

Berliner GEWERBE PULSSCHLAG

2020



Ein Bericht von

GSG | BERLIN

bulwiengesa

savills

VEREHRTE LESERINNEN UND LESER,

gleich in der zweiten und aktuellen Auflage des Gewerbe-Pulsschlags sehen wir uns einer besonderen Situation ausgesetzt. Wenn wir über „Pulsschlag“ sprechen, dann muss man in Analogie zur medizinischen Bedeutung sagen, dass dieser unrythmisch schlägt und bedrohlich gefallen ist.

Der Grund für diese Entwicklung ist: Corona. Die Folgen der Pandemie und der sich abzeichnenden Rezession sind nach den Wochen des Lockdowns immer noch nicht in allen Dimensionen absehbar. Umso wichtiger ist eine laufende, transparente und detaillierte Berichterstattung, der wir auch dieses Jahr gerne nachkommen möchten.

Der Berliner Büroimmobilienmarkt ist im ersten Halbjahr 2020 nur durch einen Sondereffekt (Großvermietung über rund 90.000 m² Bürofläche) vor einem dramatischen Einbruch bewahrt worden. Was kommt auf das Berliner Gewerbeleben in den kommenden Monaten noch zu? Dazu soll dieser aktuelle Report ein fokussiertes Bild liefern.

Die Gewerbehöfe und -parks der Gewerbesiedlungsgesellschaft (GSG Berlin) stehen auch in der Krise im Zentrum des öffentlichen Interesses, weil nicht zuletzt die neuen, oftmals digitalen und kreativwirtschaftlichen Geschäftsmodelle in den gründerzeitlichen Beständen nun infrage gestellt werden oder aber vielleicht auch gerade aufgrund der Krise den Durchbruch schaffen. An den GSG-Standorten außerhalb des Stadtzentrums ist trotz des Wandels der vergangenen Jahre eine andere Gewerbestruktur prägend. Wem nutzt die Krise? Wer muss Einbußen hinnehmen oder gar aufgeben? Mit den Daten der



Sebastian Blecke (links)
und Oliver Schlink (rechts)
(Foto: CHL)

GSG Berlin sind Hinweise möglich, die wirtschaftspolitische Bedeutung haben und Tendenzen erkennbar werden lassen. Eine hohe Transparenz zu den Entwicklungen hinter den Fassaden der GSG Berlin entspricht auch gerade jetzt den Bedürfnissen der Stadtgesellschaft, die miterleben will, was Berlin auszuhalten vermag – wenn der Pulsschlag ins Stolpern kommt.

Die spezialisierten Berliner Immobilienmarktanalysten von bulwiengesa und Savills berichten detailliert aus den jeweiligen Teilmärkten für Büro- und Unternehmensimmobilien. Infolge der hybriden und gemischten Strukturen stehen dabei nicht nur klassische Büroflächen, sondern auch Lager- und Produktionsflächen sowie Flex Spaces, die je nach Mieter so oder so genutzt werden, im Fokus. Mit besonderem Augenmerk schauen wir auf die Branchen und ihre jeweilige Resilienz oder Anfälligkeit in der aktuellen Krise.

*Wir wünschen gute Erkenntnisse bei der Lektüre
des zweiten Berliner Gewerbe-Pulsschlages!*

Berlin, August 2020

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'S. Blecke'.

Sebastian Blecke (COO GSG Berlin)

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'O. Schlink'.

Oliver Schlink (CFO GSG Berlin)



Oberbaumbrücke (Foto: GSG Berlin)

INHALT

Die Ergebnisse im Überblick	7
Droht der wirtschaftliche Absturz Berlins?	7
Übergewichtige Peripherie?	7
GSG-Struktur – Unternehmen und Mieten	8
GSG Berlin: einer der größten Vermieter von Büro- und Gewerbeflächen in Berlin	8
Deutlicher Anstieg der Vermietungsleistung.....	8
Die Phase des exponentiellen Mietwachstums ist erst einmal vorbei	10
Rezession?! Auswirkungen der Krise auf den Berliner Büroimmobilienmarkt	14
Rekorde-Rallye vorerst beendet?	16
Woher kommt die Nachfrage?.....	18
Anteil neuer Nutzer am Büroflächenumsatz	20
Büromarkt der Hauptstadt nahezu vollvermietet.....	21
Sehr hohes Fertigstellungsvolumen in den kommenden Jahren erwartet.....	22
Dynamischer Anstieg der Mieten vorerst beendet.....	23
Büro- und Gewerbemieten bei Neuvermietungen Sommer 2020	24
Der Markt für Unternehmensimmobilien in Berlin	28
Renaissance der Gewerbeparks.....	28
Geringes Flächenangebot bremst Vermietungsmarkt.....	29
Flexible Workspaces in Berlin	30
Was macht Flexible Workspaces so beliebt?	30
Wie hat sich der Markt in den letzten Jahren entwickelt?	31
Welche Auswirkungen hatten die Kontaktsperrungen der COVID-19-Pandemie?	33
Wird das Segment Verlierer oder Gewinner der Krise sein?	33
Branchentrends	36
Von „Arm, aber sexy“ zur „Boomtown Berlin“	36
Wachstum der Informations- und Kommunikationsbranche versinnbildlicht Dynamik und Wachstumspotenzial der Berliner Wirtschaft.....	37
Finanzkrise fast unbeschadet überstanden – dieses Mal sind die Voraussetzungen weniger günstig	38
Von der Corona-Krise stark betroffene Branchen in Berlin überrepräsentiert	40
Branchenübergreifend starker Anstieg der Arbeitslosigkeit – nur im öffentlichen Sektor nicht.....	40
Öffentliche Hand als Stabilisator am Büromarkt	41
Hohe Branchendiversität über alle Büroteilmärkte.....	41
Fokus: Großprojekte, die den Berliner Markt prägen werden	44
BER-Umfeld.....	45
TXL – The Urban Tech Republic	46
Siemensstadt 2.0	47
Fazit und Ausblick	50
Impressum	54

DIE ERGEBNISSE IM ÜBERBLICK

Die Berliner Arbeitslosenzahlen stiegen im Juni auf eine Quote von 10,5 %, die Neuvermietung von Büroflächen lässt (im Vergleich mit den vergangenen Quartalen) nach und gleichzeitig baut TESLA vor den Toren Berlins – ganz dem neuen Green Deal verpflichtet – ein Werk, das einmal bis zu 12.000 Menschen eine nachhaltige, zukunftsfähige Arbeit geben soll. Das sind für das einerseits erfolgsverwöhnte und andererseits zunehmend konfliktbeladene Berlin neue Weichenstellungen, die auf längere Sicht richtungsweisend sein könnten und für die Stadtgesellschaft entsprechend eine hohe Relevanz haben. Infrastrukturinvestitionen, Sozialausgaben und viele andere Entscheidungen sind abhängig von dem Muster, wie und in welche Richtung sich die Berliner Gewerbelandschaft weiterentwickelt.

Droht der wirtschaftliche Absturz Berlins?

Vor einem Jahr lagen die Prognosen für das weitere Wachstum der Bürobeschäftigten in Berlin noch bei rund 50.000 Personen in zwei Jahren und einem entsprechenden Flächenbedarf von knapp 1 Mio. m². Nun sind die Perspektiven ungewisser und Fachleute gehen im besten Fall von einer Stagnation oder einem nur sehr geringfügigen Anstieg aus. Aber dieses Szenario ist aus heutiger Sicht das wahrscheinlichste. Erst mögliche Insolvenzen im Verlauf des zweiten Halbjahres 2020 könnten eine Korrektur nach unten mit sich bringen. Genauso gut kann der bislang starke Druck auf weitere und neue Büroarbeitsplätze mittelfristig aufrechterhalten bleiben und eine hohe Flexibilität

in den Quartieren für die unterschiedlichen Anforderungen an konventionelle Büros, Flexible Workspaces oder sogar Industrie- und innerstädtische Logistikimmobilien erfordern. Der diesjährige Gewerbe-Pulsschlag zeichnet eher ein moderat stabiles Szenario für diese Fragen und relativiert die vielen Mahner und Heraufbeschwörer einer tiefen Krise.

Übergewichtige Peripherie?

Ein neues Sonderthema greift in der diesjährigen Ausgabe die zukünftigen Arbeitsorte in der Berliner Peripherie auf. Der Flughafen (BER) nimmt mit seiner Eröffnung Ende Oktober als wachsender Büro- und Gewerbestandort Gestalt an. Damit ist der Weg frei für die Urban Tech Republic auf dem alten Tegeler Flughafengelände und die in Nachbarschaft geplante Siemensstadt 2.0. Der Erfolg der Wissenschaftsstadt Adlershof, der ein wenig auf sich warten ließ, dann aber umfassend war, zeigt die Möglichkeiten und das Potenzial von peripher gelegenen Standorten auf. Aber er stellt auch dar, welche hohen Infrastrukturkosten mit der Entwicklung verbunden sind.

Die gesamte Metropolregion Berlin wird in den kommenden Jahren weiterhin ein Experimentierfeld sein, an welchen Standorten welche Arbeitsplätze im gesamten Gewerbespektrum Nachfrage und Bestand haben werden. Vermutlich wird dieser Effekt eine kurz- bis mittelfristige Corona-Rezession überdauern.

Viele Maßnahmen und Entscheidungen sind abhängig von dem Muster, wie und in welche Richtung sich die Berliner Gewerbelandschaft weiterentwickelt.

GSG-STRUKTUR – UNTERNEHMEN UND MIETEN

GSG Berlin: einer der größten Vermieter von Büro- und Gewerbeflächen in Berlin

Die Berliner Gewerbesiedlungs-Gesellschaft (GSG Berlin) wurde 1965 vom Land Berlin, der Berliner Industrie- und Handelskammer und der Handwerkskammer Berlin gegründet, um dem Handwerk intakte Gewerberäume zur Verfügung stellen zu können. Bis heute ist der GSG-Bestand auf rund 50 – teilweise historische – Standorte in der deutschen Hauptstadt angewachsen. Die klassischen Gewerbehöfe und -parks sind über das gesamte Stadtgebiet verteilt. Die Spanne der Größenordnungen der GSG-Gewerbehöfe reicht von rund 1.700 m² in der Skalitzer Straße 97 bis hin zu rund 120.000 m² am Standort Marzahn bei den benachbarten econoparks Wolfener Straße 32 – 34 und 36. Die GSG Berlin vermietet dabei nicht nur Büros, sondern auch Ateliers, Werkstatträume und Flächen für leichte Produktion. Das Zielgruppenspektrum ist folglich breit gefächert und reicht von produzierenden bis hin zu kreativen Unternehmen.

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

Doch welche Entwicklung hat die GSG Berlin im Zeitraum von 2014 bis zum Ende des ersten Halbjahres 2020 vollzogen? Welche Folgen hat die derzeitige Krise für den Büro- und Gewerbeflächenanbieter? Die nachfolgende Betrachtung soll einen Einblick ermöglichen.

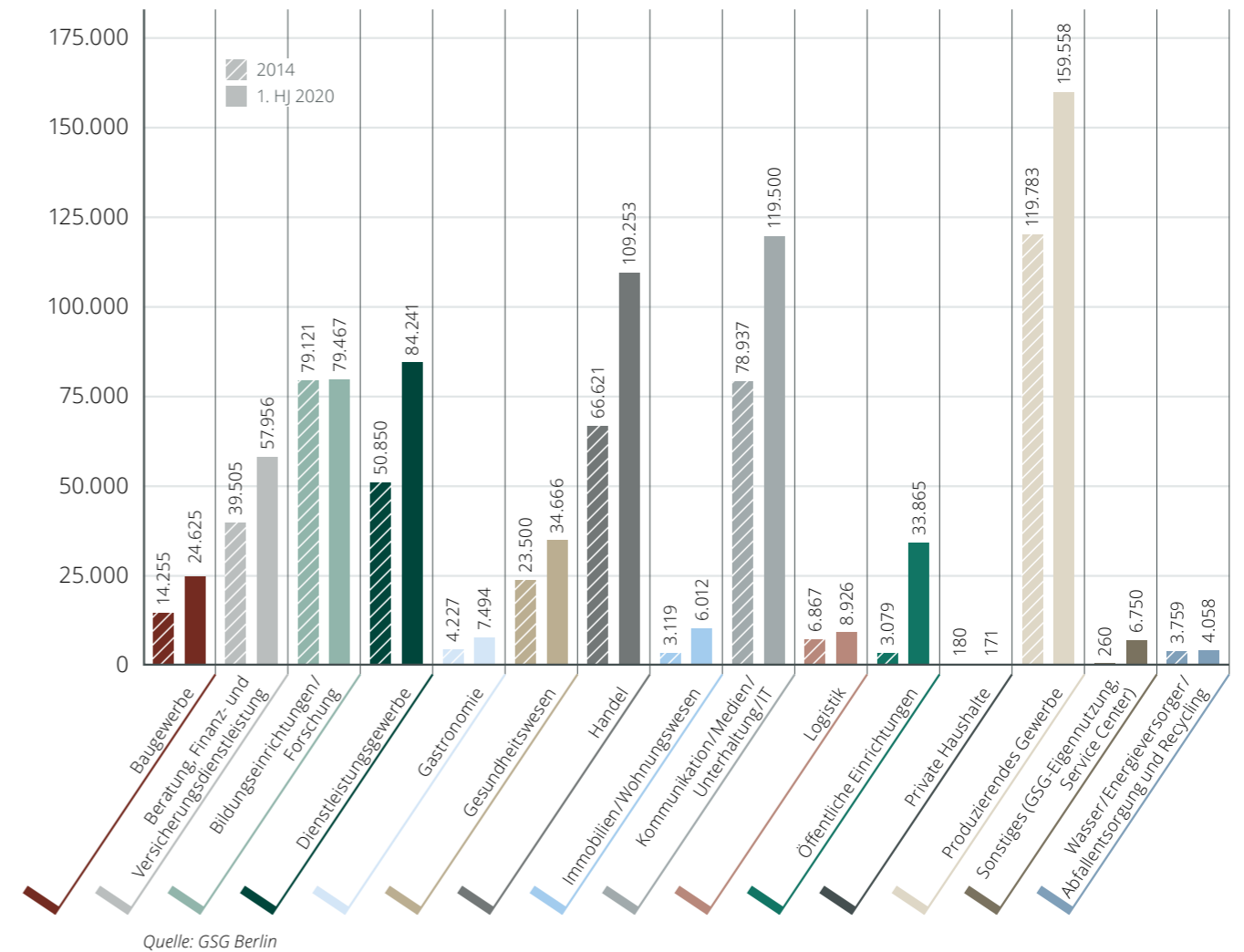
Deutlicher Anstieg der Vermietungsleistung

Die steigende Nachfrage nach Flächen in der deutschen Hauptstadt wird auch im Vermietungsergebnis der GSG Berlin sichtbar: Waren 2014 insgesamt knapp 500.000 m² an Büro- und Gewerbeflächen in den GSG-Höfen belegt, so waren es im ersten Halbjahr 2020 bereits knapp 740.000 m². Dabei konnte der Handel (kein Einzelhandel) im betrachteten Zeitraum das höchste Flächenwachstum generieren (+ 43.000 m²). Dahinter folgen die Branchen Kommunikation/Medien (+ 41.000 m²) und das produzierende Gewerbe (+ 40.000 m²).

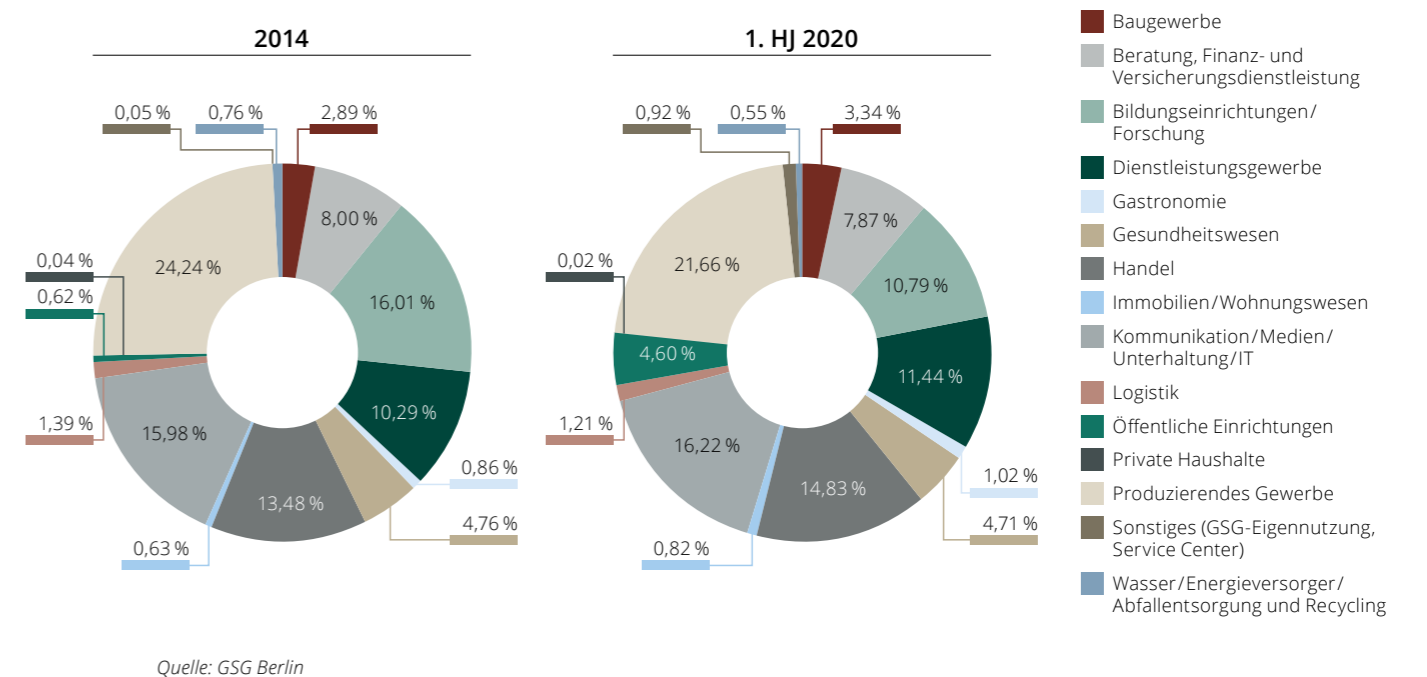
Trotz der bundesweiten Abnahme der Bedeutung des produzierenden Gewerbes – im Vergleich zum Dienstleistungssektor – nimmt dieser Sektor den größten Anteil an der Mieterstruktur in den Gewerbehöfen und -parks der GSG Berlin ein. Jedoch ist der Anteil seit 2014 leicht um rund zwei Prozentpunkte auf 22 % zurückgegangen. Die Geschäftsführer der GSG Berlin merken hierzu an: „In Kreuzberg vermieten wir noch rund 24.000 m² an diese Branche. Aber es muss halt für alle Seiten passen – die Mieten sind gestiegen und die Nachbarn haben eine geringe Toleranz gegenüber Lärm und Staub.“ Zu den weiteren Großmietern der GSG Berlin zählen die Bereiche Kommunikation/Medien (16 %) und der Handel (15 %).

Im Verlauf des ersten Halbjahres 2020 ist das Einsetzen der Corona-Pandemie – in Verbindung mit einem deutschlandweiten Lockdown – das prägende Ereignis, das auch Auswirkungen auf die GSG Berlin und ihre rund 2.000 Mieter hat. Nach Aussagen der GSG Berlin mussten dabei nur wenige Vereinbarungen mit den Mietern geschlossen werden, um die wirtschaftliche Stabilität der Unternehmen zu erhalten. Jedoch merken die ersten Mieter an, dass sich die Anforderungen an den Büroarbeitsplatz ändern – der Trend geht zu kleineren Büroeinheiten. Hier kann die GSG Berlin jedoch recht zügig reagieren, da die Gebäude aus der Kaiserzeit bzw. den 1920er Jahren eine rasche Anpassung ermöglichen.

GSG-Mieterstruktur – Vergleich 2014 zu 1. Halbjahr 2020 (in m²)



GSG-Mieterstruktur – Vergleich 2014 zu 1. HJ 2020 (in %)



Die Phase des exponentiellen Mietwachstums ist erst einmal vorbei

Bedingt durch das allgemein positive Marktgeschehen in Berlin, gepaart mit einer enorm angespannten Leerstands-situation, sind in den vergangenen Jahren die Mieten für Büro- und Gewerbeflächen in allen Lagen deutlich gestiegen. Auch die GSG Berlin konnte in allen Stadtbezirken (seit 2014) ein Mietwachstum registrieren. Am deutlichsten fällt die Veränderung – ausgehend von einem niedrigen Niveau – in Tempelhof-Schöneberg aus. Dabei reicht die aktuelle Mietspanne im Neubau von 7,50 bis 18,80 €/m² bzw. 15,80 €/m² im Durchschnitt.

Auch der bei Kreativen beliebte Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg kann mehr als eine Verdopplung der Mietpreise auf durchschnittlich 21,70 €/m² bzw. 27,00 €/m² in der Spitze verbuchen. Jedoch bewegen sich die aufgerufenen Mieten noch deutlich unter den ermittelten Werten von bulwiengesa für Büroflächen in den Teilmärkten Friedrichshain, Kreuzberg und Mediaspree. Hier werden Spitzenmieten von aktuell knapp 37,00 €/m² MFG (Mietfläche Gewerbe) registriert.

Der Vergleich der Büro- und Gewerbemieten des ersten Halbjahres 2020 und Ende 2019 zeigt, dass die Mietpreise – mit einer Ausnahme – in allen Lagen noch einmal deutlich angezogen haben. Auch hier führt Tempelhof-Schöneberg mit einer Verdoppelung der Mieten. Dahinter folgen die Bezirke Pankow und Lichtenberg. Nach Einschätzung der GSG-Geschäftsführer ist davon auszugehen, dass im Zuge der Corona-Pandemie das exponentielle Mietwachstum in den Gewerbehöfen und -parks erst einmal gestoppt ist. Es wird erwartet, dass eine Stabilisierung der Mieten – auf weiterhin hohem Niveau – stattfindet.

Entwicklung der GSG-Durchschnittsmieten in der Neuvermietung 2014 bis 1. Halbjahr 2020

Bezirk	NEUVERMIETUNG				BESTANDS-MIETEN
	Durchschnittsmieten 2014	Durchschnittsmieten 1. HJ 2020	Veränderung 2014 – 2020	Veränderung 2019 – 2020	
Charlottenburg-Wilmersdorf	8,10 €/m ²	10,30 €/m ²	+ 27 %	- 15 % ¹⁾	11,60 €/m ²
Friedrichshain-Kreuzberg	9,30 €/m ²	21,70 €/m ²	+ 132 %	+ 24 %	14,50 €/m ²
Lichtenberg	4,40 €/m ²	6,70 €/m ²	+ 54 %	+ 44 %	4,90 €/m ²
Marzahn-Hellersdorf	4,30 €/m ²	5,70 €/m ²	+ 32 %	+ 25 %	4,80 €/m ²
Mitte	8,00 €/m ²	14,70 €/m ²	+ 83 %	+ 11 %	9,20 €/m ²
Neukölln	5,30 €/m ²	9,65 €/m ² ²⁾	+ 82 % ³⁾	0 %	7,30 €/m ²
Pankow	5,10 €/m ²	11,20 €/m ²	+ 118 %	+ 68 %	6,00 €/m ²
Reinickendorf	4,90 €/m ²	6,80 €/m ²	+ 40 %	+ 13 %	5,00 €/m ²
Tempelhof-Schöneberg	6,30 €/m ²	15,80 €/m ²	+ 150 %	+ 100 %	8,20 €/m ²

¹⁾ Sondereffekt durch Neubaubezug

²⁾ 2. Halbjahr 2019

³⁾ Veränderung 2014 – 2019

Quelle: GSG Berlin



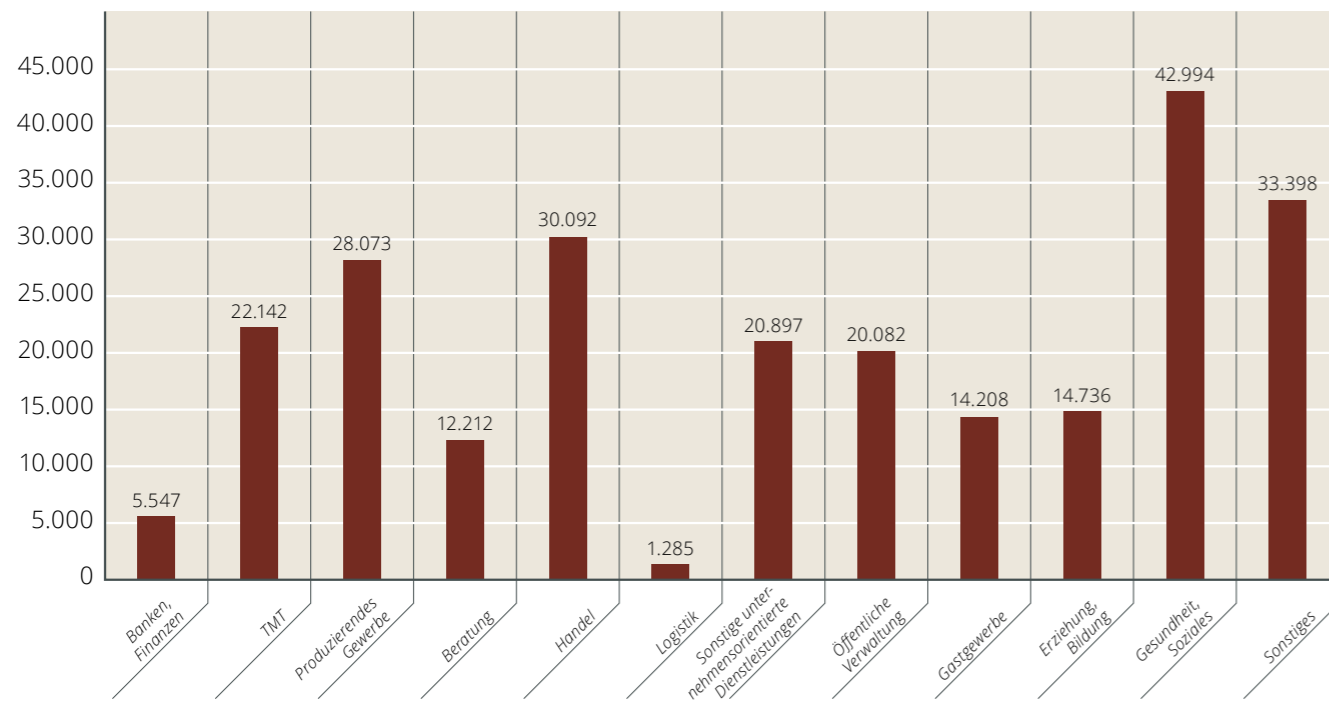


REZESSION?! AUSWIRKUNGEN DER KRISE AUF DEN BERLINER BÜROIMMOBILIENMARKT

Die deutsche Hauptstadt hat seit 2014 rund 175.000 Einwohner hinzugewonnen. Einhergehend mit dem starken Wachstum der Bevölkerung ist auch die Zahl der SVP-Beschäftigten (sozialversicherungspflichtig Beschäftigten) im Zeitraum von 2014 bis 2019 um rund 260.000 Personen bzw. 3,7 % p. a. angestiegen. Insgesamt gingen 2019 über 1,5 Mio. Personen einer SVP-Beschäftigung nach. Im Zuge der COVID-19-Krise ist es im zweiten Quartal 2020 zu einer globalen Rezession gekommen, die auch Auswirkungen auf Berlin hat. So wird zwar bis 2022 ein Wachstum der SVP-Beschäftigten prognostiziert, jedoch fällt dieses mit +1,5 % p. a. geringer als in der Vergangenheit aus.

Innerhalb der Wirtschaftszweige konnte der Sektor Gesundheit und Soziales mit einem Plus von rund 43.000 Personen den größten Anstieg verbuchen. Beispielhaft für das Wachstum stehen Unternehmen wie Vivantes oder die Charité. Aber auch industrielle Arbeitsplätze vor allem im innovativen (technologieorientierten) Bereich gewinnen zunehmend an Bedeutung. Berlin hat sich darüber hinaus in den letzten Jahren zu einem Magneten für nationale und internationale Gründer entwickelt. Davon profitiert u. a. auch der Bereich TMT (Technologie/Medien/Telekommunikation) mit einer Zunahme von ca. 22.000 SVP-Beschäftigten.

Entwicklung der SVP-Beschäftigten nach Wirtschaftszweigen (2014 - 2019)

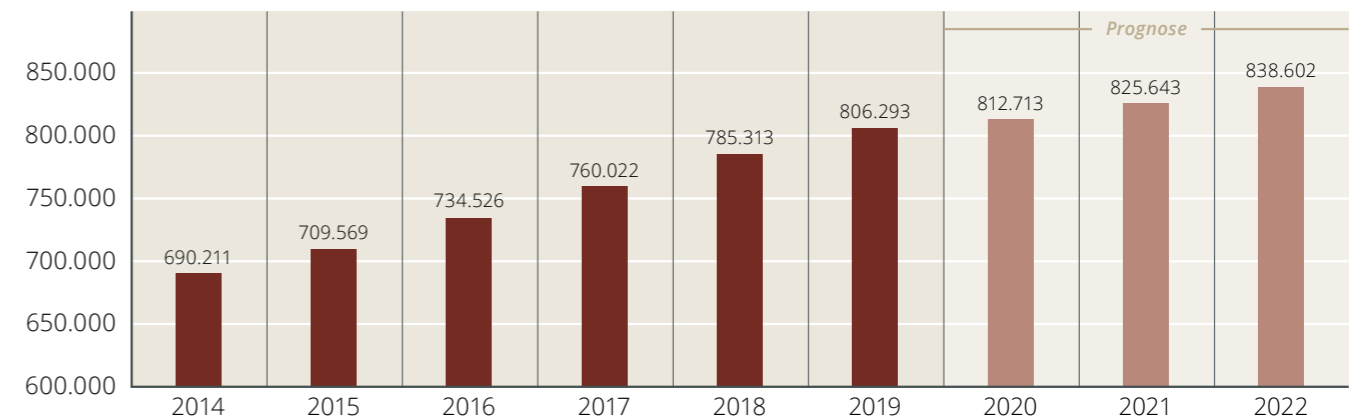


Quelle: RIWIS/bulwiengesa auf Basis Bundesagentur für Arbeit

Die guten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Berlin haben auch Auswirkungen auf den Büromarkt. Vor allem in den vergangenen fünf Jahren konnte dieser eine sehr dynamische Entwicklung vollziehen. Getragen wurde diese von einer deutlichen Zunahme der Bürobeschäftigten, die seit 2014 ein Wachstum um rund 116.000 Personen bzw. 3,1 % p. a. verbuchen konnten. Einen großen Anteil an diesem Wachstum hat die Entwicklung Berlins zur deutschen Start-up-Hauptstadt. Aktuell sind in der deutschen Hauptstadt rund 806.000 Personen in einem Büro beschäftigt.

Die derzeitigen wirtschaftlichen Entwicklungen – ausgelöst durch den Lockdown im Zuge der Corona-Krise – werden prognostisch dämpfend auf das Wachstum der Bürobeschäftigten in Berlin wirken. So wird zwar bis 2022 ein weiterer Anstieg erwartet, jedoch fällt dieser mit 1,3 % p. a. geringer als in der Vergangenheit aus. Dabei verhindern staatliche Instrumente wie das Kurzarbeitergeld einen massiveren Einbruch. Insgesamt kommen in Berlin in den nächsten drei Jahren nach aktuellen Modellen immer noch rund 32.000 Bürobeschäftigte hinzu.

Bürobeschäftigte in Berlin 2014 bis 2022 – ab 2020 Prognose



Quelle: RIWIS/bulwiengesa auf Basis Bundesagentur für Arbeit

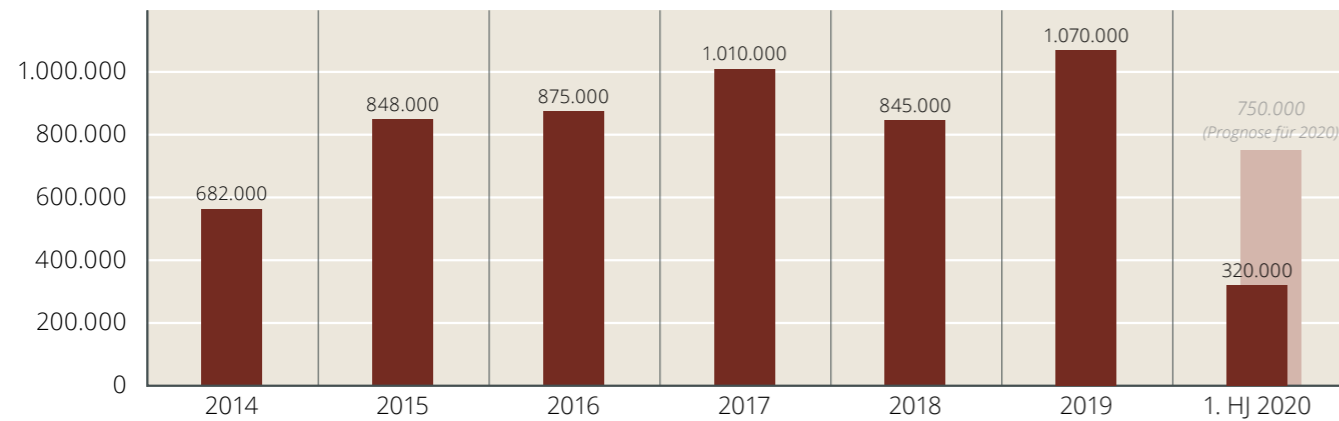
Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist im Zeitraum von 2014 bis 2019 um rund 200.000 Personen angestiegen.

Rekorde-Rallye vorerst beendet?

Einhergehend mit der dynamischen Entwicklung der Bürobeschäftigten konnte auch der Flächenumsatz in den zurückliegenden Jahren neue Höchstwerte verbuchen. So wurden seit 2015 Umsätze deutlich oberhalb des 10-Jahres-Mittels erzielt. Ende 2019 wurden die sehr guten Ergebnisse der Vergangenheit sogar noch übertroffen. Mit

einer Vermietungsleistung (inkl. Baustarts von Eigennutzern) von 1,07 Mio. m² MFG hat der Berliner Büromarkt einen neuen Umsatzrekord aufgestellt. Dabei haben vor allem Anmietungen in Projektentwicklungen mit einem Anteil von knapp 55 % zu dem sehr guten Ergebnis beigetragen.

Büroflächenumsatz 2014 bis 1. Halbjahr 2020 (in m² MFG)



Quelle: RIWIS/bulwiengesa

Im Gegensatz zur „Rekorde-Rallye“ der Vergangenheit ist das erste Halbjahr des neuen Jahrzehnts verhalten gestartet. Neben den Folgen der COVID-19-Krise wirkt sich auch das geringe Angebot an Büroflächen im Bestand auf den Berliner Vermietungsmarkt aus. Folglich wird für das laufende Jahr ein Flächenumsatz unterhalb des langjährigen Mittels prognostiziert.

Das Branchengefüge in der deutschen Hauptstadt hat sich in den vergangenen Jahren in Richtung Dienstleistungs- und Beratungsunternehmen sowie TMT entwickelt. 2019 wurden rund 25 % bzw. 20 % des Büroflächenumsatzes in diesen Sektoren getätigt. Bedeutende Abschlüsse sind die Vorvermietung an SAP (36.000 m² MFG) im Quartier Heidestraße oder KPMG (23.000 m² MFG) in der Europacity. Durch die Funktionen Berlins als Bundes- und Landeshauptstadt spielt jedoch auch die öffentliche Verwaltung eine wichtige Rolle auf dem Büromarkt. 2019 war die öffentliche Hand sogar für 30 % der Anmietungen über 10.000 m² MFG verantwortlich. So hat u. a. das BKA rund 30.000 m² MFG in der Projektentwicklung B:Hub oder die Deutsche Rentenversicherung ca. 28.000 m² MFG im Projekt Tegel-Quartier angemietet.

Neben den Folgen der COVID-19-Krise wirkt sich auch das geringe Angebot an Büroflächen im Bestand auf den Berliner Vermietungsmarkt aus.

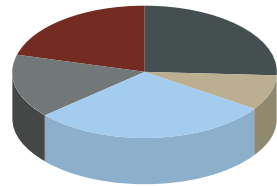
Peters-Höfe, Gneisenaustraße (Foto: GSG Berlin)



Woher kommt die Nachfrage?

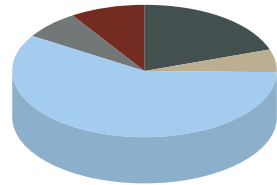
Flächenumsatz nach Unternehmenstypen 2014 – 2019 (in m²)

1 Mitte



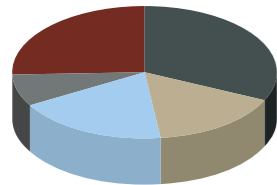
Gesamtergebnis:
1.830.000 m²

2 Friedrichshain-Kreuzberg



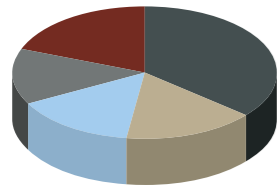
Gesamtergebnis:
847.000 m²

3 Charlottenburg-Wilmersdorf



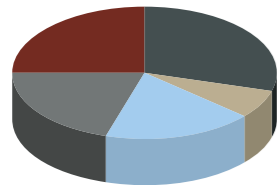
Gesamtergebnis:
813.000 m²

4 Tempelhof-Schöneberg



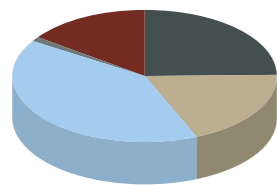
Gesamtergebnis:
384.000 m²

5 Treptow-Köpenick

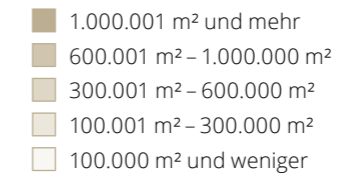


Gesamtergebnis:
350.000 m²

6 Pankow

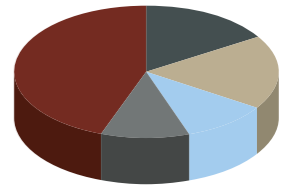


Gesamtergebnis:
223.000 m²



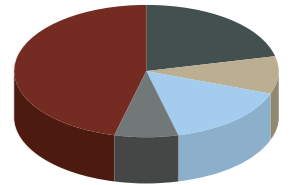
● Standorte GSG-Höfe

7 Reinickendorf



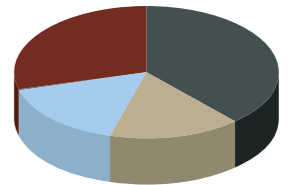
Gesamtergebnis:
207.000 m²

8 Spandau



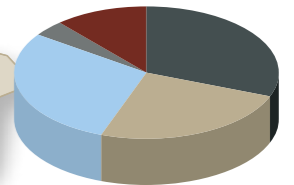
Gesamtergebnis:
105.000 m²

9 Marzahn-Hellersdorf



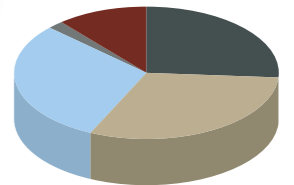
Gesamtergebnis:
70.000 m²

10 Lichtenberg



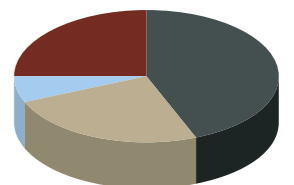
Gesamtergebnis:
68.000 m²

11 Neukölln



Gesamtergebnis:
64.000 m²

12 Steglitz-Zehlendorf

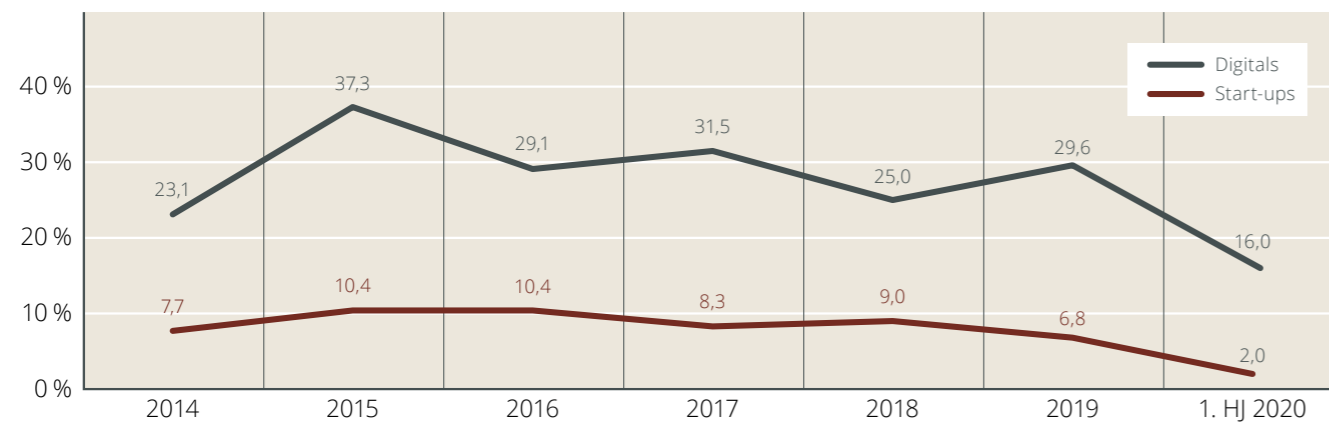


Gesamtergebnis:
29.000 m²

- 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

- Local Dinosaurs:** große Serviceagglomerate mit lokalem Angebot, häufig öffentlich oder halböffentlich

Anteil neuer Nutzer am Büroflächenumsatz 2014 bis 1. Halbjahr 2020 (in %)



Quelle: RIWIS/bulwiengesa auf Basis von Maklern und Eigentümern

Anteil neuer Nutzer am Büroflächenumsatz

Das quasi vollvermietete Büromarktumfeld in Berlin führt dazu, dass die klassischen Standortpräferenzen der verschiedenen Unternehmenstypen zusehends verwischen. So mieten die Global Player nicht mehr nur repräsentative Flächen in den Bürolagen City oder in Bürozentren, sondern bei entsprechenden Angeboten beispielsweise auch in City-Randlagen wie Friedrichshain und Kreuzberg sowie der dazwischenliegenden Mediaspree an. Die Vermietungen Mitte 2019 an Nike (8.000 m² MFG) in einem Gewerbehof an der Warschauer Straße oder adidas (2.900 m² MFG) im Neubauobjekt The Brighter Hub verdeutlichen dies. Auch Entwicklungsgebiete wie Adlershof tragen mit ihrem Angebot an neuen modernen Büroflächen zu Verschiebungen der klassischen Standortverteilungen bei.

Digital und Start-ups sind wichtige Akteure auf dem Büromarkt der deutschen Hauptstadt und Haupttreiber des Booms der vergangenen Jahre. Dabei machen Start-ups (in den ersten fünf Jahren nach der Gründung gilt ein Unternehmen als Start-up) im Zeitraum von 2014 bis 2019 in Berlin einen kontinuierlichen Anteil am Büroflächenumsatz zwischen 7 und 10 % aus. Aufgrund des Mangels an Büroflächen und der Entwicklungen im Zuge der COVID-19-Krise ist ihr Anteil am Umsatz im ersten Halbjahr 2020 deutlich zurückgegangen. Zudem wird die Auswertung stark vom Abschluss der Deutschen Rentenversicherung (2. Quartal) im Projekt CULE beeinflusst, was einen außergewöhnlich hohen Anteil von über 50 % bei der Gruppe der Local Dinosaurs ausmacht.

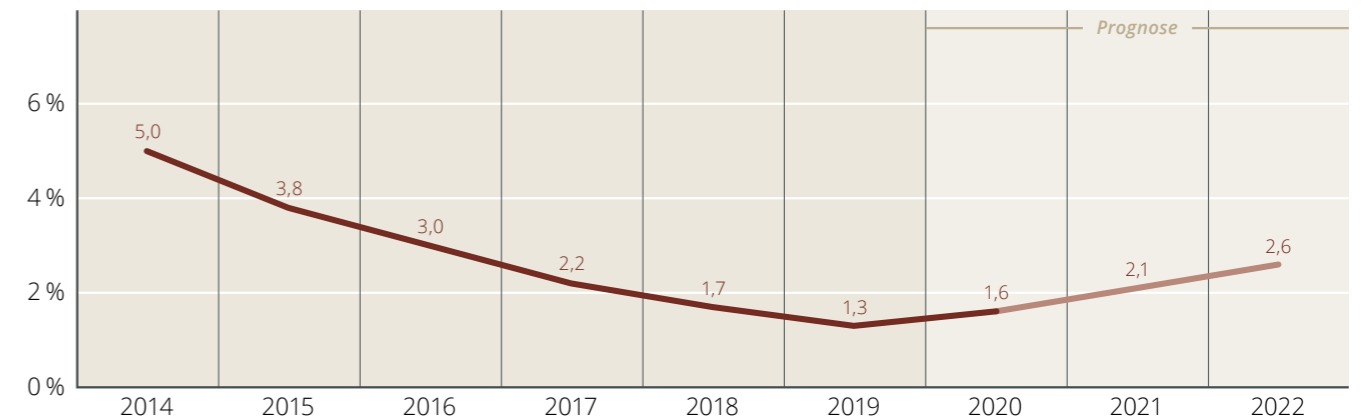
In dem nahezu vollvermieteten Berliner Büromarktumfeld verwischen die klassischen Standortpräferenzen der verschiedenen Unternehmenstypen zusehends.

Büromarkt der Hauptstadt nahezu vollvermietet

Bereits lange Jahre galt der Berliner Büromarkt mit einer Leerstandsquote unter 2 % als nahezu vollvermietet. Durch Anmietungen im Bestand sank die Leerstandsrate noch einmal auf 1,3 % (Ende 2019). Einige City- und Cityrand-Teilmärkte wie Mitte, Kreuzberg oder Mediaspree weisen sogar ein noch niedrigeres Leerstandsniveau auf. Im Verlauf des ersten Halbjahres 2020 ist das Angebot an vermietbaren Flächen leicht gestiegen. Die Leerstandsquote verharrt aber weiterhin bei 1,3 %.

dem Büromarkt der deutschen Hauptstadt ist damit nur dann in Aussicht, wenn die geplanten Büroprojekte der letzten Monate tatsächlich realisiert werden. Aber auch dann wäre der Anstieg der Leerstandsquote voraussichtlich nur moderat. Unter der Prämisse, dass einige Neubauprojekte verschoben werden, ist eine lang anhaltende Entspannung des Marktes wie etwa in den ausgehenden 90er-Jahren noch nicht erkennbar.

Büroleerstandsrate in Berlin 2014 bis 2022 (in %) – ab 2020 Prognose



Quelle: RIWIS/bulwiengesa auf Basis von Maklern und Eigentümern

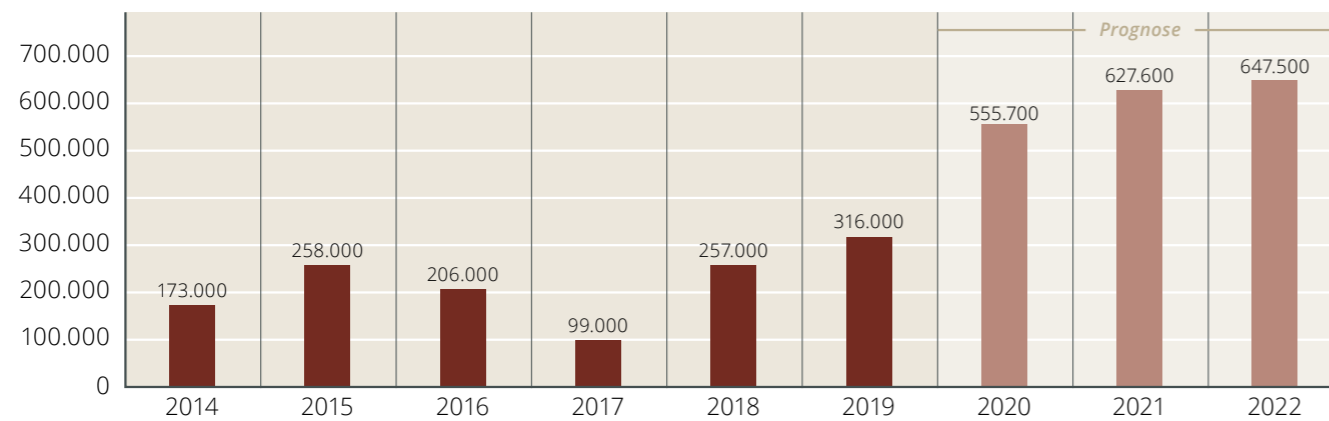
Bedingt durch die sehr hohe Büroflächennachfrage der vergangenen Jahre und die damit verbundene Verknappung der Mietflächen in den zentralen Lagen rücken dezentrale Standorte in den Fokus. Allerdings reduziert sich auch hier das Angebot an großen zusammenhängenden Flächen. Ausgewählte zukünftige (Berliner) Büro-Entwicklungsareale sollen im Fokus-Kapitel dieses Marktberichtes folglich näher betrachtet werden.

Die prognostizierten hohen Fertigstellungszahlen der kommenden Jahre und die Unsicherheiten, die durch die COVID-19-Pandemie hervorgerufen worden sind, führen mittelfristig zu einem leichten Anstieg der Berliner Leerstandsquote. Allerdings wird diese weiterhin unterhalb der sogenannten Fluktuationsreserve von 3 bis 5 %, die für einen funktionierenden Büromarkt vorhanden sein sollte, liegen.

Sehr hohes Fertigstellungsvolumen in den kommenden Jahren erwartet

Nach einem niedrigen Fertigstellungsvolumen von 99.000 m² MFG in 2017 haben die Büroneubaufertigstellungen 2018 und 2019 in Berlin deutlich angezogen. Mit rund 257.000 bzw. 316.000 m² MFG wurden Werte über dem Fünf-Jahres-Mittel erzielt.

Büroflächenfertigstellungen in Berlin 2014 bis 2022 (in m² MFG) – ab 2020 Prognose

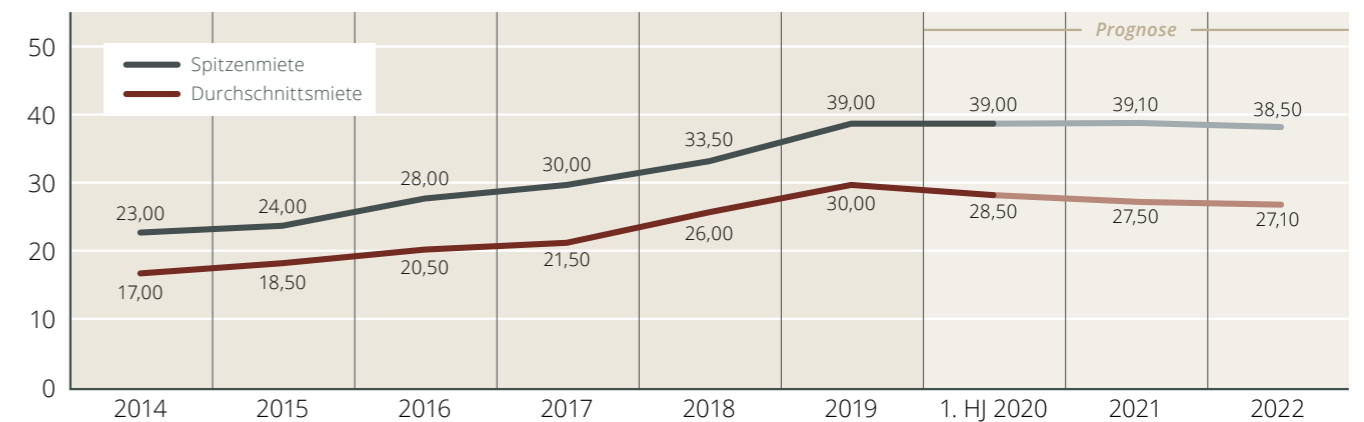


Quelle: RIWIS/bulwiengesa auf Basis von Projektentwicklern

In den kommenden Jahren werden aufgrund des aktuellen Nachfrageüberhangs die Büroneubaufertigstellungen absehbar deutlich anziehen. Bis 2022 werden im Durchschnitt rund 610.000 m² MFG p. a. realisiert werden. Von diesen sind bereits rund 70 % in Bau, darunter auch das Stream des Entwicklers Signa (45.000 m² MFG) im Büroteilmarkt Mediaspree sowie in Friedrichshain das B:Hub der Streletzki Gruppe (44.000 m² MFG) und das Up! von Signa (43.000 m² MFG). Neben der Mediaspree werden auch in Friedrichshain, Mitte und Kreuzberg hohe Volumina erwartet. Die derzeit bestehende Diskrepanz zwischen Angebot

und Nachfrage wird sich durch das hohe Fertigstellungsvolumen kurzfristig nur unwesentlich entspannen. Ursächlich hierfür ist u. a. eine gute Vorvermietungsquote der derzeit in Bau befindlichen Projekte von ca. 55 %. Jedoch kann sich die Marktsituation – ausgelöst durch die Corona-Krise – für in der Planung befindliche Büroprojekte (ohne Vorvermietung) perspektivisch noch ändern. So ist es möglich, dass es zum einen zu zeitlichen Verzögerungen und zum anderen zu Veränderungen in der angedachten Objektstruktur kommen kann.

Marktübliche Büromieten in Berlin 2014 bis 2022 (in €/m²) – ab 2020 Prognose



Quelle: RIWIS/bulwiengesa

Dynamischer Anstieg der Mieten vorerst beendet

Der geschaffene Nachfrageüberhang hat die Mieten in der deutschen Hauptstadt – in allen Lagen – deutlich ansteigen lassen. So konnte beispielsweise die marktübliche Spitzenmiete in der Berliner City seit 2014 ein Wachstum um 70 % verzeichnen. Ende 2019 datierte diese bei 39,00 €/m² MFG. In den peripheren Lagen konnte die Spitzenmiete sogar einen noch deutlicheren Anstieg verbuchen (+ 120 %). Die Entwicklungen, die durch die Corona-Krise ausgelöst worden sind, werden das rasante Mietwachstum der letzten Jahre kurzfristig stoppen. Folglich ist bis 2022 eine Stabilisierung der Spitzenmiete (in der City) auf dem derzeitigen Niveau sehr wahrscheinlich. Ein Absinken wäre nur bei einem starken Bürobeschäftigtenabbau denkbar.

Auch die Berliner Durchschnittsmiete für die City hat in den zurückliegenden Jahren eine dynamische Entwicklung vollzogen. Ende 2019 lag diese bei 30,00 €/m² MFG. Im Vergleich mit 2014 wurde ein Wachstum von rund 80 % erreicht. Für die kommenden Jahre wird hier ein leichter Rückgang prognostiziert. Im Gegensatz dazu werden in den dezentralen Lagen der Hauptstadt deutlichere Einschnitte erwartet.

Foto: GSG Berlin



Büro- und Gewerbemieten bei Neuvermietungen Sommer 2020

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	13,00	6,80	5,00
Spitzenmiete/Höchstmiete in €/m ² *	17,50	8,00	
bereinigte Preisspanne in €/m ² **		5,50 – 8,00	-

Pankow

	Marktmiete Büro bei Neuvermietung	GSG-Miete Gewerbe bei Neuvermietung	GSG-Bestandsmiete
Durchschnittsmiete in €/m ²	19,00	11,20	6,00
Spitzenmiete/Höchstmiete in €/m ² *	30,50	12,80	
bereinigte Preisspanne in €/m ² **		9,60 – 12,80	4,90 – 9,00

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	13,00	6,70	4,90
Spitzenmiete/Höchstmiete in €/m ² *	17,00	8,80	
bereinigte Preisspanne in €/m ² **		5,30 – 8,80	3,20 – 8,80

Mitte

	Marktmiete Büro bei Neuvermietung	GSG-Miete Gewerbe bei Neuvermietung	GSG-Bestandsmiete
Durchschnittsmiete in €/m ²	27,00	14,70	9,20
Spitzenmiete/Höchstmiete in €/m ² *	37,00	16,00	
bereinigte Preisspanne in €/m ² **		10,00 – 16,00	1,80 – 21,20

Marzahn-Hellersdorf

	Marktmiete Büro bei Neuvermietung	GSG-Miete Gewerbe bei Neuvermietung	GSG-Bestandsmiete
Durchschnittsmiete in €/m ²	12,00	5,70	4,80
Spitzenmiete/Höchstmiete in €/m ² *	16,00	7,90	
bereinigte Preisspanne in €/m ² **		3,00 – 7,90	1,10 – 10,60

Charlottenburg-Wilmersdorf

	Marktmiete Büro bei Neuvermietung	GSG-Miete Gewerbe bei Neuvermietung	GSG-Bestandsmiete
Durchschnittsmiete in €/m ²	26,50	10,30	11,60
Spitzenmiete/Höchstmiete in €/m ² *	36,00	13,00	
bereinigte Preisspanne in €/m ² **		6,40 – 13,00	4,70 – 25,70

Friedrichshain-Kreuzberg

	Marktmiete Büro bei Neuvermietung	GSG-Miete Gewerbe bei Neuvermietung	GSG-Bestandsmiete
Durchschnittsmiete in €/m ²	27,50	21,70	14,50
Spitzenmiete/Höchstmiete in €/m ² *	36,50	27,00	
bereinigte Preisspanne in €/m ² **		15,00 – 27,00	3,40 – 26,60

Steglitz-Zehlendorf

	Marktmiete Büro bei Neuvermietung	GSG-Miete Gewerbe bei Neuvermietung
Durchschnittsmiete in €/m ²	16,00	-
Spitzenmiete/Höchstmiete in €/m ² *	21,00	-
bereinigte Preisspanne in €/m ² **		-

Tempelhof-Schöneberg

	Marktmiete Büro bei Neuvermietung	GSG-Miete Gewerbe bei Neuvermietung	GSG-Bestandsmiete
Durchschnittsmiete in €/m ²	21,00	15,80	8,20
Spitzenmiete/Höchstmiete in €/m ² *	28,50	18,80	
bereinigte Preisspanne in €/m ² **		7,50 – 18,80	3,10 – 18,80

Neukölln

	Marktmiete Büro bei Neuvermietung	GSG-Miete Gewerbe bei Neuvermietung	GSG-Bestandsmiete
Durchschnittsmiete in €/m ²	16,00	-	7,30
Spitzenmiete/Höchstmiete in €/m ² *	23,00	-	
bereinigte Preisspanne in €/m ² **		-	5,60 – 9,70

Treptow-Köpenick

	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 **		-

* Definierte Spitzenmiete nach GIF/höchster Mietvertragsabschluss 1. Halbjahr 2020
 ** Bei der bereinigten Preisspanne sind jeweils die höchsten und die niedrigsten 5 % der Mieten nicht berücksichtigt.

* Definierte Spitzenmiete nach GIF/höchster Mietvertragsabschluss 1. Halbjahr 2020
 ** Bei der bereinigten Preisspanne sind jeweils die höchsten und die niedrigsten 5 % der Mieten nicht berücksichtigt.



DER MARKT FÜR UNTERNEHMENSIMMOBILIEN IN BERLIN

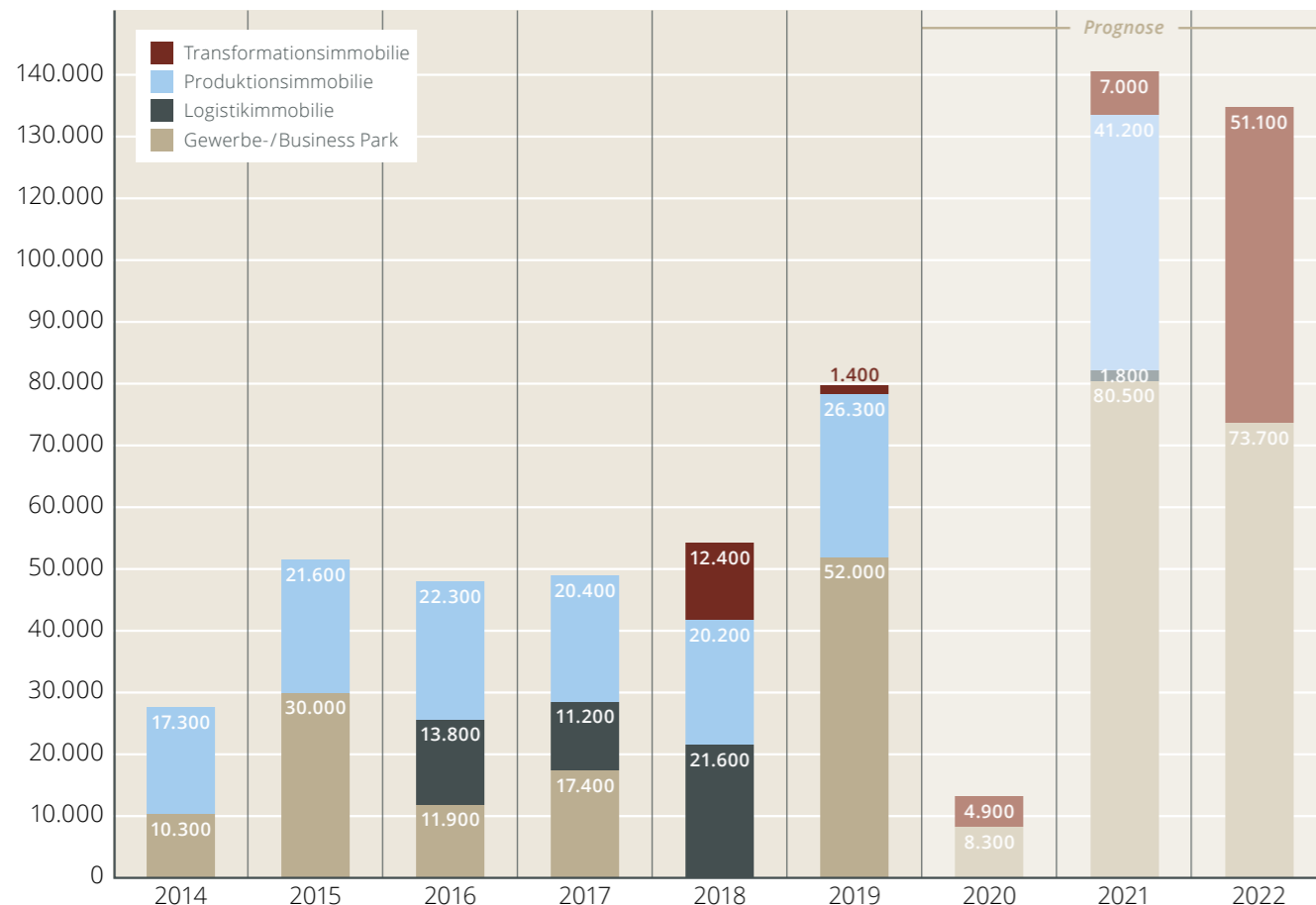
Renaissance der Gewerbeparks

Unternehmensimmobilien (UI) sind gemischt genutzte Gewerbeobjekte, die u. a. über Büro-, Lager-, Fertigungs-, Forschungs-, Service- und Großhandelsflächen verfügen können. Durch ihre hohe Flexibilität sind sie vor allem bei mittelständischen Unternehmen beliebt. Neben Transformationsimmobilien umfasst die Gruppe UI auch Lager-, Logistik- und Produktionsimmobilien sowie Gewerbeparks. Die letztgenannte Klasse erlebt dabei aktuell deutschlandweit eine Renaissance.

Dies spiegelt sich auch in den Fertigstellungen in Berlin wider: So entfallen von 2014 bis 2022 knapp 50 % aller Fertigstellungen in der Assetklasse Unternehmensimmobilien auf Gewerbeparks. Die Fertigstellungsspitzen werden dabei

für 2021/2022 erwartet. So sollen hier u. a. der Unternehmerpark an der Wollenberger Straße (aurelis) oder das City Dock von Panattoni an der Altonaer Straße fertiggestellt werden. Auch die GSG Berlin wird dem Vermietungsmarkt in den kommenden Jahren neue Flächen in den gefragten Bezirken Charlottenburg-Wilmersdorf und Friedrichshain-Kreuzberg zur Verfügung stellen. Darunter befindet sich der Neubau des Torhaus² mit 8.000 m² Nutzfläche, der direkt an den bestehenden GSG-Hof in der Helmholtzstraße grenzt und Ende 2021 fertiggestellt werden soll. Weiterhin wird das Bürogebäude The Benjamin das historische Ensemble der Gebauer Höfe ergänzen und über eine Nutzfläche von 5.000 m² verfügen.

Fertigstellungen von Unternehmensimmobilien in Berlin 2014 bis 2022 (in m²) – ab 2020 Prognose



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

Die Vorteile von Gewerbeparks wie die Verbindung von unterschiedlichen Flächentypen und die gute Erreichbarkeit durch ihre Lage am Stadtrand tragen zur Beliebtheit dieses Objekttypus bei. Die große Flexibilität bedingt jedoch auch, dass Gewerbeparks ein aktives Management benötigen.

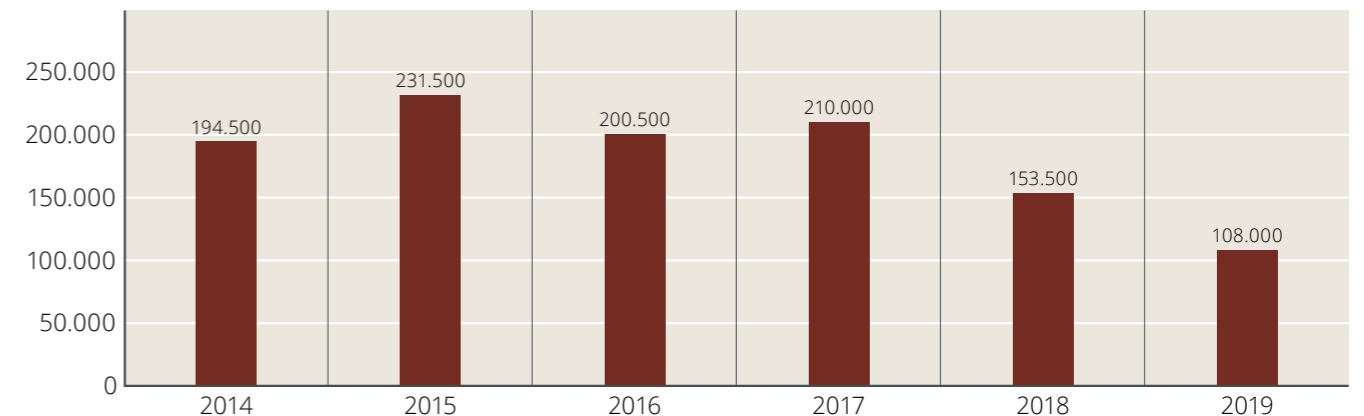
Auch das GSG-Portfolio reicht von klassischen Gewerbehöfen bis zu Gewerbeparks. Damit ermöglicht die GSG Berlin ihren Nutzern eine hohe Flächenflexibilität, die sich auch im Mietermix zeigt. Dieser reicht von Unternehmen aus dem produzierenden Gewerbe bis hin zu Digitals.

Geringes Flächenangebot bremst Vermietungsmarkt

Parallel zur Entwicklung auf dem Büromarkt ist auch im Bereich Unternehmensimmobilien ein Mangel an Angebotsflächen in der Hauptstadt erkennbar. Der sukzessive Rückgang des Flächenumsatzes verdeutlicht dies. Seit 2014 wurden im Durchschnitt ca. 183.000 m² umgesetzt. Dabei

liegt die Vermietungsleistung in den Jahren 2018 und 2019 deutlich unter diesem Wert. Ende 2019 wurde sogar aufgrund des Fehlens von adäquaten Flächen der niedrigste Wert im Beobachtungszeitraum verbucht.

Flächenumsatz von Unternehmensimmobilien in Berlin 2014 bis 2019 (in m²)



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

Von 2014 bis 2022 entfallen knapp 50 % aller Fertigstellungen in der Assetklasse Unternehmensimmobilien auf Gewerbeparks. Die Fertigstellungsspitzen werden dabei für 2021/2022 erwartet.

FLEXIBLE WORKSPACES IN BERLIN

Der Berliner Büromarkt hat sich in den letzten Jahren nicht nur durch steigende Mieten und fallende Leerstände auszeichnet, sondern auch durch den Zuwachs an neuen Angebotsformen. Nirgendwo sonst in Deutschland gibt es ein derart großes Angebot an Flexible Workspaces. Europa-weit steht Berlin hinter London und Paris an dritter Stelle.

Was macht Flexible Workspaces so beliebt?

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.



Flexible Workspaces in den Zermelo-Höfen, Lobeckstraße
Techspace Kreuzberg (Photography by HEJMMother Bran)

Nutzer erhalten in Flexible Workspaces einen voll ausgestatteten Arbeitsplatz, der flexibel angemietet werden kann, ohne dass ein langfristiger Mietvertrag abgeschlossen werden muss. Darüber hinaus profitieren die Nutzer von geringen Transaktionskosten: Sie müssen keine Maklerprovision bezahlen, der Ausbau und die Möblierung der Fläche entfallen und sie müssen keine langwierigen Vertragsverhandlungen mit dem Eigentümer führen. Zudem erhoffen sich einige Nutzer den Austausch mit Wissensträgern, um damit ihre Arbeit voranzubringen. Damit sind Flexible Workspaces insbesondere bei Start-ups und Freelancern beliebt. Jedoch sehen auch etablierte Unternehmen die Vorteile, beispielsweise wenn sie kurzfristig Engpässe ausgleichen oder sie temporär einen neuen Standort beziehen müssen.

Je nach Nutzergruppe finden sich verschiedene Flexible-Workspace-Lösungen. Aufgrund der geringeren Kosten und der kleineren Flächen, die angemietet werden können, sind für Freelancer und Start-ups zumeist Coworking Spaces die erste Wahl. Reifere bzw. etablierte Unternehmen bevorzugen dagegen eher Räumlichkeiten in Business Centern oder Hybriden Workspaces. Dort können sie größere Flächen anmieten. Ferner spielen in etablierten Unternehmen auch Vertraulichkeiten und Datenschutz eine größere Rolle, die in Business Centern und Hybriden Workspaces einfacher gewahrt werden können.

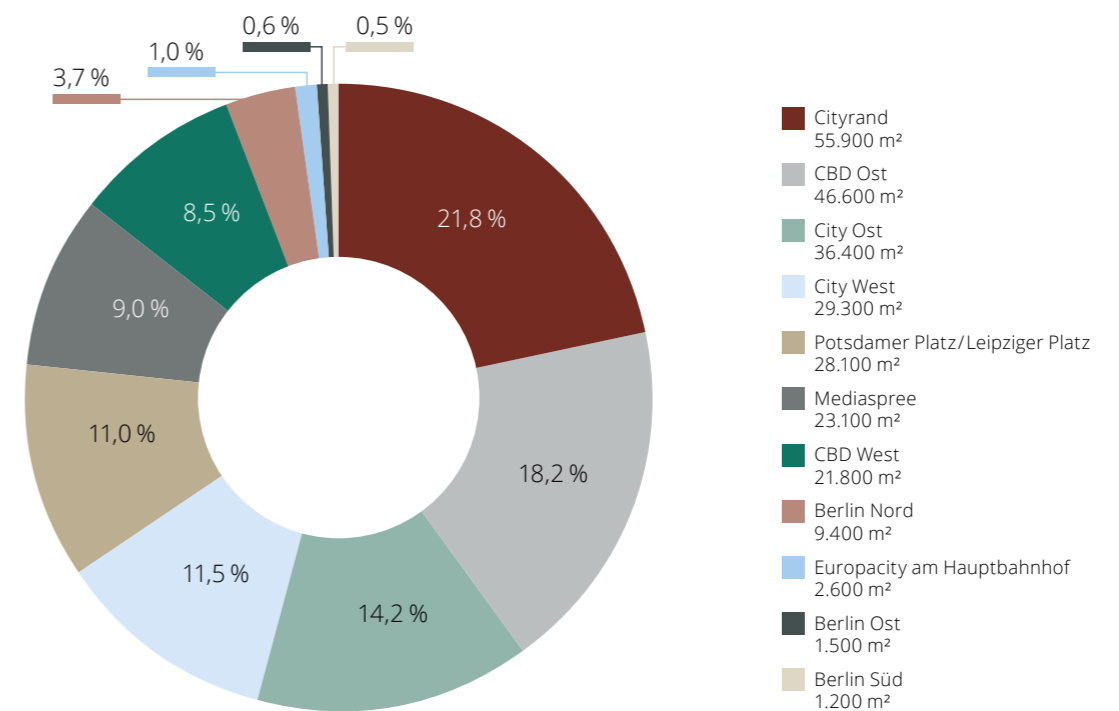
Wie hat sich der Markt in den letzten Jahren entwickelt?

In den letzten fünf Jahren wurden in Berlin rund 256.000 m² Bürofläche an Anbieter von Flexible Offices vermietet. Allein in den Jahren 2017 bis 2019 betrug der durchschnittliche Flächenumsatz in diesem Segment 75.000 m² und damit etwa 7 bis 8 % der jährlichen Büroflächennachfrage in Berlin. Dabei ist WeWork der Anbieter, der diesen Aufschwung maßgeblich mitgetragen hat. WeWork hat seit 2016 rund 105.000 m² Bürofläche in Berlin angemietet. Das entspricht etwa 40 % des gesamten Flexible-Office-Flächenumsatzes.

Der am stärksten gefragte Bezirk ist Mitte. Hier wurden seit 2016 mehr als 140.000 m² umgesetzt. Mit etwas Abstand folgen Friedrichshain-Kreuzberg (53.000 m²) und Charlottenburg-Wilmersdorf (31.000 m²). Dabei orientiert sich die Nachfrage größtenteils an den dort wichtigen Büroteilmärkten: City Ost (36.400 m²) und City West (29.300 m²), Potsdamer Platz/Leipziger Platz (28.100 m²) und CBD (Central Business District) Ost (46.600 m²) sowie CBD West (21.800 m²).

Die Segmente, die in den letzten Jahren am stärksten wuchsen, sind Business Center (45.000 m²) und Hybride Workspaces (163.000 m²). Auf diese beiden Segmente entfielen seit 2016 knapp über 80 % des Flexible-Office-Flächenumsatzes. Das Segment Coworking Spaces taucht hier nur mit etwa 48.000 m² auf. Das liegt aber nicht daran, dass dieses Segment weniger beliebt ist, sondern eher, dass die Anbieter überwiegend gemeinnützige Gesellschaften oder Vereine sind, die lediglich kleine Flächen anmieten. Darüber hinaus mieten diese Anbieter auch häufig keine klassischen Büroflächen an und fallen somit aus den Statistiken. Ausnahmen bilden lediglich professionelle Betreiber wie beispielsweise Unicorn.

Flächenumsatz nach Büroteilmärkten seit 2016 (in m²)



Quelle: Savills

Gesamt: 255.900 m²

Trotz des weiterhin wachsenden Flexible-Workspace-Marktes zeigte sich jedoch in den letzten zwölf Monaten, dass das Wachstum im Segment Hybride Workspaces zurückgeht. Demgegenüber sind die Kategorien Coworking Spaces und Business Center weiterhin auf Expansionskurs. Seit Juni 2019 ist der Flexible-Office-Markt um insgesamt 22 Spaces gewachsen. Die Kategorie Coworking Spaces ist netto um zehn Standorte gewachsen: 13 Offices haben neu eröffnet und drei haben geschlossen. Bei den Business Centern kamen zehn neue Standorte hinzu und im Segment Hybride Workspaces zwei. Ein Grund, wieso das Wachstum bei den Hybriden Workspaces etwas zurückging, ist, dass WeWork als Branchenprimus seinen Expansionskurs verlassen hat und derzeit auf Kostenreduktion bedacht ist. Demgegenüber expandieren die Anbieter von Coworking Spaces und Business Centern weiterhin. Bei letzteren hat Regus vier und Scaling Spaces fünf neue Standorte eröffnet. Trotzdem bleibt Regus mit nunmehr 18 Standorten der größte Anbieter von Business Centern in Berlin. Bei den Coworking Spaces ist mit Knotel ein neuer Betreiber am Markt aufgetaucht. Dieser betreibt bereits acht Spaces und plant, in diesem Jahr acht weitere zu eröffnen. Mit dann 16 Offices würde Knotel auch an die Spitze der Coworking-Betreiber aufrücken.

Anzahl Flexible Offices nach Segment und Bezirken

Bezirk	Business Center	Coworking Space	Hybrid	Gesamt
Charlottenburg-Wilmersdorf	4	6	6	16
Friedrichshain-Kreuzberg	2	41	5	48
Lichtenberg	–	3	–	3
Mitte	18	62	20	100
Neukölln	1	9	1	11
Pankow	1	13	–	14
Reinickendorf	1	1	–	2
Spandau	2	–	–	2
Steglitz-Zehlendorf	1	–	–	1
Tempelhof-Schöneberg	1	8	3	12
Treptow-Köpenick	1	7	–	8
Gesamt	32	150	35	217

Quelle: Savills

Jedoch unterscheidet sich das Geschäftsmodell von Knotel von den bisherigen Anbietern von Flexible Workspaces. Zwar hat Knotel mit der Übernahme von Ahoy Berlin einen klassischen Coworking-Anbieter aufgekauft, aber das Geschäftsmodell sieht eher vor, Büroflächen auf die Präferenzen eines Unternehmens zuzuschneiden. Sprich, während andere Flexible-Workspace-Anbieter zumeist Flächen zum Zusammenarbeiten für verschiedene Unternehmen vermieten, bietet Knotel seine Flächen lediglich einem Unternehmen an. Damit ist es schwierig, sie in eine der drei obigen Kategorien einzuordnen. Sie selbst sehen sich überwiegend in der Rolle des Verwalters von Büroflächen.

Welche Auswirkungen hatten die Kontaktsperren der COVID-19-Pandemie?

Die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf den Flexible-Workspace-Markt lassen sich bisher nur schwer in Zahlen ausdrücken. Eine Annäherung liefert eine Umfrage von Workthere, den Spezialisten von Savills für Flexible Offices. Demnach haben Nutzer, die flexible Verträge abgeschlossen haben, diese auch mehrheitlich gekündigt. Darüber hinaus haben viele, vor allem kleinere Anbieter, ihre Standorte geschlossen. Aber selbst wenn die Büros noch geöffnet waren, wurden diese kaum mehr frequentiert. Zum einen, weil Nutzer Bedenken bezüglich ihrer Gesundheit hatten, und zum anderen, weil die Krise Unternehmen zwingt, Kosten einzusparen. Lediglich Großnutzer nahmen ihre angemieteten Räumlichkeiten noch weitestgehend in Anspruch. Aber auch hier ist laut der Umfrage die Vertragsbelegung von 83 % vor der COVID-19-Pandemie auf 71 % danach gesunken.

Die Anbieter, die einen Großteil ihrer Flächen an Großnutzer vermietet haben, sind somit im Vorteil. Das bedeutet wiederum, dass Spaces mit wenigen Großnutzern auch unmittelbar von der Krise betroffen sein werden. Darunter fallen Spaces, die einen Großteil ihres Umsatzes mit der Vermietung von Schreibtischen im Open-Space-Bereich oder der Vermietung von Veranstaltungsflächen generieren.

Wird das Segment Verlierer oder Gewinner der Krise sein?

Allerdings zeigen die Ergebnisse dieser Umfrage auch, dass ein Großteil der Flexible-Workspace-Anbieter davon ausgeht, dass sich das Segment nach einer anfänglichen Eintrübung wieder erholen wird. Mittel- bis langfristig könnte der Flexible-Workspaces-Markt sogar als Gewinner aus der Krise hervorgehen. Gerade in unsicheren wirtschaftlichen Zeiten suchen Nutzer nach größtmöglicher Flexibilität, um schnell auf sich verändernde Rahmenbedingungen reagieren zu können. Diese wird in Flexible Workspaces geboten. Darüber hinaus hat die Krise gezeigt, dass Remote Working für einen Großteil der Tätigkeiten, mit denen Büroangestellte tagtäglich konfrontiert sind, geeignet ist. Unternehmen könnten hier auf ihre Angestellten zugehen und ihnen anbieten, die bisherigen Büroräumlichkeiten auf wohnortnahe flexible Arbeitsplätze zu verteilen.

Die Anbieter von Flexible Workspaces reagieren zumindest derzeit, indem sie Open-Space-Flächen und Eventflächen vermehrt in Privatbüros umbauen. Das kann als Zeichen gewertet werden, dass sich die Anbieter auf die geänderten Rahmenbedingungen einstellen und mittelfristig wieder mit steigender, wenn nicht sogar zusätzlicher Nachfrage rechnen.

Einer Umfrage zufolge geht ein Großteil der Flexible-Workspace-Anbieter davon aus, dass sich das Segment wieder erholen wird.



BRANCHENTRENDS

Von „Arm, aber sexy“ zur „Boomtown Berlin“

Die Geschichte der Berliner Wirtschaft der letzten Jahre ist eine Wachstumsgeschichte, die insbesondere auf den Büromarkt ausstrahlte (siehe Kapitel „Rezession?! Auswirkungen der Krise auf den Berliner Büroimmobilienmarkt“). „Arm, aber sexy“ lautete der Slogan der Hauptstadt bis vor noch nicht allzu langer Zeit. „Boomtown Berlin“ ist heute eher das Bild, das von der Stadt – nicht zuletzt international – gezeichnet wird. Dass dies keine Fiktion ist, zeigt ein Blick auf die Fakten: Keine der deutschen Top-7-Städte ist in den letzten 20 Jahren wirtschaftlich so stark gewachsen wie Berlin – sowohl im Hinblick auf die Wirtschaftsleistung (+ 41 % – Durchschnitt Top 7: + 27 %) als auch bezogen auf die Erwerbstätigkeit (+ 30 % – Durchschnitt

Top 7: + 25 %). Zur Wahrheit gehört freilich auch, dass das Ausgangsniveau ein niedriges war und die Berliner Wirtschaft auch heute noch den Anschluss sucht. Das Bruttoinlandsprodukt liegt mit knapp 40.000 Euro je Einwohner nach wie vor weit unter dem Niveau der anderen Top-7-Städte. Selbst Köln als Vorletzter in diesem Ranking hat mit knapp 60.000 Euro je Einwohner noch einen großen Vorsprung. Gleichwohl sind die Voraussetzungen gegeben, dass Berlin seine Wachstumsstory der vergangenen 20 Jahre auch in den kommenden Dekaden fortsetzen kann. Einige der anstehenden Großprojekte dürften hier einen nicht unerheblichen Beitrag leisten (siehe Kapitel „Fokus: Großprojekte, die den Berliner Markt prägen werden“).

Anteil der Erwerbstätigen in Berlin nach Wirtschaftszweigen

Wirtschaftszweig	1999	2009	2019
Gesundheits- und Sozialwesen	12,0 %	13,0 %	13,7 %
Handel, Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen	11,6 %	10,9 %	10,6 %
Freiberufliche, wissenschaftliche und technische Dienstleistungen	6,5 %	8,8 %	10,0 %
Sonstige wirtschaftliche Dienstleistungen	6,3 %	8,5 %	9,7 %
Öffentliche Verwaltung, Verteidigung, Sozialversicherung	10,7 %	9,2 %	7,8 %
Erziehung und Unterricht	6,8 %	7,6 %	7,6 %
Information und Kommunikation	4,0 %	4,4 %	5,9 %
Erbringung von sonstigen Dienstleistungen	4,8 %	6,2 %	5,9 %
Verarbeitendes Gewerbe	9,3 %	6,9 %	5,8 %
Gastgewerbe	4,1 %	5,1 %	5,6 %
Baugewerbe	7,6 %	4,6 %	4,4 %
Verkehr und Lagerei	5,0 %	4,4 %	4,1 %
Kunst, Unterhaltung und Erholung	2,7 %	4,0 %	3,7 %
Grundstücks- und Wohnungswesen	3,2 %	2,7 %	2,2 %
Erbringung von Finanz- und Versicherungsleistungen	3,2 %	2,5 %	2,0 %
Energie- /Wasserversorgung, Entsorgung, Beseitigung von Umweltverschmutzungen	2,0 %	1,1 %	1,0 %
Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	0,1 %	0,0 %	0,0 %
Bergbau und Gewinnung von Steinen und Erden	0,0 %	0,0 %	0,0 %

Quelle: Statistisches Bundesamt

Wachstum der Informations- und Kommunikationsbranche versinnbildlicht Dynamik und Wachstumspotenzial der Berliner Wirtschaft

Wachstum ist Veränderung und so hat sich auch die Berliner Wirtschaftsstruktur in den letzten zwei Jahrzehnten zwar nicht grundlegend, aber doch sichtbar verändert (siehe Tabelle links). Heute wie vor 20 Jahren sind das Gesundheits- und Sozialwesen sowie der Handel die beiden Wirtschaftszweige mit den meisten Erwerbstätigen. Auf beide Branchen zusammen entfällt fast ein Viertel der Erwerbstätigkeit. Ansonsten haben sich die Positionen und Anteile in den letzten 20 Jahren durchaus erheblich verschoben. Zwei Wirtschaftsbereiche haben dabei besonders an Bedeutung verloren: der öffentliche Sektor, der von Rang 3 auf Rang 5 zurückgefallen ist, sowie das verarbeitende Gewerbe, das sogar um fünf Positionen auf Rang 9 abrutschte. Umgekehrt gibt es einige bemerkenswerte Aufsteiger. So haben sowohl der Wirtschaftszweig der freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen als auch jener der sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen (z. B. Unternehmens-, Rechts- und Steuerberatung) ihren Anteil an der Erwerbstätigkeit auf jeweils etwa 10 % fast verdoppelt. Auch die Informations- und Kommunikationsbranche ist überproportional gewachsen. Wie kaum ein anderer Sektor steht sie vielleicht sinnbildhaft für die neue Dynamik der Berliner Wirtschaft. Schließlich tummeln

sich hier die meisten der zahlreichen Start-ups, die Berlin heute ausmachen und in den Rang einer der bedeutendsten Gründermetropolen Europas gehoben haben. Dieser Status ist auch ein Versprechen an die Zukunft, schließlich sind Innovationsfreude und Wachstumsorientierung das Wesen neu gegründeter Unternehmen. Doch auch insgesamt verspricht die heutige, auf (moderne) Dienstleistungen ausgerichtete Berliner Wirtschaftsstruktur mehr Wachstum als die alte. Die Kehrseite dessen dürfte eine stärker ausgeprägte Sensibilität gegenüber konjunkturellen Schwankungen und mithin eine höhere Krisenanfälligkeit sein. Hier spielt neben der Branchenzusammensetzung aber sicherlich auch die Diversität der Wirtschaftssektoren eine Rolle und diese hat sich in den vergangenen 20 Jahren nur wenig verändert und ist zudem im Top-7-Vergleich recht hoch. Am deutlichsten ist der Kontrast zu Stuttgart. In der baden-württembergischen Landeshauptstadt trägt allein der größte Wirtschaftszweig, das verarbeitende Gewerbe, ein Viertel zur Wirtschaftsleistung bei. Die fünf größten Sektoren haben einen Anteil von 58 % an der gesamten Wirtschaftsleistung Stuttgarts. In Berlin sind es lediglich 48 % und damit knapp der niedrigste Anteil aller Top-7-Standorte (Durchschnitt: 52 %).

econopark Wilhelm-von-Siemens-Straße (Foto: GSG Berlin)

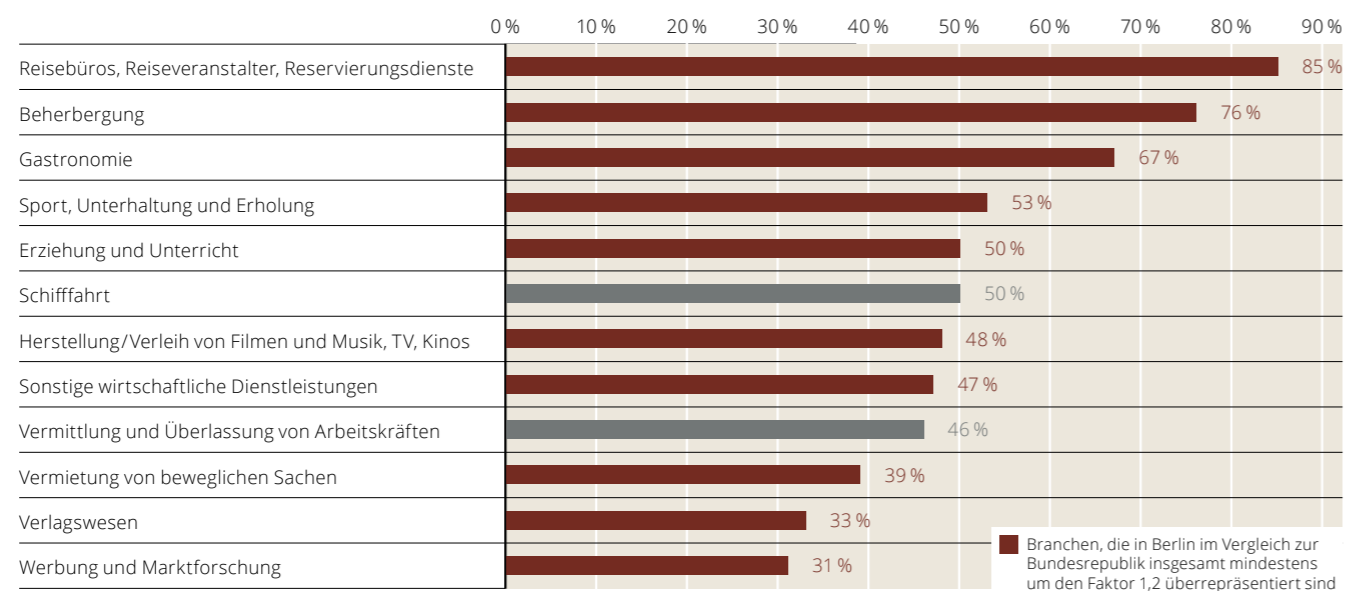


Finanzkrise fast unbeschadet überstanden – dieses Mal sind die Voraussetzungen weniger günstig

Sowohl die relativ hohe Diversität der Berliner Wirtschaftszweige als auch ihre spezifische Komposition dürften dafür gesorgt haben, dass Berlin die letzte Krise einigermaßen schadlos überstanden hat. Während der Finanzkrisenrezession des Jahres 2009 schrumpfte die deutsche Wirtschaft um 5,6 %, jene in Berlin lediglich um 1,1 %. Schon im Jahr darauf hatte die Berliner Wirtschaftsleistung ihr Vorkrisenniveau wieder erreicht. Das schaffte weder Deutschland insgesamt noch eine der anderen Top-7-Städte. Neben dem Finanzsektor war damals nachgelagert das (exportorientierte) verarbeitende Gewerbe besonders von der Krise betroffen. Beide Wirtschaftszweige sind in Berlin unterrepräsentiert und auf alle anderen Wirtschafts-

zweige, zum Beispiel den Einzelhandel, strahlte die Rezession kaum aus. Das Muster der Corona-Krise ist ein völlig anderes. Gemäß einer Erhebung des ifo-Instituts sind die Dienstleistungsunternehmen nach eigener Einschätzung am stärksten erschüttert, gefolgt von den Einzelhändlern. Die Unternehmen des verarbeitenden Gewerbes halten sich für unterdurchschnittlich stark tangiert. Innerhalb des Dienstleistungssektors wiederum sind unter anderem die Tourismusindustrie, die Kulturwirtschaft und das Gastgewerbe besonders betroffen. So gaben 85 % aller befragten Reisebüros an, dass die Krise ihre Existenz bedroht. Dasselbe gilt für etwa sieben von zehn Gastronomen und Beherbergungsbetriebe.

Dienstleistungsbranchen, die von der COVID-19-Krise stark bedroht sind



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, ifo-Institut

Gemäß einer Erhebung des ifo-Instituts sind Dienstleistungsunternehmen nach eigener Einschätzung von der Corona-Krise am stärksten betroffen, gefolgt von den Einzelhändlern.



Schirmer-Höfe, Köpenicker Straße (Foto: GSG Berlin)

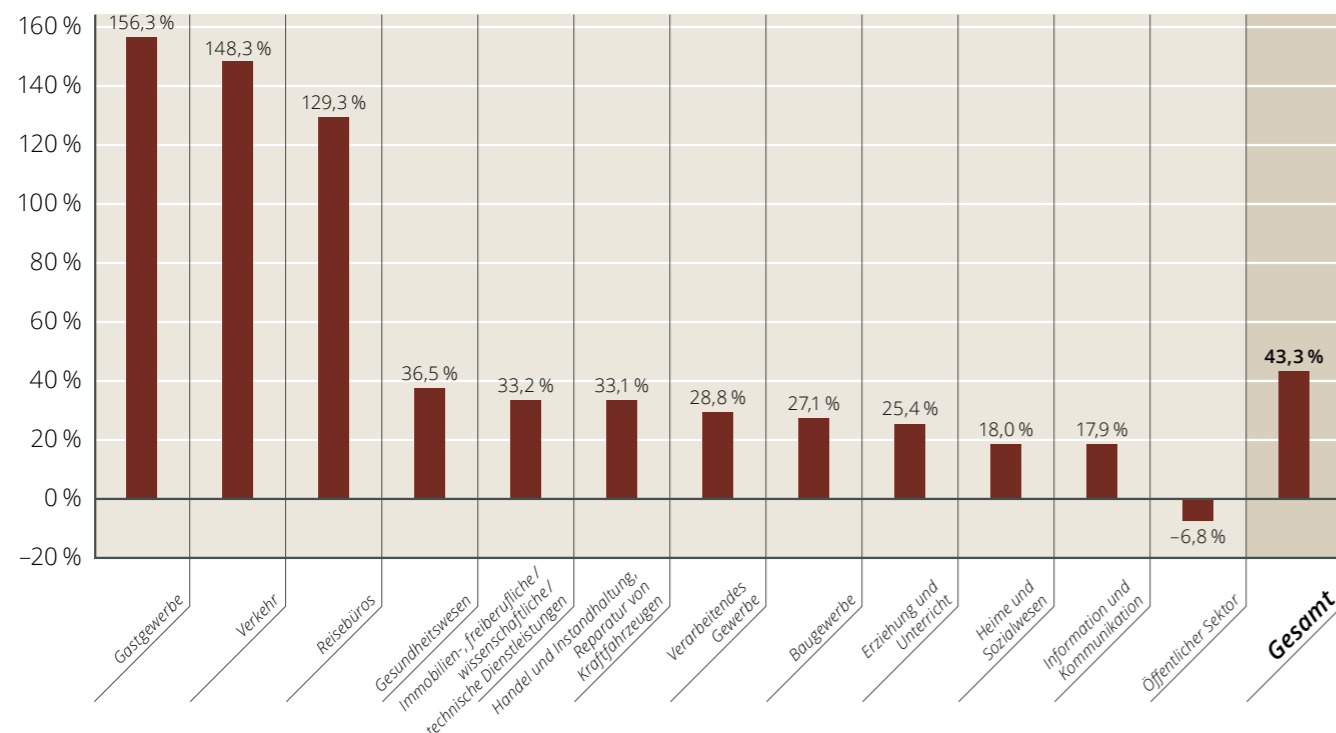
Von der Corona-Krise stark betroffene Branchen in Berlin überrepräsentiert

Wie alle großen Städte ist Berlin natürlich vom Dienstleistungssektor geprägt – und das sogar in besonderem Maße. Mehr als vier Fünftel der Wirtschaftsleistung entfallen auf ihn. Unter den Top-7-Städten gilt das ansonsten nur für Frankfurt. Mehr noch als in Frankfurt sind die von der Corona-Krise besonders stark betroffenen Dienstleistungsbereiche für die Berliner Wirtschaft recht bedeutsam. Mit Ausnahme der Schifffahrt sind alle überdurchschnittlich stark betroffenen Dienstleistungsbranchen in Berlin gemessen am Bundesdurchschnitt überrepräsentiert (siehe Grafik auf Seite 38). Insgesamt arbeitet dort etwa ein Fünftel aller sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (bundesweit 13 %). Zwar gibt es umgekehrt durchaus einige für Berlin wichtige Wirtschaftsbereiche, deren Unternehmen sich wenig bedroht sehen – dazu zählen etwa Informations- und Kommunikationsdienstleistungen sowie der Bereich Forschung und Entwicklung – trotzdem steht zu erwarten, dass Berlin von der aktuellen Krise stärker betroffen sein wird als von der Finanzkrise und auch stärker als manch andere der Top-7-Städte.

Branchenübergreifend starker Anstieg der Arbeitslosigkeit – nur im öffentlichen Sektor nicht

Ob es tatsächlich so kommt, wird sich erst in der Retrospektive mit Gewissheit sagen lassen. Die Entwicklungen am Arbeitsmarkt seit Krisenbeginn deuten aber in die zu erwartende Richtung. Seit März stieg die Arbeitslosenquote in Berlin um 2,6 Prozentpunkte auf 10,5 %. In keiner anderen Top-7-Stadt fiel der Anstieg so stark aus (Durchschnitt: 1,8 % Prozentpunkte). Insgesamt waren im Juni etwas mehr als 200.000 Menschen ohne Arbeit und damit 37 % mehr als ein Jahr zuvor. Für weitere gut 400.000 Beschäftigte wurde Kurzarbeit angezeigt. Lediglich im öffentlichen Sektor verloren weniger Beschäftigte ihre Arbeit als im Vergleichszeitraum des Vorjahres (– 7 %). In allen anderen Wirtschaftszweigen wurden wesentlich mehr Menschen arbeitslos als im Vorjahr (siehe Grafik unten). Überdurchschnittlich stark betroffen waren das Gastgewerbe (+ 156 %), das Verkehrswesen (+ 148 %) sowie Reisebüros (+ 129 %). Selbst in den resilienteren Sektoren, etwa dem Bereich Heime und Sozialwesen oder der Informations- und Kommunikationsbranche, wurden wesentlich mehr Menschen arbeitslos als im Vorjahr (jeweils + 18 %).

Zugang an Arbeitslosen zwischen April und Juni 2020 gegenüber Vorjahr



Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Öffentliche Hand als Stabilisator am Büromarkt

Diese Entwicklungen werden auch am Berliner Immobilienmarkt ihre Spuren hinterlassen, wenngleich ein Blick auf die einschlägigen Kennzahlen das noch nicht erkennen lässt. Typischerweise dauert es sechs bis neun Monate, bis sich wirtschaftliche Entwicklungen in den Immobilienmarktdaten niederschlagen, sodass frühestens im Herbst 2020 erste Effekte sichtbar werden dürften. Über deren Ausmaß und den weiteren Verlauf lässt sich nur spekulieren. Mit Blick auf die Betroffenheit der einzelnen Branchen liegt es jedoch auf der Hand, dass in erster Linie die Märkte für Beherbergungs-, Gastronomie- und Einzelhandelsflächen betroffen sein werden. Der Büromarkt dürfte sich als wesentlich robuster erweisen, zumal er bis zur Krise von einem Nachfrageüberhang geprägt war (siehe Kapitel „Rezession?! Auswirkungen der Krise auf den Berliner Büroimmobilienmarkt“). Hinzu kommt die stabilisierende Rolle des öffentlichen Sektors. Dieser ist zwar nicht mehr so bedeutsam wie vor 20 Jahren, aber weiterhin einer der größten Büronutzer Berlins. Gleichwohl gibt es natürlich auch Büronutzer, deren Geschäftslage sich durch die Krise verschlechtert hat und die schlimmstenfalls in ihrer Existenz gefährdet sind. Die ifo-Erhebung legt nahe, dass dies vor allem Unternehmen des Verlagswesens sowie der Werbe- und Marktforschungsbranche betrifft. Anders als die öffentliche Hand sind diese Branchen für die gesamte Büroflächennachfrage Berlins aber von untergeordneter Bedeutung.

Hohe Branchendiversität über alle Büroteilmärkte

Noch ein weiterer Aspekt könnte sich als stabilisierender Faktor für den Büroimmobilienmarkt erweisen: Die Branchenverteilung ist nicht nur in Berlin insgesamt recht ausgewogen, sondern auch auf Ebene der einzelnen Büroteilmärkte. Einen Teilmarkt wie etwa das Frankfurter Bankenviertel, dessen dominante Nutzer namensgebend sind, gibt es in Berlin nicht. Dem Namen nach gibt es mit der Mediaspree zwar einen vergleichbaren Berliner Büroteilmarkt, diese Lage erhielt ihren Namen aber schon bevor sie sich als Bürolage etablierte. Hier sind in der Tat zahlreiche Medienunternehmen ansässig, sie dominieren aber den Teilmarkt nicht. Zu den größten Büronutzern der Mediaspree zählen unter anderem Coca-Cola, Daimler und Zalando – allesamt Unternehmen aus anderen Branchen. Zudem belegt die öffentliche Hand in erheblichem Umfang Büroflächen. Auch die anderen Büroteilmärkte weisen eine hohe Branchendiversität auf. Es gibt durchaus kleinräumige Branchenballungen, die wenigsten davon betreffen aber Branchen, die durch die Corona-Krise überdurchschnittlich stark existenzgefährdet sind. So ist zum Beispiel in Mitte ein großer Teil der in Berlin ansässigen Versicherungen/Pensionskassen vertreten, zudem befinden sich dort viele Rundfunkveranstalter. Am ehesten lassen sich Ballungen von Unternehmen aus vergleichsweise stark betroffenen Branchen im Bereich des Alexanderplatzes ausmachen. Dort sind mehr als 100 Betriebe aus dem Verlagswesen ansässig (Berlin insgesamt: ca. 900) sowie fast jeder zehnte Betrieb aus dem Wirtschaftszweig Werbung und Marktforschung. Die beiden Branchen Information und Kommunikation sowie Unternehmensberatung (inkl. Rechts- und Steuerberatung sowie Wirtschaftsprüfung) zählen aber sowohl am Alexanderplatz als auch in fast allen anderen zentralen Büroteilmärkten zu den Top-5-Büronutzern – zwei Branchen also, die von der Corona-Krise insgesamt vergleichsweise wenig betroffen sein dürften und die für die lange Frist weiteres Wachstum versprechen.



FOKUS: GROSSPROJEKTE, DIE DEN BERLINER MARKT PRÄGEN WERDEN

Der Berliner Büromarkt verfügt deutschlandweit über eine der niedrigsten Leerstandsdaten. Vor allem in der Innenstadt sind Büroflächen Mangelware. Folglich werden neue Mietflächen benötigt, damit die Wachstumsgeschichte der vergangenen Jahre fortgesetzt werden kann. Alternativstandorte – teilweise mit großflächigen Büroflächen – sind derzeit fast nur in peripheren Lagen oder im Berliner Umland zu finden. Dabei können Großprojekte (Eröffnung des neuen Hauptstadtflughafens in Schönefeld) Impulse für neue Entwicklungen setzen. Weiterhin sind in größeren Kiez- oder Quartiersentwicklungen (Siemensstadt 2.0 oder

TXL – The Urban Tech Republic) neue Mietflächen in der Planung, da hier eine zeitgemäße Nutzungsmischung realisiert werden kann. Die beiden Letztgenannten gehören dabei sogar zu den elf Berliner Zukunftsorten, die Wirtschaft und Wissenschaft vernetzen sollen, um die Innovations- und Wettbewerbsfähigkeit der deutschen Hauptstadt zu stärken. Die erwähnten Großprojekte sollen nachfolgend näher betrachtet und mit den GSG-Standorten verglichen werden. Dabei kommen Steckbriefe zum Einsatz, um Unterschiede der Entwicklungen besser aufzeigen zu können.

Foto: istockphoto.com/golero



BER-Umfeld

Nach Schließung des aktuellen Hauptstadtflughafens Tegel wird Ende Oktober 2020 der Flughafen Berlin-Brandenburg (BER) eröffnet. Im Umfeld des neuen Airports sind zahlreiche Planungen angedacht, die das Marktumfeld komplett verändern werden.



Standort	Schönefeld
Lage im (Berliner) Marktgefüge	dezentral (Umland)
Erreichbarkeit via MIV und ÖPNV	gut bis sehr gut (abhängig von der Lage)
Erreichbarkeit Flughafen	sehr gut – Entwicklungsgebiete im direkten Umfeld des neuen Hauptstadtflughafens
Größe des Entwicklungsgebietes	Diverse Areale bilden das Entwicklungsgebiet Schönefeld, darunter u. a. Airport City (rd. 10 ha), AirTown (10 ha), Business Park Waßmannsdorf (150 ha), LOG Park Berlin Schönefeld (37 ha), Gatelands (10 ha), Midfield Expo Gardens/Airgate (10 ha/ 14 ha), Neu-Schönefeld (60 ha).
Anker(nutzer)	Flughafen Berlin-Brandenburg (BER)
Projektentwickler	divers, u. a. öffentliche Hand, Project Immobilien, OFB, DIE AG, Segro, Alpine Finanz Bau etc.
Realisierungszeitraum	mittel- bis langfristig
Bauvolumen (Potenzial)	> 4,5 Mio. m ² Brutto-Grundfläche*
– davon Bürofläche	> 1,9 Mio. m ² Brutto-Grundfläche*
– weitere Nutzungen	Einzelhandel, Logistik, Hotel, Gastronomie, Konferenz
Zielgruppen	breites Zielgruppenspektrum aufgrund heterogener Qualitäten mit Schwerpunkt auf flughafenaffinen Unternehmen (Logistiker, Dienstleister, Automotive)

* teilweise Schätzung

TXL – The Urban Tech Republic

Die Inbetriebnahme des neuen Hauptstadtflughafens (BER) in Schönefeld Ende Oktober 2020 wird zur Schließung des aktuellen Airports Tegel führen. Danach soll das Areal in verschiedene Quartiere eingeteilt werden. Neben dem Schumacher Quartier (ca. 5.000 Wohnungen), Tegel-Nord und Cité Pasteur (insg. rd. 4.000 Wohneinheiten) ist auch das Quartier TXL – The Urban Tech Republic (UTR) geplant. Hier soll Platz für bis zu 1.000 Unternehmen geschaffen werden.



Standort	Berlin
Lage im (Berliner) Marktgefüge	dezentral (Peripherie Nord)
Erreichbarkeit via MIV und ÖPNV	durchschnittlich (Anschluss an Berliner U-Bahn-Netz geplant)
Erreichbarkeit Flughafen	ca. 30 km (Schönefeld)
Größe des Entwicklungsgebietes	ca. 211 ha
Anker(nutzer)	Beuth-Hochschule (ca. 2.500 Studierende)
Projektentwickler	Land Berlin (Tegel Projekt GmbH)
Realisierungszeitraum	langfristig
Bauvolumen (Potenzial)	noch nicht abschließend quantifizierbar
– davon Bürofläche	angedacht sind 1.000 Unternehmen bzw. 20.000 Arbeitsplätze
– weitere Nutzungen	Bildung (Hochschule), Gewerbe & Logistik, Industrie, Gastronomie
Zielgruppen	technologieaffine Nutzer mit Schwerpunkt Nachhaltigkeit (Mobilität, Bauen etc.), Schaffung von Flächen für Start-ups

Siemensstadt 2.0

Der wirtschaftliche Strukturwandel hebt auch in der deutschen Hauptstadt neue Flächenpotenziale – das Projekt Siemensstadt 2.0 steht exemplarisch dafür. So soll auf einem Teil des historischen Areals der Siemensstadt ein neues innovatives Stadtquartier entstehen.



Standort	Berlin
Lage im (Berliner) Marktgefüge	dezentral (Peripherie West)
Erreichbarkeit via MIV und ÖPNV	durchschnittlich (Anschluss an S-Bahn geplant)
Nähe Flughafen	ca. 30 km (Schönefeld)
Größe des Entwicklungsgebietes	ca. 70 ha
Anker(nutzer)	Siemens
Projektentwickler	Siemens (Förderung durch öffentliche Hand)
Realisierungszeitraum	mittel- bis langfristig
Bauvolumen (Potenzial)	–
– davon Bürofläche	400.000 m ² Brutto-Grundfläche*
– weitere Nutzungen	Wohnen, Studentenwohnen, Produktion, Forschung, Hotel, Bildung, Einzelhandel, Gastronomie
Zielgruppen	technologieaffine Nutzer (Industrie 4.0), Start-ups und Forschungsinstitute

* teilweise Schätzung

Das bisherige Marktumfeld bot günstige Rahmenbedingungen für neue Projektentwicklungen auch im Umland, bzw. in peripheren Lagen der deutschen Hauptstadt. Die in diesem Bericht vorgestellten Großprojekte stehen beispielhaft für die Hebung von neuen Flächenpotenzialen. Im Gegensatz zu diesen dezentralen Standorten verfügt die GSG Berlin vorwiegend über Gewerbeparks und -höfe innerhalb des S-Bahn-Rings. Entsprechend bietet das Umfeld gewachsene Strukturen. Hierzu gehören eine gute Anbindung und Versorgungssituation. In den in der Planung befindlichen Großprojekten müssen die Grundlagen für eine

erfolgreiche Etablierung des Standortes jedoch erst noch geschaffen werden. Darüber hinaus stellt die GSG Berlin einem breiten Branchenspektrum (teilweise in Szenelagen) Flächen zur Anmietung zur Verfügung – die Großprojekte besitzen aufgrund ihrer Lage oder Ankernutzer ein spezifisches Zielgruppenspektrum. Durch den Lockdown, der im Zuge der Corona-Krise ausgerufen wurde, legt der Berliner Büromarkt derzeit eine Atempause ein. Folglich sollte bei Planungen genau auf die Teilmarkteigenschaften und Mikrolage geachtet werden.

Amperium am Humboldthain, Gustav-Meyer-Allee (Foto: Marc-Steffen Unger)



Die GSG Berlin im Vergleich

Wirtschaftszweig	GSG Berlin	1	2	3
		BER-Umfeld	TXL The Urban Tech Republic	Siemensstadt 2.0
Standort	rund 50 Standorte im gesamten Stadtgebiet	—	—	—
Anbindung MIV	abhängig von der Lage des Standortes	+	○	○
Anbindung ÖPNV	abhängig von der Lage des Standortes	○	—	○
Nähe Flughafen	abhängig von der Lage des Standortes	+	○	○
Urbanität	Standorte meist in urbane Strukturen eingebunden	—	—	—
Flexibilität der Flächen	sehr hoch aufgrund der Gebäudestrukturen	○	○	○
Zielgruppenspektrum	Ansprache eines breiten Branchenspektrums	—	—	—

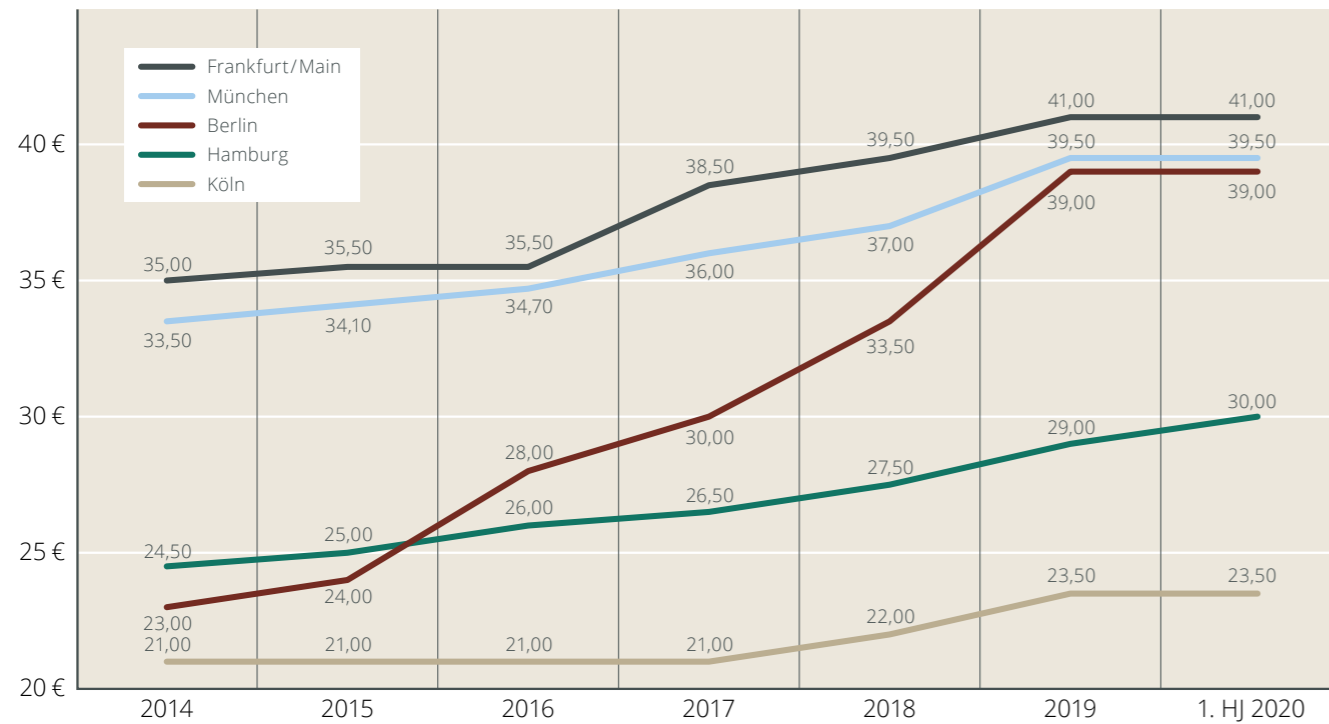
— schlechter ○ vergleichbar + besser als GSG-Höfe

FAZIT UND AUSBLICK

Der Berliner Büromarkt ist in den zurückliegenden Jahren von einem Rekord zum nächsten geeilt. Der vorläufige Höhepunkt wurde Ende 2019 erreicht, als aufgrund der hohen Nachfrage eine Vermietungsleistung von rund 1,07 Mio. m² MFG erzielt werden konnte. Auch die Spitzenmiete in der City kletterte auf einen Höchst- und der Leerstand fiel auf einen Tiefststand. Der Lockdown, der im Zuge der Corona-Pandemie ausgerufen wurde, stoppte den rasanten Pulsschlag auf dem Büroimmobilienmarkt.

Nicht nur in Berlin, auch in den anderen deutschen A-Standorten schlägt sich dies im Vermietungsergebnis des zweiten Quartals 2020 nieder. Den größten Einbruch musste dabei die Banken- und Finanzmetropole Frankfurt hinnehmen, die einen Flächenumsatz von rund 40.000 m² MFG erzielte (Q2/2019: 170.000 m² MFG). Im Gegensatz dazu blieb die Spitzenmiete nahezu überall stabil – mit Ausnahme von Berlin. Hier wurde ein leichter Rückgang festgestellt. Die Leerstandsquote verharrt mit 1,3 % weiterhin auf einem historischen Tiefstwert. Folglich hat sich die Angebotsseite in der deutschen Hauptstadt nur unwesentlich entspannt.

Bürospitzenmieten 2014 bis 1. Halbjahr 2020 im Städtevergleich (in €/m² MFG monatlich)



Quelle: RIWIS/bulwiengesa

Die Berliner Gewerbesiedlungs-Gesellschaft (GSG Berlin) wurde 1965 gegründet, um dem Handwerk intakte Gewerberäume zur Verfügung stellen zu können. Heute versucht sie als einer der größten Anbieter von Büro- und Gewerbeflächen, einem breiten Zielgruppenspektrum Mietflächen zu moderaten Preisen zu bieten. Doch wie sieht die Zukunft der GSG Berlin aus, wenn die geplanten großen Kiez- und Quartiersentwicklungen realisiert werden? Nach derzeitigem Kenntnisstand gut, da die GSG-Standorte neben verschiedenen Flächentypen auch in urbane Strukturen

eingebettet sind. Nutzer schätzen diese Kombination. Auch wenn die Folgen der Corona-Krise derzeit noch nicht vollständig abzuschätzen sind, so wird davon ausgegangen, dass sich der Berliner Büromarkt in den kommenden Monaten robust zeigen wird, da er vor der Krise von einem Nachfrageüberhang geprägt war. 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.

GSG-Hof Schwedenstraße (Foto: GSG Berlin)





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 in Berlin“
und „Branchentrends“*

Savills Immobilien Beratungs-GmbH

Taunusanlage 18

60325 Frankfurt am Main

Telefon: 030 726165130

Kapitel „Flexible Workspaces in Berlin“ und „Branchentrends“

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 2020

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.

