchsten Flächenzuwachs generieren (+ 42.000 m²). Auf den weiteren Plätzen folgen öffentliche Einrichtungen (+ 30.000 m²), der Handel (+ 28.000 m²) und die Branche Kommunikation/Medien (+ 26.000 m²). Im Gegensatz dazu musste die GSG Berlin einen Rückgang der belegten Fläche bei Unternehmen aus dem Bereich Wasser und Energieversorgung verbuchen.

Erfreulich aus Sicht der GSG Berlin ist, dass die Corona-Pandemie zu keinem nennenswerten Rückgang der belegten Fläche führte – die Leerstandsquote blieb konstant bei 7,8 % bei der gewerblichen Vermietung. Sebastian Blecke, Operativer Geschäftsführer der GSG Berlin, merkt hierzu an: „Die vergangenen Monate haben uns gezeigt, wie resilient unser Geschäftsmodell ist und wie krisenfest unsere rund 50 Gewerbehöfe sind. Die Corona-Pandemie und ihre wirtschaftlichen Auswirkungen auf die Mieter haben auch in unserem Portfolio Spuren hinterlassen, wenngleich sie im Wettbewerbsvergleich erfreulich gering ausgefallen sind. Wir konnten den Leerstandsanstieg im Rahmen der regulären, hauptsächlich von Baumaßnahmen im Bestand geprägten Schwankungsbreite halten und sogar neue Mieter für unsere Flächen gewinnen.“ Oliver Schlink von der GSG Berlin ergänzt: „Uns hat überrascht, dass unsere Höfe in den Randbezirken, die früher stark vom Leerstand

betroffen waren, sehr stark nachgefragt wurden. Dort haben wir die besten Vermietungsquoten aller Zeiten.“ Dabei nimmt das produzierende Gewerbe weiterhin die führende Stellung – in Bezug auf die belegte Fläche – ein. In Summe hat die Branche knapp 20 % der Flächen angemietet. Zwar geht der Anteil des Sektors sukzessive zurück, jedoch zeigt

der Wert auch, dass die GSG Berlin für das Gewerbe attraktive Flächen bereithält. Zu den weiteren großen Mietergruppen zählen die Treiber des Booms der vergangenen Jahre, die IT- und Medienbranche (16 %) und der Handel (kein Einzelhandel), der ebenfalls 16 % der Flächen belegt.

GSG-Mieterstruktur – Vergleich 2015 zu 1. Halbjahr 2021 (in m², entsprechende %-Angaben in Klammern)



Vorsichtiges Agieren bei der Anmietung im hochpreisigen Segment

Der enorme Druck, der auf dem Büro- und Gewerbemarkt der deutschen Hauptstadt lag, wird noch einmal bei der Betrachtung der Entwicklung der Neuvertragsmieten im Zeitraum von 2015 bis zum ersten Halbjahr 2021 sichtbar. So wurde in allen Stadtbezirken – ausgehend von einem niedrigen Niveau – eine deutliche Steigerung der Miete registriert. Trotz der deutlichen Steigerungen liegen die aufgerufenen Mieten der GSG Berlin für Büro- und Gewerbeflächen weiterhin unter den von bulwiengesa ermittelten Durchschnittsmieten für Büroflächen. So wird bspw. im aktuell teuersten GSG-Cluster (Friedrichshain-Kreuzberg) im Durchschnitt ein Mietniveau von 21,30 Euro/m²

für Büro- und Gewerbeflächen (im Neubau) aufgerufen. Im Gegensatz dazu hat bulwiengesa für Büroflächen ein Mietniveau von 27,10 Euro/m² MFG (Mietfläche Gewerbe) errechnet.

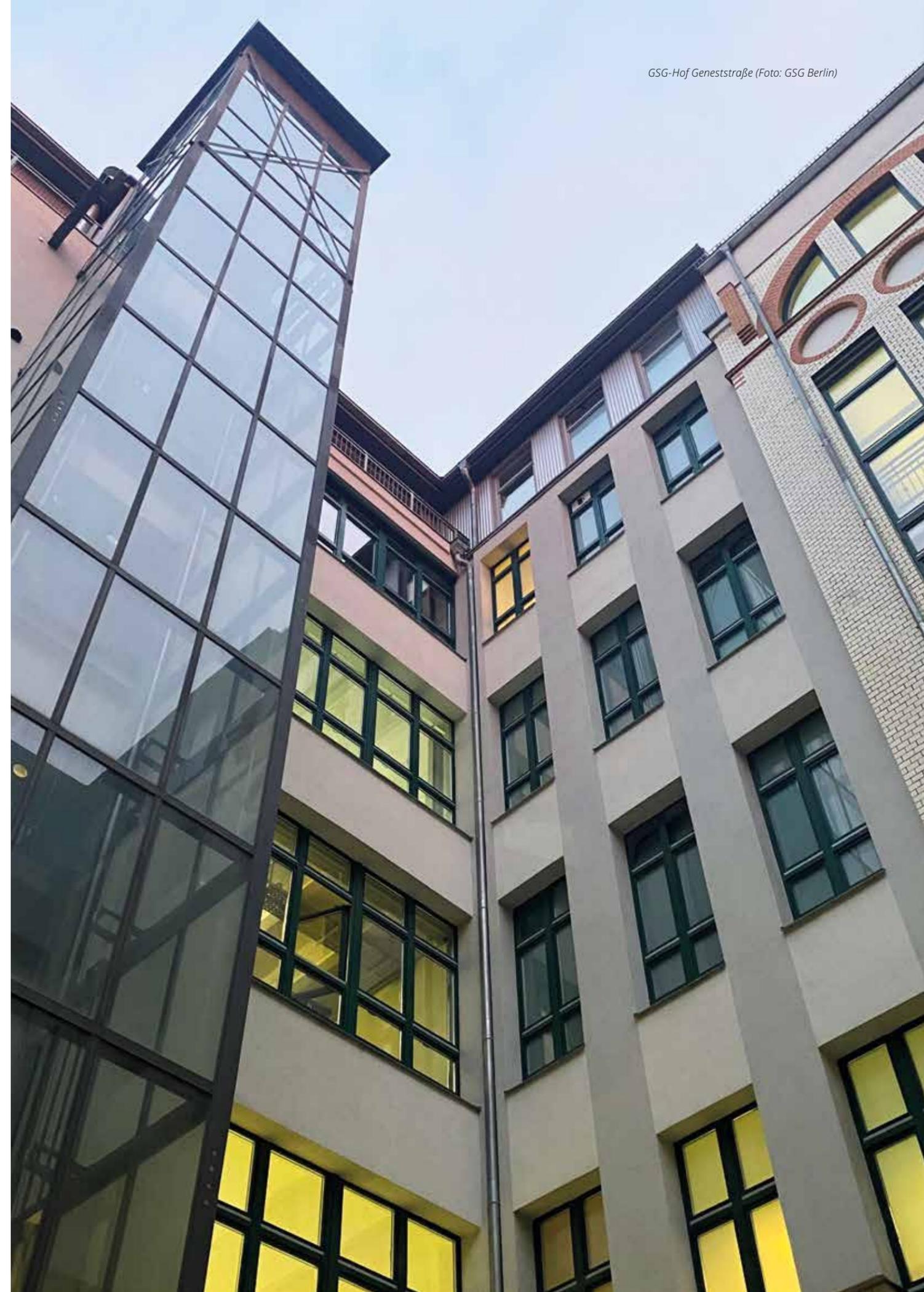
Insgesamt zeigt die Analyse der ausgewählten Zahlen, dass die GSG Berlin bisher gut durch die Krise gesteuert wurde. Zwar agieren Unternehmen bei der Anmietung von zentralen und höherpreisigen Flächen derzeit vorsichtig, so Oliver Schlink, jedoch stimmen die aktuellen Gespräche mit potenziellen Mietern optimistisch für die kommenden Monate.

Entwicklung der GSG-Durchschnittsmieten in der Neuvermietung 2015 bis 1. Halbjahr 2021

Bezirk	NEUVERMIETUNG			BESTANDSMIETEN Durchschnitts- mieten 1. HJ 2021
	Durchschnitts- mieten 2015	Durchschnitts- mieten 1. HJ 2021	Veränderung 2015 – 1. HJ 2021*	
Charlottenburg-Wilmersdorf	6,40 €/m ²	12,50 €/m ²	+ 95 %	12,40 €/m ²
Friedrichshain-Kreuzberg	10,30 €/m ²	21,30 €/m ²	+ 107 %	17,10 €/m ²
Lichtenberg	4,00 €/m ²	6,80 €/m ²	+ 70 %	5,10 €/m ²
Marzahn-Hellersdorf	4,00 €/m ²	6,30 €/m ²	+ 58 %	5,20 €/m ²
Mitte	6,80 €/m ²	16,80 €/m ²	+ 147 %	10,90 €/m ²
Neukölln	5,20 €/m ²	12,00 €/m ²	+ 131 %	8,20 €/m ²
Pankow	5,30 €/m ²	8,00 €/m ²	+ 51 %	6,20 €/m ²
Reinickendorf	3,70 €/m ²	8,40 €/m ²	+ 127 %	5,40 €/m ²
Tempelhof-Schöneberg	6,70 €/m ²	11,50 €/m ²	+ 72 %	9,10 €/m ²

* Eine repräsentative Auswertung der Zahlen für das erste Halbjahr 2021 ist teilweise nicht gegeben. Dies betrifft im Besonderen Charlottenburg-Wilmersdorf, Mitte, Neukölln und Reinickendorf.

Quelle: GSG Berlin





BÜROMARKT BERLIN

Ein Jahr Pandemie: Was macht der Pulsschlag des Berliner Büroimmobilienmarktes?

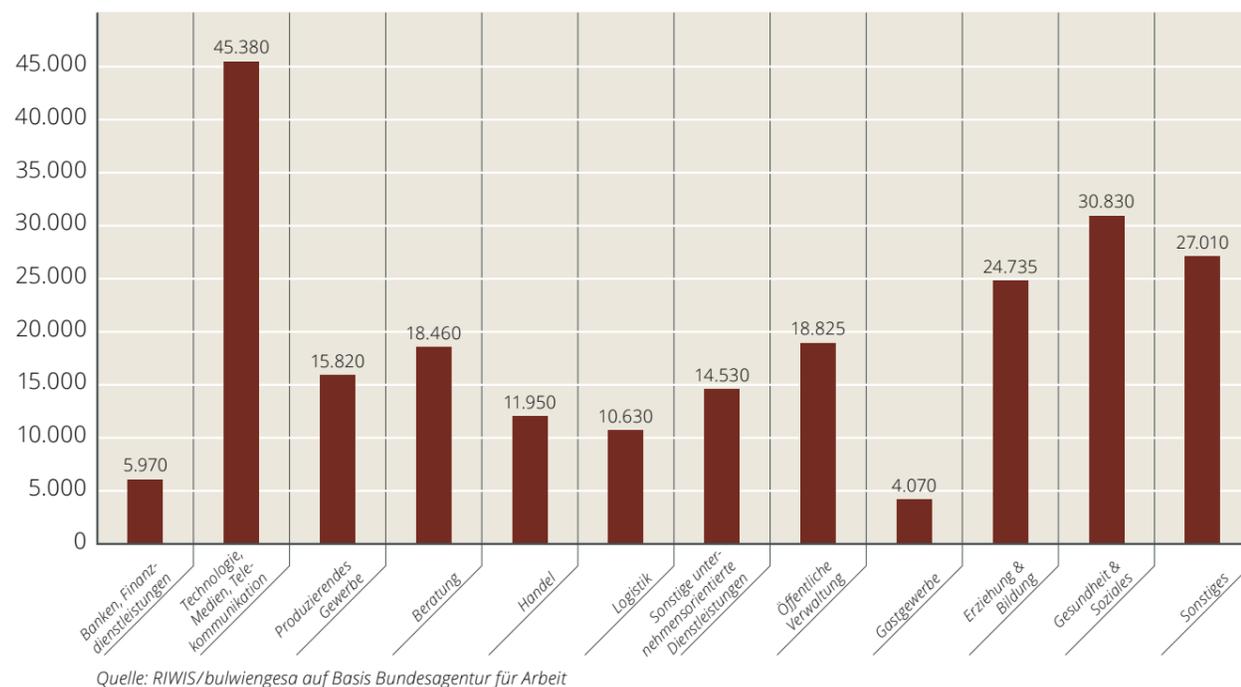
Die wirtschaftliche Entwicklung in der Bundeshauptstadt kannte in den letzten Jahren nur einen Trend und der war auf Wachstum ausgerichtet. Durch das Einsetzen der Corona-Pandemie im Frühjahr 2020 ist die deutsche Wirtschaft und damit auch Berlin in eine Rezession geraten. Der letzte GSG-Bericht deutete die Drosselung des Hauptstadt-Pulsschlages bereits an. Doch wie ist der Berliner Büromarkt durch das zurückliegende Jahr gekommen? Nachfolgend soll mithilfe der wichtigsten Büromarktkennziffern dieser Frage nachgegangen werden.

Die Entwicklung und Struktur der SVP-Beschäftigten (sozialversicherungspflichtig Beschäftigten) stellt einen wesentlichen Indikator zur Bestimmung der Nachfrage auf dem Gewerbe- bzw. Büromarkt dar und ermöglicht ebenso Rückschlüsse auf die regionale Wirtschaftskraft. Insgesamt ist die Zahl der SVP-Beschäftigten in Berlin seit 2015 um 17 % auf 1,54 Mio. Personen 2020 gestiegen. Im Gegensatz dazu konnte im deutschen Durchschnitt lediglich ein Wachstum um 8 % verbucht werden. Berlin ist also doppelt so stark gewachsen wie der Bundesdurchschnitt.

Auch im Krisenjahr 2020 konnte Berlin seine positive Entwicklung weiter fortsetzen. So stieg die Zahl der SVP-Beschäftigten um 0,7 % an – die Bundesrepublik musste einen Rückgang um – 0,3 % verkraften. In den nächsten Jahren wird sich aufgrund der konjunkturellen Erholung der Berliner Pulsschlag weiter erhöhen. Insgesamt werden 2023 dann rund 1,63 Mio. sozialversicherungspflichtig Beschäftigte erwartet.

Innerhalb der SVP-Beschäftigten hat der Sektor TMT (Technologie, Medien, Telekommunikation) im Zeitraum von 2015 bis 2020 die meisten Beschäftigten hinzugewonnen (+ 45.400 Personen). Dabei sind v. a. die Digitals, die in Berlin so zahlreich vertreten und breit aufgestellt sind wie in keiner anderen deutschen Stadt, die Treiber des Wachstums. Hinter der Branche TMT folgen auf Platz zwei und drei Gesundheit & Soziales und Erziehung & Bildung, die eine Zunahme bei den SVP-Beschäftigten um 30.800 bzw. 24.700 Personen verbuchen konnten.

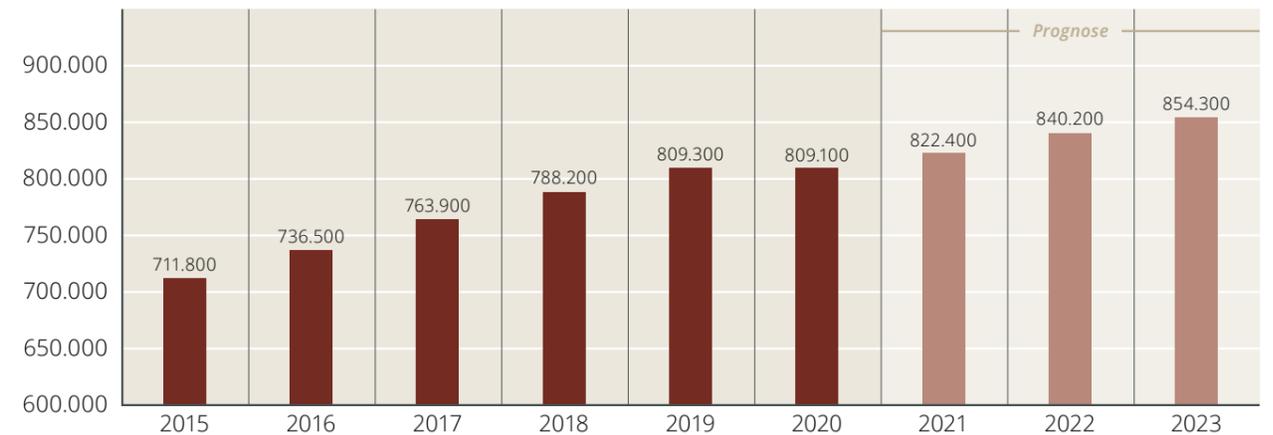
Entwicklung der SVP-Beschäftigten nach Wirtschaftszweigen 2015 bis 2020



Die Ableitung der Bürobeschäftigten aus den SVP-Beschäftigten gilt als wichtige Kenngröße zur Bestimmung der zukünftigen Nachfrage nach Büroflächen. Ende 2020 arbeiteten in der deutschen Hauptstadt rund 809.000 Personen in einem Büro. Im Vergleich mit dem Ausgangsjahr (2015) entspricht dies einem Anstieg um 14 % bzw. nahezu 100.000 Personen. Die Auswirkungen der Corona-Pandemie haben jedoch den dynamischen Wachstumspuls der vergangenen Jahre vorerst gestoppt. So wurde 2020 (im Vergleich zum Vorjahr) eine Stagnation bei der Entwicklung der Bürobeschäftigten verzeichnet. Ein Einbruch der Beschäftigtenzahlen blieb durch die vielfältige Unternehmerrandschaft jedoch aus.

Auf Basis der prognostizierten Erholung der Wirtschaft wird kurzfristig wieder eine Zunahme der Bürobeschäftigtenzahlen erwartet. Ende 2023 werden dann rund 854.000 Personen in einem Berliner Büro arbeiten. Dies entspricht im Vergleich zu 2020 einem Plus von 6 %. Das Wachstum fällt damit zwar deutlich moderater als in der jüngsten Vergangenheit aus, gleichwohl sorgen hier die angesprochene heterogene Branchenstruktur, der hohe Anteil öffentlicher Nutzer und die derzeitige Arbeitsmarktpolitik für eine hohe Stabilität.

Bürobeschäftigte in Berlin 2015 bis 2023 – ab 2021 Prognose



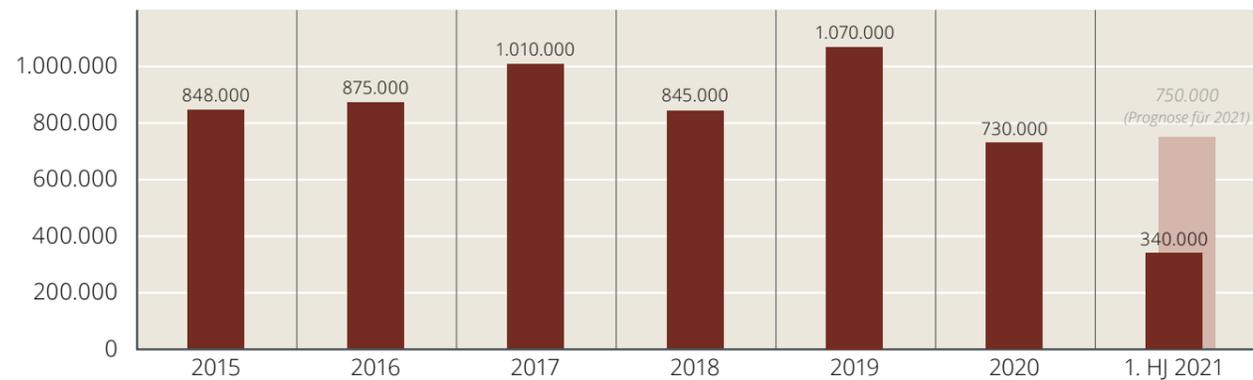
Die Treiber des Wachstums sind vor allem die Digitals, die in Berlin so zahlreich vertreten und breit aufgestellt sind wie in keiner anderen deutschen Stadt.

Büovermietungsmarkt zeigt sich robust

Die äußerst positive Entwicklung bei den Bürobeschäftigten ließ den Berliner Büromarkt im zurückliegenden Jahrzehnt zu einer Rekorder-Rallye aufbrechen, die Ende 2019 mit einem Büroflächenumsatz von rund 1,07 Mio. m² MFG ihren Höhepunkt fand. Das Einsetzen der Corona-Pandemie bremste das dynamische Marktgeschehen der vergangenen Jahre abrupt ab. Vor allem die hohe Unsicherheit der Akteure in Bezug auf die unternehmerischen Auswirkungen der Krise und des Homeoffice führten dazu, dass Unternehmen bestehende Mietverträge erst einmal verlängerten, anstatt neue Büroflächen anzumieten.

Insgesamt wurden 2020 rund 730.000 m² MFG umgesetzt, mithin rund ein Drittel weniger als 2019. Der bedeutendste Abschluss entfiel dabei auf die Anmietung der Deutschen Rentenversicherung in der Projektentwicklung The Cule (Bürofläche: 84.000 m² MFG). Weitere großvolumige Anmietungen – ebenfalls jeweils in Neubauvorhaben – wurden bspw. durch die Deutsche Bahn auf dem EUREF Campus (30.000 m² MFG) und die Berliner Sparkasse in Adlershof (22.000 m² MFG) getätigt. Der weiterhin sehr hohe Anteil an Vermietungen in Projektentwicklungen ist hierbei auffällig. Bedingt durch den sehr geringen Leerstand wurden annähernd 45 % des Büroflächenumsatzes in Neubau- und Sanierungsvorhaben generiert.

Büroflächenumsatz 2015 bis 1. Halbjahr 2021 (in m² MFG)



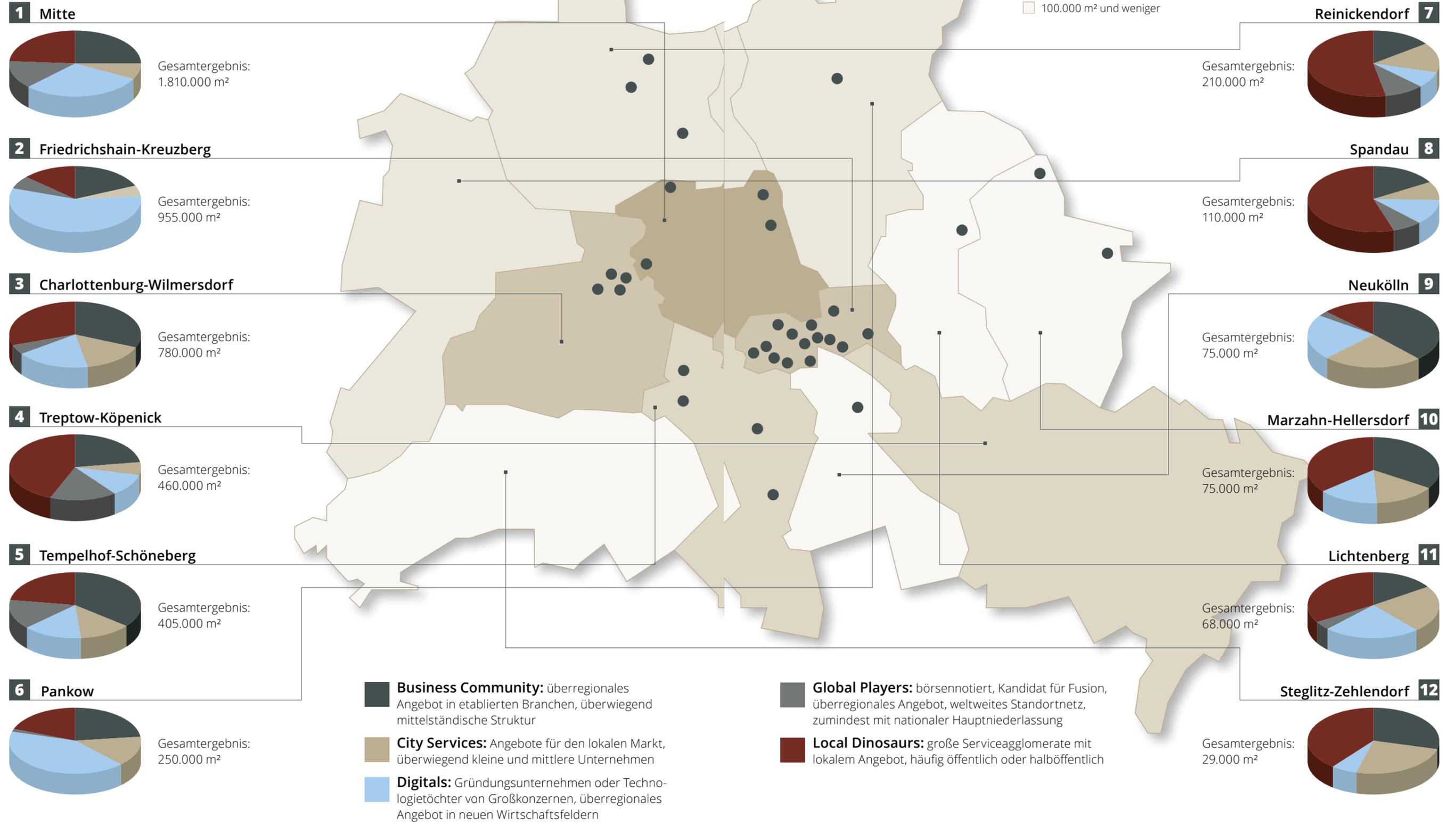
Quelle: RIWIS/bulwiengesa

Ein Blick auf die ersten sechs Monate des Jahres 2021 zeigt, dass leichte Erholungstendenzen auf dem Vermietungsmarkt zu erkennen sind. So summierte sich der Büroflächenumsatz auf ca. 340.000 m² MFG. Im ersten Halbjahr 2020 waren es knapp 320.000 m² MFG, die v. a. vom Abschluss im The Cule (Komplettumbau der ehemaligen Treptowers) geprägt waren. Auch bisher sind einige Großvermietungen zu verzeichnen, wobei die Anmietung der DKB in der Europacity mit rund 33.500 m² MFG besonders hervorsticht. Zu berücksichtigen ist in diesem Zusammenhang, dass einige Großabschlüsse bereits vor der Pandemie in der Verhandlung waren und nun zum Abschluss kommen. Für das Gesamtjahr wird vor dem Hintergrund der aktuellen Entwicklungen ein Umsatz leicht über dem Vorjahresniveau erwartet.



Woher kommt die Nachfrage?

Flächenumsatz nach Unternehmenstypen 2015 bis 1. Halbjahr 2021 (in m²)



Digitals und Start-ups legten kurze Verschnaufpause ein

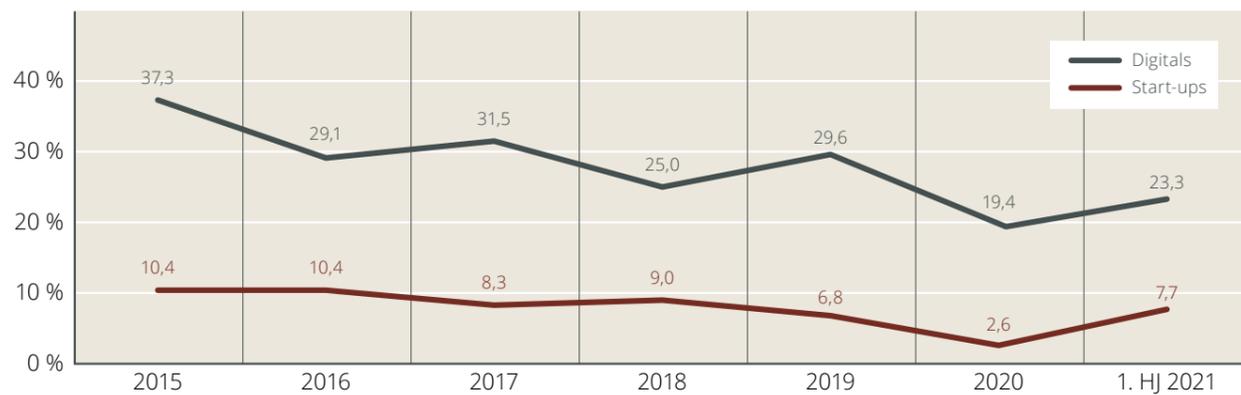
Die Treiber der dynamischen Entwicklung auf dem Berliner Büromarkt waren in den vergangenen Jahren die innovativen Unternehmen – zu diesen zählen allen voran die Start-ups und Digitals. Der Anteil der Digitals am Flächenumsatz lag dabei zwischen 25 und 40 % (2015 bis 2019). Im Zuge der Corona-Pandemie ging ihr Anteil auf rund 20 % in 2020 zurück. Hierbei ist zu beachten, dass die Gruppe der Local Dinosaurs – also bspw. die öffentliche Hand – durch zahlreiche Großanmietungen (84.000 m² MFG Deutsche Rentenversicherung im Projekt The Cule, 18.000 m² MFG Auswärtiges Amt im Teilmarkt Kreuzberg etc.) das Marktgeschehen dominierte. Die beschriebenen Erholungstendenzen beim Büroflächenumsatz im ersten Halbjahr 2021 sind auch im Ergebnis der Digitals ablesbar. Die Gruppe verfügt über einen Anteil am Flächenumsatz von rund 23 %.

Neben den Digitals trugen auch die überwiegend internetbasierten Start-ups (Unternehmen gelten bis 5 Jahre nach ihrer Gründung als Start-up) zu der positiven Büromarktentwicklung mit einem Umsatzanteil von 7 bis 10 %

bei. Dabei machten die durch die Corona-Pandemie ausgelösten Unsicherheiten auch vor den Start-ups keinen Halt. So wurde 2020 ein Einbruch der Nachfrage auf knapp 3 % registriert. Am Ende des ersten Halbjahres 2021 kletterte der Umsatzanteil auf rund 8 %. Insgesamt werden die Digitals und Start-ups damit weiterhin eine wichtige Säule im Büromarktgefüge der Stadt bilden.

Dabei müssen Start-ups und Digitals, die das kreative und urbane Umfeld mit Treffpunkten zum Austausch bevorzugen – wie es u. a. in den Bürolagen Friedrichshain, Kreuzberg oder der Mediaspree vorzufinden ist – aufgrund der Flächenverknappung auf andere Standorte in der Hauptstadt ausweichen. Die Global Player drängen nämlich in die repräsentativen Cityrandlagen. Die Anmietung von Henkel (2020) in den Aqua-Höfen der GSG Berlin soll hier exemplarisch genannt werden. Coronabedingt wird in den genannten Lagen eventuell eine leichte Entspannung einsetzen, sodass Digitals und Start-ups wieder Flächen finden.

Anteil neuer Nutzer am Büroflächenumsatz 2015 bis 1. Halbjahr 2021 (in %)*



* Teilweise kann es zu Überschneidungen bei der Einordnung Digitals/Start-ups kommen. D. h., ein Start-up kann auch ein digitales Unternehmen sein.

Quelle: RIWIS/bulwiengesa

Leerstandsquote bleibt weiterhin auf niedrigem Niveau

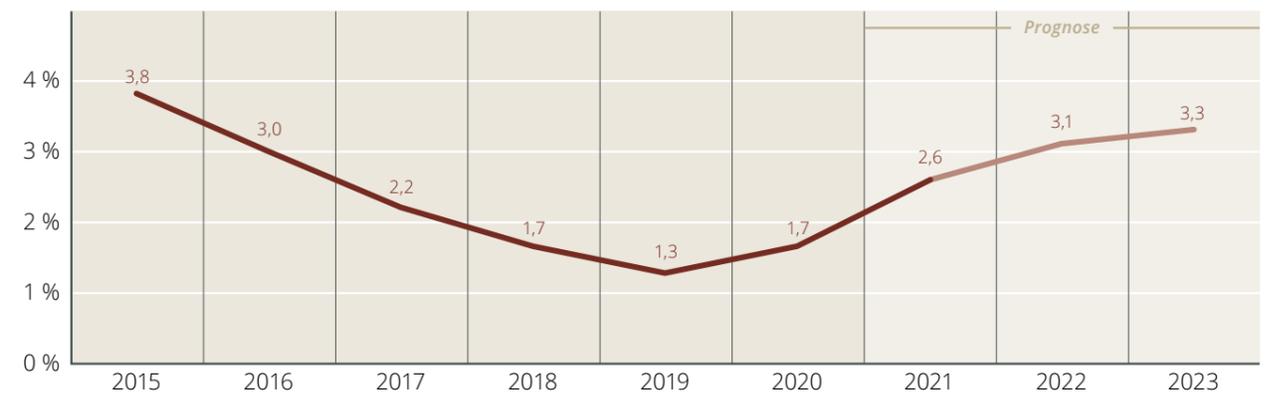
Der seit 2015 erhöhte Berliner Pulsschlag, der auf der Nachfrageseite mit einem Büroflächenumsatz von knapp 900.000 m² MFG p. a. im Durchschnitt einherging, führte – bei einer Bautätigkeit von rund 260.000 m² MFG p. a. – zu einem deutlichen Rückgang des Leerstandes. Ende 2019 erreichte das Leerstandsniveau mit 250.000 m² MFG bzw. 1,3 % dabei seinen bisherigen Tiefpunkt.

Die Beunruhigung auf Unternehmerseite, die durch die Corona-Pandemie ausgelöst worden ist, spiegelt sich auch im Leerstand wider. So stieg dieser erstmalig seit 2009 wieder an. Ende 2020 lag die Leerstandsquote in der deutschen Hauptstadt bei 1,8 %. Mit der Zunahme konnte zwar eine leichte Entspannung auf dem Büromarkt erreicht werden, jedoch liegt das Angebot weiterhin unterhalb der sogenannten Fluktuationsreserve. Diese sollte abhängig von der Marktgröße zwischen 3 und 5 % liegen, um die Funktionsfähigkeit gewährleisten zu können. In einigen zentralen Berliner Teilmärkten wie der Mediaspree oder Mitte werden weiterhin Leerstandsquoten unterhalb der 1%-Marke registriert.

Die ersten sechs Monate des Jahres 2021 zeigen einen ähnlichen Verlauf wie das Vorjahr (ab dem Einsetzen der Corona-Pandemie). So nahm der Leerstand aufgrund von Fertigstellungen und dem Anstieg von Untermietflächen weiter zu – die Leerstandsquote beträgt aktuell 2,6 %. Aufgrund der weiteren anstehenden Realisierungen 2021 (in Summe 740.000 m² MFG), die nicht auf die Nachfrage der letzten Jahre treffen, wird sich der Anstieg des Leerstandes weiter fortsetzen, wenn auch nur moderat.

Die für 2022 und 2023 prognostizierten sehr hohen Fertigstellungszahlen von 680.000 bzw. 560.000 m² MFG – von denen bereits rund zwei Drittel in Bau sind – werden die Leerstandsquote trotz der Zunahme der Bürobeschäftigten weiter moderat steigen lassen. Der Wert wird sich allerdings weiterhin auf einem vergleichsweise niedrigen Niveau im unteren Drittel der gängigen Fluktuationsreserve von 3 bis 5 % befinden.

Büroleerstandsrate in Berlin 2015 bis 2023 (in %) – ab 2021 Prognose



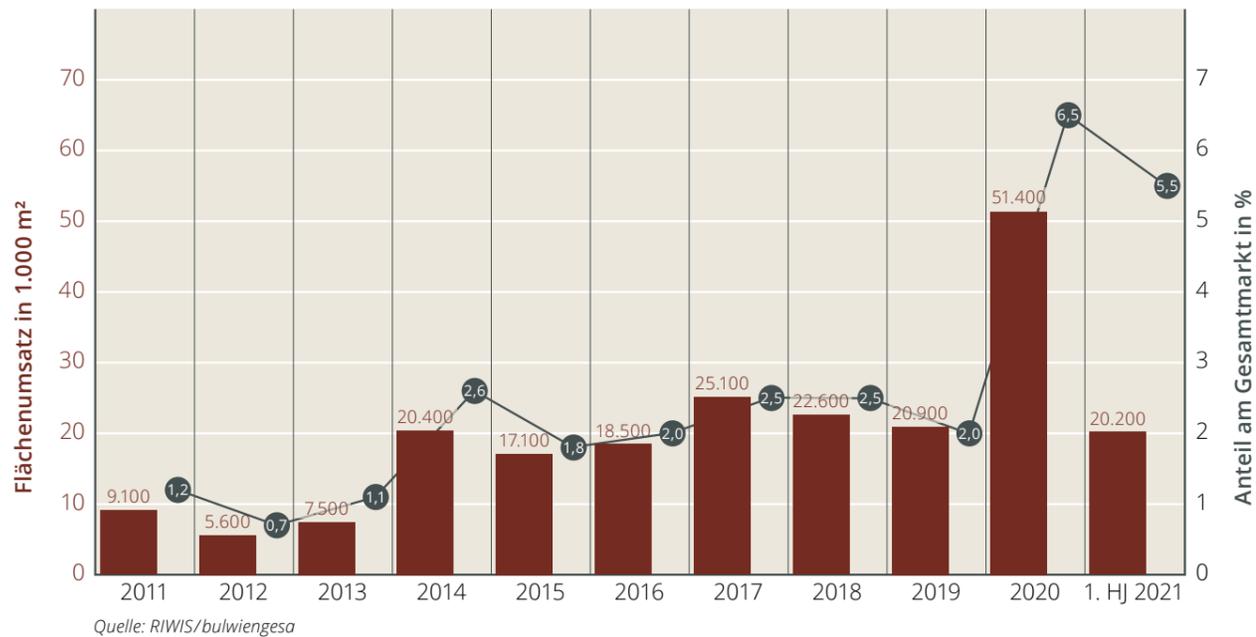
Quelle: RIWIS/bulwiengesa

Exkurs – Untervermietung von Büroflächen: Ein Nischensegment im Aufschwung?

Die Corona-Pandemie hat uns das größte Homeoffice-Experiment der Geschichte beschert. So lag laut einer Umfrage der gewerkschaftsnahen Hans-Böckler-Stiftung im April 2020 die Homeoffice-Quote bei den Angestellten, denen es möglich ist, von zu Hause aus zu arbeiten, bei rund zwei Dritteln. Dieser Anteil ist zwar im Jahresverlauf wieder zurückgegangen, doch lag er im Juni 2020, als die Infektionszahlen niedrig waren, immer noch bei rund 40 %. Bedenkt man, dass auch nach der Pandemie ein überwiegender Teil der Beschäftigten sich wünscht, mobil zu arbeiten, rückt für Büronutzer ein Thema verstärkt in den

Fokus: die temporäre Untervermietung verfügbarer Flächenkapazitäten. Dieses Thema verlässt in Krisenzeiten zwar stets sein Nischendasein, weil in schwierigen wirtschaftlichen Lagen der Flächenbedarf der Unternehmen aufgrund der eingetrübten Wachstumsaussichten sinkt. In der aktuellen Krise ist jedoch mit Remote Working und der Möglichkeit, räumlich flexibel zu arbeiten, ein weiterer gewichtiger Faktor hinzugekommen, der für die Untervermietung von Bürofläche als einem sinnvollen Instrument in Krisenzeiten spricht.

Flächenumsatz Untervermietung (in m²) und Anteil am Gesamtmarkt (in %)



Doch zur Untermiete eignen sich nur wenige Büroflächen. Die meisten Büroflächen sind so vollständig ausgebaut, dass sie dem neuen Mieter nur geringe Flexibilität bieten. Hier geht es beispielsweise um die Nutzung von Gemeinschafts- und Sanitärräumen und um Fragen zu Zuwegungen oder den Brandschutz. Anders ist es hingegen mit Flächen, die von Unternehmen bereits im Projektstadium angemietet wurden, aufgrund der derzeitigen Situation aber nicht benötigt werden. Hier kann sich für Nutzer die Chance ergeben, günstig an Flächen zu kommen, die bei einem herkömmlichen Marktniveau außerhalb des Budgets sind. Darüber hinaus profitiert die Eigentümerseite davon, dass etwaigen Mietausfällen bzw. -stundungen bereits frühzeitig entgegengewirkt wird. Und für Nutzer kommt in dieser Krise noch ein weiterer Aspekt hinzu: Bei Untervermietungen können häufig nur kurzfristige Mietverhältnisse eingegangen werden. Was für gewöhnlich bei der Vermietung von Büroflächen eher hinderlich ist, könnte sich aktuell als Vorteil erweisen. Viele Unternehmen sind derzeit unsicher, welche Rolle Remote Working zukünftig in der Arbeitsumgebung spielen wird. In einer solchen Phase scheuen Unternehmen das Risiko, langfristige Verpflichtungen einzugehen und suchen eher nach kurzfristigen Lösungen. Hier bietet die Untervermietung eine Chance, Zeit zu gewinnen bis mehr Klarheit darüber herrscht, welche Funktion das Büro nach der Pandemie einnehmen soll.

Das zeigt sich derzeit gleichfalls in Berlin. Während vor der Pandemie der Flächenumsatz von Untermietflächen im Fünf-Jahres-Durchschnitt bei rund 20.800 m² lag, schnellte er im letzten Jahr um mehr als das Doppelte auf 51.400 m² nach oben. Im ersten Halbjahr 2021 wurden 20.200 m² zur Untermiete angemietet und damit ca. 5,5 % des gesamten Flächenumsatzes. Das zur Verfügung stehende Angebot an Untermietflächen liegt bei 57.100 m² und entspricht etwa 15 % der aktuell verfügbaren Bürofläche. Das klingt zwar nach einem signifikanten Marktanteil, jedoch liegt das überwiegend an dem sehr geringen Leerstand in Berlin. Gemessen am Gesamtbestand beträgt das Untermietflächenangebot lediglich 0,3 %. Zumindest ist das die bekannte Fläche, die zur Untermiete angeboten wird. Denn beim Markt für Untervermietung von Büroflächen handelt es sich um einen eher intransparenten Sekundärmarkt. Entsprechend bilden die typischen Marktkennzahlen nur einen Teil des Marktgeschehens ab. Sicher ist lediglich, dass sich der Markt derzeit im Aufschwung befindet. Und das aus zwei Gründen: Zum einen, weil mehr Flächen angeboten werden und zum anderen, weil die Möglichkeit zur Untermiete Unternehmen in einer Zeit, in der die Bürowelten vor dem Umbruch stehen, mehr Flexibilität bietet. Aber trotz der wahrscheinlichen Dunkelziffer dürften nur wenige Unternehmen profitieren, weil sich nur wenige Büroflächen zur Untermiete eignen. Hier bietet der Markt für Flexible Workspaces mehr Angebot bei größerer Flexibilität, jedoch auch zu einem höheren Preis.



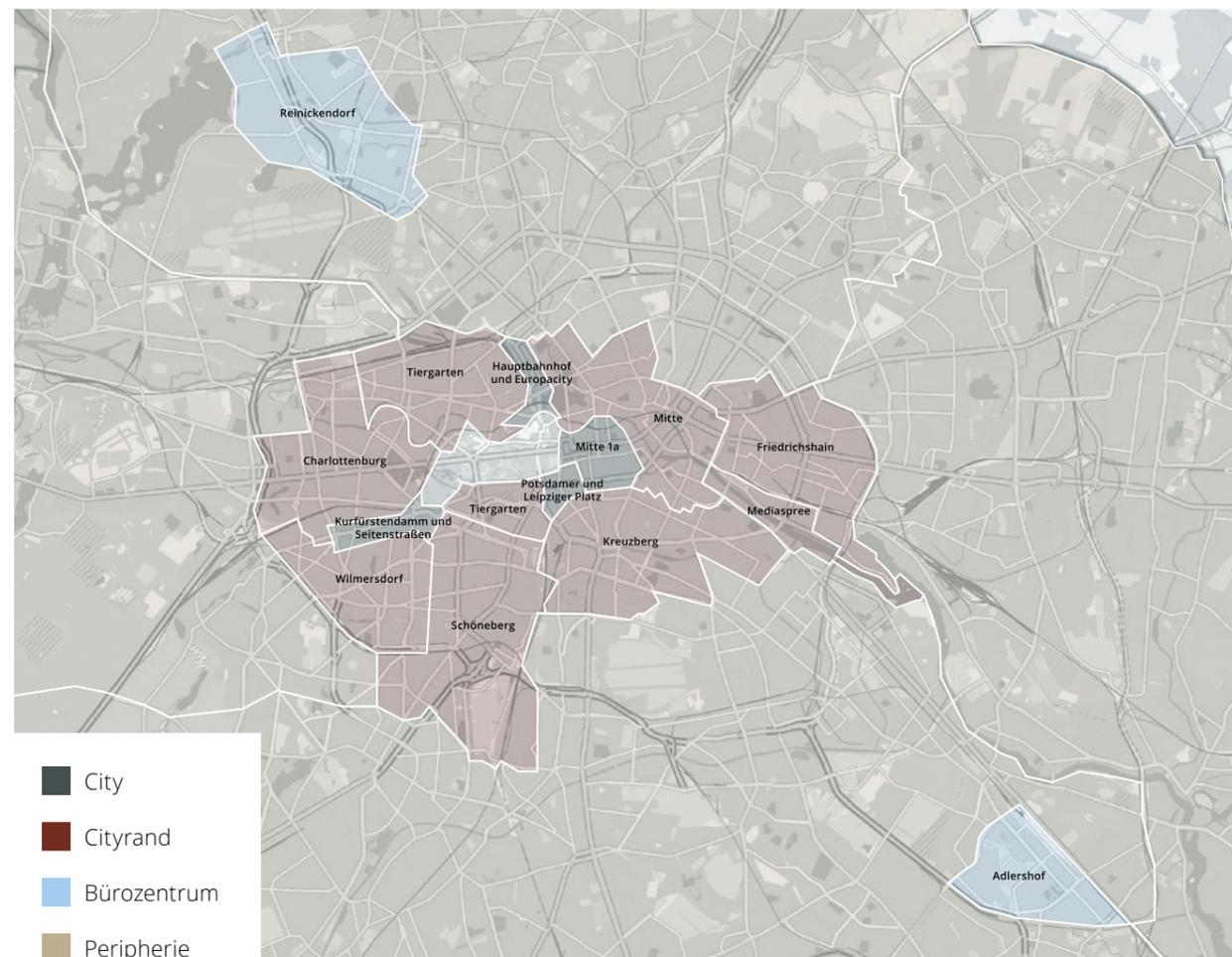
Fertigstellungen ziehen an

Die sehr hohe Nachfrage schlägt sich auch etwas zeitverzögert auf der (Neubau-)Angebotsseite nieder. So wurden zwischen 2016 und 2020 im Vergleich zum Zehn-Jahres-Mittel überdurchschnittliche Volumina von rund 261.000 m² MFG p. a. neu fertiggestellt, wobei der Trend insbesondere in der jüngsten Vergangenheit stark ansteigend ist.

Im Jahr 2020 wurden in Summe rund 430.000 m² MFG neu fertiggestellt. Besonders relevante Fertigstellungen waren dabei das CUV (Cuvryhöfe in Kreuzberg) mit knapp 31.000 m² MFG und The Brighter Hub (21.000 m² MFG) in der Mediaspree, die Brain Box in Adlershof (24.000 m² MFG) und das Edge Grand Central Berlin am Hauptbahnhof (20.000 m² MFG).

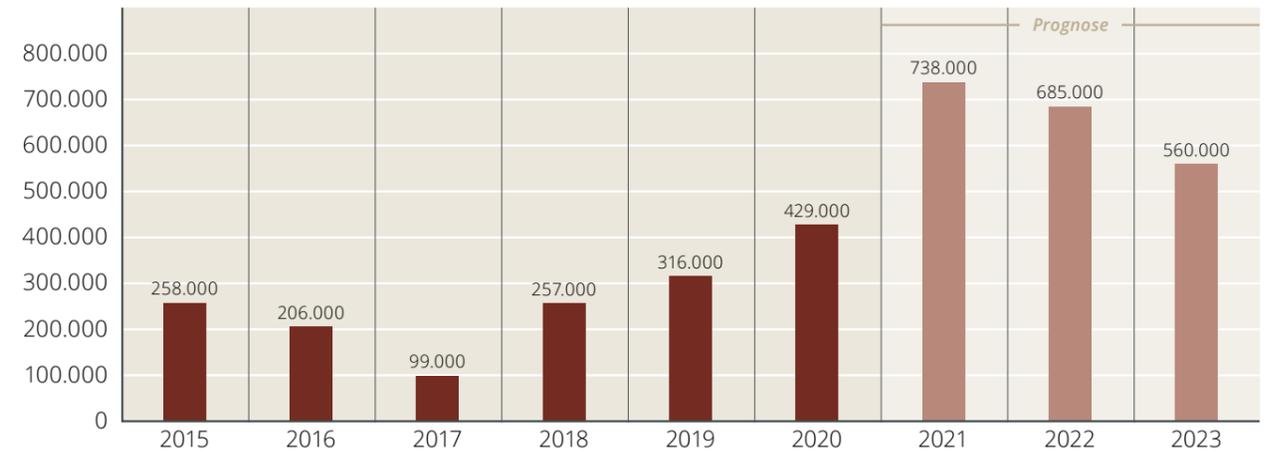
Bis 2023 wird das Fertigstellungsvolumen noch einmal deutlich anziehen und es werden durchschnittlich rund 660.000 m² MFG neue Bürofläche p. a. erwartet. Spitzen zeichnen sich für 2021 (740.000 m² MFG) und 2022 (690.000 m² MFG) ab. Zu den größten Fertigstellungen zählen dabei die bereits in Bau befindlichen Entwicklungen EDGE East Side Berlin (65.000 m² MFG), Stream (45.000 m² MFG) und B:HUB (44.000 m² MFG). Der räumliche Schwerpunkt der Bautätigkeit wird dabei im Cityrand liegen, u. a. in den Teilmärkten Friedrichshain, Mitte und Mediaspree.

Bürolagenkarte



Quellen: Kartenerstellung GSG Berlin, Abgrenzung Bürolagen bulwiengesa

Büroflächenfertigstellungen in Berlin 2015 bis 2023 (in m² MFG) – ab 2021 Prognose



Quelle: RIWIS/bulwiengesa auf Basis von Projektentwicklern

Spitzenmiete verbleibt auf hohem Niveau

Infolge des anhaltenden Nachfrageüberhangs stiegen die Büromieten in den letzten Jahren in allen Lagen der Stadt stetig an. Dabei hat das Wachstum gerade in den vergangenen Jahren noch einmal deutlich an Dynamik gewonnen. So steigerte sich die Spitzenmiete zwischen 2015 und 2019 um 63 % von 24,00 auf 39,00 Euro/m² MFG. Damit hat sich das Spitzenmietenniveau in Berlin innerhalb einer Dekade nahezu verdoppelt.

Die Entwicklungen rund um die Corona-Pandemie haben das rasante Mietwachstum der letzten Jahre kurzfristig gestoppt. Im Jahr 2020 stabilisierte sich die Spitzenmiete infolgedessen auf dem Vorjahresniveau. Insbesondere die nicht absehbaren wirtschaftlichen Folgen der Pandemie haben für eine verhaltene Vermietungsaktivität v. a. im hochpreisigen Segment gesorgt.

Für die Jahre 2021 bis 2023 sind leichte Rückgänge der Spitzenmiete zu erwarten, bedingt durch die hohen Fertigstellungszahlen und den leicht steigenden Leerstand. Etwas deutlicher wird diese Entwicklung bei den Durchschnittsmieten ausfallen. Parallel ist zudem damit zu rechnen, dass Incentives wieder eine zunehmende Bedeutung erfahren.

In dezentralen Lagen, insbesondere jenen, die sich in jüngster Vergangenheit sehr stark entwickelt haben und Anzeichen einer Überhitzung zeigen, sind noch deutlichere Einschnitte möglich. Im Detail sind die jeweiligen Teilmarkteigenschaften und die Mikrolageparameter entscheidend.

Marktübliche Büromieten in Berlin 2015 bis 2023 (in €/m² MFG) – ab 2021 Prognose



Quelle: RIWIS/bulwiengesa

Büro- und Gewerbemieten bei Neuvermietungen Sommer 2021

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	13,50	8,40	5,40
Spitzenmiete/Höchstmiete in €/m ² *	17,50	10,40	
bereinigte Preisspanne in €/m ² **		6,50 – 9,80	3,60 – 9,80

Pankow

	Marktmiete Büro bei Neuvermietung	GSG-Miete Gewerbe bei Neuvermietung	GSG-Bestandsmiete
Durchschnittsmiete in €/m ²	19,50	8,00	6,20
Spitzenmiete/Höchstmiete in €/m ² *	29,00	14,10	
bereinigte Preisspanne in €/m ² **		6,80 – 14,10	4,90 – 9,30

Spandau

	Marktmiete Büro bei Neuvermietung	GSG-Miete Gewerbe bei Neuvermietung
Durchschnittsmiete in €/m ²	14,00	-
Spitzenmiete/Höchstmiete in €/m ² *	18,50	-
bereinigte Preisspanne in €/m ² **		-

Lichtenberg

	Marktmiete Büro bei Neuvermietung	GSG-Miete Gewerbe bei Neuvermietung	GSG-Bestandsmiete
Durchschnittsmiete in €/m ²	13,50	6,80	5,10
Spitzenmiete/Höchstmiete in €/m ² *	17,00	11,70	
bereinigte Preisspanne in €/m ² **		5,80 – 10,90	3,50 – 9,20

Mitte

	Marktmiete Büro bei Neuvermietung	GSG-Miete Gewerbe bei Neuvermietung	GSG-Bestandsmiete
Durchschnittsmiete in €/m ²	28,50	16,80	10,90
Spitzenmiete/Höchstmiete in €/m ² *	38,70	23,10	
bereinigte Preisspanne in €/m ² **		4,00 – 23,10	2,20 – 23,10

Marzahn-Hellersdorf

	Marktmiete Büro bei Neuvermietung	GSG-Miete Gewerbe bei Neuvermietung	GSG-Bestandsmiete
Durchschnittsmiete in €/m ²	12,00	6,30	5,20
Spitzenmiete/Höchstmiete in €/m ² *	16,00	8,40	
bereinigte Preisspanne in €/m ² **		3,30 – 8,40	1,10 – 11,00

Charlottenburg-Wilmersdorf

	Marktmiete Büro bei Neuvermietung	GSG-Miete Gewerbe bei Neuvermietung	GSG-Bestandsmiete
Durchschnittsmiete in €/m ²	25,50	12,50	12,50
Spitzenmiete/Höchstmiete in €/m ² *	34,00	20,40	
bereinigte Preisspanne in €/m ² **		8,60 – 20,40	4,80 – 31,70

Friedrichshain-Kreuzberg

	Marktmiete Büro bei Neuvermietung	GSG-Miete Gewerbe bei Neuvermietung	GSG-Bestandsmiete
Durchschnittsmiete in €/m ²	27,10	21,30	17,10
Spitzenmiete/Höchstmiete in €/m ² *	35,00	32,00	
bereinigte Preisspanne in €/m ² **		8,00 – 32,00	3,50 – 31,80

Steglitz-Zehlendorf

	Marktmiete Büro bei Neuvermietung	GSG-Miete Gewerbe bei Neuvermietung
Durchschnittsmiete in €/m ²	16,00	-
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	19,50	11,50	9,10
Spitzenmiete/Höchstmiete in €/m ² *	27,50	16,40	
bereinigte Preisspanne in €/m ² **		7,70 – 16,40	4,30 – 18,80

Neukölln

	Marktmiete Büro bei Neuvermietung	GSG-Miete Gewerbe bei Neuvermietung	GSG-Bestandsmiete
Durchschnittsmiete in €/m ²	17,00	-	8,20
Spitzenmiete/Höchstmiete in €/m ² *	24,00	12,00	
bereinigte Preisspanne in €/m ² **		-	5,80 – 12,00

Treptow-Köpenick

	Marktmiete Büro bei Neuvermietung	GSG-Miete Gewerbe bei Neuvermietung
Durchschnittsmiete in €/m ²	15,00	-
Spitzenmiete/Höchstmiete in €/m ² *	19,00	-
bereinigte Preisspanne in €/m ² **		-

* Definierte Spitzenmiete nach GIF/höchster Mietvertragsabschluss 1. Halbjahr 2021
 ** Bei der bereinigten Preisspanne sind jeweils die höchsten und die niedrigsten 5 % der Mieten nicht berücksichtigt.

* Definierte Spitzenmiete nach GIF/höchster Mietvertragsabschluss 1. Halbjahr 2021
 ** Bei der bereinigten Preisspanne sind jeweils die höchsten und die niedrigsten 5 % der Mieten nicht berücksichtigt.



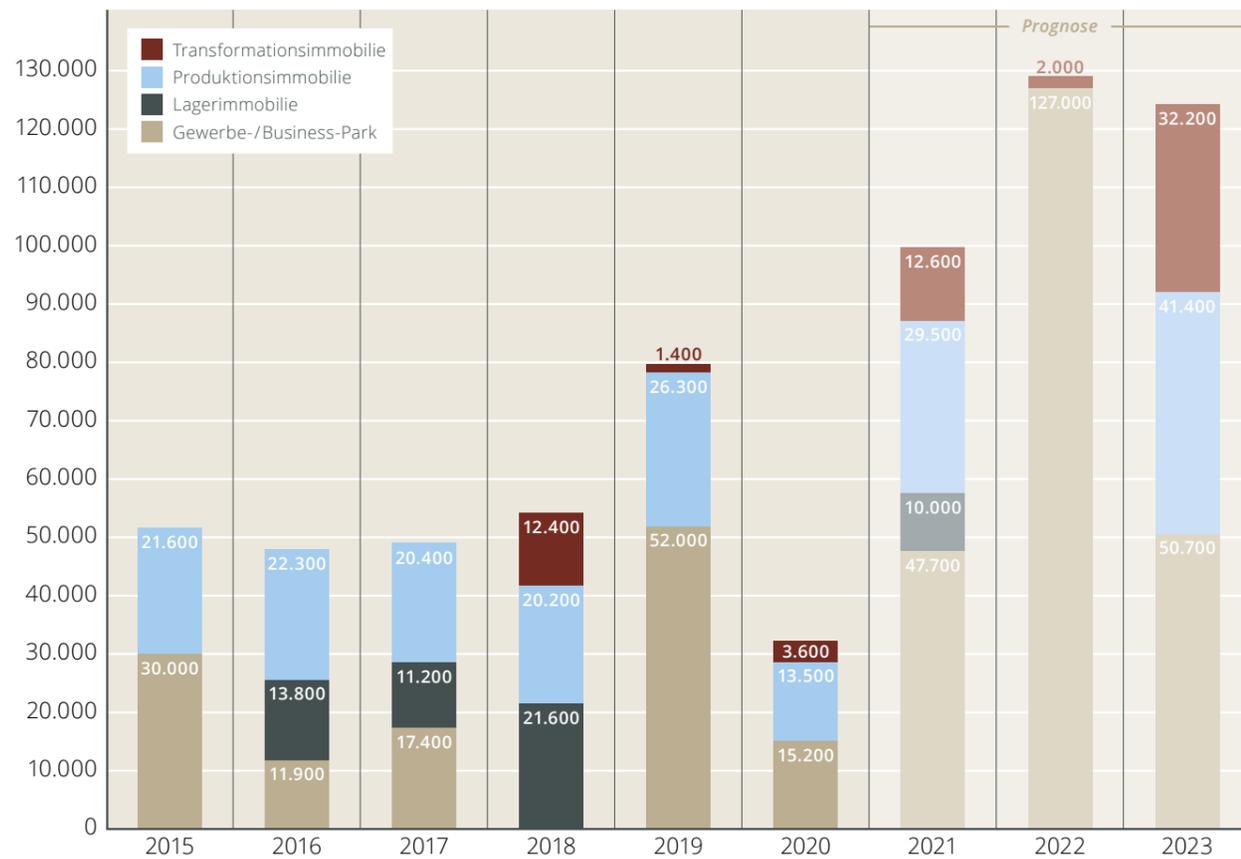
DER UNTERNEHMENSIMMOBILIENMARKT IN BERLIN

UI-Pipeline bis 2023 sehr gut gefüllt

Zahlreiche GSG-Standorte wie die Aqua-Höfe (Lobeckstraße) oder die Gebauer Höfe (Franklinstraße) bestehen u. a. durch ihren historischen und industriellen Charme. Neben ihrem Flair besitzen die Standorte der GSG Berlin auch einen hohen Grad an Nutzungsreversibilität und eignen

sich für Mehr-Parteien-Strukturen. Die rasche Anpassung an die Bedürfnisse von unterschiedlichen Nutzern macht die GSG-Höfe für einen breiten Mietermix interessant. Des Weiteren sind die Standorte im Vergleich zu klassischen Logistikimmobilien meist in urbane Strukturen eingebunden.

Fertigstellungen von Unternehmensimmobilien in Berlin 2015 bis 2023 (in m²) – ab 2021 Prognose



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

Die rasche Anpassung an die Bedürfnisse von unterschiedlichen Nutzern macht die GSG-Höfe für einen breiten Mietermix interessant.

In der Immobilienwirtschaft werden Standorte mit den beschriebenen Charakteristika, die nicht der klassischen Büro-nutzung entsprechen, in der Assetklasse Unternehmensimmobilien (UI) zusammengefasst. Die UI-Gruppe (auch bekannt als Light Industrial) setzt sich dabei aus Transformations-, Lager- und Produktionsimmobilien sowie Gewerbe-Parks zusammen. Der Leitgedanke von UI-Immobilien ist in der Flexibilität zu finden. Flexibilität bedeutet dabei nicht nur kürzere, wechselnde Vertragslaufzeiten, sondern auch Wahlmöglichkeiten bei der Flächennutzung (Flex Space).

In den vergangenen Jahren konnte in der deutschen Hauptstadt ein anhaltendes Fertigstellungsvolumen im Bereich Unternehmensimmobilien registriert werden. So wurden

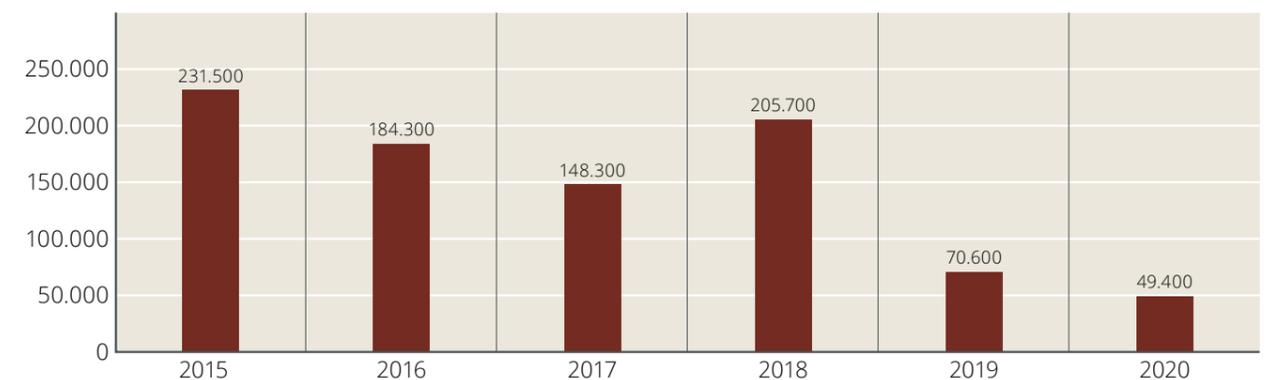
im Mittel seit 2015 rund 50.000 m² p. a. fertiggestellt. Nach dem starken Rückgang der Fertigstellungen von Unternehmensimmobilien im Jahr 2020 zeichnen sich in den kommenden Jahren deutliche Fertigstellungsspitzen ab. So wird für 2021 ein Flächenneuzugang von knapp 100.000 m² erwartet, der 2022 und 2023 sogar noch übertroffen wird. Das sehr gute Ergebnis ist dabei v. a. auf die Realisierung von knapp 225.000 m² in Gewerbe- bzw. Business-Parks zurückzuführen. Mit den Projekten TorHaus2 (Helmholtzstraße) und der Erweiterung des GSG-Hofes an der Adalbertstraße, die 2021 bzw. 2023 fertiggestellt werden sollen, trägt auch die Berliner GSG zum hohen Neubauvolumen bei. Dabei wird die GSG Berlin auch über 2023 hinaus neue großvolumige Flächen für den Berliner Gewerbemarkt bereitstellen.

Angebotsmangel (und Corona-Pandemie) lassen Flächenumsatz deutlich sinken

Im Corona-Jahr 2020 zeigt sich der UI-Flächenumsatz in der deutschen Hauptstadt auf einem niedrigen Niveau. Insgesamt wurde im Bereich UI ein Umsatz von rund 50.000 m² registriert. Das Ergebnis liegt damit knapp 80 % unter dem Fünf-Jahres-Mittel. Der sehr deutliche Rückgang beim Flächenumsatz ist jedoch nicht nur auf die Pandemie, sondern auch auf den Mangel an Angebotsflächen in Berlin zurückzuführen. So sind im urbanen Kontext aktuell v. a.

Lagerflächen für den E-Commerce gefragt, die jedoch nicht das entsprechende Angebot finden. Die insgesamt seit einigen Jahren vorherrschende angespannte Angebots- und Nachfragerelation wird durch das hohe Fertigstellungsvolumen der kommenden Jahre und die Umnutzung von bspw. leerstehenden Handelsflächen eine leichte Entspannung finden.

Flächenumsatz von Unternehmensimmobilien in Berlin 2015 bis 2020 (in m²)



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



CHANCEN AUS DER KRISE: DER MARKT FÜR FLEXIBLE WORKSPACES

Der noch junge Markt für Flexible Workspaces erlebte im letzten Jahr seine Feuertaufe. Die Pandemie zwang viele Anbieter, vorübergehend zu schließen, manche sogar dauerhaft. Das betraf insbesondere das Coworking-Segment. Aber selbst die gemeinschaftlich genutzten Büros, die der Pandemie trotzen und geöffnet blieben, waren mit einer sinkenden Anzahl an Mitgliedschaften konfrontiert. Vorwiegend Nutzer mit flexiblen Verträgen haben diese mehrheitlich gekündigt – sei es aus wirtschaftlichen Gründen oder aus Angst vor einer Ansteckung. Großnutzer dagegen nahmen ihre Räumlichkeiten noch weitestgehend in Anspruch. Jedoch bleibt abzuwarten, wie sich ihr Flächenbedarf nach der Pandemie entwickelt. Schließlich gilt für den Markt für Flexible Workspaces derzeit dasselbe wie für das klassische Büro: Der größte Konkurrent ist das Homeoffice.

Mittel- bis langfristig könnte das jedoch auch eine Chance für den Markt sein. Umfragen zeigen, dass sich ein Großteil der Beschäftigten wünscht, auch zukünftig ein flexibleres Arbeitsmodell beizubehalten. Damit könnte der Markt attraktiver für eine breitere Nachfragegruppe werden, nämlich alle Schreibtischarbeiter. Für den Markt wäre das ein weiterer Entwicklungsimpuls auf seinem Reifeprozess. Denn auch die Vergangenheit zeigt, dass die sich wandelnden Zielgruppen und die sich verändernden Nutzerbedürfnisse ein maßgeblicher Faktor für den Aufstieg Berlins zu einem der größten europäischen Märkte für Flexible Workspaces war.



Simi-Höfe, Skalitzer Straße (Foto: GSG Berlin)

Die Evolution des Flexible-Workspace-Marktes in Berlin

Die Anfänge des Coworking in Berlin finden sich in der Kaffeehauskultur. Es existierten zwar auch schon zuvor so genannte Hackerspaces (bspw. C-Base). Diese wurden aber noch nicht so beworben. Erst mit dem St. Oberholz eröffnete 2005 das erste Coworking-Café in Berlin. Das fällt in eine Zeit, als die Berliner Technologie- und Gründerszene gerade in ihren Anfängen steckte und viele junge und kreative Leute nach Berlin zogen. Zum einen, weil die Lebenshaltungskosten gering waren und zum anderen, auf-

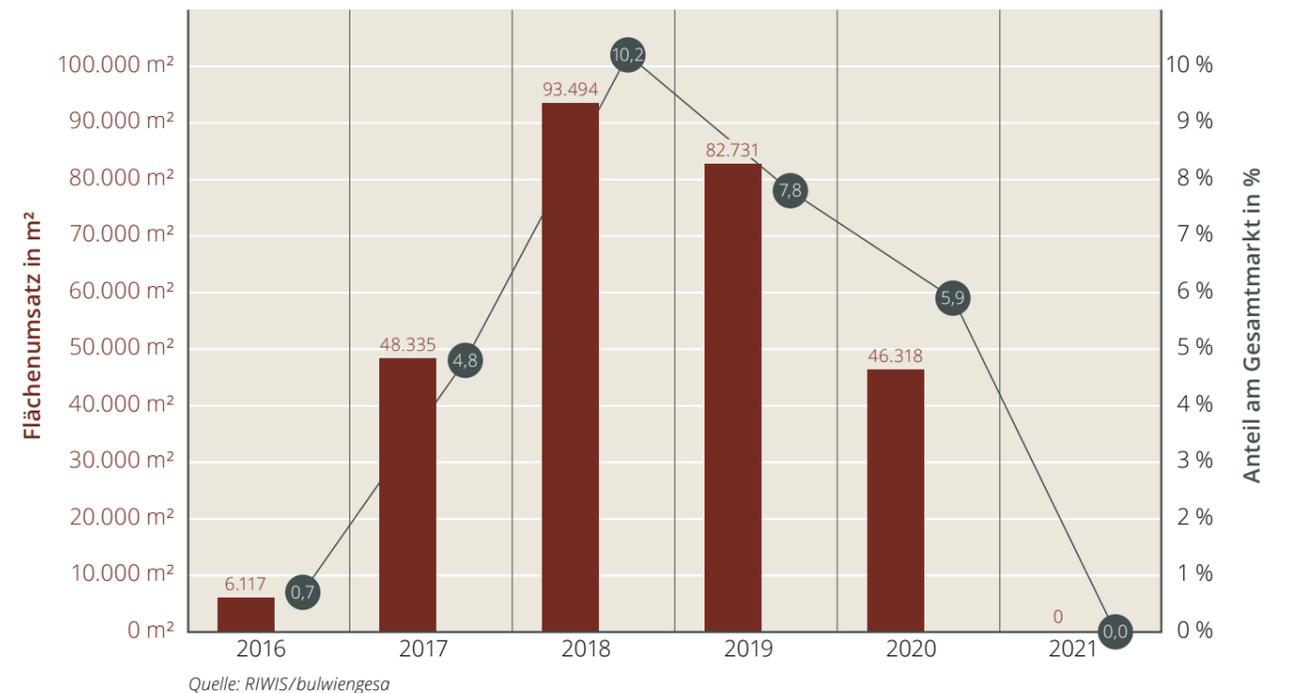
grund der Freiräume, die ihnen die Hauptstadt bot. Dabei waren es überwiegend Selbstständige und Freelancer, die von der Großstadt angezogen wurden. Und Cafés boten ihnen einen Ort, um ihrer Arbeit nachzugehen und um sich zu vernetzen. Sprich, ein Ort, an dem sie voneinander unabhängig, aber trotzdem gemeinsam arbeiten konnten. Größere Unternehmen gab es damals in Berlin nur wenige. Das zeigt sich auch in der Arbeitslosenquote, die laut Bundesagentur für Arbeit 2005 noch bei rund 19 % lag.

Dieser Zuzug junger, kreativer Leute bildete die Grundlage für den dynamischen wirtschaftlichen Aufschwung Berlins. Seitdem wuchs die Einwohnerzahl um rund 270.000 Menschen (2005 bis heute) und die Wirtschaftsleistung stieg um ca. 75 % (Bundesdurchschnitt: ca. 45 %). Und mit dem wirtschaftlichen Aufschwung wandelten sich auch die Ansprüche der Nutzergruppen. Aus Freelancern wurden Start-ups und aus Start-ups entwickelten sich etablierte Unternehmen. Der Flexible-Workspace-Markt reagierte darauf, indem er sich ausdifferenzierte und Angebote für die neuen Nutzergruppen schaffte. Business Center fingen an, sich unter dem hippen Schlagwort Coworking zu vermarkten und mit WeWork drang 2016 ein Unternehmen in den Markt, das das Geschäftsmodell von Coworking mit dem von Business Centern verknüpfte – Hybride Workspaces. Dieses Segment versprach ein großes Wachstumspotenzial und lockte weitere Unternehmen in den Markt. Anbieter, die ebenfalls Spaces betreiben, die in diese Kategorie fallen, sind Design Offices, Rent24, Scaline One, Unicorn, Techspace und Knotel. Einige von diesen haben auch Flächen der GSG Berlin angemietet. Der Coworking-Aspekt spielt aber sowohl bei Business Centern als auch

bei Hybriden Workspaces lediglich eine Nebenrolle. Für das Geschäftsmodell ist die längerfristige Vermietung privater Büros an einzelne Personen bzw. Unternehmenskunden sehr viel wichtiger. Dafür profitieren die Nutzer von hochwertig-funktionalen Büros, die Raum für Kreativität und Produktivität bieten.

Diese beiden Konzepte, Business Center und Hybride Workspaces, wuchsen in den letzten Jahren rasant. Zwischen 2016 und 2020 mieteten deren Anbieter rund 277.000 m² Bürofläche an. Allein in den Jahren 2017 bis 2019 betrug ihr durchschnittlicher Flächenumsatz rund 75.000 m² und damit etwa 7 bis 8 % des jährlichen Büroflächenumsatzes in Berlin. WeWork hat diesen Aufschwung maßgeblich mitgetragen. Das Unternehmen mietete seit 2016 rund 105.000 m² für die eigenen Räumlichkeiten an, das entspricht ca. 40 % des gesamten Flächenumsatzes an Flexible Offices in der deutschen Hauptstadt. Doch auch das Coworking-Segment ist in den letzten Jahren kräftig gewachsen. Da hier aber häufig keine klassischen Büroflächen angemietet werden, tauchen diese nur zum Teil in den gängigen Statistiken auf.

Flexible Workspace Flächenumsatz und Anteil am Gesamtmarkt



Wie hat der Markt für Flexible Workspaces die Corona-Pandemie überstanden?

Die Corona-Pandemie unterbrach die Expansionsphase des Flexible-Workspace-Marktes abrupt und stellte die Anbieter im letzten Jahr vor einige Herausforderungen. Laut einer globalen Umfrage von Workthere, der unternehmens-eigenen Vermittlungsplattform für Flexible Offices von Savills, fielen die Belegungsquoten in Privatbüros im letzten Jahr (Februar 2020 bis Februar 2021) von 81 % auf 68 %. Die Anbieter senkten daraufhin die Preise, bei Neuabschlüssen um durchschnittlich 6 %. In Berlin sanken während der Hochphase der Pandemie die Coworking-Aktivitäten auf nahezu null. Viele Betreiber reagierten darauf, indem sie Open-Space- sowie Eventflächen vermehrt in Privatbüros umbauten. Aber trotzdem haben einige Spaces die Krise nicht überstanden.

Insgesamt schlossen im letzten Jahr 23 Spaces dauerhaft. Das sind fast 11 %. Diese stammten allesamt aus dem Coworking-Segment und waren überwiegend in den Bezirken Mitte (9) und Friedrichshain-Kreuzberg (9) ansässig, wo der größte Wettbewerb herrscht. Und alle wurden von eher kleineren lokalen Anbietern mit jeweils einem Space betrieben. Business Center und Hybride Workspaces waren von dauerhaften Schließungen bisher nicht betroffen. Diese profitierten gegenüber Coworking Spaces zum einen von längerfristigen Mitgliedschaften und zum anderen, weil sie schlichtweg die dickere Kapitaldecke haben.

Anzahl Flexible Workspaces in Berlin – Veränderung 2021 gegenüber 2020

Bezirk	2020	2021	Veränderung 2020 – 2021
Mitte	100	91	-9
Friedrichshain-Kreuzberg	48	39	-9
Charlottenburg-Wilmersdorf	16	16	0
Pankow	14	12	-2
Tempelhof-Schöneberg	12	11	-1
Neukölln	11	10	-1
Treptow-Köpenick	8	8	0
Lichtenberg	3	2	-1
Reinickendorf	2	2	0
Spandau	2	2	0
Steglitz-Zehlendorf	1	1	0
Summe	217	194	-23

Quelle: Savills

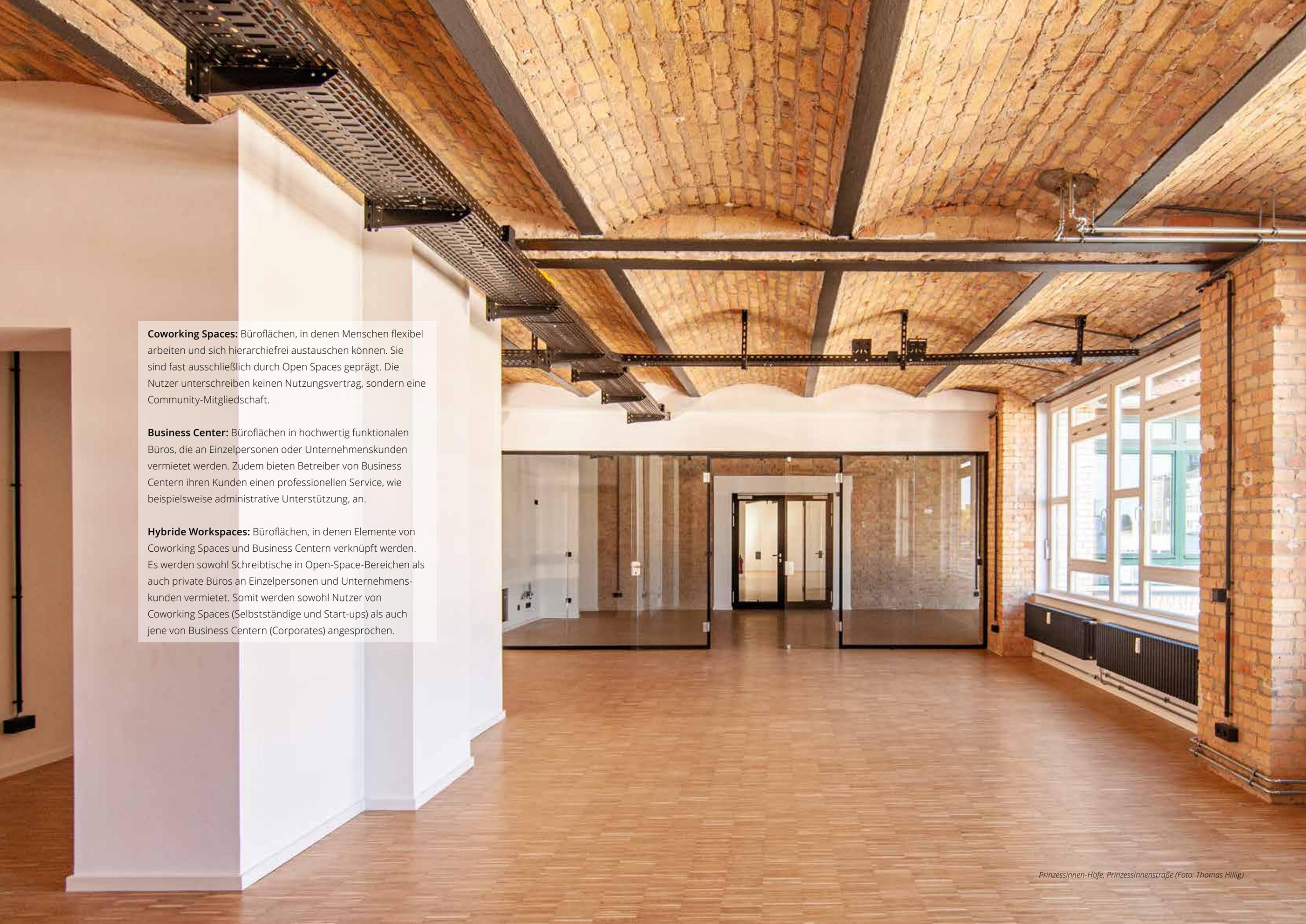
Die Corona-Pandemie stellte den Flexible-Workspace-Markt 2020 vor einige Herausforderungen.

Doch die Corona-Pandemie lockte auch Anbieter in den Flexible-Office-Markt, die zuvor noch nicht in diesem Segment tätig waren. So boten beispielsweise Hotels nicht belegte Zimmer als Arbeitsort an. Auch Cafés erkannten das Potenzial und offerierten ihre Räumlichkeiten als Büroarbeitsplatz. Selbst Museen und sogar der Berliner Fernsehturm vermieteten Schreibtische. Dabei sprachen sie all jene Schreibtischarbeiter an, die, wenn auch nur vorübergehend, etwas Abwechslung von ihrem Heimarbeitsplatz suchten. Zwar haben all diese Anbieter gemeinsam, dass sie lediglich ein Geschäftsmodell suchten, das auch während der Pandemie ein Einkommen erwirtschaftet, sollte sich dieses aber auch nach der Pandemie als lukrativ erweisen, werden diese auch weiterhin im Markt bleiben und als Anbieter von Flexible Workspaces auftreten. Das gilt insbesondere für die Betreiber, die wohnortnahe Arbeitsplätze anbieten, zumindest, wenn man davon ausgeht, dass Remote Working auch nach der Pandemie Teil des Arbeitsalltags bleiben wird. Und dafür spricht derzeit vieles. Eines der ersten eher marktfremden Unternehmen, das dieses Potenzial erkannte, ist die Deutsche Wohnen. Zusammen mit der Kiez Büro GmbH bieten sie in Marzahn-Hellersdorf Anwohnern einen Arbeitsort in einer ehemaligen Bankfiliale an. Für andere Eigentümer von Wohnimmobilien könnte das ebenfalls eine interessante Option sein, insbesondere, wenn damit potenziell leerstehende Flächen wieder nutzbar gemacht werden können.

Aber auch für den klassischen Flexible-Workspace-Markt bieten sich Chancen. Die neuen Anbieter im Flexible-Office-Markt richten sich direkt an die Schreibtischarbeiter, um ihnen einen Schreibtisch abseits ihres klassischen bzw. ihres Homeoffice-Arbeitsplatzes anzubieten. Aufgrund der verschiedenen Arbeitsplatzoptionen, die diese Nachfragegruppe hat, dürfte hier aber die Zahlungsbereit-

schaft vergleichsweise gering sein und für die Anbieter von Flexible Offices nur eine untergeordnete Rolle spielen. Interessanter für diese dürften weiterhin Unternehmen sein. Doch auch hier kann davon ausgegangen werden, dass die Nachfrage steigt: In vielen Unternehmen herrscht weiterhin Unsicherheit, wie viel Prozent ihrer Belegschaft sich auch nach der Pandemie entscheidet, von zu Hause aus zu arbeiten – vorausgesetzt natürlich, der Arbeitgeber ist pro Homeoffice eingestellt. Es zeichnet sich zwar ab, dass Unternehmen ihren Mitarbeitern mehr Freiräume einräumen werden, wie und wo sie arbeiten möchten, das Büro wird aber voraussichtlich weiterhin der zentrale Ort bleiben, an dem die Angestellten zusammenkommen, um sich auszutauschen und gemeinsam an Projekten zu arbeiten – zwar nicht mehr fünf Tage, aber gemäß der meisten Umfragen zumindest zwei bis drei Tage pro Woche. Die Folge daraus wird sein, dass die durchschnittliche wöchentliche Büroauslastung sinken wird, wohingegen sie zu Spitzenzeiten, wenn alle Angestellten im Büro sind, auf einem ähnlichen Niveau wie vor der Pandemie liegen wird. Für Unternehmen stellt sich somit die Frage, ob sie ihren Flächenbedarf an der durchschnittlichen Büroauslastung oder an der Spitzenauslastung ausrichten werden. Das könnte Chancen für Flexible-Workspace-Anbieter eröffnen. Zumindest, wenn sie kostengünstiger Schreibtische anbieten können, die bei Bedarf hinzugebucht werden können, um die Spitzenauslastungen abzufangen. Die Voraussetzung hierfür ist die breite Verfügbarkeit arbeitsplatznaher Flexible Offices.

Entsprechend mag der Markt für Flexible Workspaces durch die Krise zwar empfindlich getroffen worden sein, sie bietet aber auch Chancen für weiteres Wachstum. Insbesondere, weil die potenziell zukünftig höhere Nachfrage vorerst, aufgrund der Schließungen einiger Spaces im letzten Jahr, auf ein geringeres Angebot treffen wird.



Coworking Spaces: Büroflächen, in denen Menschen flexibel arbeiten und sich hierarchiefrei austauschen können. Sie sind fast ausschließlich durch Open Spaces geprägt. Die Nutzer unterschreiben keinen Nutzungsvertrag, sondern eine Community-Mitgliedschaft.

Business Center: Büroflächen in hochwertig funktionalen Büros, die an Einzelpersonen oder Unternehmenskunden vermietet werden. Zudem bieten Betreiber von Business Centern ihren Kunden einen professionellen Service, wie beispielsweise administrative Unterstützung, an.

Hybride Workspaces: Büroflächen, in denen Elemente von Coworking Spaces und Business Centern verknüpft werden. Es werden sowohl Schreibtische in Open-Space-Bereichen als auch private Büros an Einzelpersonen und Unternehmenskunden vermietet. Somit werden sowohl Nutzer von Coworking Spaces (Selbstständige und Start-ups) als auch jene von Business Centern (Corporates) angesprochen.

MAN KANN DOCH VON ÜBERALL ARBEITEN! BRAUCHEN WIR BÜROFLÄCHEN NOCH?

Mobile Formen der Arbeitsorganisation:

Telearbeit	<ul style="list-style-type: none"> » Telearbeit in ArbStättV definiert » Erbringung der Arbeitsleistung im eigenen Zuhause » Arbeitgeber muss dem Arbeitnehmer einen fest installierten und eingerichteten Arbeitsplatz zur Verfügung zu stellen (Orientierung an gesetzlichen Bestimmungen)
Homeoffice	<ul style="list-style-type: none"> » Homeoffice ist (im Gegensatz zur Telearbeit) gesetzlich nicht definiert » Erbringung der Arbeitsleistung häufig von zu Hause aus » Third Places gewinnen an Bedeutung
Hybride	<ul style="list-style-type: none"> » Wechsel zwischen Präsenzarbeit (im Büro) und Homeoffice » Büros werden mit neuen Konzepten versehen (Desk-Sharing, Team- und Kreativzonen etc.) » Third Places gewinnen an Bedeutung
Remote Working	<ul style="list-style-type: none"> » Ausübung der Tätigkeit ortsunabhängig (bspw. im Café, Coworking-Space oder am Strand), keine Bindung an das Büro des Unternehmens oder das eigene Zuhause » Voraussetzung: Erreichbarkeit via Telefon oder Internet (digitale Technologien)

Im Zuge der aktuellen Debatte um die Etablierung des Remote Working und Homeoffice stehen immer mehr Vermieter – wie die GSG Berlin – vor der Frage, ob die angebotenen Büroflächen auch noch auf entsprechende Nachfrage treffen werden. Das nachfolgende Kapitel soll eine Bestandsaufnahme darstellen und die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die zukünftige Arbeitsorganisation beleuchten.



(Foto: sl-f)

Remote Working: Eine neue Form der Arbeitsorganisation?

In den 1980er Jahren beschäftigte sich die amerikanische Forschung erstmalig mit dem Thema Remote Work. Dabei ging es im Kern um die Frage, welche Berufe kaum Kommunikation benötigen und folglich remote erledigt werden können. Heute hat man bei der Assoziation Remote Work den digitalen Nomaden im Kopf, der mit seinem Laptop im Café oder am Strand – also an einem beliebigen Ort auf der Welt – sitzt und losgelöst von starren Arbeitszeiten seiner Tätigkeit online nachgeht.

Bis Ende 2019 schien Homeoffice oder das noch flexible Remote Working in Deutschland für die Mehrzahl der Unternehmen nahezu undenkbar – der Beschäftigte galt schließlich nur als produktiv, wenn dieser im Office am Schreibtisch sitzt. Dabei kämpften bereits in den zurückliegenden Jahren die Arbeitnehmer und Gewerkschaften um eine bessere Vereinbarkeit von Familie/Freizeit und Beruf. Die Forderung der Arbeitnehmer nach einer Flexibilisierung der Arbeitszeit stand in Verbindung mit der Möglichkeit der Nutzung des Homeoffice, da Remote Work nur etwas für experimentierfreudige Start-ups zu sein schien. Diesem Wunsch der Beschäftigten stand die Skepsis der Arbeitgeber (u. a. Kontrollverlust) gegenüber.

Im Zuge der Corona-Krise erhielten die Themen Remote Working und Homeoffice eine hohe Aufmerksamkeit. Mit dem Einsetzen der Pandemie waren viele Bürobeschäftigte gezwungen, aufgrund von Kita- und Schulschließungen zur Kinderbetreuung von zu Hause aus zu arbeiten. Die lange Phase des mobilen Arbeitens 2020 scheint bei den Arbeitgebern zum Teil zu einem Umdenken geführt zu haben. Remote Work oder Homeoffice wird von ihnen nicht mehr als Kontrollverlust wahrgenommen, sondern als Teil der Risikovorsorge betrachtet. Auch Sebastian Blecke von der GSG Berlin hat dies beobachtet: „Der Trend zum mobilen Arbeiten wird sich natürlich weiter festsetzen. Allerdings wird es auch hier nach dem anfänglichen Hype eine Normalisierung geben. Ich gehe persönlich davon aus, dass sich im Durchschnitt bei Büromietern ein bis zwei Tage in der Woche als mobiles Arbeiten etablieren werden.“ Neben der Integration des Homeoffice in unseren Alltag sollte aber nicht vergessen werden, dass nicht alle Jobs mobil erledigt werden können. Folglich werden schon deshalb zukünftig Büroflächen benötigt werden.

Kreativität und Innovationen via Videokonferenz – der Blick auf die Hauptstadt

Eine Umfrage der IHK Berlin aus dem Sommer 2020 ergab, dass fast die Hälfte der befragten Hauptstadt-Unternehmen zukünftig eine hybride Arbeitsform wählen werden. Im Gegensatz dazu gab ein Viertel an, dass sich ihre Arbeit nicht für Homeoffice eignet und sie wieder in das Büro zurückkehren werden. Dabei scheint, dass vor allem die Größe des Unternehmens darüber entscheidet, ob Homeoffice beibehalten wird oder nicht. So trauen sich größere Firmen eher, ihren Mitarbeitern die Möglichkeit des Arbeitens von zu Hause zu ermöglichen. Das sogenannte Remote Work spielt hier augenscheinlich jedoch keine tragende Rolle.

Doch wie sieht das Ganze bei den Start-ups der Hauptstadt aus? Schließlich stehen diese Akteure wie keine anderen für die neue Organisation der Arbeit. Grundsätzlich scheint auch die Gründerszene, ein festes Büro zu bevorzugen. Deutlich wird dies am Büroflächenumsatz. So ist die agile Start-up-Szene in den vergangenen Jahren mit einem Anteil am Umsatz zwischen 7 und 10 % eine wichtige Säule im Büromarktgefüge der Stadt geworden. Dabei kommt der Wahl des (Büro-)Standortes eine essenzielle Bedeutung zu,

denn Start-ups benötigen nicht nur ein gutes wirtschaftliches Umfeld, sondern auch ein funktionierendes Ökosystem. Dieses ist durch eine hohe Urbanität mit vielen Cafés und Bars sowie sonstigen Treffpunkten zum Austausch gekennzeichnet.

Vor dem Hintergrund der genannten Komponenten ist es schwer vorstellbar, dass Kreativität ausschließlich Remote erledigt werden kann. Zwar mögen Videokonferenzen (auch im Zuge des Klimawandels) eine gute Ergänzung im kreativen Prozess sein, jedoch lebt die Entwicklung von Ideen vom Beobachten und vom Austausch (inkl. Mimik und Gestik) mit anderen. Als mögliche Ideenschmieden kommen hierbei die Coworking Spaces ins Spiel oder Standorte der GSG Berlin wie der Gewerbehof in der Blücherstraße 22 in Kreuzberg. Unweit der Bergmannstraße und des Landwehrkanals findet sich ein pulsierendes Leben, das den Rahmen für Austausch und die Entwicklung neuer Ideen bietet. Die nahezu vollständige Auslastung der GSG-Gewerbehöfe spricht für die Suche nach der Interaktion mit anderen.

Was bedeutet mobiles Arbeiten für die Zukunft des Büros?

Im Zuge der durch Corona ausgelösten Debatte um die Etablierung von flexiblen Arbeitszeitmodellen wurde von einigen Marktakteuren prognostiziert, dass Büroflächen zukünftig nicht mehr in dem bisherigen Umfang benötigt werden. An dieser Stelle sei jedoch erwähnt, dass eine Analyse des ifo-Instituts (14/2020) zu dem Ergebnis kommt, dass in rund 50 % der Unternehmen die Mitarbeiter schon vor der Krise die Möglichkeit hatten, regelmäßig im Homeoffice zu

arbeiten. Gleichzeitig verbuchten die Büroflächenumsätze in den A-Städten in den letzten Jahren sehr gute Ergebnisse. So lag der durchschnittliche Flächenumsatz in Berlin mit 906.000 m² MFG im Zeitraum von 2016 bis 2020 rund 16 % über dem Zehn-Jahres-Mittel. Auch in den weiteren A-Standorten konnte diese Entwicklung beobachtet werden, wenn auch in abgeschwächter Form.

Stadt	Durchschnittlicher Flächenumsatz 2011 bis 2020	Durchschnittlicher Flächenumsatz 2016 bis 2020
Berlin	783.000 m ² MFG	906.000 m ² MFG
Frankfurt	448.000 m ² MFG	495.000 m ² MFG
Hamburg	505.000 m ² MFG	517.000 m ² MFG
München	579.000 m ² MFG	608.000 m ² MFG

Zwar ist 2020/2021 in allen A-Standorten ein Anstieg des Leerstands zu beobachten, aber der Exodus auf dem Büroimmobilienmarkt ist ausgeblieben. Welche Gründe sprechen für die Beibehaltung des Büros, wenn während der Pandemie das Arbeiten von zu Hause aus funktioniert hat? Schließlich versuchen Unternehmen doch seit vielen Jahren, Kosten zu sparen, um im Wettbewerb bestehen zu können. Auch das Büro blieb hiervon nicht verschont. So wurden aus Einer- und Zweierbüros die die Kreativität fördernden Großraumbüros. Mit Beginn der Pandemie war das Arbeiten im Großraum nicht mehr für alle Beschäftigten möglich. Unternehmen nahmen jedoch an, dass man die Mietkosten dauerhaft senken könnte, wenn man den Mitarbeitern mehr Homeoffice oder Remote Work erlauben würde.

Im gleichen Atemzug werden – bei der Ausweitung des mobilen Arbeitens – Räume benötigt, die den Austausch zwischen den Beschäftigten ermöglichen. So kristallisierte sich heraus, dass das Arbeiten von zu Hause durch bspw. fehlende Identifizierung mit dem Unternehmen oder Abnahme der Produktivität nicht nur Vorteile bietet (siehe auch Tabelle). In Summe ist das Einsparpotenzial für Unternehmen somit überschaubar. Festzuhalten bleibt jedoch, dass das Büro sich durch neue Bedürfnisse wandeln wird.

Vor- und Nachteile des mobilen Arbeitens

VORTEILE

für Unternehmen:

- » Einsparung von Kosten für Büroflächen
- » Fachkräftemangel – Anreize müssen geschaffen werden (Ortsunabhängigkeit)
- » Attraktivität als Arbeitgeber
- » Stärkung der Motivation durch Vertrauen und Freiheit

für Mitarbeiter:

- » Work-Life-Balance (Flexibilität)
- » Einsparung der Fahrtkosten und -zeit

NACHTEILE

- » Kontrollverlust
- » Bezahlung der Ausstattung der Mitarbeiter (tlw. muss Arbeitsplatz trotzdem vorgehalten werden)
- » Arbeitsschutz muss eingehalten werden
- » Eingeschränkte Interaktion zwischen den Mitarbeitern
- » Einschränkung des Informationsflusses

- » Spontane Kommunikation/Kreativität geht verloren
- » Häusliche Situation lässt Homeoffice nur schwer zu
- » Eingeschränkte Möglichkeit zur Weiterentwicklung

Brauchen wir Büroflächen noch? Die Wahrheit liegt irgendwo in der Mitte!

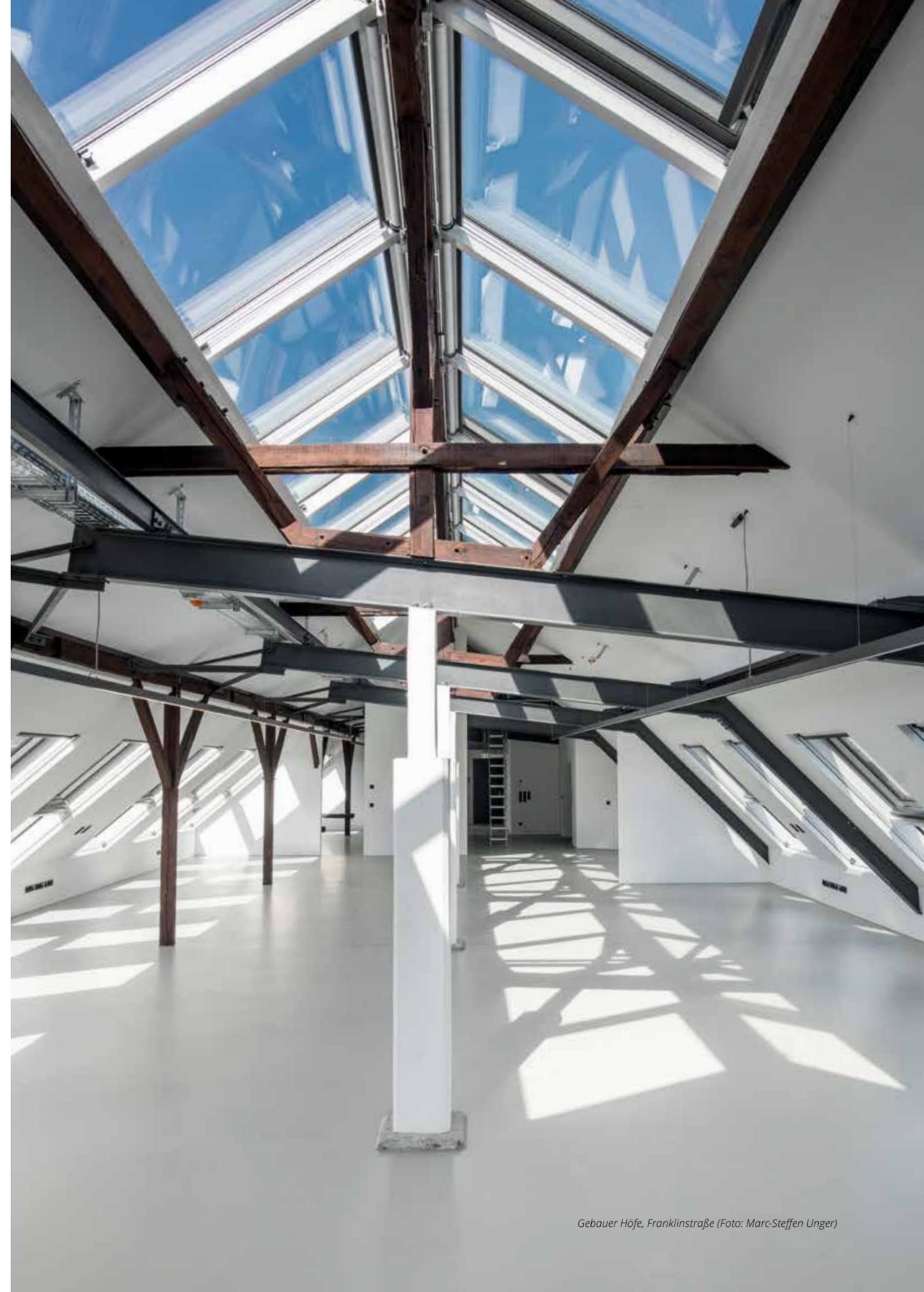
Im Zuge der Pandemie hat der Wunsch nach einer Flexibilisierung der Arbeitsorganisation einen neuen Schub erhalten. Weiterhin sollten Unternehmen bedenken, dass sie im Kampf um Fachkräfte flexibel agieren müssen. Das heißt, dass sie die Bedürfnisse und Lebenssituation ihrer Mitarbeiter berücksichtigen sollten. Somit wird das mobile Arbeiten zukünftig eine größere Relevanz erhalten. Dabei wird es zu einer individuellen Lösung zwischen Arbeitnehmer und -geber kommen, die entweder ein hybrides Modell oder das Remote Working als Form der Arbeitsorganisation (mit entsprechenden Regelungen) wählen werden. Hierbei darf aber auch nicht unterschätzt werden, dass das Homeoffice die Arbeitgeber auch etwas kostet. Zudem kristallisiert sich heraus, dass viele Beschäftigte gerne wieder in das Büro zurückkehren möchten. Dies hat unterschiedliche Gründe. So haben bspw. nicht alle Arbeitnehmer die Möglichkeit der Einrichtung eines Arbeitszimmers in den eigenen vier Wänden.

Parallel zu dieser Entwicklung wird in den kommenden Jahren für Deutschland ein weiteres Wachstum der Bürobeschäftigten erwartet. Die Bürobeschäftigten sind dabei die wichtigste Kenngröße, um die zukünftige Nachfrage nach Büroflächen prognostizieren zu können. Das heißt, dass im Zuge des Wachstums auch (neue) Büroflächen benötigt werden. Andererseits möchten sich die Beschäftigten auch weiterhin untereinander austauschen. Somit scheint bisher nur eins klar: Die monotonen Büroflächen sind ein Relikt aus der Vergangenheit. Oliver Schlink von der GSG Berlin stimmt dem zu: „Ich habe keinen Zweifel, dass das Büro des Jahres 2025 anders aussehen wird als das des Jahres 2020. Die meisten Unternehmen werden weniger feste Arbeitsplätze im Büro haben, dafür aber mehr Möglichkeiten zu Teamarbeit und Raum, um kreativ zu werden.“

In Summe müssen sich die Vermieter den veränderten Rahmenbedingungen der Arbeitsorganisation anpassen. Die Flexibilisierung der Arbeit fordert schlussendlich eine Veränderung des Ortes Büro. Sicher ist: Kreativität entsteht nicht allein im stillen Kämmerlein, sondern durch Austausch miteinander in einer angenehmen Atmosphäre.

Vermieter müssen sich den veränderten Rahmenbedingungen der Arbeitsorganisation anpassen.

Die Flexibilisierung der Arbeit fordert eine Veränderung des Ortes Büro.



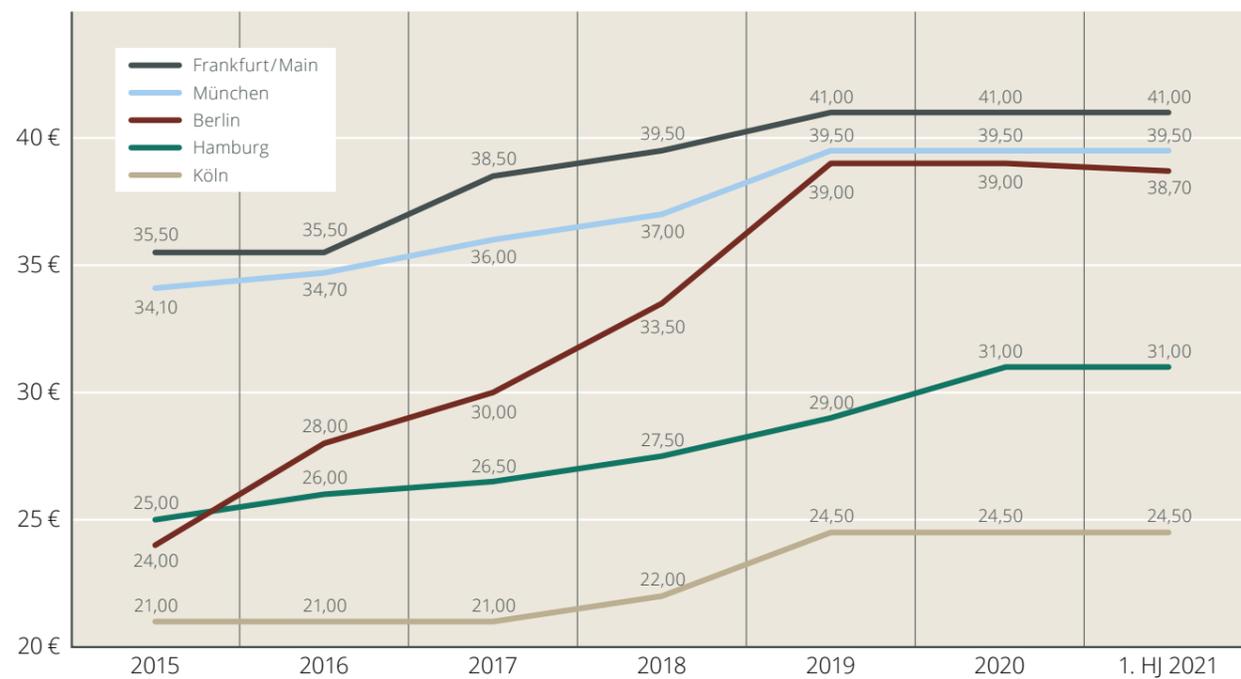
Gebauer Höfe, Franklinstraße (Foto: Marc-Steffen Unger)

FAZIT UND AUSBLICK

Trotz Pandemie und Lockdown pulsiert der Berliner Büro- und Gewerbemarkt und behauptet seine führende Position unter den deutschen A-Städten. So lag der Büroflächenumsatz im ersten Halbjahr 2021 mit 340.000 m² MFG sehr deutlich über den Werten von Standorten wie München, Frankfurt oder Hamburg. Auch die Spitzenmiete blieb auf ihrem hohen Niveau. Ein von zahlreichen Marktakteuren prognostizierter Einbruch ist somit in Berlin ausgeblieben, wenn auch die Zahlen (noch) kein Vorkrisenniveau

erreichen. Dabei profitiert der Markt einerseits von der sehr dynamischen Vor-Pandemie-Situation, die durch eine sehr hohe Nachfrage und ein sehr geringes Flächenangebot gekennzeichnet war. Andererseits weist Berlin ein ausgeprägtes Branchenspektrum auf – was die Resilienz des Marktes gegenüber Konjunkturschwankungen noch einmal erhöht. Insbesondere der hohe Anteil an Unternehmen der öffentlichen Hand und der Digitals hat im Krisenzeitraum 2020/2021 zusätzlich Nachfrageimpulse generiert.

Bürospitzenmieten 2015 bis 1. Halbjahr 2021 im Städtevergleich (in €/m² MFG monatlich)



Quelle: RIWIS/bulwiengesa

Berlin weist ein ausgeprägtes Branchenspektrum auf – was die Resilienz des Marktes gegenüber Konjunkturschwankungen noch einmal erhöht.

Dabei hat die Corona-Krise und der damit verbundene Bedeutungszuwachs des Homeoffice bzw. des mobilen Arbeitens Entwicklungsprozesse initiiert, die auch nach dem vollständigen Überstehen der Pandemie anhalten werden. Neben dem Büro wird das eigene Heim oder eine wohnortnahe Alternative als Arbeitsplatz – zumindest in einigen Branchen und begrenzt auf zwei bis drei Tage – fungieren. Hieraus ist jedoch kein anhaltender Nachfrageeinbruch im Büromarkt zu erwarten. Studien und Umfragen deuten vielmehr darauf hin, dass die qualitativen Anforderungen – sowohl an die Lage als auch an das Objekt – stärker im Fokus der Nutzer stehen.

Das Büro wird somit immer mehr zum Ort der Kommunikation, des kreativen Austausches und des Wohlfühlens – dies führt zu einem veränderten Anforderungsprofil an die Flächen. In diesem Zusammenhang ist auch von einer höheren Flächenabsorption je Mitarbeiter auszugehen – die Büros werden wieder großzügiger und weniger dicht. Durch diese Tendenz können wohl zum einen die Anbieter von Flexible Workspaces, die teilweise stark unter der Krise gelitten haben, auf einen neuen Zulauf hoffen – vorausgesetzt sie nehmen konzeptionelle Anpassungen vor. Zum anderen ist ein besonderer Schub bei der Nachfrage nach innovativen Flächen zu erwarten.

Der Gewerbemarkt – und hier speziell die Lager- und Produktionsimmobilien – erhielt durch die Pandemie weiter Auftrieb, der v. a. auf den boomenden Onlinehandel zurückzuführen ist. Die Hauptstadt als breiter Absatzmarkt steht bei den Nachfragern hoch im Kurs, verfügt jedoch über ein geringes Flächenangebot. Impulse wurden auch durch aktuelle Ansiedlungen im Berliner Umland gesetzt – die Tesla Gigafabrik in Grünheide ist hierfür das prominenteste Beispiel. Solche Erfolge können nur mit einem ansiedlungsfreundlichen politischen Konsens erzielt werden – hier sind die Signale aus Berlin nicht immer eindeutig.

Die beschriebenen und durch die Corona-Pandemie beschleunigten, disruptiven Prozesse bieten für den Büro- und Gewerbemarkt nicht nur Risiken – sie können und werden auch als Chance begriffen. So bieten sich durch den gerade angestoßenen Wandel neue Möglichkeiten zur Aktivierung von – zum Teil über Jahre leerstehenden – Flächen. Ehemalige Kaufhäuser oder Shoppingcenter könnten sich bspw. gut als Standort für Citylogistik eignen. Ebenfalls ein sehr relevantes Thema in diesem Zusammenhang ist das Erdgeschoss. Mit dem Bedeutungsverlust des stationären Einzelhandels sind für diese Objektebene, die ja als Visitenkarte eines Quartiers oder Gebäudes gilt, nicht selten Nutzungsalternativen weggefallen. Die Einrichtung von flexiblen, wohnortnahen Büroflächen könnte hierfür eine neue Option darstellen und somit die Qualität des Gesamtobjektes erhöhen.

Die GSG Berlin – als größter privater Büro- und Gewerbevermieter der Stadt – ist schon heute Akteur im Quartier und versucht, die Industrie in der Stadt Berlin zu binden. Dabei werden einem breiten Mieterspektrum Büro- und Gewerbeflächen in allen Lagen der Stadt zu erschwinglichen Preisen angeboten. Aufgrund dieses Profils blieb die GSG Berlin nahezu unbeeinflusst von der Pandemie – auch zukünftig ist nicht mit Einbrüchen zu rechnen.

Wie beschrieben weist das derzeitige Marktgeschehen eine Reihe von – teils gegenläufigen – Tendenzen auf, deren gesamtes Ausmaß wohl erst in einigen Jahren sichtbar sein wird. Die Entwicklung auf dem Berliner Büro- und Gewerbeflächenmarkt bleibt also weiterhin spannend. Der GSG-Pulsschlag 2022 wird sich den wichtigsten Punkten wieder annehmen und diese für die Leserinnen und Leser analysieren.



IMPRESSUM

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

Sven Carstensen
carstensen@bulwiengesa.de

Inhalt/Redaktion:

bulwiengesa AG

Wallstraße 61
10179 Berlin
Telefon: 030 2787680

Alle Kapitel, ausgenommen „Chancen aus der Krise: Der Markt für Flexible Workspaces“ und Artikel „Exkurs – Untervermietung von Büroflächen: Ein Nischensegment im Aufschwung?“

Savills Immobilien Beratungs-GmbH

Taunusanlage 18
60325 Frankfurt am Main
Telefon: 030 726165130

Kapitel „Chancen aus der Krise: Der Markt für Flexible Workspaces“ und Artikel „Exkurs – Untervermietung von Büroflächen: Ein Nischensegment im Aufschwung?“

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 2021

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.*

