bulwiengesa

Marktprognose 2020

Berlins Büronutzer von morgen

Auftraggeber: TLG IMMOBILIEN AG

Berlin, September 2016

INHALTSVERZEICHNIS

		Seite
EXECUTIVE SUMMARY		
EINLEITUNG		1
1	BÜROIMMOBILIENMARKT BERLIN	3
1.1	Angebot	3
1.2	Besondere Strukturmerkmale	4
1.3	Nachfrage – aus statistischer Perspektive	6
1.4	Nachfrage und Umsatz – aus Marktperspektive	7
2	SONDEREINFLÜSSE AUF DEM BERLINER BÜROIMMOBILIENMARKT	9
3	UNTERNEHMENSTYPOLOGIEN	15
4	LEITBRANCHEN IN BERLIN	17
4.1	Leitbranchen mit differenzierter Marktrelevanz	17
4.2	Unterschiedliche Strukturmerkmale der Leitbranchen	18
5	WIRTSCHAFTSKRAFT	20
6	BÜROBESCHÄFTIGTENPROGNOSE BIS 2020	23
7	RISIKEN	27
8	EXPERTENMEINUNGEN ZUR WIRTSCHAFTS- UND BÜROENTWICKLUNG	30
9	FAZIT UND AUSBLICK	33

URHEBERRECHTLICHER HINWEIS

Die in dieser Studie vorgelegten Ermittlungen und Berechnungen sowie die durchgeführten Recherchen wurden nach bestem Wissen und mit der nötigen Sorgfalt auf der Grundlage vorhandener oder in der Bearbeitungszeit zugänglicher Quellen erarbeitet. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit wird nur für selbst ermittelte und erstellte Informationen und Daten im Rahmen der üblichen Sorgfaltspflicht übernommen. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit für Daten und Sachverhalte aus dritter Hand wird nicht übernommen.

Die Ausfertigungen dieser Studie bleiben bis zur vollständigen Bezahlung des vereinbarten Honorars unser Eigentum. Die Studie ist urheberrechtlich geschützt und bei der bulwiengesa AG registriert. Alleine der Auftraggeber ist berechtigt, den Marktbericht oder Auszüge davon (diese jedoch nur mit Quellenangabe) für die gemäß Angebot/Auftrag vereinbarte Zweckbestimmung weiterzugeben. Vervielfältigungen, Veröffentlichungen und Weitergabe von Inhalten an Dritte in jeglicher Form sind grundsätzlich nur mit vorheriger schriftlicher Genehmigung der bulwiengesa AG und nur mit Angabe der Originalquelle gestattet. Ausgenommen ist die Verwendung der Studie oder Teile davon für Vermarktungsprospekte, hier ist ausnahmslos die vorherige schriftliche Einwilligung der bulwiengesa AG einzuholen.

Interpretiert und bewertet werden die Ergebnisse vor dem Hintergrund der Erfahrungen der bulwiengesa AG in ihrer deutschland- und europaweiten Forschungs- und Beratungstätigkeit.

bulwiengesa AG

Wallstraße 61
10179 Berlin
Tel. +49 30 27 87 68-0
Fax +49 30 27 87 68-68

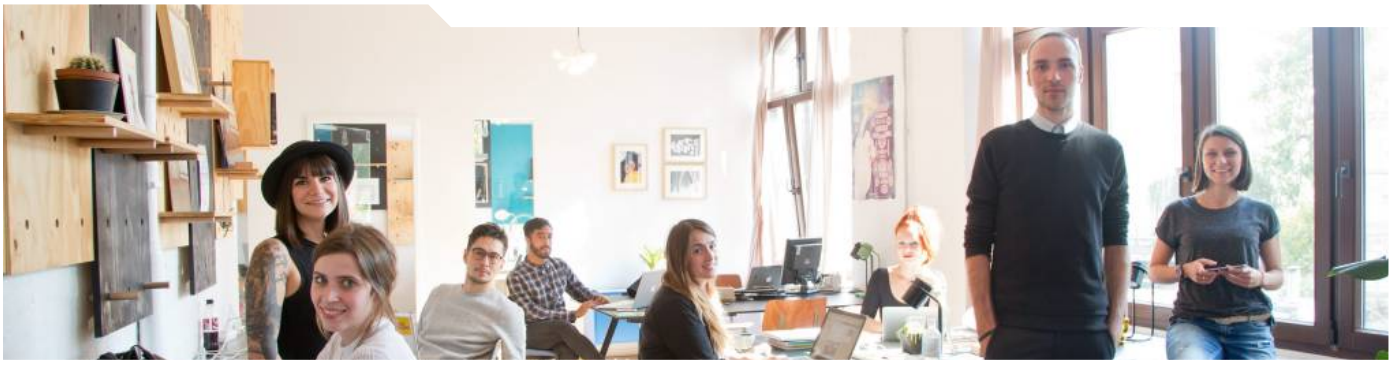
Vorstand:
Ralf-Peter Koschny
Andreas Schulten
Thomas Voßkamp

Aufsichtsratsvorsitzender:
Hartmut Bulwien
info@bulwiengesa.de
www.bulwiengesa.de

Hauptsitz: Berlin
Rechtsform: AG
USt-ID: DE 164508347
Charlottenburg HRB 95407 B

HypoVereinsbank München
BLZ: 70020270, Kto.: 4410433058
BIC: HYVEDEMMXXX
IBAN: DE13700202704410433058

© bulwiengesa AG 2016 – P1603-2656



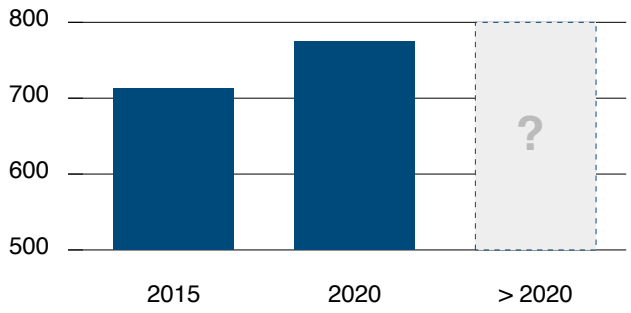
EXECUTIVE SUMMARY

Berlins wirtschaftlicher Strukturwandel in den vergangen fünf bis zehn Jahren war herausragend – auch im europäischen Kontext. Einhergehend mit einem boomenden Tourismus, starkem Zuzug aus dem In- und Ausland und einer kulturellen Strahlkraft in den Bereichen Musik, Kunst und Mode hat sich auch die wirtschaftliche Basis erkennbar stabilisiert – vor allem bei Start-ups und IT-Unternehmen – und ist nun auf einem stabilen Wachstumskurs.

Zahlen aus der Studie	
39 %	Bürobeschäftigtenanteil Berlin 2015
44 %	Bürobeschäftigtenanteil London 2015
158.800 qm MF/G	Büroflächenneuzugang Berlin (p.a. 2011-2015)
366.800 qm MF/G	Büroflächenneuzugang Paris (p.a. 2011-2015)
4 %	Büroleerstandsquote Berlin 2015
9 %	Büroleerstandsquote Paris 2015
24,00 Euro/qm MF/G	Bürospitzenmiete Berlin 2015
60,00 Euro/qm MF/G	Bürospitzenmiete Paris 2015
848.000 qm MF/G	Büroflächenumsatz Berlin 2015
913.000 qm MF/G	Büroflächenumsatz London (Central) 2015
4 %	Anteil an Bundesangestellten an Berliner Bürobeschäftigten 2015
3 %	New-Economy-Anteil 2000 (Bürobeschäftigte Berlin)
18 %	Digital Anteil 2015 (Bürobeschäftigte Berlin)
13.200	Beschäftigte Start-ups Berlin 2015

Quelle: bulwiengesa

Entwicklung der Berliner Bürobeschäftigten			
	2015	2020	Anstieg 2015 - 2020
Zahl der Bürobeschäftigten	713.000	775.000	62.000 (+8,7%)
Bürobeschäftigtenanteil	39 %	40 %	+ 1,0 %



Quelle: bulwiengesa nach Bundesagentur für Arbeit

Allein knapp 14.000 neue Bürobeschäftigte werden im Wirtschaftszweig Technologie, Medien und Telekommunikation (TMT) erwartet, in dem der größte Teil der Beschäftigten in den Digitalunternehmen subsumiert wird.

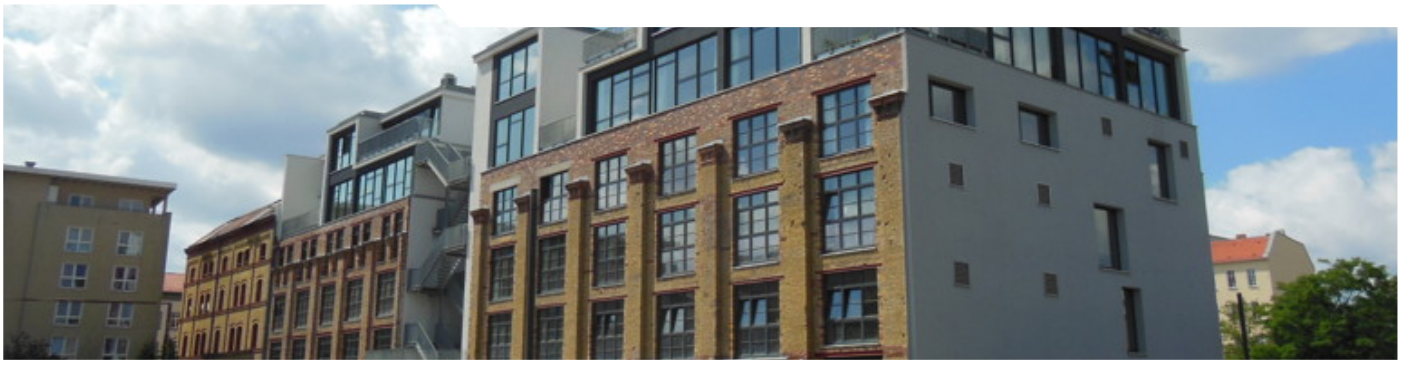
Hinzu kommen mehr als 11.000 Bürobeschäftigte, die den sonstigen unternehmensorientierten Dienstleistungen zuzuschreiben sind und die ebenfalls stark mit dem Sektor der prosperierenden Internetunternehmen verbunden sind. Der räumliche Nachfrageschwerpunkt liegt dabei in Berlin Mitte.

Drei Wirtschaftszweige tragen das künftige Wachstum:

– Technologie/Medien/Telekommunikation (TMT)
– Sonstige unternehmensorientierte Dienstleistungen
– Beratung

= Über 50 % des Gesamtvolumens von 62.000

© bulwiengesa AG 2016 – P1603-2656



EINLEITUNG

Berlins wirtschaftlicher Strukturwandel in den vergangen fünf bis zehn Jahren war herausragend – auch im europäischen Kontext. Einhergehend mit einem boomenden Tourismus, starkem Zuzug aus dem In- und Ausland und einer kulturellen Strahlkraft in den Bereichen Musik, Kunst und Mode hat sich auch die wirtschaftliche Basis erkennbar stabilisiert – vor allem bei Start-ups und IT-Unternehmen – und ist nun auf einem stabilen Wachstumskurs.

Die Zahl der Erwerbstätigen ist in Berlin in den Jahren 2005 bis 2015 um 290.000 Personen gestiegen und damit deutlich stärker als im Bundesgebiet. Damit ging auch die Arbeitslosenquote von 19 % im Jahr 2005 auf knapp 10 % im Jahr 2015 zurück (DIW Wochenbericht 29/2016).

Eine Vielzahl der Erwerbstätigen arbeitet aber nach wie vor in weniger qualifizierten Bereichen, wie bspw. dem Gastgewerbe und Pflegetätigkeiten. Entsprechend liegt der Bürobeschäftigtenanteil in der Bundeshauptstadt auch aktuell mit rund 39 %, gemessen an der Gesamtheit der Erwerbstätigen, (noch) auf einem vergleichsweise geringen Niveau. Dies ist augenfällig im Vergleich zu den europäischen Spitzenmetropolen und den deutschen A-Städten.

Wird sich diese zurückliegende Position Berlins perspektivisch ändern? Sowohl regionalwirtschaftlich als auch städtebaulich steht Berlin in diesen Jahren unter den so beschriebenen Voraussetzungen an einem Scheideweg. Wirken verlangsamende und bewahrende Kräfte wieder auf einen Zustand hin, der als „normal“ für Berlin empfunden wird, oder ergibt sich im Wettbewerb der deutschen Großstädte ebenso wie für Deutschland innerhalb Europas ein nachhaltiger Bedeutungszuwachs Berlins, der von entsprechenden Investitionen angestoßen und nachhaltig stabilisiert wird?

Anteil Bürobeschäftigte an allen Erwerbstätigen 2015 im Städtevergleich

A-Städte	Anteil an Bürobeschäftigten
Berlin	**39,0 %**
Düsseldorf	48,1 %
Frankfurt am Main	50,0 %
Hamburg	43,8 %
Köln	40,9 %
München	48,2 %
Stuttgart	47,8 %
Ausgew. europ. Städte	
Brüssel*	73,3 %
London*	44,4 %
Paris**	47,0 %

Quelle: bulwiengesa, PMA & Eurostat; * für 2014; ** für 2013

Prognosen für Berlin sind aktuell teils von großer Euphorie und teils auch immer noch von Skepsis getragen, was die wirtschaftliche Basis und die politische Umsetzung der Potenziale betrifft. Aus diesem Grund sind die Argumentationsstränge der vorliegenden Studie stark mit den „harten Fakten“ des regionalen Büroimmobilienmarktes und der regionalen Wirtschaft verbunden. Erst nach einem genauen Blick auf einige belastbare Basisdaten, einer Erwägung möglicher Risiken und einer ökonometrischen Prognose wird ein Ausblick zu der Frage versucht, unter welchen Umständen Berlin einen eher moderaten Weg oder einen starken Wachstumskurs einschlagen wird.

Neben den regionalökonomischen Voraussetzungen und Hebeln sind für die Prognose auch die Zielgruppen zentral. Wer genau sind die Büronutzer, die den Arbeitsmarkt in Berlin möglicherweise nachhaltig prägen werden? Was sind ihre Anforderungen an Quartiere und Mikrostandorte?

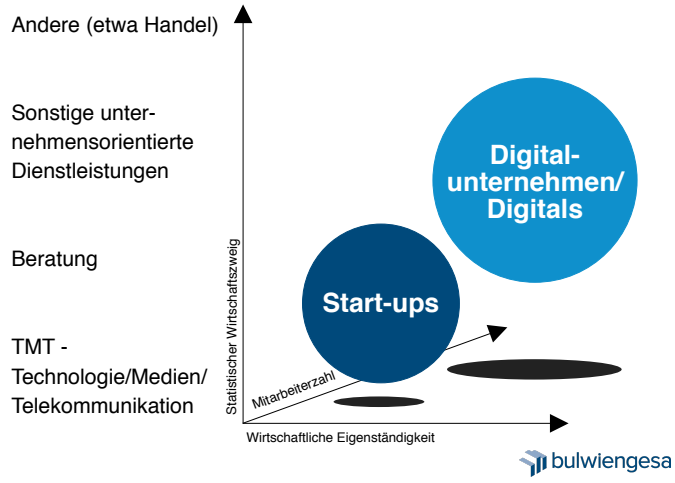
© bulwiengesa AG 2016 – P1603-2656

Neue Berliner Nachfragegruppen verändern schon jetzt spürbar die Strukturen des Marktes. Liegenschaften mit Loftcharakter und Altindustriestrukturen, also Objekte, die bisher von den traditionellen Büronutzern wenig nachgefragt wurden, rücken verstärkt in den Fokus. Und zentral ist natürlich auch die Frage: Wieviel wird Unternehmen künftig der Standort und die Marke Berlin wert sein?

Wenn es darum geht, diesem Milieu, das Berlin gerade zunehmend prägt, einen Namen und eine eindeutige Zuordnung zu geben, verschwimmen Grenzen. Gemein ist allen Unternehmen der Bezug zum Internet. Insofern sind sie zum Teil auch Nachfolger der New Economy aus der Ära des Millenniumwechsels. Drei Dimensionen spielen heute eine Rolle (siehe Grafik). Aktuell sind Start-ups gegenüber Digitalunternehmen sicher kleiner (Dimension 1) und haben, oft mit Venture Capital finanziert, eine geringere wirtschaftliche Eigenständigkeit (Dimension 2).

Beide Unternehmenstypen fallen dagegen in der dritten Dimension der Betrachtung, nämlich derjenigen der statistischen Wirtschaftszweige, in unterschiedliche Kategorien. Die größte Bedeutung hat der sogenannte TMT-Sektor, in dem die internationale Beschäftigtenstatistik Technologie-, Medien und Telekommunikationsberufe zusammenfasst. Aber auch bei Beratern und vor allem bei „Sonstigen unternehmensorientierten Dienstleistungen“ sind viele der Unternehmen aus dem Internetmilieu zugeordnet. Entsprechend werden als Indikator für die spezifische Berliner Entwicklung in der vorliegenden Studie immer wieder unterschiedliche Begriffe verwendet.

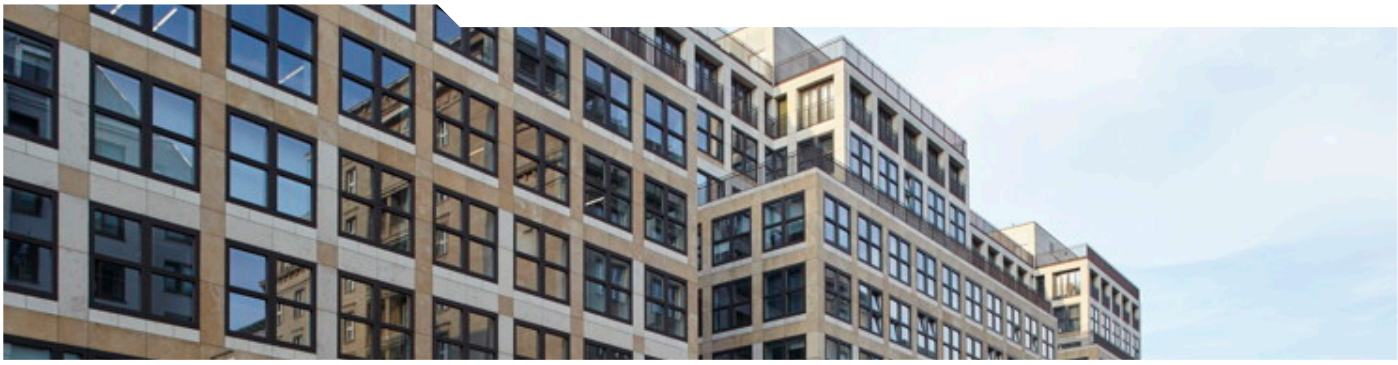
Begrifflichkeiten im Themenfeld Start-ups und Digitalunternehmen



Die Frage „Wer geht morgen ins Büro?“ zeigt für einen Prognosezeitraum von drei bis vier Jahren sicher noch keine großen, bahnbrechenden Änderungen. Es werden in weiten Teilen Nutzertypen sein, die auch vor drei bis vier Jahren schon den Berliner Büroimmobilienmarkt angetrieben haben. Aber für strategische Entscheidungen sind in diesen Monaten die Richtung der mittel- und langfristigen Entwicklung und das Wissen über die Wachstumskerne der regionalen Ökonomie für Berlins Zukunft wichtig.

Sowohl die Immobilienwirtschaft als auch die Stadtentwicklung sind dafür verantwortlich, der neuen Nachfrage auch Raum zu geben, um sie nachhaltig an Berlin zu binden – gegenüber Wettbewerbsstandorten im In- und Ausland.

© bulwiengesa AG 2016 – P1603-2656



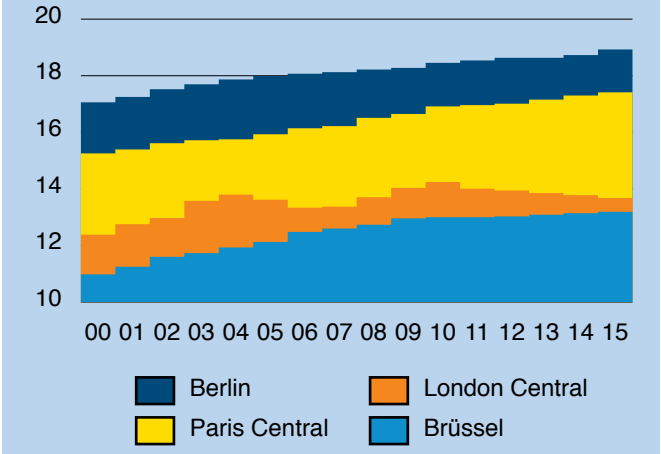
1 BÜROIMMOBILIENMARKT BERLIN

1.1 Angebot

Berlin – größter Büroimmobilienmarkt in Deutschland

Der Berliner Büroimmobilienmarkt verfügt nach stetigem Wachstum derzeit über einen Flächenbestand von rund 19 Millionen Quadratmetern MF/G[1] und ist damit der größte Büroimmobilienmarkt in Deutschland. Auch im internationalen Vergleich nimmt Berlin bezüglich seines Marktvolumens eine relevante Rolle ein. Innerhalb des S-Bahn-Rings, also quasi einem noch inoffiziellen „Berlin Central" befinden sich mit 12,5 Millionen Quadratmetern etwa 66 % des Gesamtbestandes. Dieses Volumen ist vergleichbar mit Brüssel und „London Central". In der unten angeführten Grafik muss im Vergleich deshalb auf die Gesamtstadtebene Berlins zurückgegriffen werden, weil es für die Entwicklung des Volumen innerhalb des Rings noch keine Zeitreihen gibt.

Büroflächenbestand in ausgewählten europäischen Städten 2000 - 2015 (Mio. qm MF/G)



Quelle: bulwiengesa/PMA

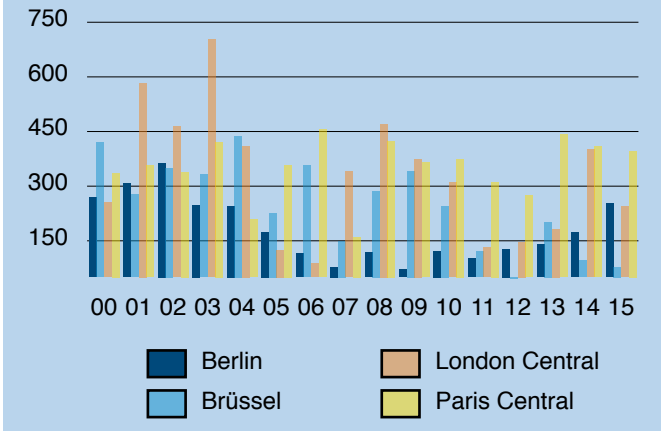
Die größten Städte Europas, London und Paris, weisen aufgrund ihrer sehr zentralen Funktion deutlich größere Volumina auf. So verfügt die Region London als wirtschaftliches und kulturelles Zentrum Englands über rund 30 Millionen Quadratmeter, davon nur mehr 46 % im innerstädtischen „London Central". Auch die Île-de-France als größter Büroimmobilienmarkt in Europa verfügt über einen Bestand von mehr als 50 Millionen Quadratmetern. Entsprechend größer ist auch hier der Bürofächenbestand von „Paris Central" mit 17,4 Millionen Quadratmetern (35 %).

Hohe Volatilität und Zyklik bei Neubauten

Die Bautätigkeit auf dem Berliner Büroimmobilienmarkt ist – wie auch im internationalen Vergleich – einer hohen Volatilität und Zyklik unterworfen. Phasen des Booms und der Krise wechseln sich typischerweise ab.

So wurden in Berlin zwischen 1993 und 2002 jährlich rund 434.000 qm MF/G Bürofläche fertiggestellt. Der spekulative Anteil daran war vergleichsweise hoch und sorgte für einen signifikanten Leerstandsanstieg. In den darauf folgenden Jahren sank das Fertigstellungsvolumen und der spekulative Bauanteil dadurch spürbar ab. So wurden zwischen 2002 und 2008 durchschnittlich 191.600 qm MF/G fertiggestellt, zwischen 2009 und 2013 nur noch 112.000 qm MF/G. Der spekulative Anteil sank in diesem Zeitraum von 36 % auf 21 %.

Büroflächenneuzugang in ausgewählten europäischen Städten 2000 - 2015 (Tsd. qm MF/G)



Quelle: bulwiengesa

[1] MF/G = Mietfläche Gewerbe nach gif

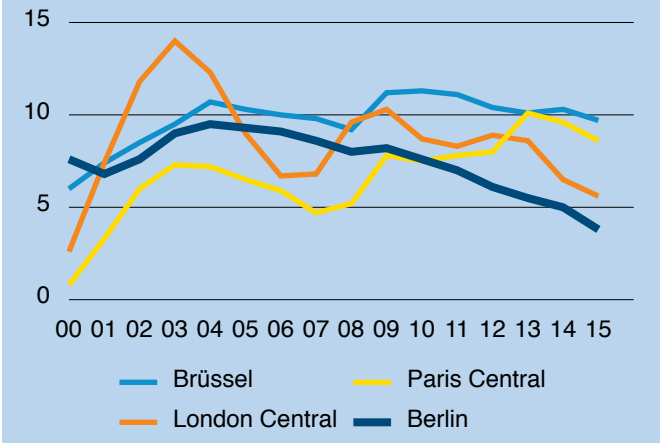
Erst seit jüngster Vergangenheit ist wieder ein Anstieg zu verzeichnen. 2015 wurde mit rd. 250.000 qm MF/G, das höchste Neubauvolumen seit 2002 erzielt, wobei im Vergleich zu den 1990er Jahren das Niveau weiterhin gering ist. Zudem entfallen 110.000 qm MF/G auf den BND-Neubau. Auch der spekulative Bauanteil hat sich mit ca. einem Drittel wieder leicht erhöht.

Berliner Büroleerstandsquote deutlich unter 4 %

Die Leerstandsquote des Berliner Büroimmobilienmarktes sinkt seit 2004 kontinuierlich. Tragendes Element dieser Reduktion von Angebotsflächen war die sehr vitale Büroflächennachfrage in Verbindung mit der nur moderaten oben erwähnten Bautätigkeit. Insbesondere spekulative Projekte wurden so gut wie nicht mehr realisiert.
Bereits im Jahr 2015 wurde die 4-%-Marke unterschritten. Damit ist das Leerstandsniveau so niedrig wie seit den 1990er Jahren nicht mehr. Im Vergleich der großen deutschen Immobilienstandorte hat Berlin nunmehr nach Stuttgart die niedrigste Leerstandsquote. Für das laufende Jahr 2016 zeichnet sich im Zuge der anhaltend hohen Nachfrage eine weitere Reduzierung des Angebots ab, sodass eine Leerstandsquote von 3,5 % oder darunter zum Jahresende realistisch wird.

Auch im internationalen Vergleich der Metropolen weist Berlin somit eine sehr geringe Leerstandsquote auf, die deutlich unter denen der anderen Metropolen liegt. Die konjunkturellen Schwächen einiger Staaten dokumentieren sich offensichtlich im besonderen Maße auf deren Büromärkten. Beispielhaft lässt sich hierbei die Korrelation zwischen konjunktureller Entwicklung und Büroleerstand in Paris anführen, wenngleich für 2014 und 2015 ebenfalls wieder eine Leerstandsreduktion zu verzeichnen war.

Büroflächenleerstand in ausgewählten europäischen Städten 2000 - 2015 (in %)



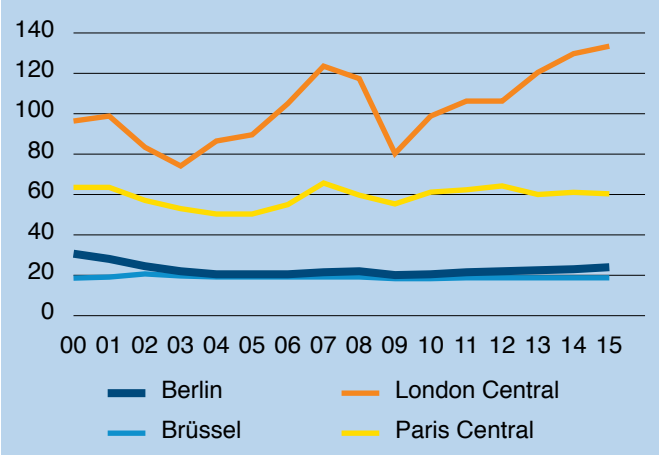
Quelle: bulwiengesa/PMA

(Noch) konstant geringe Marktmiete im Städtevergleich

Auf dem Berliner Büroimmobilienmarkt trifft momentan eine sehr hohe Nachfrage auf ein nur begrenztes Angebot. Besonders in den zentralen Lagen Berlins wirkt sich dieses Missverhältnis derzeit im besonderen Maße aus. Die daraus entstehende Konsequenz sind steigende Büromieten.

Seit 2010 steigt das Niveau der marktüblichen Spitzenmiete langsam, aber stetig an. Nachdem Ende 2015 die Marke von 24,00 Euro/qm MF/G auf dem Berliner Büroimmobilienmarkt erreicht wurde, konnte in der ersten Hälfte 2016 ein erneuter Anstieg auf 25,40 Euro/qm MF/G verzeichnet werden. Auch im Verlauf des Jahres 2016 und in der nahen Zukunft wird sich dieser Trend fortsetzen.

Bürospitzenmiete in ausgewählten europäischen Städten 2000 - 2015 (Euro/qm MF/G)



Quelle: bulwiengesa/PMA

Trotz des Mietpreisanstiegs ist die Diskrepanz zu den anderen europäischen Büromärkten, insbesondere den Top-Märkten London und Paris, weiterhin sehr groß. Selbst im Vergleich mit den in den 1990er Jahren erzielten Spitzenwerten auf dem Berliner Büroimmobilienmarkt, welche bis zu 50,00 Euro/qm MF/G erreichen konnten, liegen Paris und v. a. London auf einem deutlich höheren Niveau, wobei London derzeit bei den erwarteten Brexit-Folgen einen leichten Rückgang der marktüblichen Spitzenmieten erwartet.

1.2 Besondere Strukturmerkmale

Viele historische Bürogebäude in Berlin

Die Berliner Bürogebäude unterscheiden sich hinsichtlich der Baualtersstruktur sehr von der anderer deutscher und europäischer Städte. Das ist ein Faktor, der eine mögliche Erklärung für die besondere Entwicklung der Nutzergruppen sowie der Mietpreisentwicklung der letzten fünf Jahren darstellt (vgl. Abschnitt 1.3 und 2).

Mit insgesamt 35 % sind ein Großteil der Berliner Büros bis in die 1940er Jahre entstanden. Diese befinden sich häufig in etablierten Wohnlagen mit stark prägender Gründerzeitbebau-

ung. Genutzt wurden sie lange vornehmlich durch die öffentliche Verwaltung, Landes- sowie Bundesbehörden. Seit einigen Jahren werden diese Objekte auch durch andere Büronutzer, wie Kreative und Start-ups nachgefragt.

In den Jahren der Teilung zwischen 1950 und 1989 sind in Berlin kaum Büroobjekte neu entstanden, während in diesem Zeitraum zahlreiche andere deutsche Städte ihren Bürobestand signifikant erweiterten. Erst nach der Wiedervereinigung setzte ein dynamischer Aufschwung ein, in dessen Verlauf ca. 25 % der heutigen Berliner Büroflächen fertiggestellt wurden. Lagen am Potsdamer Platz oder in der Friedrichstraße waren dabei wichtige Areale für den Büroneubau in dieser Phase.

Büroflächenbestand nach Baualter (in %) im deutschen Städtevergleich

Baualtersgruppen	Berlin	Hamburg	München	Köln	Frankfurt
Bis 1914	23,9	12,7	9,2	6,3	6,3
1920er - 1940er Jahre	12,8	6,5	4,1	4,1	2,5
1950er - 1960er Jahre	8,2	14,6	15,3	20,8	18,4
1970er Jahre	9,1	16,2	14,1	21,6	17,8
1980er Jahre	6,6	12,7	15,8	11,4	11,7
1990er Jahre*	25,1	20,1	19,3	17,9	16,7
2000er Jahre*	12	15,8	19,6	16,1	13,5
k.A.	2,4	1,4	2,6	1,8	13,1

Quelle: Baasner Stadtplaner/bulwiengesa

Lange Zeit galt dieser untypische Büroflächenbestand als hinderlich und auf langfristige Sicht galten Abriss, Umnutzung und Neubau als Strategie für die globale Wettbewerbsfähigkeit. Heute gelten besonders viele der Bauten aus Gründerzeit und Klassischer Moderne als präferierte Büroobjekte und werden im besonderen Maße von jungen, kreativen Unternehmen nachgefragt. Mit steigender Tendenz gilt dies auch für klassische Branchen aus dem Bereich der unternehmensbezogenen Dienstleister.

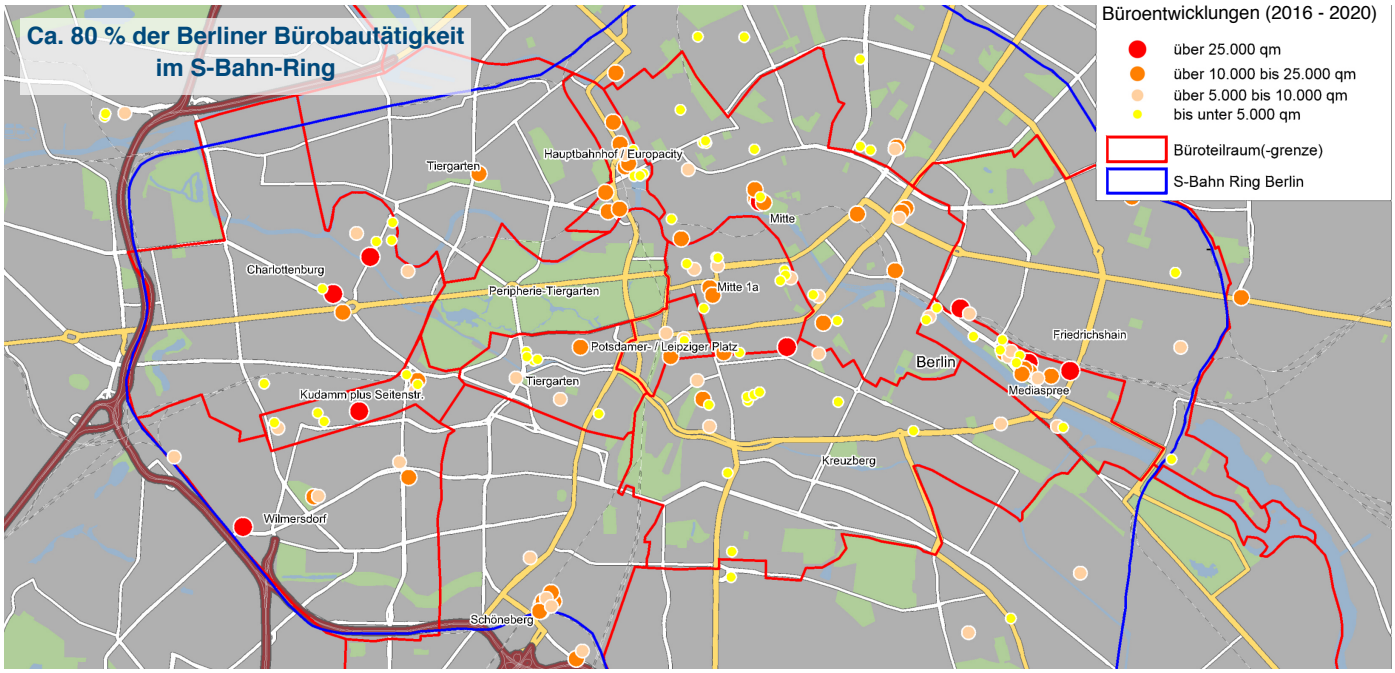
Der untypische Büroflächenbestand dient somit in zunehmendem Maße zur Standortpositionierung und bildet ein Alleinstellungsmerkmal im nationalen und internationalen Wettbewerb um die Nutzer.

Polyzentralität und Konzentration auf die innere Stadt

Der Berliner Büroimmobilienmarkt ist neben der besonderen Baualtersstruktur auch durch seine Polyzentralität geprägt. Mit der City West und der City Ost sowie dem Potsdamer Platz und seit neuestem der Europacity verfügt die Bundeshauptstadt über vier Teillagen mit Zentrenqualitäten.

Auch dies stellt eine Besonderheit des Marktes dar, die aber insbesondere von internationalen Investoren wegen fehlender Eindeutigkeit auch kritisch gesehen wird. Dabei konzentriert sich ein Großteil des Marktes auf die innere Stadt. So wurden in den vergangenen zehn Jahren rund 81 % des Neubauvolumens innerhalb des S-Bahn-Rings realisiert.

In der jüngsten Vergangenheit sind es vor allem die beiden Entwicklungsgebiete Mediaspree und Europacity, die hierbei im Mittelpunkt stehen. Auch zukünftig wird sich der Großteil des Neubauvolumens im sogenannten Berliner „Hundekopf“ konzentrieren. Rund 79% der konkret geplanten neuen Büroflächen, die bis 2020 realisiert werden, liegen in der inneren Stadt.



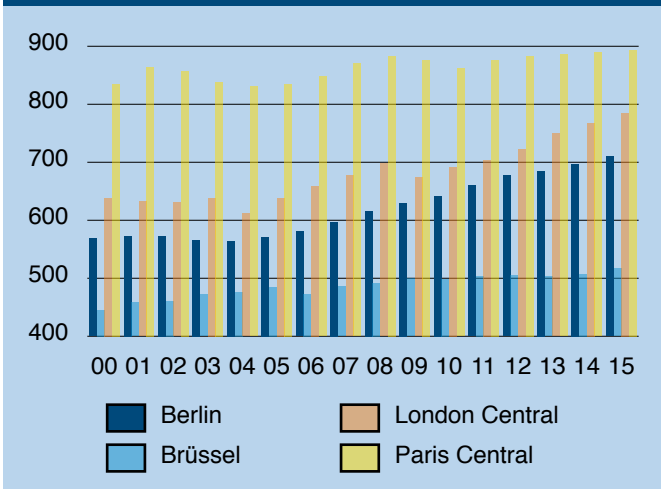
1.3 Nachfrage – aus statistischer Perspektive

Bürobeschäftigtenanstieg (fast) so stark wie in London

Die lokale Bürobeschäftigtenentwicklung ist nicht nur ein Immobilienmarktindikator, sondern auch ein starker Trendindikator für die regionale Wirtschaftskraft im Allgemeinen.

Aktuell weist die Statistik in Berlin knapp 713.000 Bürobeschäftigte aus. In den letzten zehn Jahren verzeichnete die Stadt rund 140.000 Bürobeschäftigte mehr, was einer Wachstumsrate von 2,4 % p. a. entspricht. Dies liegt teilweise deutlich über den europäischen Vergleichsstandorten London, Paris und Brüssel, wobei gerade London zu Beginn der Finanz- und Schuldenkrise zyklischer als Berlin reagierte. In Deutschland führt Berlin vor Hamburg und Köln mit ebenfalls hohen relativen Wachstumsraten im internationalen Kontext.

Bürobeschäftigte in ausgewählten europäischen Städten 2000 - 2015 (in Tsd.)



Quelle: bulwiengesa nach Arbeitskreis Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder/PMA

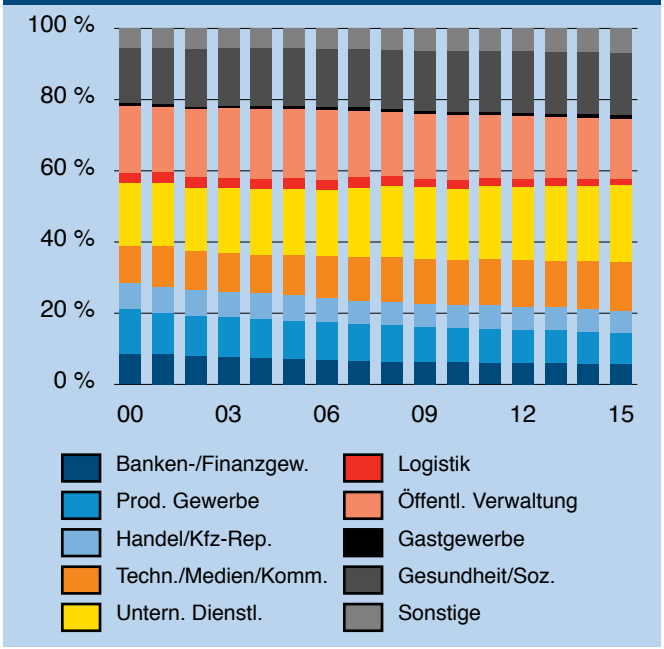
Im Vergleich zum Büroflächenbestand (vgl. Abschnitt 1.1) ist – ganz grob und pauschal gegenübergestellt – die Fläche je Bürobeschäftigtem sehr unterschiedlich. Während Londoner und Pariser Bürobeschäftigte im Durchschnitt auf einer Fläche unter 20 qm arbeiten, liegt der entsprechende Wert in Brüssel und Berlin klar über 25 qm. Eine wichtige Frage für die Zukunft ist, ob und wie schnell es hier Angleichungen geben könnte.

Wachstum bei TMT und unternehmensbezogenen Dienstleistungen

Neben der reinen Anzahl der Bürobeschäftigten in Berlin hat sich auch die Struktur des Wachstums deutlich verändert. Traditionell war ein Großteil der Bürobeschäftigten innerhalb der öffentlichen Verwaltung beschäftigt. Insgesamt geht deren Anteil in den letzten Jahren allerdings stetig zurück, wenngleich bspw. die Anzahl des Personals des Bundes (und damit auch von Lobbyisten und Verbänden) steigt.

Ebenfalls rückläufig zeigen sich seit 2000, im Zuge des wirtschaftlichen Strukturwandels, die Anteile der Bürobeschäftigten im produzierenden Gewerbe und im traditionell unterrepräsentierten Banken- und Finanzwesen.

Bürobeschäftigtenstruktur Berlin 2000 - 2015 nach Wirtschaftszweigen



Quelle: bulwiengesa nach Bundesagentur für Arbeit

Motor des Bürobeschäftigtenanstieges sind die unternehmensbezogenen Dienstleistungen und das TMT-Segment (Technologie/Medien/Telekommunikation) mit seinen IT-Beschäftigten. Hier wird die Entwicklung Berlins zum Start-up-Nukleus auch in der Statistik sichtbar.

Berlin profitiert stark von der zunehmenden Digitalisierung der Gesellschaft. Seit 2008 ist laut Berlin Partner[2] jeder 8. Arbeitsplatz in Digitalunternehmen entstanden. Dabei wirkt sich diese Dynamik nicht allein in den reinen Technologieunternehmen aus, sondern auch in den klassischen Branchen wie dem Dienstleistungswesen und dem Handel (Bsp. Zalando).

[2] Berlin Partner ist eine Public Private Partnership bestehend aus Berliner Senat und rund 270 Unternehmen und fungiert als Wirtschafts- und Technologieförderung für Unternehmen, Investoren sowie Wissenschaftseinrichtungen.

Neue Berliner Bürobeschäftigte in ausgewählten Branchen 2006 - 2015		
Branche	Δ 2006 - 2015 absolut	Δ 2006 - 2015 in %
Technol./Medien/Kommun.	30.120	45,4 %
Unternehmensbez. Dienstl.	26.615	42,9 %
Beratung	20.588	47,0 %
Gesundheit, Soziales	19.437	30,3 %
Erziehung, Bildung	11.361	38,7 %
Öffentliche Verwaltung	7.483	6,7 %

Quelle: bulwiengesa nach Bundesagentur für Arbeit

1.4 Nachfrage und Umsatz – aus Marktperspektive

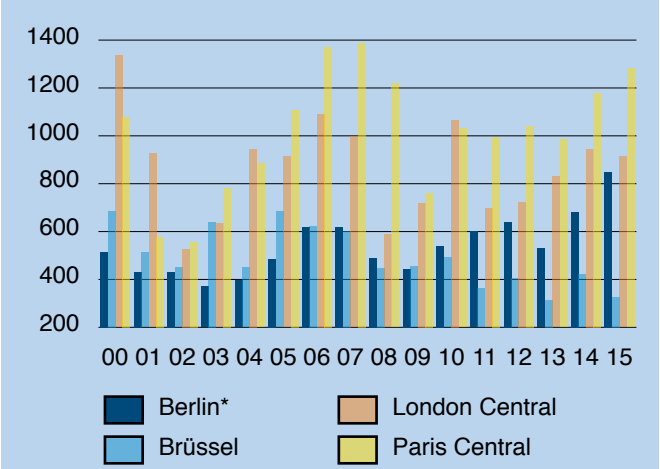
Wachsende Umsatzentwicklung

Der Flächenumsatz in Berlin, also die Vermietungen und Eigennutzungen von Büroflächen, war in den letzten Jahren bei einer erkennbaren konjunkturellen Zyklizität in seiner Tendenz stark wachsend. Die breite lokale Wirtschaftsstruktur und die Robustheit der deutschen Volkswirtschaft haben die Bundeshauptstadt zwar vor größeren Einbußen bewahrt, dennoch sind konjunkturelle Schwankungen sowohl hier wie auch in europäischen Vergleichsstädten erkennbar.

Im Mittel wurden in den vergangenen zehn Jahren in Berlin jeweils rund 600.000 qm MF/G umgesetzt. 2015 wurde erstmals die Marke von 800.000 qm überschritten, was auch die absehbare Größenordnung für 2016 sein wird. Damit erreichte Berlin (Gesamtstadt) 2015 annähernd den Flächenumsatz von London Central. Paris generiert hier wegen der führenden Position der Metropolregion noch deutlich höhere Volumina.

Aus Sicht der künftigen Berliner Stadtentwicklung ist der klar erkennbare Wachstumstrend von hoher Bedeutung, der etwa die Vergleichsstadt Brüssel, die noch bis weit in das neue Jahrtausend ähnliche Strukturen wie Berlin aufwies, deutlich hinter sich lässt.

Flächenumsatz in ausgewählten europäischen Städten 2000 - 2015 (Tsd. qm MF/G)

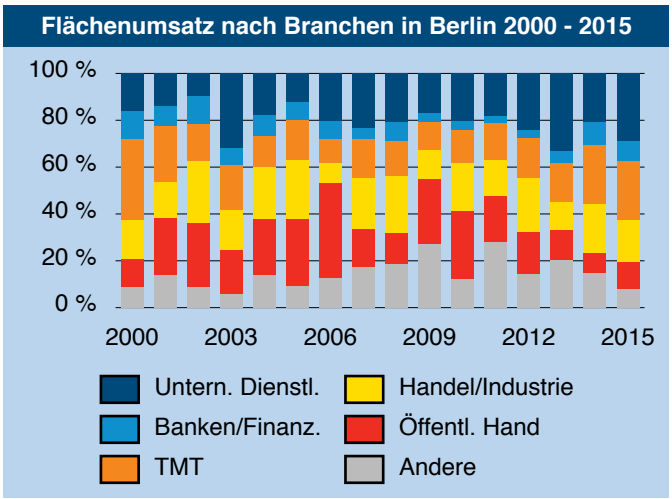


Quelle: bulwiengesa/PMA, * Berlin = Gesamtstadt

Strukturwandel verschiebt Umsatzverhältnisse

Während sich die Flächennachfrage in Paris, London und Brüssel stark auf einzelne Branchen fokussiert, wie das Banken- und Finanzwesen in London und Paris oder politische Institutionen und Verbände in Brüssel ist die Nachfragestruktur in Berlin deutlich differenzierter und breiter. Die Schwerpunkte haben sich jedoch dabei im Zuge des Strukturwandels der letzten Jahre deutlich verschoben.

Flächenumsatz nach Branchen in Berlin 2000 - 2015



Quelle: bulwiengesa

So ist einhergehend mit der Bürobeschäftigtenentwicklung insbesondere der Umsatzanteil der öffentlichen Hand spürbar und stetig zurückgegangen – bei allerdings relativ hoher Stabilität in absoluten Zahlen. Parallel hat sich der Bereich Technologie/Medien/Telekommunikation (TMT), der auch zahlreiche der Start-up-Unternehmen umfasst, nachhaltig als Nachfragegruppe auf dem Berliner Büroimmobilienmarkt (wieder) etabliert.

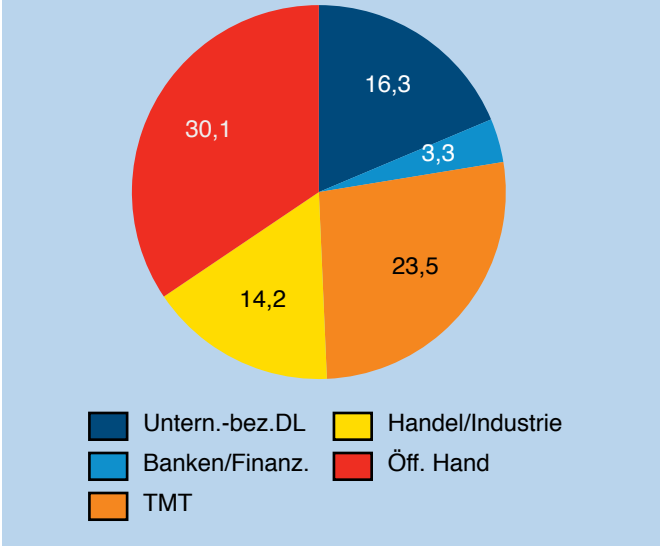
© bulwiengesa AG 2016 – P1603-2656

Neben vielen kleinen Abschlüssen werden vermehrt auch Großvermietungen wie die an Rocket Internet in diesem Segment erzielt.

Rund 25 % des Flächenumsatzes 2015 entfielen damit auf die TMT-Branche, die sich dadurch zur zweitstärksten Branche auf dem Berliner Büromarkt emporgeschwungen hat. Lediglich unternehmensbezogene Dienstleister, also eine Gruppe, die Lobbyisten und Verbände ebenso umfasst wie Marketing, Immobilienberater und Anwaltskanzleien, standen mit rund 30 % für einen höheren Umsatzanteil.

Anders als bei den Daten aus der Beschäftigtenstatistik zeigen die Branchenzuordnungen im Flächenumsatz in den Büromarktdaten, wie stark abhängig das Bild jedes Jahr von einzelnen neuen Mietverträgen ist. Eindeutige Trends sind nur unter Vorbehalten analytisch abzuleiten. Das wichtigste Ergebnis ist: Das Spektrum der Berliner Büronutzer hat keine deutlichen Schwerpunkte, sondern ist im Gegenteil breit aufgestellt, und das mit Schwankungen. Auch im Jahr 2000, zu Zeiten der New Economy hatte der TMT-Sektor in Berlin schon einmal einen Marktanteil von über 30 %, der in den Folgejahren wieder sank. Zu beachten sind hier nochmal die bereits genannten absoluten Zahlen: 2001 und 2002 war der Berliner Büroflächenumsatz nur halb so groß wie 2015 und (wahrscheinlich) 2016.

Flächenumsatz nach Branchen (Volumen) in Berlin 1. Hj. 2016 (in %)



Quelle: bulwiengesa

Für das Jahr 2016 zeichnet sich eine ähnliche Entwicklung ab. Die TMT-Branche und Dienstleister vereinen wieder große Teile des Flächenumsatzes auf sich, aber auch die öffentliche Hand generiert durch Bundesministerien wieder hohe Umsatzanteile.

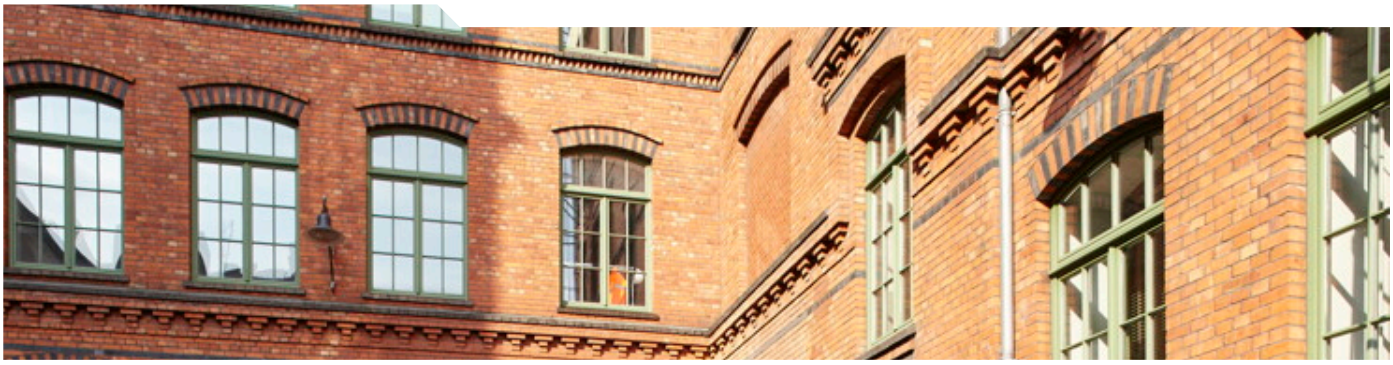
Fazit

In der jüngsten Vergangenheit ist der Berliner Büromarkt von großer Prosperität geprägt, was sich in sehr dynamischen Kennzahlen widerspiegelt. Motor dieser Entwicklung ist eine äußerst ***dynamische Bürobeschäftigtenentwicklung*** *und damit verbunden ist eine sehr starke Nachfrage nach Büroflächen.*

Von besonderer Relevanz ist die Entwicklung Berlins zur ***Start-up-Hauptstadt****, was die Nachfragestrukturen des Büromarktes nachhaltig mitbestimmt. Berlin profitiert in diesem Zusammenhang auch von seinen untypischen Bestandsstrukturen, die das Profil der neuen Nutzergruppen sehr gut bedienen.*

Die hohe Büroflächennachfrage geht mit einer vergleichsweise geringen Bautätigkeit (2015: 140.000 qm MF/G bereinigt um BND-Neubau) einher, wodurch der ***Leerstand stetig sinkt*** *und aktuell bei deutlich* ***unter 4,0 %*** *liegt. In Folge dessen steigt das Mietniveau im gesamten Stadtgebiet an. Mittelfristig ist mit einem Anhalten dieses Trends zu rechnen, da keine signifikanten Veränderungen der Rahmenbedingungen abzusehen sind.*

Trotz des enormen Aufholprozesses, der Berlin in den letzten Jahren kennzeichnete, werden besonders im Vergleich mit den europäischen Spitzenmetropolen ***London und Paris große Unterschiede*** *sichtbar. Insbesondere das weiterhin geringe* ***Mietniveau*** *dokumentiert die Unterschiede besonders deutlich.*



2 SONDEREINFLÜSSE AUF DEM BERLINER BÜROIMMOBILIENMARKT

Neben den klassischen Einflussfaktoren eines Büroimmobilienmarktes, die sich weltweit ähnlich auf Leerstand, Mietniveau, Fertigstellungszahlen u. a. auswirken, prägen den Berliner Markt zahlreiche Sondereinflüsse, wie sie an anderen Standorten nicht gegeben sind. Für Berlin haben diese maßgeblichen Einfluss auf die Strukturen und die Entwicklungen des Büromarktes.

Regierungsfunktion prägt Beschäftigtenstruktur nachhaltig mit

Mit der Wiedervereinigung und dem Bundestagsbeschluss aus dem Jahr 1994 zum Hauptstadtwechsel hatte Berlin eine große Herausforderung zu meistern, die sich auch wesentlich auf den Büroimmobilienmarkt der Stadt auswirkte.

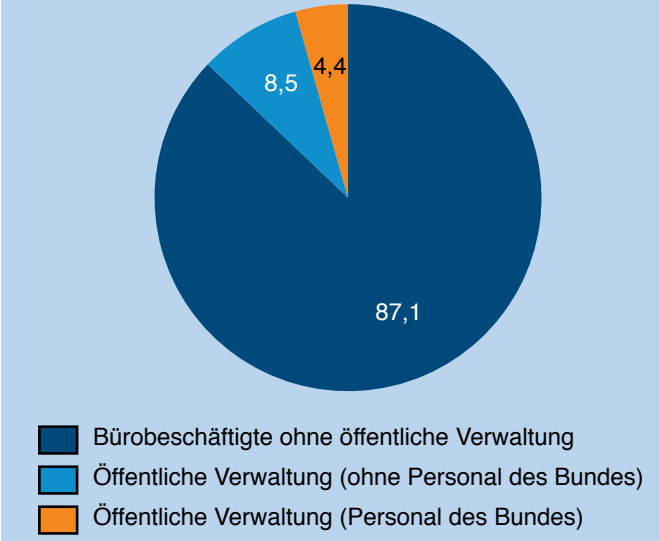
Innerhalb kürzester Zeit wurde in Berlin Raum für zahlreiche Bundesministerien und angegliederte politische Institutionen geschaffen. Aktuell sind acht Ministerien in Berlin ansässig:

- Arbeit und Soziales
- Auswärtiges Amt
- Familie, Senioren, Frauen und Jugend
- Finanzen
- Inneres
- Justiz und Verbraucherschutz
- Verkehr und digitale Infrastruktur
- Wirtschaft und Energie

Mit der Etablierung Berlins als neuer/alter Hauptstadt steigerte sich auch die Anzahl der Beschäftigten des öffentlichen Dienstes, fast ausschließlich Bürobeschäftigte, signifikant. Im Jahr 2014 waren 42,2 % (30.605) der insgesamt 72.550 Berliner Beamte beim Bund beschäftigt. Somit sind insgesamt 4,4 % der Berliner Bürobeschäftigten beim Bund angestellt.

Hinzu kommen eine Vielzahl von Stiftungen, Verbänden, Lobbyisten und Beratungs- sowie Dienstleistungsunternehmen mit Bezug zu politischen Institutionen.

Bürobeschäftigtenstruktur mit Fokus Regierungsfunktion Berlin 2014 (in %)



Quelle: bulwiengesa nach Bundesagentur für Arbeit

Der Umsatzanteil ist dabei in Abhängigkeit von einzelnen Großabschlüssen sehr volatil, in der Tendenz der letzten Jahre allerdings rückläufig. Zeitweilig lag der Anteil der öffentlichen Hand in der ersten Dekade des 21. Jahrhunderts bei über 40 %. Nach einem nahezu stetigen Rückgang in der jüngsten Vergangenheit entfielen im Jahr 2015 lediglich rund 12 % des Gesamtberliner Flächenumsatzes auf öffentliche Institutionen.

Die weiterhin hohe Relevanz der öffentlichen Hand dokumentiert sich aber in den ersten Quartalen des Jahres 2016. Zahlreiche Bundesministerien generierten hier relevante Umsatzanteile und auch für den Rest des Jahres ist aufgrund der steigenden Anzahl der Bundesbeschäftigten mit weiteren besonders umsatzrelevanten Abschlüssen zu rechnen. Besonders hervorzuheben sind das Bundesministerium für Gesundheit, Arbeit und Soziales sowie das Auswärtige Amt. Zudem werden für den Bundestag zahlreiche Projekte realisiert.

Sechs der insgesamt 14 Bundesministerien befinden sich noch in Bonn. Die Forderungen nach einer kompletten Verlagerung werden jedoch wieder lauter. Aktuell sind in Bonn noch rund 6.800 Mitarbeiter in Ministerien tätig. Perspektivisch ist daher

weiterhin mit relevanten Marktanteilen am Berliner Büromarkt zu rechnen.

Heterogene Dienstleistungsbranche als Umsatzmotor

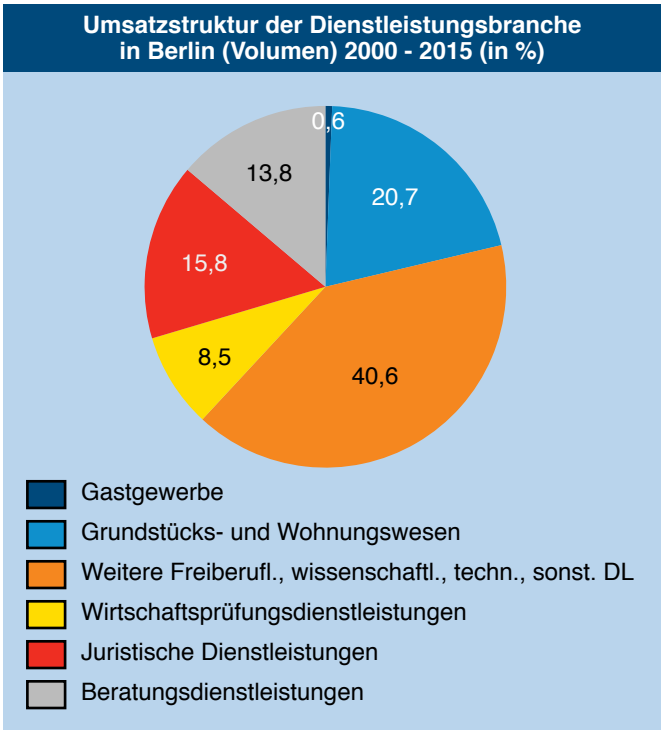
Die Dienstleistungsbranche hat in den letzten Jahren wieder stark an Bedeutung gewonnen und sich damit als umsatzstärkste Branche auf dem Berliner Büroimmobilienmarkt etabliert. Im Jahr 2015 wurden von der Gesamtheit der in Berlin ansässigen Dienstleistungsunternehmen rund 29 % des Berliner Büroflächenumsatzes generiert.

Über die letzten 15 Jahre vereinen Unternehmen dieser Branche durchschnittlich rund 21 % der Flächenumsätze auf sich. Im langjährigen Mittel weist nur die öffentliche Hand höhere Volumina auf. Dabei ist die Branche von einer außerordentlichen Heterogenität geprägt. So vereint sie neben klassischen Beratungsunternehmen auch juristische Dienstleister und Wirtschaftsprüfer sowie Unternehmen des Grundstücks-, Wohnungswesens und des Gastgewerbes.

Die größte Klasse stellen allerdings Unternehmen aus dem Bereich der sogenannten weiteren freiberuflichen, wissenschaftlichen, technischen und sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen.

Zwischen 2000 und 2015 konnte diese Unternehmensgruppe einen Flächenanteil von 40,6 % am Umsatz der Dienstleistungsbranche generieren. Dies entspricht ca. 9 % des gesamten Berliner Umsatzes in dieser Zeit.

Umsatzstruktur der Dienstleistungsbranche in Berlin (Volumen) 2000 - 2015 (in %)



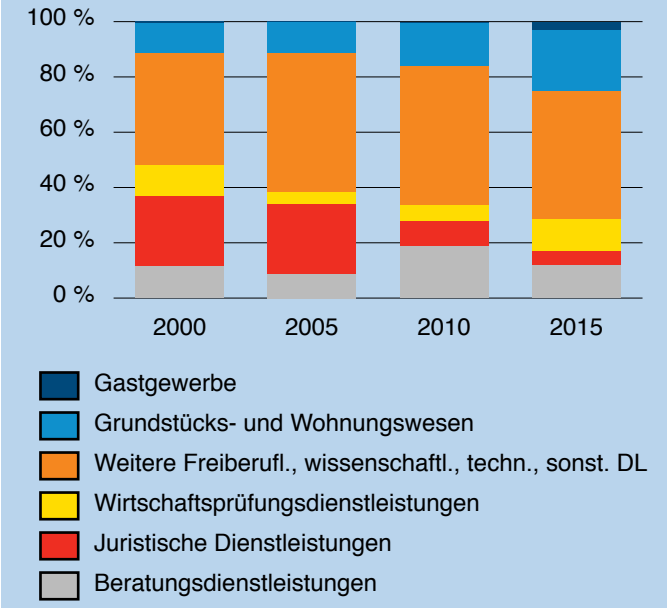
Quelle: bulwiengesa

Zu diesem Segment zählen sehr verschiedenartige Gesellschaften, so zum Beispiel klassische Bereiche wie Architektur- und Ingenieurbüros oder aber auch Sicherheitsfirmen, Call Center und Personalvermittlungen. In letzter Zeit sind zudem Dienstleister mit einem digitalen Geschäftsmodell wie booking.com und immoscout24 als umsatzstarke Nachfrager hinzugekommen.

Die neuen Marktstrukturen werden auch in anderen Bereichen spürbar, wie beispielsweise dem Grundstücks- und Wohnungswesen, wo neben den etablierten Makler-, Verwaltungs- oder Investmentunternehmen auch Anbieter von Coworking-Arbeitsplätzen, wie beispielsweise WeWork und Mindspace hohe Umsatzvolumina generieren. Auch im Gastgewerbe wirken sich diese Veränderungen aus. So schlagen sich Vermietungen wie beispielsweise an Lieferheld in Mitte deutlich in den Statistiken nieder.

Es zeichnet sich also grundsätzlich ab, dass immer mehr Dienstleistungsunternehmen entweder einen digitalen Hintergrund haben oder aber eng mit der Gründer- und Kreativszene verbunden sind.

Umsatzstruktur der Dienstleistungsbranche in Berlin 2000 - 2015 (in %)



Quelle: bulwiengesa

Der zeitliche Verlauf verdeutlicht noch einmal den hohen und steigenden Stellenwert der weiteren freiberuflichen, wissenschaftlichen, technischen und sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen. Gleichzeitig wird der Bedeutungsverlust von juristischen Dienstleistern aufgezeigt, die noch 2000 und 2005 den Markt mit zahlreichen Großanmietungen prägten. Diese Entwicklung dokumentiert die immer stärker ausgeprägte Heterogenität der Branche. So ist die Dominanz von juristischen Dienstleistern und Wirtschaftsprüfern einer deutlich diversifizierteren Struktur gewichen.

Berlin als Start-up-Hauptstadt

In keiner anderen deutschen Stadt werden so viele Unternehmen gegründet wie in Berlin. Rund die Hälfte aller deutschen Start-ups der letzten fünf Jahre haben sich hier angesiedelt.

Damit hat Berlin seine Stellung als Zentrum der deutschen Start-up-Szene zementiert. Wesentlicher Bestandteil dieser Entwicklung ist die zunehmende Digitalisierung, die sich entsprechend auch in den Strukturen der Start-ups widerspiegelt.

Um definitorisch und auch hinsichtlich der Auswertungen eine saubere Abgrenzung zu gewährleisten, werden Start-ups im Folgenden in Orientierung an der IFSE-Studie 2016 wie folgt kategorisiert:

Definitionsmerkmale eines Start-ups
– Internetbasiert
– Skalierbares Geschäftsmodell
– Nicht älter als fünf Jahre

Nach: IFS

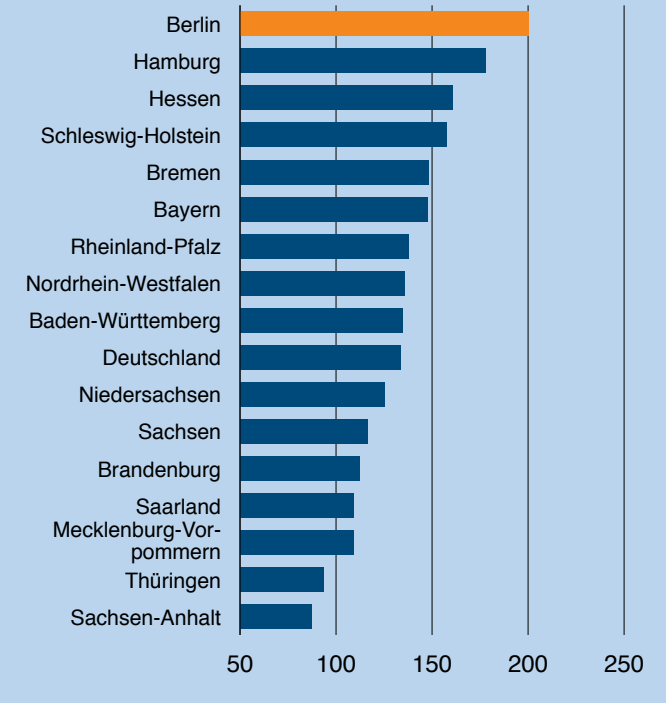
Die positive Entwicklung der Berliner Start-up-Szene lässt sich dabei auf einige wichtige Rahmenbedingungen zurückführen:

Berlins Voraussetzungen zum Start-up-Zentrum
Human Ressources
– Mehr als 170.000 Studenten
– Mehr als 30.0000 Universitätsabsolventen jährlich
– 70 % der Berliner sprechen zwei oder mehr Sprachen
– Mehr als 185 Nationalitäten
Kostenfaktor
– Geringere Lebenshaltungskosten als andere bedeutende Start-up-Metropolen, wie San Francisco und London
– Vgl. niedrige Büromieten und weiterhin verfügbare Flächen mit den geforderten Objekt- und Lagequalitäten
Infrastruktur und Netzwerke
– Mehr als 100 Coworking-Anbieter und Inkubatoren (betahaus, wework)
– Zahlreiche Global Player (Telekom, Microsoft) betreiben in Berlin Start-up- und Innovation-Hubs
– Urbane Strukturen, kurze Wege, gute Erreichbarkeiten

Quelle: bulwiengesa nach Berlin Partner

Um die dominierende Stellung Berlins im deutschlandweiten Kontext noch einmal zu verdeutlichen, bietet sich der NUI-Indikator („Neue Unternehmerische Initiative") des IfM Bonn an. Dieser setzt die Zahl der Existenz- und Betriebsgründungen sowie Zuzüge von Gewerbebetrieben eines Jahres ins Verhältnis zur erwerbsfähigen Bevölkerung der Vorjahres. Mit ca. 200 Gewerbeanmeldungen pro 10.000 Einwohnern (2014) im erwerbsfähigen Alter nimmt Berlin dabei mit Abstand die Spitzenposition im gesamtdeutschen Vergleich ein.

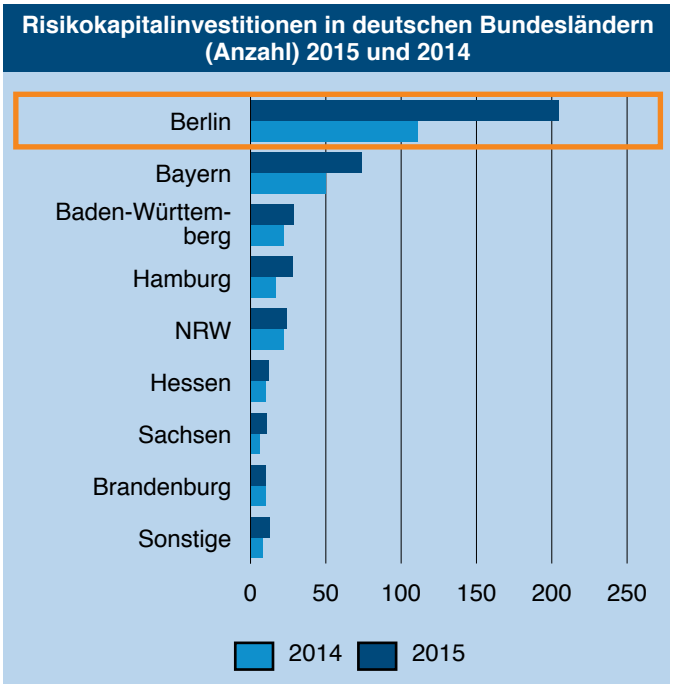
NUI-Indikator nach Bundesländern 2014



Quelle: IfM Bonn

Ein weiterer aussagekräftiger Indikator sind Risikokapitalinvestitionen. Auch diese überstiegen 2015 in Berlin bei einem Anstieg um 85 % gegenüber 2014 deutlich die Anzahl der Risikokapitalinvestitionen der anderen Bundesländer. Jede zweite Investition wurde in Berlin getätigt.

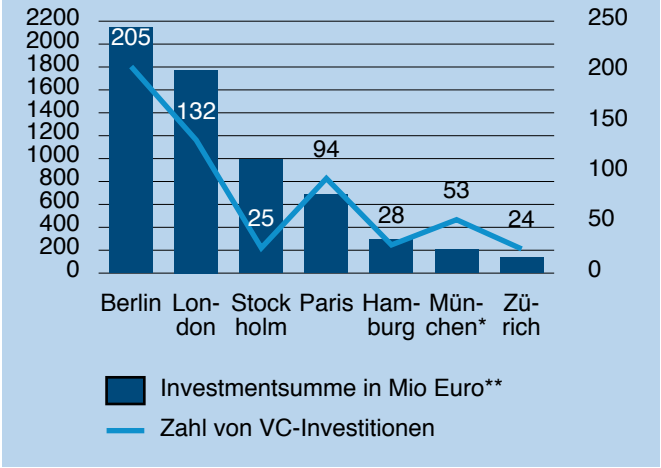
Risikokapitalinvestitionen in deutschen Bundesländern (Anzahl) 2015 und 2014



Quelle: EY 2016

Neben der Anzahl der getätigten Risikokapitalinvestitionen konnte in Berlin ein massiver Anstieg der Investitionssumme generiert werden. Dadurch konnte sich Berlin auch im europäischen Vergleich auf der Spitzenposition etablieren und den Vorsprung auf andere wichtige Start-up-Destinationen wie bspw. London, Stockholm und Paris weiter ausbauen.

Risikokapitalinvestitionen in ausgewählten europäischen Städten 2015 (in Mio. Euro)



Quelle: EY 2016; * einschließlich Nachbargemeinden; ** nur veröffentliche Investitionssummen

Die Verteilung der Risikokapitalinvestitionen auf die verschiedenen Wirtschaftsbereiche ist dabei sehr differenziert. In Deutschland wurde 2015 der überwiegende Teil des Risikokapitals in den Bereich des Onlinehandels (1,8 Mrd. Euro) investiert. Dies entspricht rund 58 % aller Risikokapitalinvestitionen. Dem folgen die sogenannte Fintechs, welche im Bereich der Finanzdienstleistungen tätig sind. Hier wurden im Jahr 2015 ca. 611 Mio. Euro investiert.

Hohe Büromarktrelevanz der Start-ups

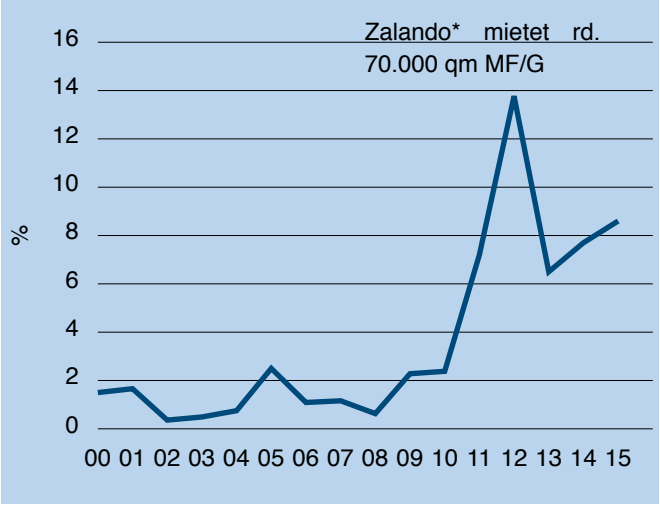
Die aufgezeigten Entwicklungen schlagen sich nachhaltig auf den Berliner Büroimmobilienmarkt nieder. So haben sich Start-ups zu einer umsatzrelevanten Nachfragegruppe entwickelt, die einzelne Lagen und auch Assettypen verstärkt in den Fokus gerückt hat.

Die Berliner Start-ups lassen sich dabei besonders in den Szenelagen der Stadt verorten. Etablierte Wohnquartiere in Mitte, Prenzlauer Berg, Friedrichshain/Kreuzberg und seit kurzem auch Neukölln stehen dabei im Mittelpunkt der Start-up-Nachfrage. Urbane Strukturen und eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr in Verbindung mit altindustriellen Objekten mit Loft- oder „Red brick“ Charakter stehen entsprechend sinnbildlich für die Standort- und Objektanforderungen dieser Nutzerklasse.

Beispiele sind die Höfe der GSG in Kreuzberg und Mitte. Hier wird es jungen Kreativen ermöglicht, in zentraler Lage und oft nahe der eigenen Wohnung in äußerst flexiblen Flächen zu arbeiten.

Gemessen an der Marktgröße hat sich neben den klassischen Szenelagen auch der Forschungs- und Technologiestandort Adlershof zum Start-up-Domizil entwickelt. Die Nähe von Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft führt hier zu zahlreichen Synergien, die auch von den dortigen Gründerzentren unterstützt werden.

Anteil Start-ups am Flächenumsatz in Berlin 2000 - 2015



Quelle: RIWIS/bulwiengesa; *Zalando galt bis 2012 als Start-up

Das Wachstum der Start-up-Szene ist seit 2011 deutlich in den Umsatzanteilen ablesbar. Im Mittel der letzten fünf Jahre liegt der Anteil bei rund 8,5 % des Gesamtumsatzes.

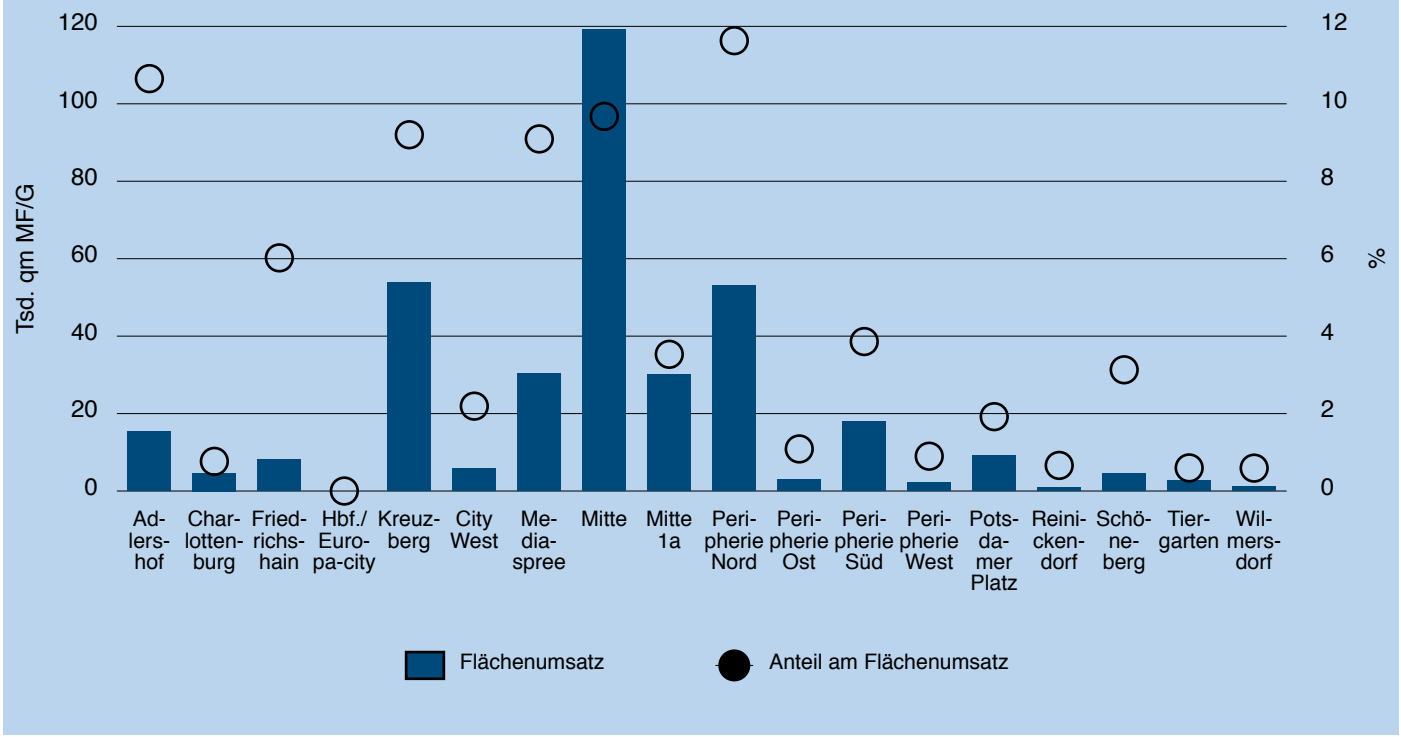
Der Trend ist dabei grundsätzlich steigend, wobei das Jahr 2012 mit einem Spitzenwert von annähernd 14 % das durchschnittliche Volumen signifikant nach oben beeinflusst.

Getragen wurde dies fast ausschließlich durch das 2008 gegründete Unternehmen Zalando, das in diesem Jahr mehr als 70.000 qm MF/G anmietete. Laut IFSE-Studie (2016) kann Zalando bis einschließlich 2012 aufgrund der Internetbasiertheit, und des skalierbaren Geschäftsmodells als Start-up kategorisiert werden.

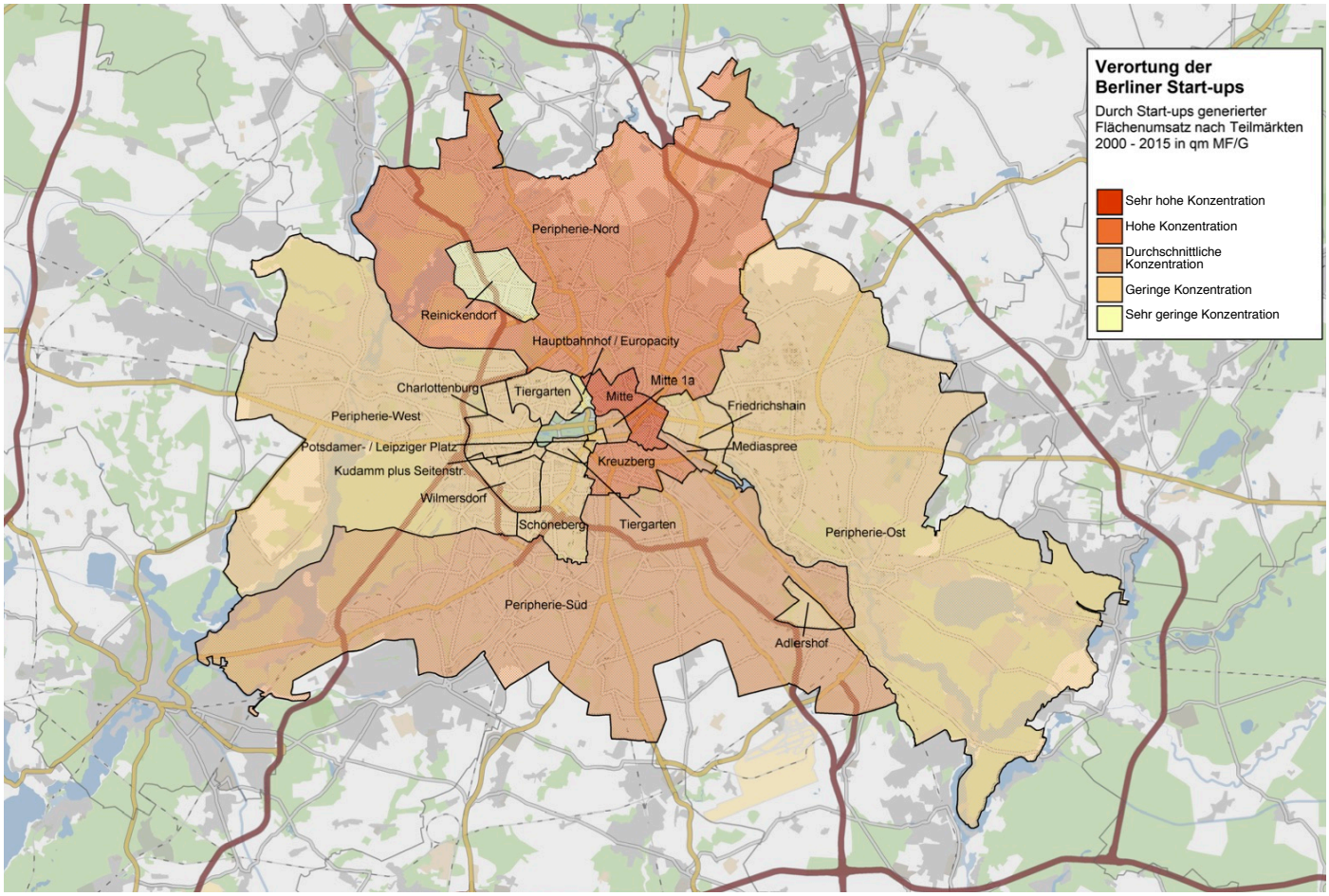
Auch im Jahr 2015 wurden mehr als 75.000 qm MF/G Büroflächen von Zalando angemietet, welche vor dem Hintergrund der Definition für die Auswertung als Start-up allerdings nicht mehr relevant sind.

Dieses Beispiel verdeutlicht gleichzeitig auch die Evolution der Start-up-Unternehmen. Ein erfolgreiches Geschäftsmodell vorausgesetzt, können Start-ups schnell zu einem großflächigen Nachfrager heranwachsen, für den strukturell und finanziell auch Neubauten in den klassischen City- oder Cityrandlagen in Frage kommen.

Durch Start-ups generierter Flächenumsatz je Teilmarkt 2000 - 2015



Quelle: bulwiengesa



Wenige Headquarter – wirklich?

Lange Zeit galt Berlin aufgrund seiner schwächelnden Wirtschaft als wenig attraktiv, um als zentraler Standort für global agierende Unternehmen zu fungieren. Trotz Hauptstadtstatus wurden andere deutsche Großstädte wie Frankfurt am Main, Hamburg oder München oder aber internationale Metropolen bei der Standortwahl bevorzugt.

Zwar etablierten sich in Berlin Haupt- oder Deutschlandsitze von zahlreichen namhaften Unternehmen. DAX-Unternehmen waren jedoch nicht darunter.

Berlins dynamische Entwicklung, getragen durch die Start-up-Szene und die florierende Tourismusbranche, hat das Bild ein Stück weit gewandelt.

Einerseits rückt die Hauptstadt verstärkt ins Blickfeld bei der Entscheidung zur Standortwahl. Dies wird allerdings dadurch eingeschränkt, dass Global Player oft eine hohe Standortpersistenz haben und entsprechende Umzüge daher nur selten realisiert werden.

Andererseits entwachsen einige Start-ups dem Status der klein- und mittelständischen Unternehmen und etablieren sich teilweise auch als international agierende Firmen.

Unternehmen mit Haupt- oder Deutschlandsitz in Berlin (Auswahl)	
Alba AG	Helios Kliniken
Axel Spriner AG	Herlitz
Bayer Pharmaceuticals	KPMG
Berlin-Chemie	Rocket Internet
Bombardier Transportation	Siemens (auch München)
Coca-Cola Deutschland	Sony Deutschland/Europe
Deutsche Bahn	Toll Collect
Dussmann Gruppe	Universal Music
Gazprom Germany	Vattenfall Europe
Gegenbauer Holding	Vivantes
GRG Services Group	Zalando

Quelle: Berlin Partner

Neben Zalando und Rocket Internet als prominentesten Vertretern der ehemaligen Start-ups sind weitere Unternehmen wie Soundcloud und Delivery Hero anzuführen, die als international agierende Unternehmen ebenfalls ihren Sitz in Berlin haben.

Zukünftig ist vor dem Hintergrund der regen Gründerszene mit der Etablierung weiterer Unternehmen zu rechnen, die eine vergleichbare Entwicklung hinlegen. Berlin bietet dafür zumindest sehr gute Voraussetzungen.

Fazit

Der Berliner Büromarkt wird in seinen Strukturen und seiner Entwicklung von einigen Sondereinflüssen mitgeprägt, die national und international ihres Gleichen suchen.

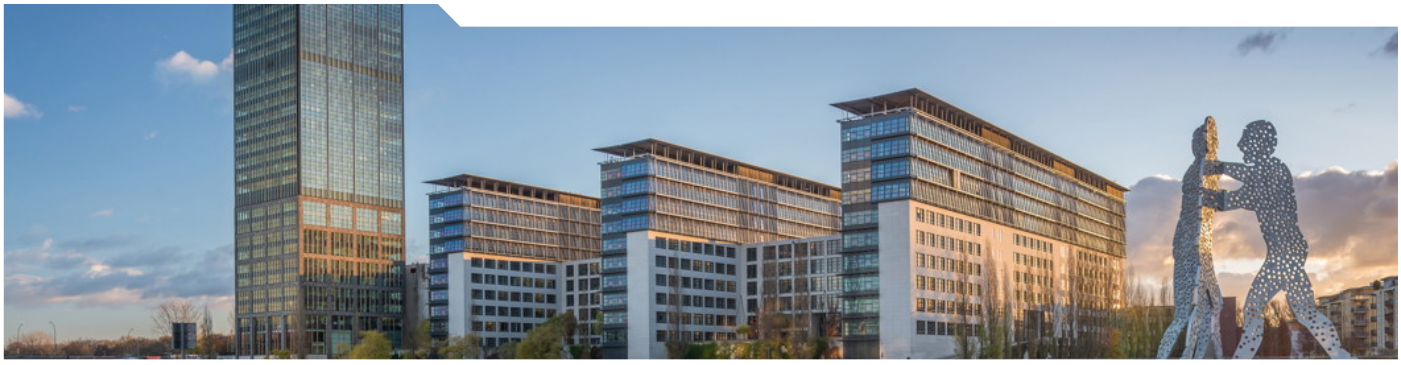
*So stellt allein der **Bund** in Folge von **Berlins Regierungsfunktion 4,4 % der Berliner Bürobeschäftigten** und hat in der Vergangenheit immer wieder hohe Umsatzvolumina generiert. Dass dies trotz rückläufiger Anteile weiterhin von hoher Relevanz ist, dokumentieren die Umsatzanteile im ersten Halbjahr 2016.*

Vor dem Hintergrund, dass sich sechs der 14 Bundesministerien weiterhin in Bonn befinden und die Forderungen nach einer kompletten Verlagerung wieder aktueller sind denn je, ist auch perspektivisch mit relevanten Marktanteilen des Bundes zu rechnen.

*Ebenfalls typisch ist die äußerst **heterogene Dienstleistungsbranche** in Berlin, die ohne dominante Komponenten auskommt, wie dies noch zu Beginn des 21. Jahrhunderts der Fall war. Dies verleiht den Marktstrukturen **Stabilität** und ist zudem vor dem Hintergrund der zunehmenden Digitalisierung in diesem Bereich auch langfristig tragfähig.*

Der derzeit aufmerksamkeitswirksamste Sondereinfluss ist die hohe Relevanz der Start-up-Szene in Berlin. Diese hat sich nicht nur als umsatzrelevanter Nachfrager etabliert, sondern bietet gleichzeitig die Chance, Berlins Mangel an relevanten Headquartern kurz- bis mittelfristig aufzuholen.

© bulwiengesa AG 2016 – P1603-2656



3 UNTERNEHMENSTYPOLOGIEN

Um in den jeweiligen Marktstrukturen einzelne Entwicklungen und Megatrends genauer abbilden zu können, bietet sich ein pauschalerer Ansatz nach übergeordneten Unternehmenstypologien an. Anders als in der Statistik nach Wirtschaftszweigen sind die Erklärungsmuster hier deutlicher erkennbar.

Diese Unternehmenstypen klassifizieren die Unternehmen dabei nach Unternehmensgröße, Ausrichtung und Strahlkraft.

Beschreibung der Unternehmenstypen	
Typus	Beschreibung
Global Players	Börsennotiert, Kandidat für Fusion, überregionales Angebot, weltweites Standortnetz, zumindest mit nationaler Hauptniederlassung
Business Community	Überregionales Angebot in etablierten Branchen, überwiegend mittelständische Struktur
Digitals	Gründungsunternehmen oder Technologietöchter von Großkonzernen, überregionales Angebot in neuen Wirtschaftsfeldern
Local Dinosaurs	Große Serviceagglomerate mit lokalem Angebot, häufig öffentlich oder halböffentlich
City Services	Angebote für den lokalen Markt, überwiegend kleine und mittlere Unternehmen

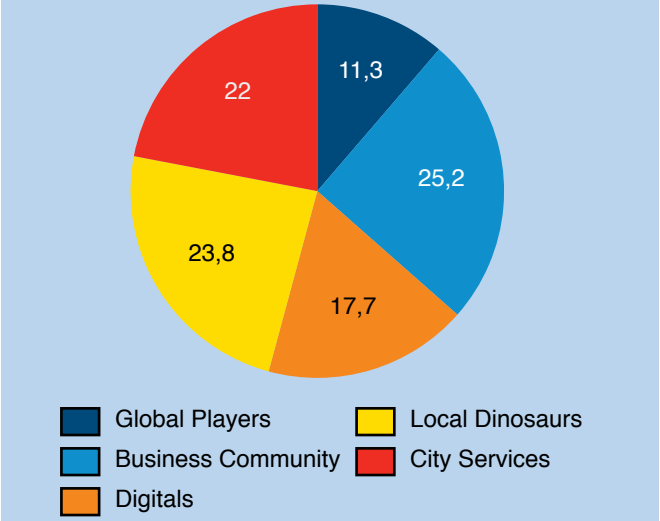
Quelle: Baasner Stadtplaner

Heterogene Verteilung auf die Unternehmenstypen

Aktuell ist die Berliner Bürobeschäftigung durch eine sehr heterogene Struktur der fünf Unternehmenstypen gekennzeichnet. Diese hat sich dabei erst in den letzten 15 Jahren durch eine Verschiebung von City Services und Business Community hin zu Digitals und Global Playern herausgebildet.

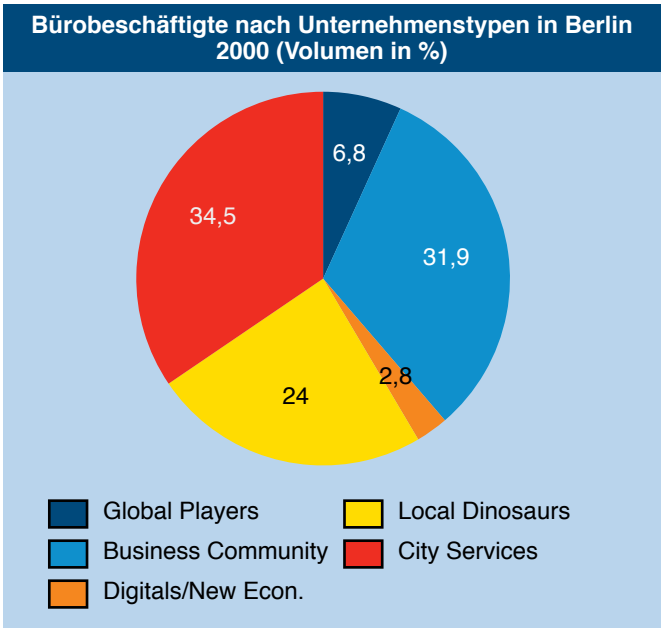
Im nationalen Kontext weist Berlin damit jedoch weiterhin einige Besonderheiten auf. So nimmt in keiner anderen Stadt die Gruppe der Digitals einen so großen Anteil an der Bürobeschäftigung ein. Zudem sind Local Dinosaurs wie die öffentliche Hand weiterhin vergleichsweise stark vertreten. Trotz des Anstiegs verfügt Berlin allerdings auch bis heute über einen verhältnismäßig kleinen Anteil an Global Playern.

Bürobeschäftigte nach Unternehmenstypen in Berlin 2015 (Volumen in %)



Quelle: bulwiengesa

Bürobeschäftigte nach Unternehmenstypen in Berlin 2000 (Volumen in %)



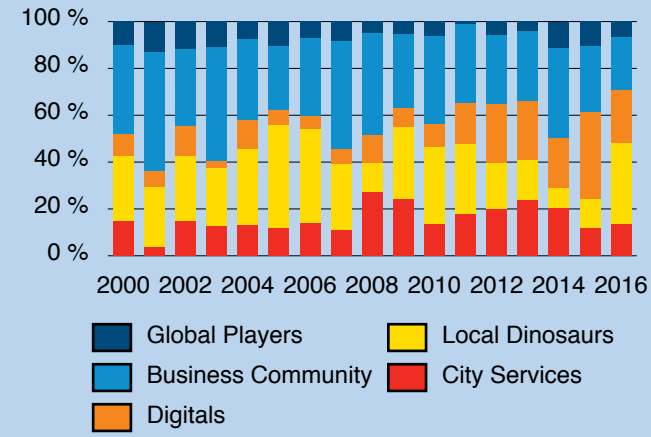
Quelle: bulwiengesa

Der geringe Anteil von Global Playern sowie das weiterhin überproportionale Auftreten der City Services sind Zeichen eines Büroimmobilienmarktes, der weiter nur geringfügig international ausgerichtet ist. Die Veränderungen der letzten Jahre dokumentieren jedoch den laufenden Transformationsprozess.

Beschäftigtenstrukturen prägen Umsatzstrukturen nachhaltig

Im Zuge der Veränderung bei den Bürobeschäftigten hat sich auch die Struktur der Flächenumsätze signifikant verändert. Dominierten im Jahr 2000 Unternehmen des Typus Business Community und Local Dinosaurs noch deutlich die Flächennachfrage, fällt die Verteilung heute deutlich heterogener aus.

Flächenumsatz nach Unternehmenstypen in Berlin 2000 - 1. Hj. 2016



Quelle: bulwiengesa

Die Teilmärkte weisen unterschiedliche Eignungen für die Typen auf. Dies spiegelt sich in den Umsatzverteilungen wider.

So lässt sich bspw. der Bedeutungszuwachs der Digitals vor allem in den Teilmärkten mit kreativem und urbanem Flair, wie Kreuzberg, der Mediaspree und der Peripherie Nord deutlich nachvollziehen. Global Player konzentrieren sich hingegen vor allem auf repräsentative Citymärkte.

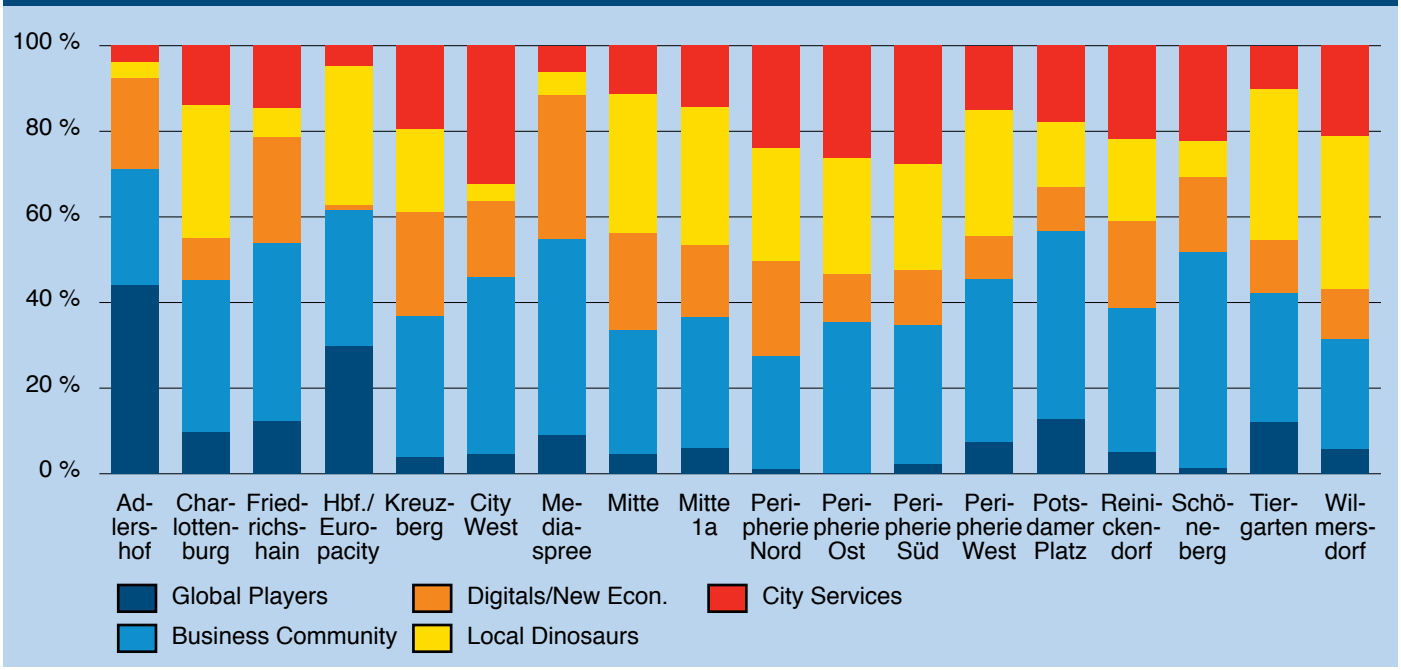
Aufgrund der anhaltenden Angebotsverknappung, insbesondere in den zentralen Lagen, wird es zukünftig zu Verschiebungen kommen. Global Player werden so z. B. vermehrt auch auf Lagen abseits der Cityteilmärkte ausweichen, wie bereits die Allianzvermietung Ende 2015 in Adlershof dokumentiert.

Fazit

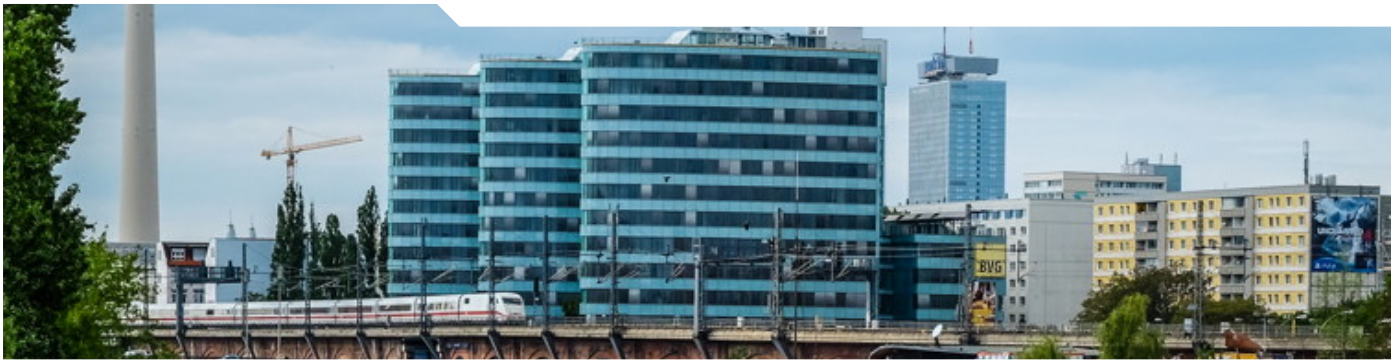
Die Analyse nach Unternehmenstypologien bietet einen Blick aus der Vogelperspektive. So wird der stetige Wandel der Marktstrukturen hin zu einem heterogenen Marktgefüge hierdurch sehr deutlich. Gleichzeitig dokumentiert er einen ***Markt in Transformation****, der noch immer nur geringfügig international ausgerichtet ist.*

Die Strukturen der Teilmärkte passen dabei mal mehr, mal weniger zu den Anforderungsprofilen der Nutzergruppen. Dies erlaubt einen Überblick über ***regionale Schwerpunkte einzelner Unternehmenstypen****, der insbesondere bei den Digitals (Teilmärkte mit Szenelagen) und den Global Playern (Citylagen) deutlich wird. Auch hier befinden sich die klassischen Strukturen im Zuge des derzeitigen Marktumfeldes in einem Transformationsprozess.*

Unternehmenstypen nach Flächenumsätzen in Teilmärkten 2000 - 1. Hj. 2016



Quelle: bulwiengesa



4 LEITBRANCHEN IN BERLIN

Nach dem pauschaleren Ansatz der Unternehmenstypologien werden im Rahmen dieses Kapitels einzelne Branchen mit besonderer Bedeutung für den Büromarkt genauer analysiert.

Hierfür werden klassische Leitbranchen national und international etablierter Büromärkte wie Wirtschaftsprüfer und juristische Dienstleister sowie Corporates, also große, global agierende Unternehmen des produzierenden Gewerbes, einer Detailanalyse unterzogen und die Ausprägung in Berlin bewertet.

Zusätzlich werden auch die über die Umsatzstrukturen und Sondereinflüsse identifizierten, marktprägenden Bereiche der Digitalunternehmen (vergleichbar mit dem Unternehmenstyp Digitals) und der Bundesbeschäftigten in die Analyse mit einbezogen.

Kriterien einer Leitbranche
Beschäftigung
Überdurchschnittlicher Anteil an Beschäftigung
Stabiles und hohes Beschäftigungswachstum
Günstige Beschäftigungsprognose
Hohe Arbeitskräftenachfrage
Auskömmliches Bewerberpotenzial
Flächenumsatz
Überdurchschnittlicher Anteil am Flächenumsatz
Stabile und hohe Flächennachfrage
Positive Nachfrageprognose

Quelle: bulwiengesa nach Arbeitsagentur

Es handelt sich dabei entsprechend um Zuordnungen, die etwas von der WZ08 des Statistischen Bundesamtes abweichen.

Einerseits ist die Aufteilung spezifischer, wie beispielsweise bei den Bundesangestellten, andererseits stellen die Digitalunternehmen oder auch Corporates einen Querschnitt über die eigentlichen WZ-Grenzen hinaus dar.

Ähnlich wie bei Unternehmenstypen ermöglicht dies eine deutlichere Erklärung übergeordneter sozio-ökonomischer Trends.

4.1 Leitbranchen mit differenzierter Marktrelevanz

Die Analyse der Bürobeschäftigung der relevanten Leitbranchen verdeutlicht eine unterschiedliche Dynamik in der Entwicklung.

Hinsichtlich der Bürobeschäftigtenzahlen weisen Wirtschaftsprüfer und juristische Dienstleister sowie Digitalunternehmen ein stetiges Wachstum auf und vereinen aktuell rund 23 % aller Bürobeschäftigten auf sich.

Für die Angestellten des Bundes ist ebenfalls ein Anstieg der Gesamtzahl zu verzeichnen, die Dynamik bleibt jedoch hinter der des Gesamtwachstums der Bürobeschäftigung zurück, weswegen sich die Anteile reduziert haben.

Für die branchenübergreifende Gruppierung der Corporates liegen keine statistischen Daten vor. Insgesamt stellt sich die Beschäftigtenentwicklung im produzierenden Gewerbe jedoch als angespannt dar, was sich auch in den Strukturen der Corporates auswirkt.

Anteil von Leitbranchen an der Bürobeschäftigung in Berlin					
Leitbranchen	2000	2005	2010	2015	Prognose 2020
Wirtschaftsprüfer & jurist. Dienstleister	6,5 %	7,8 %	8,5 %	9,1 %	↗
Digitalunternehmen	10,3 %	11,4 %	12,4 %	13,6 %	↗
Bund	k.A.	5,1 %	4,6 %	4,3 %	↗

Quelle: RIWIS

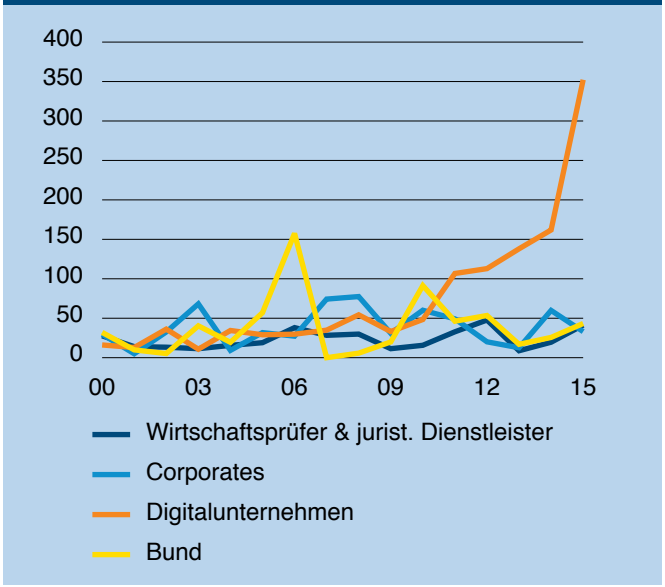
Allen Leitbranchen gemeinsam ist trotz aller Unterschiede die positive Zukunftsperspektive hinsichtlich der Bürobeschäftigung.

Ein weiterer maßgeblicher Indikator zur Bewertung des Einflusses der Leitbranchen ist der Büroflächenumsatz.

Hier zeigt sich beim Bund und auch bei den Corporates eine ausgeprägte Volatilität. Diese wird beim Bund getragen durch einzelne Großabschlüsse, die auch 2016 das Volumen deutlich haben steigen lassen. Bei den Corporates korreliert der Umsatz stark mit der konjunkturellen Entwicklung.

Der Umsatz der juristischen Dienstleister wird vor allem durch Großabschlüsse der Wirtschaftsprüfer in seinen Ausschlägen gesteuert. Die Spanne fällt dabei jedoch verhältnismäßig klein aus, wodurch das Umsatzvolumen im Verhältnis zur Bürobeschäftigtenzahl als unterdurchschnittlich zu bewerten ist.

Flächenumsatz der Leitbranchen in Berlin 2000 - 2015 (in Tsd. qm MF/G)



Quelle: RIWIS/bulwiengesa

Noch stärker als bei der Beschäftigung stieg der Bedeutungszuwachs der Digitalunternehmen hinsichtlich des Flächenumsatzes. Innerhalb von zehn Jahren konnten Digitalunternehmen ihren Anteil auf mehr als ein Drittel des gesamten Umsatzvolumens steigern.

Anteil am Gesamtumsatz

Leitbranchen	Ø 2000-2004	Ø 2005-2009	Ø 2010-2014	Ø 2105-2016	Prognose bis 2020
Wirtschaftsprüfer & jurist. Dienstleister	6,0 %	4,7 %	4,1 %	5,0 %	↗
Corporates	7,8 %	9,4 %	6,7 %	3,5 %	↗
Digitalunternehmen	5,2 %	7,0 %	18,8 %	37,7 %	↗
Bund	5,1 %	8,6 %	8,0 %	14,2 %	↗

Quelle: RIWIS/bulwiengesa

4.2 Unterschiedliche Strukturmerkmale der Leitbranchen

Wirtschaftsprüfer und juristische Dienstleister

Die Bundeshauptstadt beherbergt zahlreiche renommierte Anwaltskanzleien und Niederlassungen der großen Wirtschaftsprüfungsgesellschaften.

Gerade letztere sind in der jüngsten Vergangenheit durch einen stetigen und dynamischen Beschäftigtenausbau gekennzeichnet, der sich auch in den Bürobeschäftigtenanteilen niederschlägt. Als einziger der Big Four aus diesem Segment hat jedoch KPMG seine Deutschlandzentrale in Berlin.

An den Umsatzanteilen verdeutlicht sich zudem, dass die Bedeutung der Branche, insbesondere gegenüber dem Beginn der 2000er Jahre, spürbar nachgelassen hat. Hier bietet sich vor dem Hintergrund des deutlich höheren und steigenden Beschäftigtenanteils Potenzial für ein mögliches Wachstum.

Vor dem Hintergrund der Standortanforderungen dieser Nutzergruppe liegt der Nachfragefokus dabei vor allem auf repräsentativen Büroteillagen in den zentralen Bereichen der Stadt. Insbesondere Mitte und Mitte 1a, der Potsdamer Platz und die City West gehören seit jeher zu den präferierten Bürolagen.

Aufgrund der Lageeigenschaften und der Neubauqualitäten hat sich zudem die Europacity in jüngster Vergangenheit als relevanter Teilmarkt für diese Nutzergruppe etabliert.

Hierbei wirkt sich auch das derzeitige Marktumfeld aus. Der geringe Leerstand, insbesondere in den zentralen Lagen, erschwert es zunehmend, passende Flächen zu finden, sodass sich Entfaltungsmöglichkeiten auf Neubauten konzentrieren.

Corporates

Global agierende Unternehmen des produzierenden Gewerbes sind in Berlin im Zuge der historischen Entwicklungen sehr gering ausgeprägt.

Die fehlende industrielle Basis, sowohl im Mittelstand als auch für Global Player, gilt als einer der Hemmschuhe für die wenig dynamische wirtschaftliche Entwicklung der Hauptstadt und den ausbleibenden Boom in der Vergangenheit. Dabei stagnierten die Beschäftigtenzahlen nicht nur, sondern zeigten sich über eine lange Zeit sogar rückläufig.

Entsprechend fiel auch die Büromarktrelevanz der Corporates vergleichsweise gering aus, wenngleich in konjunkturellen Boomphasen, wie beispielsweise 2007/2008, überdurchschnittlich hohe Volumina generiert wurden.

Perspektivisch ist nicht mit der Etablierung neuer klassischer Industrieunternehmen in der Bundeshauptstadt zu rechnen.

© bulwiengesa AG 2016 – P1603-2656

Allerdings existieren einzelne Wachstumskerne, insbesondere im forschungsaffinen Technologiesektor, die auch politisch unterstützt werden. Hier bieten sich Entwicklungsmöglichkeiten, die sowohl wirtschaftlich als auch aus Sicht des Büromarktes von Relevanz sind.

Dabei verteilen sich die Headquarter dieser Leitbranche sowohl auf zentrale und repräsentative Lagen, oftmals sowohl auf Neubauten als auch auf Standorte mit Nähe zum häufig peripherer gelegenen Produktionsstandort.

Perspektivisch werden entsprechende Standorte mit Entwicklungspotenzial und entsprechenden Voraussetzungen in den Fokus der Anfrager rutschen. Dies betrifft Entwicklungsgebiete wie die Mediaspree und die Europacity sowie auch den Standort Adlershof, welcher insbesondere für die technologieaffinen Unternehmen Entfaltungsmöglichkeiten bietet.

Bund

Der in Berlin traditionell stark vertretene öffentliche Sektor gehörte in der Vergangenheit beständig zu den prägendsten Nachfragegruppen des Büromarktes. Neben Landesinstitutionen gehört dabei vor allem der Bund als Arbeitgeber zu den dominierenden Marktteilnehmern.

Im Gegensatz zur gesamten Bürobeschäftigung der öffentlichen Hand hat sich die Zahl der Bundesbediensteten sogar erhöht. Der Anteil ist aufgrund der geringeren Geschwindigkeit als das Gesamtmarktwachstum dennoch rückläufig.

Das Umsatzvolumen steigt nach einem stetigen Rückgang aktuell wieder an. Auch kurz- und mittelfristig kann im Zuge der weiteren Verlagerung von Ministerien von Bonn nach Berlin mit einer relevanten Flächennachfrage gerechnet werden. Dieser wird aber häufig mit Gebäuden im Bestand des Bundes, teilweise auch Neubauten begegnet.

Die Bundeseinrichtungen konzentrieren sich überwiegend auf das innerstädtische Zentrum im Osten der Stadt. Citylagen wie Mitte 1a und das Umfeld des Hauptbahnhofes sowie Cityrandlagen mit Cityqualitäten, wie bspw. Mitte stellen entsprechend die regionalen Schwerpunkte.

Digitalunternehmen

Die Digitalunternehmen stellen derzeit mit Abstand die dynamischste Leitbranche Berlins dar. Sowohl bei den Strukturen der Bürobeschäftigung als auch im Flächenumsatz lässt sich diese Entwicklung dokumentieren.

Wesentlich ist dabei, dass diese Entwicklung in weite Bereiche der Wirtschaft ausstrahlt. So ist nicht nur das TMT-Segment (Technologie/Medien/Telekommunikation) zu betrachten, sondern auch im Bereich der Dienstleistungen (z. B. Helpling, Wimdu), Finanzdienstleistungen (z. B. Zencap) und dem Handel (z. B. Zalando) werden relevante Marktanteile von Unternehmen mit digitalem Ansatz erreicht.

Besonders sind dabei die neuen Schwerpunktstandorte und Konzepte. Digitalunternehmen weisen deutlich andere Präferenzen hinsichtlich Standort und Arbeitsumgebung auf. Urbane Lagen in Wohnquartieren abseits der klassischen Bürostandorte sind so in den Fokus der Nachfrage gerückt.

Büroobjekte mit traditionellen Strukturen der Zellenbüros gehören dabei der Vergangenheit an. Vielmehr sind es flexible Büroflächen und -konzepte mit offenem und kommunikativem Charakter in Objekten mit altindustriellem Charme.

Auch Coworking-Flächen spielen gerade für Gründer eine wichtige Rolle. Diese bieten dem Nutzer eine hohe Flexibilität und erhöhen parallel die Möglichkeit, Synergien zu anderen Nutzern zu generieren. In der Regel befinden sich diese Objekte in den nachgefragten Szenelagen. In der jüngsten Zeit etablieren sich jedoch auch neue Anbieter wie beispielsweise WeWork, die auch in den zentralen Top-Lagen Flächen anmieten und diese Nutzern zur Verfügung stellen.

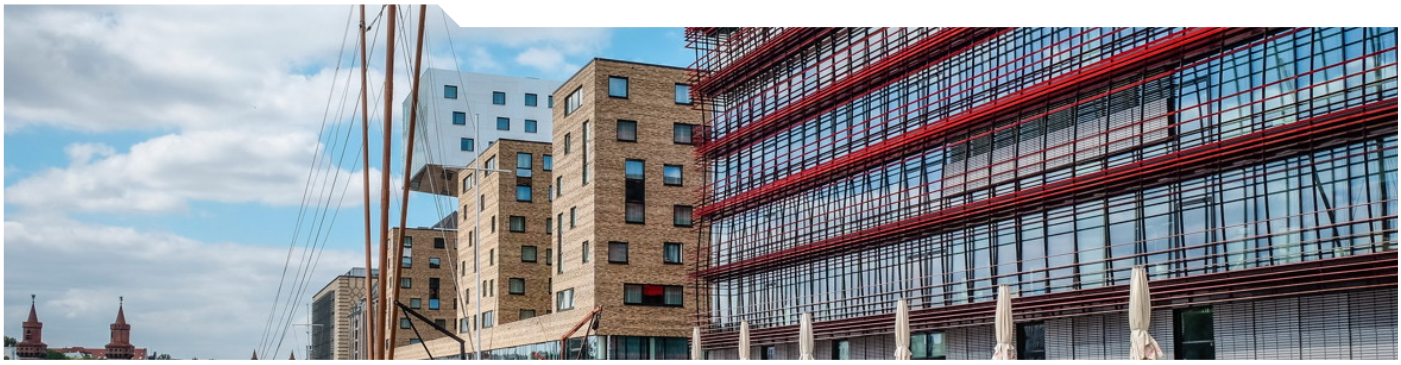
Fazit

Die Leitbranchen in Berlin, also besonders marktrelevante Beschäftigungsbereiche, sind von unterschiedlicher Dynamik geprägt.

*Einen besonders **hohen Stellenwert** verzeichnen dabei die **Digitalunternehmen**, welche in nahezu sämtliche Wirtschaftsbereiche ausstrahlen und das Marktumfeld sehr dynamisch mitprägen.*

Während auch Bundesinstitutionen, insbesondere in der jüngsten Vergangenheit, wieder ihre wichtige Stellung im Marktgefüge untermauern, zeigen andere Leitbranchen weiterhin Aufholpotenzial.

*So sind die Marktanteile klassischer Leitbranchen national und international etablierter Büromärkte wie **Wirtschaftsprüfer und juristische Dienstleister sowie Corporates**, also großer global agierender Unternehmen des produzierenden Gewerbes, in Berlin weiterhin vergleichsweise **gering ausgeprägt.***



5 WIRTSCHAFTSKRAFT

Die Bruttowertschöpfung (BWS) ist einer der wichtigsten Indikatoren für die Bewertung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit und damit auch der künftigen Entwicklung der Büromärkte. Sie berechnet sich aus der Gesamtheit aller erzeugten Waren und Dienstleistungen und ermöglicht darüber Einblicke in die Produktivität einzelner Wirtschaftsbereiche.

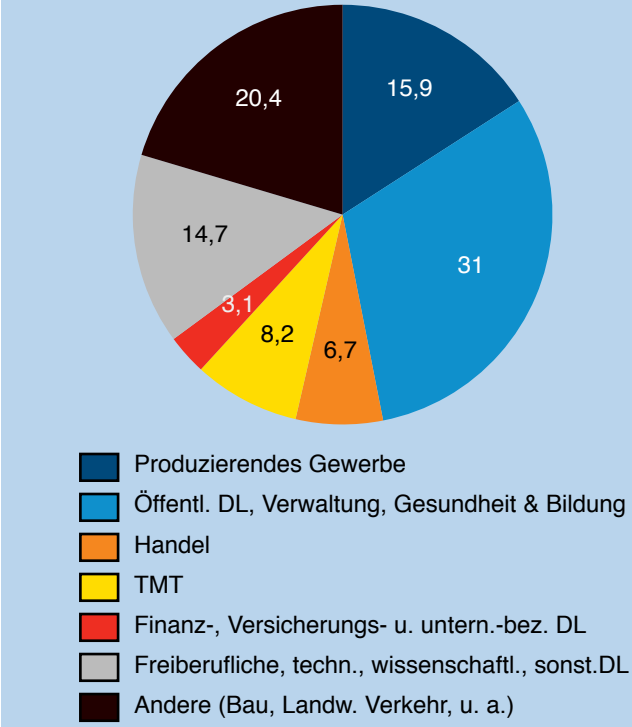
Stetig steigende Bruttowertschöpfung

Berlin befindet sich derzeit weiterhin in einem wirtschaftlichen Aufholprozess. In den vergangenen 15 Jahren stieg die Bruttowertschöpfung jährlich um 2,9 % im Jahresdurchschnitt gegenüber 2,8 % im bundesweiten Schnitt. Bis zum Prognosehorizont 2020 wird ein weiteres Wachstum der Bruttowertschöpfung erwartet. In Berlin liegt das prognostizierte Wachstum mit 1,6 % p. a. damit erneut leicht oberhalb des Bundesdurchschnitts von 1,4 %. Die Bruttowertschöpfung je Erwerbstätigen wird sich in Folge dessen bis 2020 auf dem Niveau des deutschen Mittelwerts etablieren.

Anteil der Boombranchen steigt nur langsam

Die Strukturen der Bruttowertschöpfung werden in Berlin stark vom Dienstleistungsgewerbe geprägt. Den höchsten Anteil weisen mit Abstand öffentliche Dienstleister aus der Verwaltung sowie dem Erziehungs- und Gesundheitswesen auf, die annähernd ein Drittel der Bruttowertschöpfung auf sich vereinen.

BWS nach Branchen Berlin 2015 (in %)



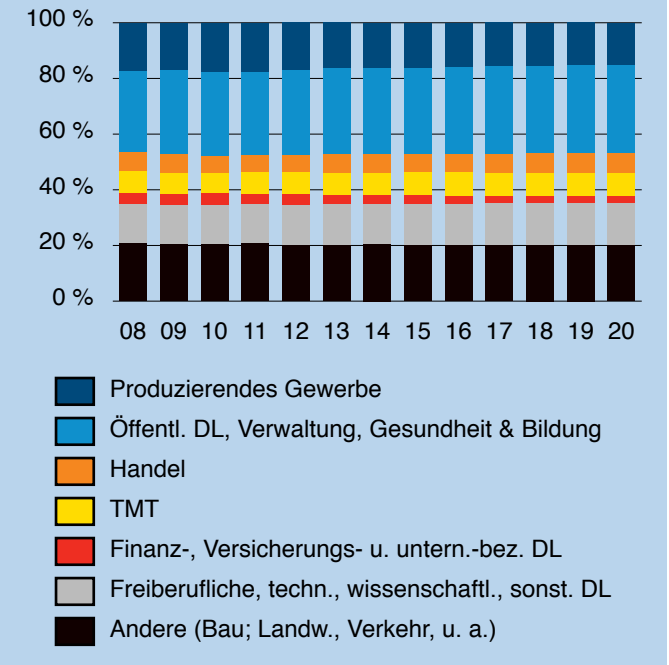
Quelle: bulwiengesa nach Statistischen Ämtern des Bundes und der Länder

Deutlich unterdurchschnittlich zeigt sich weiterhin das produzierende Gewerbe. Mit rund 16 % liegt der Anteil nur etwa bei der Hälfte des deutschen Mittelwertes von ca. 30 %.

In der Entwicklung der letzten Jahre spiegelt sich dabei der anhaltende Strukturwandel wider. So verlor das produzierende Gewerbe stetig an Bedeutung, wohingegen der Dienstleistungssektor seine Anteile beständig steigern konnte. Auch die boomende TMT-Branche zeigte ein leichtes Wachstum in Folge der dynamischen Beschäftigtenzuwächse.

© bulwiengesa AG 2016 – P1603-2656

Entwicklung der BWS nach Wirtschaftszweigen in Berlin 2008 - 2020* (in %)



Quelle: RIWIS; *Prognose ab 2015

Die Entwicklungstrends der letzten Jahre werden nach aktuellen volkswirtschaftlichen Berechnungen auch kurz- bis mittelfristig weiter Bestand haben.

Einem verstärkten Wachstum insbesondere in den Segmenten TMT, freiberufliche, technische, wissenschaftliche und sonstige Dienstleistungen sowie in leichtem Maße dem öffentlichen Sektor stehen rückläufige Tendenzen im produzierenden Gewerbe und dem Finanz- und Versicherungswesen gegenüber.

Die Verteilung der BWS wird auch bei der Betrachtung der größten Berliner Unternehmen deutlich. Neben Unternehmen des verarbeitenden Gewerbes und des Transportwesens sind es mit der Charité und Vivantes insbesondere zwei Unternehmen aus dem Bereich Gesundheit, die den Berliner Markt mit hohen Anteilen an der Bruttowertschöpfung mit prägen.

Die 20 größten Unternehmen inkl. Start-up-Sektor in Berlin nach Beschäftigten 2015

Name des Unternehmens	Branche	Anzahl der Beschäftigten in Berlin
Deutsche Bahn	Logistik, Transport	19.466
Charité	Gesundheit	16.800
Vivantes	Gesundheit	14.714
BVG	Logistik, Transport	13.776
Berliner Start-ups		**13.200**
Siemens	Verarb. Gewerbe	11.818
Deutsche Telekom	Telekommunik.	6.833
EDEKA	Handel	6.831
Deutsche Post DHL	Logistik, Transport	6.500
WISAG	Techn. Dienstleist.	6.466
Daimler	Verarb. Gewerbe	6.203
Dussmann Gruppe	Handel	5.950
Kaiser's Tengelmann	Handel	5.908
Vattenfall	Energie, Versorger	5.500
BSR	Verarb. Gewerbe	5.379
SECURITAS	Techn. Dienstleist.	5.160
METRO GROUP	Handel	4.836
Axel Springer AG	Medien, Telek.	4.833
Gegenbauer	Verarb. Gewerbe	4.744
Berliner Wasserbetr.	Energie, Versorger	4.523

Quelle: Berlin Partner

Aufgrund der jeweiligen Beschäftigtenstrukturen weisen jedoch nicht alle Großunternehmen dieselbe Büromarktrelevanz auf.

Unter diesen Gesichtspunkten sind zum Beispiel Unternehmen wie die Deutsche Bahn, Siemens, Daimler oder auch die Axel Springer AG hervorzuheben. Auch die Start-ups haben in kürzester Zeit eine hohe Büromarktrelevanz entwickelt. Ein Großteil der dort Angestellten ist als Bürobeschäftigter angestellt.

© bulwiengesa AG 2016 – P1603-2656

Diese zählen auch zu den umsatzstärksten Unternehmen der Stadt und gelten somit als hochproduktive Mieter, sogenannte „High Performer“.

Umsatzstärkste Unternehmen mit Sitz in Berlin			
Name des Unternehmens	Umsatz 2014 (Mrd. Euro)	Branche	Mitarbeiter
Deutsche Bahn AG	39.720	Transport	306.966
Daimler Financial Services AG	15.991	Finanz-dienstleister	8.878
Vattenfall GmbH	14.654	Energie-versorger	16.105
Total Mineralöl und Chemie AG	12.700	Mineralöl, Energie	8.809
50Hertz Trans-mission GmbH	8.126	Netz-betreiber	816

Quelle: Die Welt

Heterogene und homogene Standortanforderungen der „High Performer“

Die Unternehmen weisen dabei sehr unterschiedliche Strukturen auf und sind dadurch nicht nur im Vergleich untereinander, sondern teilweise auch innerhalb des Konzerns durch sehr differenzierte Standortanforderungen gekennzeichnet.

Dabei lassen sich jedoch grundsätzliche Strukturen erkennen, die sich darin dokumentieren, dass die Unternehmen häufig weniger mobil sind und oft langfristige Mietverträge abschließen. Auch Eigennutzungen spielen in diesem Zusammenhang eine wesentliche Rolle.

Ein weiteres Strukturmerkmal ist die Konzentration der Frontoffice-Bereiche auf die repräsentativen Citybereiche, oftmals auch in Neubauten, wohingegen Backoffice-Bereiche eher abseits der Zentren anzufinden sind.

Beispielhaft sind die Zentralen der Deutschen Bahn (Sony Center), Total und 50Hertz (jeweils Neubau in der Europacity) sowie Daimler Financial Services (Mediaspree) anzuführen.

Entfaltungsmöglichkeiten sind gegeben

Die rasante Leerstandsreduktion in den zentralen Lagen im Zusammenspiel mit der geringen Bautätigkeit schränken die Verlagerungsmöglichkeiten der Unternehmen dabei immer weiter ein. Mietvertragsverlängerungen wie bei der Deutschen Bahn sind daher nicht ungewöhnlich.

Großflächige Alternativen bietet daher derzeit nur der Potsdamer Platz mit einem relevantem Flächenangebot entsprechender Größenordnung oder aber Neubauten. Hier stehen vor allem die Entwicklungsgebiete Europacity und Mediaspree im Mittelpunkt, denn dort finden sich noch ausreichend Potenziale zu Entfaltung.

Auch darüber hinaus stehen im Stadtgebiet weitere Lagen zur Verfügung, die auf Grundlage vorhandener Flächenpotenziale in Verbindung mit guter Infrastruktur und repräsentativem Charakter für Firmenrepräsentanzen in Frage kommen. Besondere Potenziale werden hierbei Berlin Mitte mit dem Umfeld des Alexanderplatzes oder auch dem Umfeld des Bahnhofs Südkreuz eingeräumt.

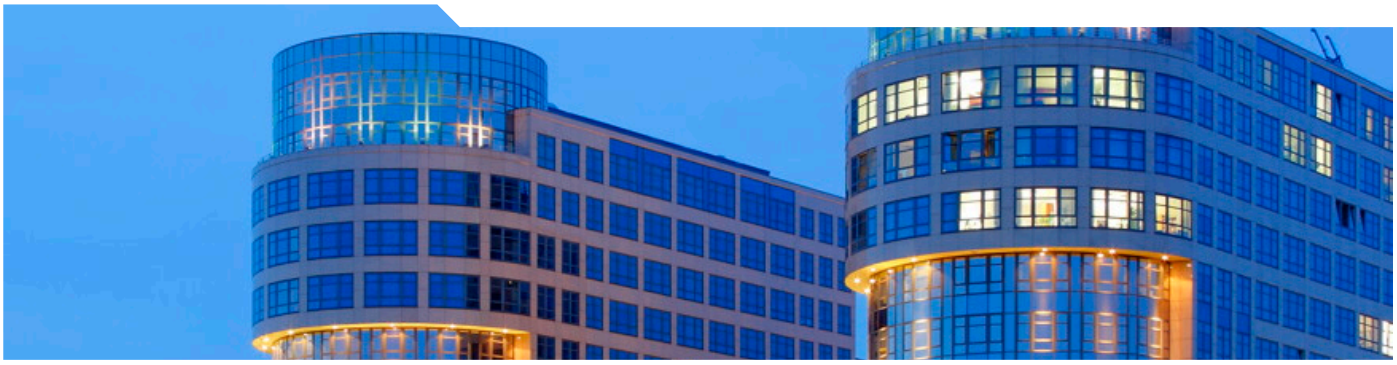
Fazit

Berlins Wirtschaft befindet sich weiterhin in einem Aufholprozess, der auch noch in den kommenden Jahren anhalten wird. Die Strukturen sind dabei nach wie vor stark von öffentlichen Dienstleistungen geprägt. Langsam, aber stetig ***gewinnen*** *jedoch* ***unternehmensbezogene Dienstleister und die TMT-Branche an Bedeutung****.*

Die besonders produktiven Mieter konzentrieren sich jedoch nach wie vor auf andere Segmente, wie das in Berlin traditionell schwach ausgeprägte verarbeitende Gewerbe oder die Sektoren Energie und Transport.

Für deren Strukturen bieten sich trotz zunehmender Angebotsverknappung weiterhin ***gute Entfaltungsmöglichkeiten****. Besonders vor dem Hintergrund der immer noch gegebenen Grundstücksverfügbarkeit, auch in zentralen Lagen, bieten sich mittelfristig gute Chancen für ein weiteres Wachstum.*

© bulwiengesa AG 2016 – P1603-2656



6 BÜROBESCHÄFTIGTENPROGNOSE BIS 2020

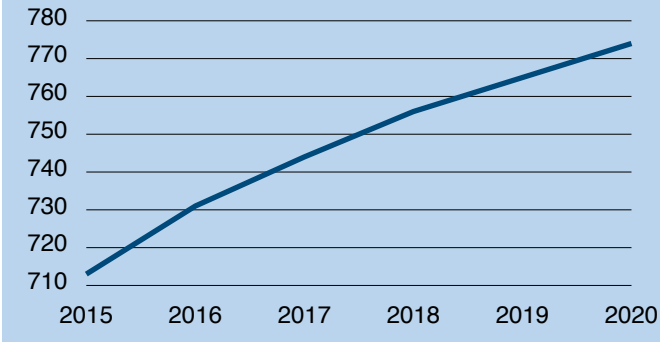
Aufbauend auf den verschiedenen regionalökonomischen Perspektiven der vorangegangenen Kapitel wird in diesem Abschnitt eine fachgerechte ökonometrische Prognose über einen mittelfristigen Zeitraum von fünf Jahren erstellt. Sie fußt auf Daten der Beschäftigungsstatistik und steckt quasi den regionalökonomischen Korridor ab, innerhalb dessen eine weitere Entwicklung am wahrscheinlichsten ist.

Steigende Bürobeschäftigung bis 2020

Die wirtschaftliche Basis Berlins hat sich in den letzten Jahren parallel zum Bevölkerungswachstum stetig verbessert und führt zu spürbaren Einkommens- und Kaufkraftimpulsen.

Während 2015 noch 1,85 Mio. Erwerbstätige auf dem Berliner Arbeitsmarkt beschäftigt waren, wird die Zahl bis 2020 auf 1,93 Mio. Erwerbstätige ansteigen. Auch auf dem Büroimmobilienmarkt wird sich diese Entwicklung niederschlagen. So wird ausgehend von derzeit 713.000 Bürobeschäftigten bis 2020 eine dynamische Entwicklung auf knapp unter 775.000 Bürobeschäftigte erwartet.

Prognose der Bürobeschäftigten in Berlin 2015 - 2020 (in Tsd.)



Quelle: RIWIS/bulwiengesa nach Sonderauswertung der Bundesagentur für Arbeit

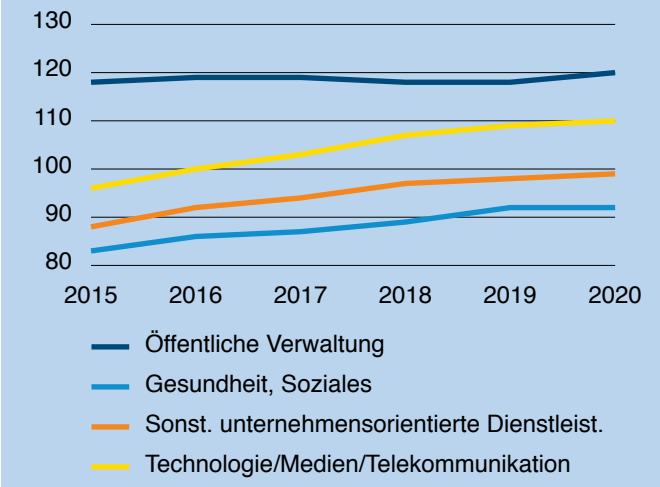
Vier Wachstumsbranchen für das Bürobeschäftigtenwachstum

Im Prognosezeitraum bis 2020 ragen einzelne Wachstumsbranchen heraus, die die künftige Bürobeschäftigtenstruktur prägen. Besonders dynamisch sind die Branchen:

- Technologie/Medien/Telekommunikation (TMT)
- Beratung
- Sonstige unternehmensorientierte Dienstleistungen
- Erziehung, Bildung

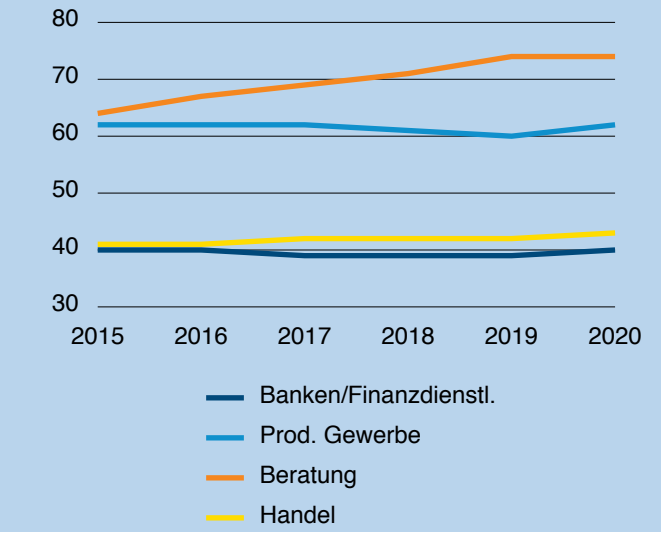
Die Gründe hierfür liegen vor allem in der anhaltenden und zunehmenden Tertiärisierung und Digitalisierung der Berliner Wirtschaft. Dabei sind es innerhalb dieser Branchen einzelne spezifische Wachstumsfelder wie beispielsweise die Start-up-Szene der neuen Medien oder Beratungsleistungen im Kontext der Bundes- und Europapolitik, die das Wachstum im Besonderen tragen. Ergänzend kommt hinzu, dass bei Dienstleistungen und im Gesundheits- und Sozialwesen zusätzliche Wachstumsimpulse ohne jeden digitalen Hintergrund zu erwarten sind, die sich aus dem absehbaren, stetigen Bevölkerungswachstum ergeben.

Prognose 1: Bürobeschäftigte Berlin nach Branchen 2015 - 2020 (in Tsd.)



Quelle: RIWIS/bulwiengesa

Prognose 2: Bürobeschäftigte Berlin nach Branchen 2015 - 2020 (in Tsd.)



Quelle: RIWIS/bulwiengesa

Auch in Branchen, die hinsichtlich des Wachstums weniger stark im Vordergrund stehen, existieren einzelne besondere Wachstumsfelder. So bildet z. B. im produzierenden Gewerbe, welches erst langfristig wieder zu den Wachstumsbereichen gehören wird, das Segment der innovativen, technologieorientierten Produktion einen Zweig, der auch derzeit schon Wachstumspotenziale aufweist und damit Nachfrageimpulse aussendet – wenn auch noch auf niedrigem absoluten Niveau. Auch von Seiten der öffentlichen Hand ist langfristig wieder mit einem nachhaltigen Bürobeschäftigtenanstieg zu rechnen, der den Rückgang vorangegangener Jahre kompensieren wird. Gründe hierfür liegen unter anderem in der absehbaren weiteren Verlagerung von Ministerien von Bonn nach Berlin.

Mehr als 50 % des Zuwachses in drei Branchen

Allein drei Branchen, nämlich TMT, sonstige unternehmensorientierte Dienstleistungen und Beratung werden mehr als 50 % des absoluten Berliner Büroflächenzuwachses bis 2020 ausmachen. Erst danach folgen Gesundheit und Soziales sowie Erziehung und Bildung.

Damit setzt sich – im ökonometrischen Modell – exakt der Trend fort, der bereits in den Jahren 2006 - 2015 beobachtet wurde (vgl. Abschnitt 1.3). Allerdings in abgeschwächter Form: Berlin behält zwar eine deutliche Führungsposition im Vergleich der deutschen Städte, aber in das Modell fließen als dämpfende Faktoren unter anderem ein:

- Geringeres Bürobeschäftigtenwachstum in Deutschland wegen des demografischen Wandels
- Verlangsamung des Wachstums am Ende des nationalen Konjunkturzyklusses
- Zunehmende „Metropolisierung“ des Berliner Wirtschaftswachstums über die Landesgrenzen hinaus

Prognostizierte Bürobeschäftigtenentwicklung in Berlin nach Branchen 2015 - 2020

Branchen	**Entwicklung 2015 - 2020 absolut**	Entwicklung 2015 - 2020 in %
Technologie, Medien, Telekomm. (TMT)	**13.743**	14,3 %
Sonstige unternehmensorientierte Dienstleistungen	**11.310**	12,8 %
Beratung	**10.022**	15,6 %
Gesundheit, Soziales	9.237	11,1 %
Erziehung, Bildung	5.363	13,2 %
Handel	2.086	5,1 %
Öffentliche Verwaltung	1.989	1,7 %
Gastgewerbe	1.083	15,0 %
Land- und Forstwirtschaft	-2	-0,3 %
Kfz-Handel und -Reparatur	-162	-4,8 %
Banken und Finanzdienstleister	-296	-0,7 %
Produzierendes Gewerbe	-403	-0,6 %
Logistik	-2.947	-22,3 %

Quelle: RIWIS/bulwiengesa

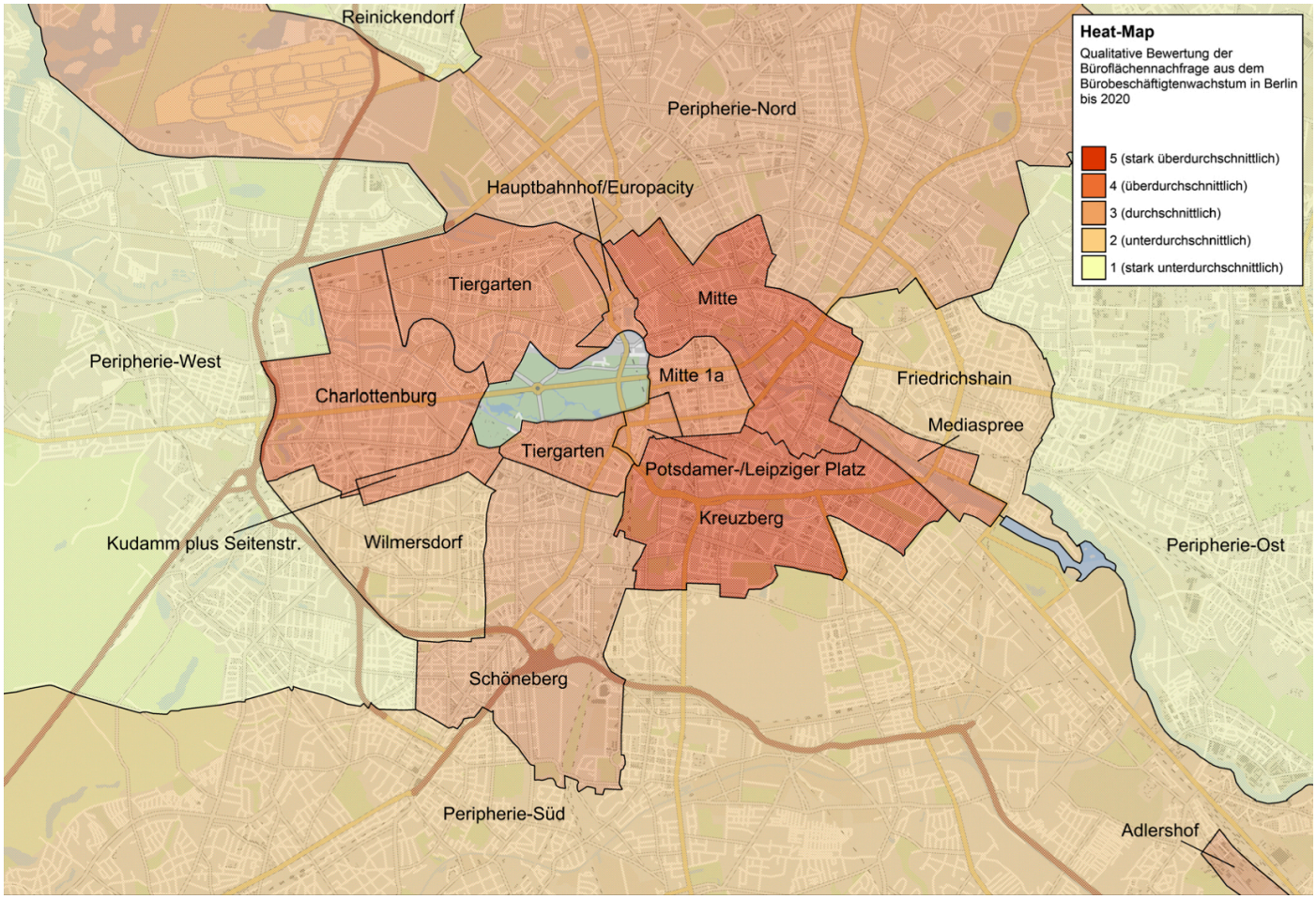
Unterschiedliche Eignung der Teilmärkte für die Branchen

Die drei Hauptwachstumsbranchen weisen mit wenigen Ausnahmen typische Charakteristika hinsichtlich ihrer Nachfragepräferenzen auf. Auf Basis der sich traditionell herausgestellten Strukturen und aktuellen Flächenverfügbarkeit eignen sich die Berliner Büroteilmärkte sowohl aktuell wie auch in den kommenden fünf Jahren unterschiedlich für die Aufnahme des weiteren Beschäftigtenwachstums in einzelnen Branchen. Was sind also die Zukunftsstandorte in Berlin, die bis 2020 den Großteil der Nachfrage auf sich vereinen werden?

Cityrandteilmärkte und periphere Lagen rücken zukünftig noch stärker in den Fokus der Nachfrage

Allein auf Basis von idealtypischen Anforderungsprofilen der wichtigen Branchen in Verschnitt mit den Teilmarktprofilen lassen sich Entwicklungstendenzen ableiten. Eine qualitative Bewertung der zukünftigen räumlichen Verteilung der Büroflächennachfrage bis zum Jahr 2020 wird in der folgenden Karte dargestellt.

© bulwiengesa AG 2016 – P1603-2656



Die Wachstumsbranchen suchen vor allem citynahe Cityrand-Teilmärkte mit sehr guter (ÖPNV-)Anbindung und Urbanität, womit vitale Erdgeschosszonen, Wohnnutzung und oftmals Kleinteiligkeit der Nutzungen zusammenfassend umschrieben werden. Eine besonders hohe Gesamtnachfragedynamik wird für die Teilmärkte Mitte, Kreuzberg und Charlottenburg erwartet. Auch bis zum Jahr 2020 ist insgesamt eine Konzentration der Berliner Büroflächennachfrage auf den sog. Hundekopf (S-Bahn-Ring) festzustellen.

Der Teilmarkt Mitte, der sich von der Reinhardstraße über den Alexanderplatz bis zur Jannowitzbrücke erstreckt, profitiert besonders stark von seiner Größe von mehr als 2 Mio. qm MF/G und den sehr breit gefächerten Lagequalitäten. Mit seiner Citynähe, den etablierten Wohnquartieren und den Szenekiezen werden gleichermaßen sowohl verschiedenartige Dienstleister und auch kreative Unternehmen des TMT-Sektors angezogen.

Kreuzberg hat bereits in den vergangenen Jahren sehr stark von den Veränderungen der Nachfrage profitiert. Insbesondere altindustrielle Liegenschaften sind dabei umsatztreibend. Vor allem Start-up-Unternehmen, sowohl aus dem TMT-Sektor als auch dem Dienstleistungsbereich, dominieren die Nachfragestrukturen.

Charlottenburg verfügt strukturell über ähnliche Charakteristika, allerdings mit einem deutlich höheren Anteil klassischer Büroflächen. Der insgesamt große Bürobestand, Spreelagen und die Citynähe sprechen ein breites Publikum an. Fokussiert man sich auf jeweils einzelne Branchen, können auch andere Lagen mit relevanten Anteilen punkten.

So steht die City West stark im Fokus beratender Unternehmen, gleiches gilt für Mitte 1a mit seinen repräsentativen 1a-Lagen wie dem Pariser Platz, dem Gendarmenmarkt oder der Friedrichstraße.

Auch die beiden großen städtischen Entwicklungsgebiete Mediaspree und Hauptbahnhof werden künftig eine relevante Nachfrage mit ihren Neubauflächen generieren. Während die Europacity sich eher als hochpreisiger Headquarter-Standort etabliert, positioniert sich die Mediaspree mit einem breiten Branchenmix, der sowohl Headquarter als auch kleinteilige Strukturen bedient.

Für die TMT-Branche als dynamischsten Wachstumsbereich zeigen sich neben den bereits aufgeführten Märkten Kreuzberg, Mitte und Mediaspree zudem die Peripherie Nord (hier vor allem Prenzlauer Berg) und Adlershof relevant.

In Adlershof sind es vor allem klassische Technologieunternehmen mit einem teilweise fließenden Übergang zu Produktionsunternehmen aus der Optik- oder Laserbranche. Die Peripherie Nord positioniert sich hingegen als Schwerpunktstandort für Softwareunternehmen, die insbesondere in den citynahen Szenelagen als Nachfrager auftreten.

Flächen werden zunehmend knapp

Sämtliche der genannten Teilmärkte zeichnen sich bereits jetzt überwiegend durch sehr niedrige Leerstandsquoten aus. Insbesondere in den letzten Jahren haben sich die Angebotsflächen spürbar reduziert. Vor dem Hintergrund der auch künftig hohen Nachfrage kommt der Projektpipeline von neuen potenziellen Büros daher eine erhebliche Bedeutung zu.

Deutlich wird aus diesen bekannt geworden Projektdaten, dass bis 2020 für einen Großteil der Teilmärkte eine ausreichend große Projektpipeline in Verbindung mit noch verfügbaren Bestandsflächen vorhanden ist, um die oben modellierte künftige Nachfrage aufzunehmen.

In einigen besonders nachgefragten Lagen wie auch Kreuzberg und Mitte stellt sich die relative künftige Balance aus Angebot und Nachfrage etwas anders dar. Hier vergrößern sich die Lücke und der Nachfrageüberhang zusehends. Jedoch wird dieser Aspekt zum Teil durch die schwer prognostizierbare Mieterfluktuation aufgefangen. Beispielhaft ist der Umzug der Allianz zu nennen, der für 2019 rund 80.000 qm MF/G in der Mediaspree freisetzen wird.

Blase oder nicht?

Das hier gezeichnete ökonometrische Modell mit der Bürobeschäftigtenprognose bis 2020 geht von einer auslaufenden Konjunkturentwicklung in Gesamtdeutschland und damit teilweise auch im überdurchschnittlich wachsenden Berlin aus. Diese prosperierende Entwicklung ist realwirtschaftlich ausreichend gestützt, um das Risiko einer Blasenentwicklung weitgehend auszuschließen.

Auf die Anfälligkeit des TMT-Sektors, der Start-ups und der größeren und reiferen Digitalunternehmen wird im nächsten Abschnitt 7 noch einmal Bezug genommen. Dieses regional- und branchenwirtschaftliche Risiko ist aber strikt von einer übergeordneten volkswirtschaftlichen und von Finanzmärkten befeuerten Immobilienblase zu trennen.

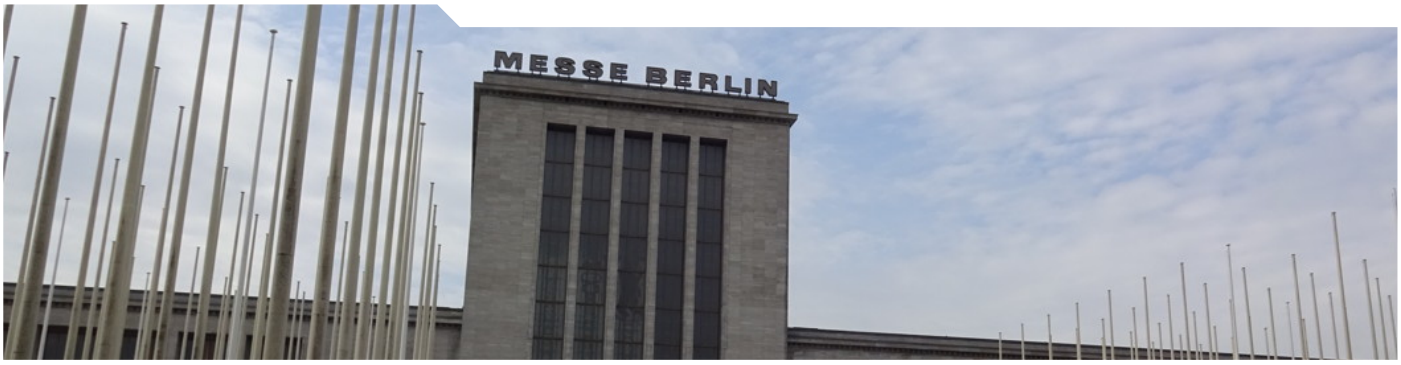
Mittelfristig sind die Position Deutschlands im Euroraum und der starke wirtschaftliche Strukturwandel Berlins, der durch Tourismus, Kultur und Start-ups getragen wird, die Eckpfeiler für das oben gezeichnete Prognosemodell. Verknüpft mit dem relativ geringen Angebot an Neubauflächen sowohl auf dem Büro- wie gleichzeitig auch auf dem Wohnimmobilienmarkt ist realwirtschaftlich eine Trendverlängerung der Beschäftigtenstruktur und -dynamik Berlins eine sichere Planungsgrundlage.

Fazit

*Das **Wachstum der Bürobeschäftigung** der letzten Jahre **hält** auch **in den kommenden Jahren an** – allerdings mit etwas geringerer Dynamik. Als **Wachstumsmotoren** fungieren dabei weiterhin die Branchen Technologie/Medien/Telekommunikation, Beratung, sonstige unternehmensorientierte Dienstleistungen und das Gesundheits- und Sozialwesen.*

*Es sind insbesondere **Cityrand-Teilmärkte** mit sehr guter Anbindung und hoher Urbanität sowie entsprechenden Bestands- und Flächenpotenzialen, die die **weiter wachsende Büroflächennachfrage an sich binden** werden. Allen voran steht der **Teilmarkt Mitte im Fokus** der weiteren Büroflächenentwicklungen.*

*Das ökonometrische Modell zur Bürobeschäftigtenprognose geht von einer Situation aus, die **in stabilem Rahmen einen auslaufenden starken Konjunkturzyklus** in Berlin wie auch in Gesamtdeutschland zeichnet. Ein „Blasen-Markt" ohne eine zugrundeliegende realwirtschaftliche Verankerung hätte gerade auch auf der Angebotsseite (Büroneubau) eine andere Struktur.*



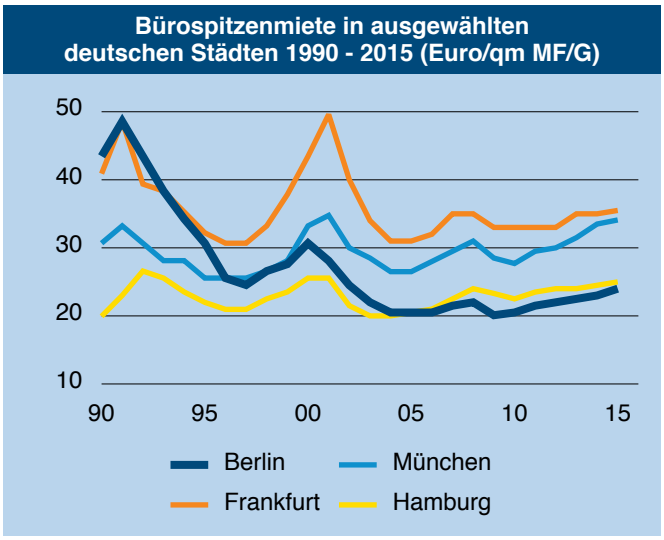
7 RISIKEN

Für eine fachgerechte Prognose, die Investitionen in den Berliner Büroimmobilienmarkt und strategische Weichenstellungen für die Metropolenentwicklung städtebaulich belastbar machen soll, ist eine Risikoanalyse selbstverständlich. In das Prognosemodell aus Abschnitt 6 floss bereits ein sauber abgeleitetes Chancen-Risiko-Profil ein. Zu drei Faktoren sind jedoch einige zusätzliche Kommentierungen hilfreich, die auch die Perspektive über das Jahr 2010 hinaus stützen (vgl. Abschnitt 8).

Konjunktureller Abschwung

Büroimmobilienmärkte sind stets eng mit der Konjunktur verknüpft, was sich besonders bei den marktüblichen Spitzenmieten in einer ausgeprägten Zyklik widerspiegelt. Im Zeitalter der Globalisierung werden die Märkte dabei neben den nationalen Entwicklungen auch immer stärker von globalen Einflüssen geprägt. Allein die letzten zwei Dekaden zeigen – hier am Beispiel der vier größten deutschen Büroimmobilienmärkte –, wie nah Aufschwünge und Krisen zeitlich beieinander liegen und wie eng die Büromarktentwicklungen miteinander verbunden sind.

Bürospitzenmiete in ausgewählten deutschen Städten 1990 - 2015 (Euro/qm MF/G)



Quelle: RIWIS/bulwiengesa

Auf dem Berliner Büromarkt, haben das „Platzen der Dotcom-Blase“ (2000/2001) und die weltweite Finanz- und Wirtschaftskrise (2008/2009) zu deutlichen Einschnitten bei den Mieten und einem Rückgang der Büroflächennachfrage geführt. Gleichwohl fiel die letzte Krise weniger stark aus, als in anderen nationalen und internationalen Büromarktmetropolen. Einerseits war dies der robusten deutschen Realwirtschaft wie auch der günstigen relativen Position Deutschlands im Euro-Raum zu verdanken. Andererseits waren auch die Berliner Wirtschaftsstrukturen in diesen Jahren mit dem beginnenden Strukturwandel und nur wenigen Beschäftigten im Finanz- und Beratungssektor relativ stabil.

Jenseits des sicherlich stark investmentgetriebenen deutschen Immobilienmarktes zeigt der Zyklusverlauf des Berliner Büroimmobilienmarktes angesichts der starken Beschäftigtendynamik der letzten zehn Jahre überraschend wenig Aufwärtskräfte und damit Überhitzungssignale. Ein Beschäftigtenrückgang, wie er mit den rückläufigen Büromietentwicklungen einherging, ist mittelfristig praktisch nur noch im Zuge eines gesamtdeutschen Wirtschaftsabschwungs denkbar. Es ist also ein Risiko, das nicht ausgeschlossen werden kann, das aber

a) derzeit im europäischen und globalen Kontext in Relation nicht gravierend erscheint
b) kein berlinspezifisches Risiko ist

Unter Berücksichtigung aller beschriebenen Faktoren sind die Chancen für einen deutlichen konjunkturellen Knick in Berlin derzeit eher geringer als in anderen deutschen und europäischen Städten. Dagegen überwiegen die Chancen, dass die immer noch vergleichsweise geringe Wirtschaftskraft wie schon in den vergangenen Jahren deutlich ansteigt.

Hieraus ergeben sich gleichzeitig auch Notwendigkeiten, um künftige konjunkturelle Krisen regional vermeiden zu können und Chancen für Zeiten erneuter Aufschwünge zu schaffen. So ist es Aufgabe der Politik, weiterhin eine breite wirtschaftliche Basis zu unterstützen und entsprechende Rahmenbedingungen zu schaffen, die privaten Unternehmen ein sicheres und marktadäquates Handeln ermöglichen.

© bulwiengesa AG 2016 – P1603-2656

Zieht die „Start-up-Karawane“ weiter?

Die immer stärkere Digitalisierung verändert nicht nur die wirtschaftlichen Strukturen, sondern gleichzeitig auch den Wettbewerb der Standorte um Unternehmen und Arbeitnehmer.

Berlin hat sich den letzten Jahren (neben London) als die europäische Start-up-Metropole etabliert. Die Stadt profitierte auf ihrem Weg dorthin von hervorragenden IT-orientierten Universitäten, großer globaler Sympathie (Tourismus), günstigen Mieten, der Verfügbarkeit von Gewerbe-/Büroflächen in sehr urbanen Quartieren und gut ausgebildeten Fachkräften.

Ist diese Entwicklung aber nachhaltig, wenn das „Seed Money“, also das viele Startkapital von Gründungsinvestoren, mittelfristig versiegt, die Preise für Immobilien zu stark steigen bzw. andere Städte in den Fokus der Start-up-Branchen rücken?

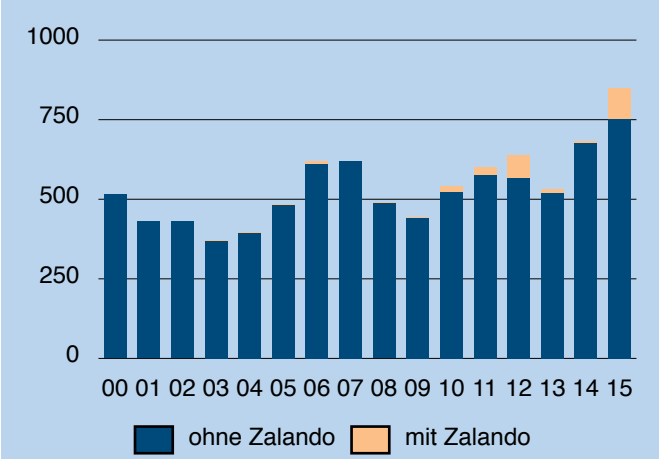
Viele Städte buhlen um die Gunst der Gründer und Kreativen. Durch die weltweite Vernetzung spielen Standorte nicht mehr die entscheidende Rolle und machen die Arbeitnehmer so deutlich flexibler in ihrem Umzugsverhalten. So werden bereits Städte wie Breslau, Athen oder Istanbul (vor dem Putschversuch und seinen Folgen) als neue Start-up-Hochburgen diskutiert.

Gerade um Zalando und die Holding Rocket Internet gehen die Argumente für und wider eine nachhaltige Entwicklung auf und ab. An diesem Beispiel lässt sich gleichzeitig aber auch – etwa am Beispiel des Jahres 2015, in dem der Anteil von Zalando auf 11 % des gesamten Flächenumsatzes in Berlin anstieg – veranschaulichen, dass ein geringes Risiko durchaus gegeben ist. Ohne Zalando und andere Akteure aus dem Umfeld von Start-ups und Digitalunternehmen wäre der Büroflächenumsatz in Berlin geringer ausgefallen.

Aber die überdurchschnittliche Bedeutung einzelner Branchen ist traditionell ein Risiko, das mit reifen und großen Büroimmobilienmärkten notwendigerweise einhergeht. Auch die Beispiele London und Paris (vgl. Abschnitt 1) oder Frankfurt/Main und München (s. oben) reagieren bei Flächenumsatz und marktüblicher Spitzen- und Durchschnittsmiete zyklisch, weil sie jeweils erfolgreiche Unternehmen aus Wachstumsbranchen beherbergen – und auch wieder verlieren.

Auch wenn digitale Technologien ein Spezifikum des Standortes Berlin geworden sind, ist die Reifung des Berliner Büroimmobilienmarktes und die Gesundung der Berliner Wirtschaft ein Prozess, der nicht allein davon abhängig ist.

Büroflächenumsatz in Berlin „ohne Zalando“ 2000 - 2015 (Tsd. qm MF/G)



Quelle: RIWIS/bulwiengesa

Dennoch ist es wichtig, dass sowohl politisch als auch privatunternehmerisch Maßnahmen getroffen werden, um weiterhin gute Rahmenbedingungen für Gründer und die Entstehung von Digitalunternehmen in Berlin zu bieten.

Für die Immobilienwirtschaft geht es vor allem darum, den Start-ups weiterhin Flächen zur Verfügung zu stellen, die deren Anforderungsprofil entsprechen. Dafür ist es notwendig, Jungunternehmer mit ihren Anforderungen an kurze Vertragslaufzeiten und niedrigen Flächenkosten als relevante Nachfrager des Büroimmobilienmarktes zielgruppengerecht zu betreuen.

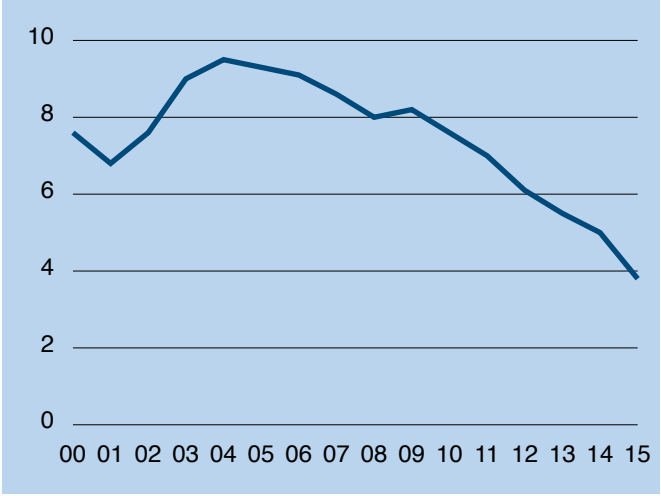
Politisch ist zudem dafür zu sorgen, dass stadtplanerisch Räume für Start-ups etwa im Universitätsumfeld oder speziellen urbanen Quartieren bereitgestellt werden können. Gleichzeitig sollte eine Monokultur der Digitalwirtschaft jedoch verhindert werden.

Geringer Leerstand als Bremsfaktor

Mit einer Leerstandsquote von mittlerweile unter 4 % ist auf dem Berliner Büroimmobilienmarkt relativ gesehen so wenig Fläche verfügbar wie seit Mitte der 1990er Jahre nicht mehr. Die anhaltend hohe Nachfrage, getragen durch die Ansiedlung und das Wachstum von Unternehmen wie auch das starke Bürobeschäftigtenwachstum, wird das Flächenangebot weiter reduzieren. Erschwerend kommt hinzu, dass die Neubautätigkeit seit einiger Zeit dem Bedarf eklatant hinterherhinkt.

Insbesondere in den zentralen Lagen ist die Verknappung besonders stark ausgeprägt und wirkt vereinzelt bereits als Hemmschuh für Expansionsbestrebungen von Unternehmen. Auf Dauer und bei einer weiteren Verschärfung droht dies die Dynamik des Büroimmobilienmarktes und die wirtschaftliche Entwicklung Berlins einzuschränken.

Büroflächenleerstand in Berlin 2000 - 2015 (in %)



Quelle: RIWIS/bulwiengesa

Die Möglichkeiten des Landes Berlin zur Steuerung und Befriedung eines stark nachfragegetriebenen Büroimmobilienmarktes sind zwar begrenzt, können aber besonders auf qualitativer Ebene nachhaltig wirksam sein durch:

a) Bereitstellung von landeseigenen Büroimmobilien für den freien Markt – besonders in zentralen und begehrten Lagen

b) Vergabe von umfassenderen und höheren Baurechten in Aussicht auf die Metropolfunktion von Berlin

c) Klare stadtentwicklungspolitische Positionierung zugunsten von (hohen) Bürodichten an ÖPNV-Knotenpunkten

Kurz- und mittelfristig sind vielmehr Projektentwickler und Investoren für ein erhöhtes Bauvolumen verantwortlich. Die Rahmenbedingungen sind dabei – mit einigen Abstrichen (vgl. Abschnitt 8) – grundsätzlich günstig, wenngleich die Wettbewerbsintensität beim Kampf um Grundstücke durch das prosperierende Wohnsegment stetig gestiegen ist.

Perspektivisch weiter steigende Mieten bei gleichzeitig hoher Nachfrage und geringem Leerstand lassen in einem bestimmten Maße auch die Frage nach spekulativen Projekten zu.

Fazit

Wirtschaftliche und stadtentwicklungspolitische Risiken sind in Berlin wie in jedem großen und reif gewordenen Büroimmobilienmarkt gegeben. Letztlich ***überwiegen*** *aktuell aber aus unterschiedlichen Gründen* ***die Chancen*** *und lassen das* ***Prognosemodell*** *für 2020 und darüber hinaus als* ***ausreichend konservativ*** *erscheinen.*

Globale Herausforderungen wie konjunkturelle Schwankungen, die Frage der Nachhaltigkeit des Start-up-Booms, aber auch der aktuell äußerst geringe relative Büroleerstand der Stadt sind Faktoren, die strategisch einkalkuliert werden können und müssen.

Sowohl die ***private Immobilienwirtschaft*** *mit entsprechenden Angeboten als auch die* ***Politik*** *mit der Schaffung stabilisierender Voraussetzungen können* ***den Risiken entgegentreten****.*

8 EXPERTENMEINUNGEN ZUR WIRTSCHAFTS- UND BÜROMARKT-ENTWICKLUNG

Für ein differenziertes Urteil über den künftigen Büroimmobilienmarkt und die Berliner Bürobeschäftigten haben Fachleute aus verschiedensten Bereichen ergänzende Einschätzungen zur vorliegenden Prognose beigesteuert. Auf diese Weise können:

a) Entwicklungen über das Jahr 2020 hinaus abgeschätzt werden und

b) qualitative Einschätzungen über die – vorangegangenen – statistischen Strukturen hinaus berücksichtigt werden.

Prof. Dr. Martin Gornig
Wirtschaftswissenschaftler
DIW Berlin, TU Berlin

Stark steigende Dynamik erwartet
Starke Impulse durch Digitalunternehmen sind große Chancen. Flächenpotenziale sollen politisch eingesetzt werden

Prof. Dr. Gornig betrachtet die Berliner Büroimmobilienmarktentwicklung aus der Perspektive des Regionalökonomen, der strukturelle Besonderheiten der Berliner Wirtschaft in den Fokus stellt (vgl. DIW Wochenbericht 29/2016).

Danach bleiben die Digitalunternehmen wahrscheinlich eine der wichtigsten treibenden Kräfte in Berlin. Viele der Unternehmen stehen nach seiner Beobachtung vor einem wichtigen Expansionsschritt. Sollte dies mehreren Unternehmen gelingen, wird die Dynamik in Berlin nochmals spürbar zulegen.
Zusätzlich gewinnt Deutschland in seinen Augen nicht erst seit der Entscheidung zum Brexit in Europa politisch wie wirtschaftlich an Bedeutung. Die Anziehungskraft der deutschen Hauptstadt auf Unternehmen, die in Europa Geschäfte machen wollen, nehme damit „nicht unbeträchtlich“ zu. Quantitativ bedeutend seien dabei eher Niederlassungen, weniger Hauptsitze. Nach seinem Dafürhalten würden die meisten Umzugsträume von Headquartern aus London, die Berlin hegt, zerplatzen.

Ob die Berliner Wirtschaft künftig ähnlich zyklisch verlaufen wird wie beispielsweise die von London, ist für ihn schwer zu sagen. Die Stärke der Zyklen hänge nicht nur von der Nachfrage, sondern über die Preise auch vom Angebot ab. Berlin habe ein großes Flächenpotenzial, das – planerisch richtig eingesetzt – dazu beitragen könnte, starke Ausschläge zu vermeiden.

Dr. Stefan Franzke
Standortvermarkter
Berlin Partner für Wirtschaft und Technologie

Starkes Wirtschaftswachstum
Der deutsche Mittelstand sucht seine digitalen Konzepte überwiegend in Joint Ventures mit Berliner Profis

Dr. Franzke ist Geschäftsführer der Berliner Wirtschaftsförderung und in dieser Funktion bemüht um gute Argumentationen für den Standort Berlin.

Dr. Franzke betont, dass gerade im aktuellen Jahr 2016 ein starkes Wirtschaftswachstum in Berlin sichtbar ist, das allein für ihn und sein Team im ersten Halbjahr rund 144 Projekte umfasse und zu über 4.200 neuen Arbeitsplätzen durch Ansiedlungen und Expansionen geführt habe. Neben ersten Ansiedlungsinteressen aus der Türkei, die im Zusammenhang mit den neuen politischen Verhältnissen dort gesehen werden, seien es vor allem die traditionellen, global handelnden Unternehmen aus Deutschland, die nicht ihre Hauptsitze, sondern einzelne Funktionen nach Berlin verlegten und die meistens ein Joint Venture für digitale Geschäftsmodelle in Berlin suchten.

Diese Entwicklung bedeute, so Dr. Franzke, zunächst zwar nicht unmittelbar neue Arbeitsplätze, aber doch Wirtschaftskraft in Form von potenziellen Kunden. Dennoch könne auch ein Unternehmen wie Schindler mit seinem digitalen Geschäft 100 neue Arbeitsplätze schaffen.

Für Berlin Partner ist natürlich die Positionierung im Standortwettbewerb der europäischen Städte untereinander von zentraler Bedeutung. Derzeit könne die „Freedom City“ in seiner Wahrnehmung immer noch viel Sympathien nutzen, zumal die Bevölkerung – anders als in anderen europäischen Metropolen – gut englisch spreche.

Um beim Standortwettbewerb zu überzeugen, sei es wichtig, dass alle Parteien schnell und effizient handeln. Entscheidende Faktoren seien dabei auch geeignete Gewerbeflächen sowie ausreichend vorhandener Wohnraum.

Christian Leska
Bürovermieter/Berater
Savills Immobilienberatung

Bald 30 % Anteil Coworking-Spaces
Bund mit Flächenbedarf von 125.000 qm erwartet. Berater in jüngerer Vergangenheit eher ohne Marktimpulse

Christian Leska leitet ein Büro, das den Berliner Büroimmobilienmarkt differenziert beleuchtet. Sein Wissen über die Entwicklungen geht bis tief hinunter auf Unternehmensebene, was neben den statistischen Größenordnungen auch Hinweise zu gesuchten Flächenqualitäten gibt.

Berliner Digitalunternehmen würden, so Christian Leska, auf jeden Fall in den nächsten beiden Jahre den Büromarkt dominieren; und zwar nicht nur durch Zuzug, sondern vor allen Dingen durch Erweiterungen und Expansionen der schon agierenden Akteure am Markt. Nach seinen Daten machten 2015 Tech-Firmen 37,5 % der Nettoabsorption[1] in Berlin aus. Der FinTech-Sektor könnte, so seine noch vorsichtige Einschätzung, durch den Brexit von außen befeuert werden. Aktuell gebe es nach seinen Informationen lediglich zehn Anfragen à 400 - 800 qm für einen Umzug im kommenden Jahr 2017 von London nach Berlin.

Stärker als neue Firmenzentralen, die langfristig auf einen international bedeutenden Flughafen angewiesen sind, erwartet Christian Leska einen weiteren Umzug von sieben Bundesministerien und 20 Behörden des Bundes von Bonn nach Berlin, die somit in den nächsten Jahren aktiv am Marktgeschehen teilhätten. Bei aktuell ca. 5.000 Beamten wäre das ein zusätzlicher Flächenbedarf von ca. 125.000 qm.

Zur Zyklizität weist der Immobilienberater auf einen bereits existenten 5-Jahres-Zyklus im Flächenumsatz hin, der erst 2019 wieder zu einem Abschwung auf dem Büroimmobilienmarkt führen würde. Wichtiger als der Zyklus ist für ihn allerdings die Nachfrage, die aktuell höher ist als die Flächen, die am Markt lieferbar sind. Sein zentraler Hinweis: Seit 1998 habe sich der umsatzrelevante Flächenumsatzumsatz und somit die Nachfrage in Berlin um 116 % gesteigert.

Zwar suchten Unternehmensberater Büroflächen, was sich auch in der Statistik niederschlage. Bislang seien aber Berater etc. in Berlin keine stark wachsende Zielgruppe auf dem Büroimmobilienmarkt. Nach seinen historischen Daten und auch mit Blick auf die aktuelle Nachfrage sei eher ein Rückgang im Beratungsbereich abzusehen (Anteile: 2015: 7,1 %, 2014; 11,0 %, 2013: 13,5 %, 2012: 9,3 %)

[1] Saldierter zusätzlicher Büroflächenumsatz einer Stadt (ohne Umzüge innerhalb der Stadtgrenzen)

Die Anbieter von Serviced-Offices im Digitalen Bereich mit flexiblen Open-Office- und/oder Coworking-Konzepten würden in seinen Augen definitiv die Arbeitswelt von morgen verändern, sodass in ca. 5 Jahren mindestens 30 % der Arbeitsplätze im Coworking-Bereich angesiedelt seien. Mieter wie WeWork, Mindspace o. ä. hätten in der Regel immer einen Flächenbedarf ab 3.000 qm. Derzeit gebe es eine immens hohe Nachfrage auch von internationalen Protagonisten dieser Branche, die noch nicht in Berlin vertreten sind.

Seine Bitte an Politik und Verwaltung: „Berlin Partner ist auf einem sehr guten Weg, aber es wird hinsichtlich Marketing in anderen Städten oder Ländern noch zu wenig getan, um neue Unternehmen für den Standort Berlin zu begeistern. Generell sind schnellere Genehmigungsprozesse bei Neuansiedlungen oder Expansionen notwendig. Baugenehmigungen für Projekte werden zu langsam bearbeitet und sind einer Hauptstadt vom Bearbeitungszeitraum nicht würdig."

Martin Rodeck
Projektentwickler/Bauträger
OVG Real Estate

Interaktion wie in einer Hotel-Lobby
Neue Arbeitsweisen verdrängen traditionelle Methoden und fordern innovative und flexible Projekte.

Martin Rodeck und seine Firma OVG bauen mehrere Büroprojekte in Berlin, unter anderem an der East Side Gallery für Zalando. Insofern bewegt er sich an der Nahtstelle zwischen einer großen Berliner Gesamtentwicklung und der Umsetzung von passenden Investitionsprojekten.

Martin Rodeck weist auf eine Tatsache hin, die er als Entwickler technologisch innovativer Büroimmobilien stark im Fokus hat: Mit den steigenden marktüblichen Mieten der letzten Quartale würden in Berlin überhaupt erst wieder qualitativ hochwertigere Bürogebäude in nachgefragten Lagen möglich. Er schaut dabei auf Mietverträge etwa mit Booking.com oder Delivery Heroe und sieht Perspektiven für neue „smarte" Projekte, etwa am Hauptbahnhof.

Aber für Mieten knapp unter 20 Euro/qm sieht er in Projekten wie am Postbahnhof eine weiter wachsende Nachfrage gerade der Digitalunternehmen. Die relativ preiswerte Durchschnittsmiete um 15 Euro/qm sei für viele lokale Unternehmen auch ein Pluspunkt. Diese erst beginnende Entwicklung aus Nachfrage- und Mietanstieg sollte nicht schon im Keim erstickt werden.

Anders als die Entwicklung bei den Digitalunternehmen sieht Martin Rodeck für sein Unternehmen einen weiteren Umzug von Ministerien und Behörden aus Bonn nach Berlin nicht stark im Fokus. Hier würden bei größeren Verbänden weiterhin Eigentums- vor Mietmodellen Vorrang haben. Das gleiche würde für Hauptniederlassungen traditioneller Branchen gelten, die

der Projektentwickler aber auch in den kommenden Jahren in Berlin – trotz erster Anfragen aus Istanbul – kaum für relevant hält. Es seien eher die rund 15.000 Mitarbeiter von Zalando, die mit weiteren Innovationen den typischen Ton auf dem Berliner Büroimmobilienmarkt angeben würden.

Für die Zukunft fordert er von Politik und Ämtern eine „smarte Verwaltung“ sowie einen klugen Umgang mit landeseigenen Grundstücken, nicht nur im Wohnungsbau.

Eike Becker
Architekt

Innovative Kraft liegt in Bündelung von Tätigkeiten
Individuelle und kleinteilige Konzepte gewinnen gegenüber den seriellen Entwürfen

Eike Becker arbeitet mit seinem Berliner Büro vorrangig in den großen deutschen Städten. Seit Jahren beobachtet er die Berliner Entwicklung aus der gesellschaftlichen und architektonischer Perspektive. Sein Begriff ist „die Superferenz als Steigerung von Interferenz“, wie er sagt. Er berücksichtigt dabei, ähnlich wie im systemischen Coaching, Zusammenhänge auf möglichst vielen Ebenen und versucht so, geschlossene Systeme im Sinne eines erfolgreichen Entwurfs zu öffnen.

Mit diesem Ansatz sieht er die Entwicklung der Berliner Stadtgesellschaft als kreative Ideengeschichte. Den in letzter Zeit angestellten Vergleich mit London hält er wegen der völlig unterschiedlichen Dimensionen und Ausgangsbedingungen für unpassend.

An den Start-ups und Digitalunternehmen interessiert ihn nicht allein der technologische Aspekt, sondern vorrangig die sich ändernden Umgangs- und Arbeitsformen. Die Beziehung von Einzelnen innerhalb diverser Gruppen werden dabei immer wieder neu interpretiert. Wie wir arbeiten, wohnen, einkaufen und unsere Freizeit verbringen, wird weltweit neu definiert. Die Gesellschaft tut gut daran, diese Veränderungen aktiv anzunehmen und für sich zu nutzen.

Von der Politik erwartet er, die sich bietenden Chancen zupackender zu begleiten und die Lebensqualität der Stadt weiter auszubauen. Die Entwicklungen der letzten Jahre dürfen nicht Spekulanten zum Opfer fallen, die die Grundstückspreise hochtreiben, ohne Mehrwerte zu schaffen.

Regula Lüscher
Senatsbaudirektorin
Senat von Berlin

Stärke der Wirtschaft bestimmt Dichte und Höhe
Kosten und Erträge von Projekten ändern sich. Entsprechend flexibel muss die Planung sein

Die Berliner Senatbaudirektorin muss täglich Interessen ausgleichen und en passant ein schönes, nachhaltiges Stadtbild verantworten. Neu sind seit einigen Monaten die Fragen nach den Optionsräumen für mehr Arbeitsplätze in Berlin – parallel zu den drängenden Wohnungsfragen.

Für Frau Lüscher stellt sich bei der Zukunft der Digitalunternehmen in Berlin zunächst auch die Frage nach der Menge. Noch wichtiger ist ihr aber die tiefe Erkenntnis hinsichtlich einer nachhaltigen Gebäudestruktur – dabei unter anderem auch den Grundrissen von morgen. Denn es ist eine Sache, ein schlankes Hochhaus für die traditionelle Top-down-Kultur entstehen zu lassen und ein andere, eine neue Typologie von Gebäuden für das Arbeiten in vernetzten Stukturen und flachen Hierarchien zu erfinden.

Von einiger Pragmatik zeugt der Wunsch, den Frau Lüscher an Eigentümer, Investoren und Bauträger formuliert: Sie räumt dem gegenseitigen guten Prozessverständnis einen extrem hohen Stellenwert ein. Unter anderem weil Kosten, Erträge sowie Marktbedingungen und zudem auch politische Schwerpunkte sich stetig ändern. Planung im wachsenden Berlin muss flexibel sein und definiert sich teilweise stärker über das, was man definitiv ausgeschlossen hat, als über LOIs. Für diese Art von Arbeiten sind verlässliche, dauerhafte Partner hilfreich.

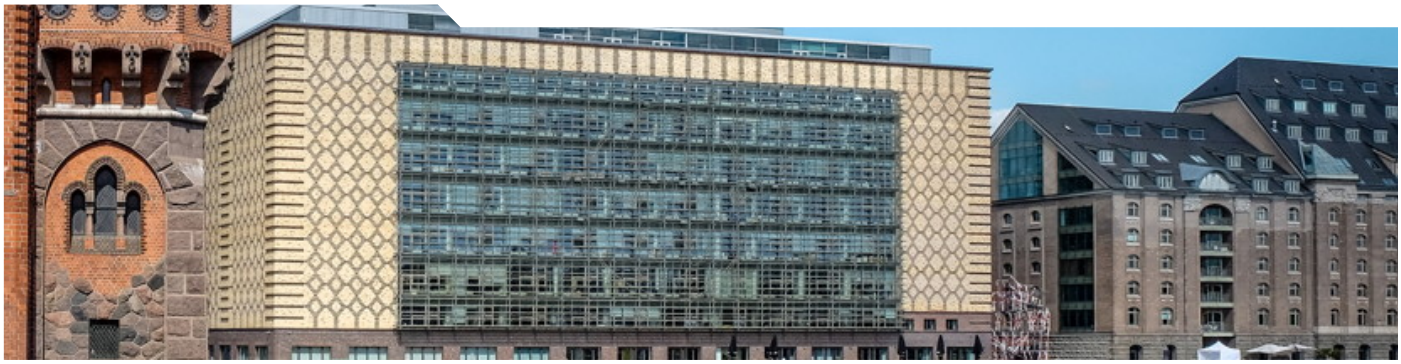
Fazit

*Die aktuellen Beobachtungen der **Fachleute**, die mit der Berliner Wirtschafts- und Büroimmobilienmarktentwicklung vertraut sind, **geben weitgehend eine noch höhere Dynamik wieder**, als die statistischen Daten aus den Abschnitten 2 - 6 es vermochten. Dabei sind Start-ups und Digitalunternehmen überwiegend die maßgeblichen Treiber.*

*Sowohl Einflüsse aus einem anhaltenden Umzug von Ministerien aus Bonn nach Berlin, wie auch die Ansiedlung durch die Folgen des Brexit oder der politischen Lage in der Türkei sind teils erwähnenswert, aber nicht so prägend wie die **wirtschaftlichen Kräfte** in Berlin oder **in Deutschland** selber. Keiner der Befragten sieht in den Entwicklungen eine Gefahr, Sei es durch Überhitzung oder durch mangelnde Nachhaltigkeit.*

Relevant für die vorliegende Studie sind ergänzende Aussagen zu „neuen Arbeitswelten“ (Coworking), die das Mengengerüst der Prognose ergänzt.

© bulwiengesa AG 2016 – P1603-2656

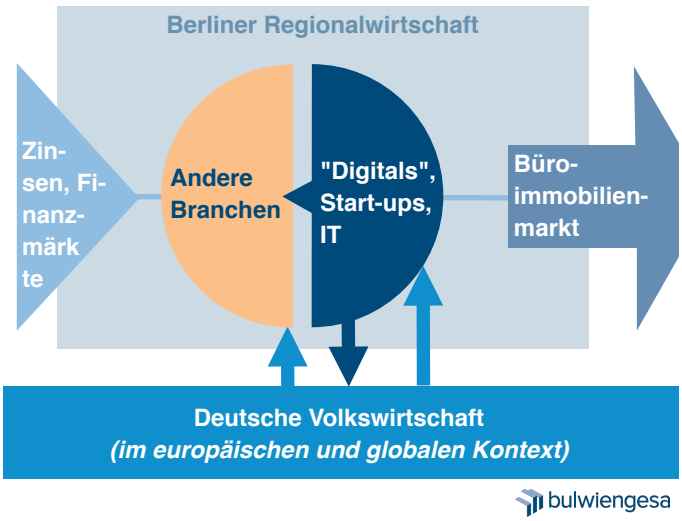


9 FAZIT UND AUSBLICK

Die Daten aus der amtlichen Statistik und dem Berliner Immobilienresearch einerseits wie auch die Fachmeinungen lokaler Akteure und Beobachter andererseits, haben in den vorangegangenen Abschnitten gezeigt, wie relevant die Digitalunternehmen und das Start-up-Milieu mit seinen vielfältigen Ausprägungen für die Berliner Wirtschaft und den Berliner Büroimmobilienmarkt geworden sind – und zwar in einem Zeitraum von nur fünf bis sieben zurückliegenden Jahren. Während die Daten bis 2015 oder Mitte 2016 noch eine gewisse Kontinuität und Ausgewogenheit widerspiegeln, sind die Perspektiven in den Augen der Akteure geradezu elektrisierend. Zwei so unterschiedliche Pole machen eine zuverlässige und fachgerechte Prognose nicht einfach. Vieles hängt tatsächlich an den neuen digitalen Geschäftsmodellen.

Was das Potenzial der Digitalunternehmen angeht, muss der Blick auch auf den Wandel der globalen (und der deutschen) Wirtschaft allgemein geworfen werden. Noch stärker als Biotechnologie/Life Sciences oder Energiewirtschaft steht derzeit der „Digitale Wandel“ als großes Zukunftsversprechen für wirtschaftliche Wettbewerbsfähigkeit im Fokus.

Einflussgrößen auf den Berliner Büroimmobilienmarkt 2020 und darüber hinaus



Für die nächsten Jahre des Berliner Büroimmobilienmarktes und der Berliner Regionalwirtschaft stehen also besonders die gegenseitigen Impulse zwischen (Berliner) Digitalwirtschaft und der gesamten deutschen Volkswirtschaft stärker im Zentrum als dies bisher thematisiert wird. Ein solcher Zusammenhang gilt auch für andere deutsche Städte, mit denen Berlin im Wettbewerb um Talente, Unternehmen und Arbeitsplätze steht. Aber schon heute sind drei Berliner Wettbewerbs-Faktoren Ankerpunkte für die vorliegende Prognose:

a) Berlin liegt bei Start-up-Gründungen und -Finanzierungen deutschlandweit und europaweit vorn und „produziert“ mit Marken wie Zalando, Immobilien Scout, SoundCloud u. a. bereits namhafte Digitalunternehmen („Digitals“).

b) Die Verbindungen zwischen traditionellen deutschen Unternehmen und der digitalen Szene in Berlin haben sich über Namen wie Bosch, Schindler, Volkswagen u. a. verstärkt und stabilisieren die regionale IT-Dynamik durch entsprechende Aufträge und Projekte.

c) Berlin hat auch durch den parallel zur Digitalisierung stark gewachsenen Tourismus ein globales Image mit weltweiter Strahlkraft, was den grundsätzlich global denkenden Internetunternehmen am Standort nutzt.

Die Prognose der Büronutzer von morgen summiert sich auf zusätzlich rund 62.000 Bürobeschäftigte, die zwischen 2015 und 2020 zusätzlich Büroraum in Berlin suchen werden. Berlin wird dann im Jahr 2020 775.000 Bürobeschäftigte haben und einen Anteil von 40 % an allen Beschäftigten in der Stadt erreichen. Dieser Anstieg um 8,7 % in fünf Jahren entspricht einer konservativen und etwas geringeren Dynamik als in den Jahren zwischen 2010 und 2015. Vor allem liegt diesem Ansatz ein angenommenes geringeres deutsches Wirtschaftswachstum zugrunde. Im Kreis der sieben größten deutschen Städte weist Berlin mit diesen Werten die stärkste Dynamik auf.

Allein knapp 14.000 neue Bürobeschäftigte werden im Wirtschaftszweig Technologie, Medien und Telekommunikation (TMT) erwartet, in dem der größte Teil der Beschäftigten in den Digitalunternehmen subsumiert wird.

© bulwiengesa AG 2016 – P1603-2656

Berlins Büronutzer von morgen
Prognose 2020 und Perspektiven

Prognose Berlin 2020				Perspektiven 2020 +
	2015	→ **2020**		**Stark anhaltendes Wachstum, wenn** • *Berlin den aktuellen Wettbewerbsvorsprung für das IT-Milieu halten kann* • *die Voraussetzungen (etwa G5-Netz, öffentliches WLAN, BER etc.) weiter geschaffen werden*
Zahl Bürobeschäftigte	ca. 713.000	**ca. 775.000**	= Anstieg 62.000 (+ 8,7 %)	
Bürobeschäftigtenanteil	ca. 39 %	**ca. 40 %**		
Branchen/ Wirtschaftszweige	Technologie, Medien, Telekommunikation (TMT) • Sehr starkes Wachstum • Regionale Impulsgeber • Synergien zu gesamtdeutscher Wirtschaft	Sonstige unternehmensorient. Dienstleistungen • Sehr starkes Wachstum • Verflechtung mit TMT • Konjunkturabhängig	Öffentliche Verwaltung *(Bund und Land)* • Mäßiges Wachstum • Aber großes Volumen • Wegen Eigentum nur wenig marktrelevant	**Nachlassendes Wachstum, wenn** • *deutsche und globale Konjunktur abflauen (Finanzmarkt, Zinsen)* • *politisch „wachsende Stadt" nicht umfassend realisiert werden kann*
Orte/ Milieus	Berlin-Mitte und angrenzende urbane Quartiere • Neue Bürogrundrisse • „Community driven"	Zentrale Lagen, BER-Korridor • Dichte Citylagen • Klass. Mietertypus	Regierungsviertel und diverse Stadtlagen • Stark eigenständig • Ökonom. unabhängig	

bulwiengesa

Hinzu kommen noch einmal mehr als 11.000 Bürobeschäftigte, die den sonstigen unternehmensorientierten Dienstleistungen zuzuschreiben sind und die ebenfalls stark mit dem Sektor der prosperierenden Internetunternehmen verbunden sind (Werbung, Research, Wirtschaftsprüfung, Beratung etc.). Generell nicht trennscharf ist diese Gruppe zur Gruppe der Berater (Unternehmensberater), die in Berlin zusätzlich um rund 10.000 Bürobeschäftigte zunimmt. Auf dem Büroimmobilienmarkt sind Berater in den vergangenen Jahren allerdings nicht so dominant in Erscheinung getreten wie die beiden erstgenannten Gruppen. Hier machen sich offensichtlich schon Auswirkungen von neuen Arbeitsformen in Projekten, Kleingruppen und wechselnden Teams bemerkbar, die an die Stelle großer Unternehmensberatungen auf dem Büroimmobilienmarkt der früheren Dekaden sichtbarer waren.

Strategisch sind folgende Punkte sowohl stadtentwicklungspolitisch als auch für private Investoren und Bauträger zentral:

1. Der Anstieg der Bürobeschäftigten in Berlin ist seit einigen Jahren im internationalen Vergleich mit dem von London vergleichbar – oder sogar minimal überlegen. 24 % Wachstum in Berlin zwischen 2005 und 2015 stehen 23 % in London Central gegenüber. Diese „neue Augenhöhe" ist auf die kommenden Jahre übertragbar.

2. Die gesuchten Standorte und Milieus finden die Digitalunternehmen und Start-ups, die das bisherige Wachstum stark getragen haben, vor allem in Berlin-Mitte, einem Standort mit rund 2 Millionen qm Büroflächenbestand. Erst abgeschlagen folgen urban angrenzende Quartiere in Prenzlauer Berg (Peripherie Nord) oder Kreuzberg.

3. Seit 2011 dominieren die Berliner Digitalunternehmen gegenüber anderen Mietergruppen wie Bund/öffentliche Verwaltung, Corporates/Hauptsitze oder Wirtschaftsprüfern und Law Firms den Flächenumsatz auf dem Berliner Büroimmobilienmarkt. Diese Struktur hält mit weiterer Dynamik an. 2020 werden jeweils 15 % der Bürobeschäftigten aus den beiden großen Bereichen Verwaltung und Technologie/Medien kommen. Zusammen mit den sonstigen unternehmensorientierten Dienstleistungen (13 %) stellen diese drei Gruppen fast 50 % der Berliner Bürobeschäftigten.

Künftig, also auch über das Jahr 2020 hinaus, wird von hoher Bedeutung sein, wie sich Berlin weiter an Entwicklungen wie etwa auch in Brooklyn, Austin oder Boston anlehnen kann, ohne jedoch die globale Bedeutung der Bay Area je zu erreichen. Flächenabieter, die bewusst offene Bürogrundrisse, eine Basis von Gemeinschaft und Netzwerk (Community) sowie ein global-digitales Innovationsgefühl vermitteln, werden den Büroimmobilienmarkt in Berlin ebenso wir dort prägen. Dem Vorreiter WeWork sind andere Anbieter wie Coworks, Industrious oder Mindspace bereits auf den Fersen.

Ebenso wichtig ist aber auch das politische Berlin, sowohl auf Bundes- wie auf Landesebene. Während auf Bundesebene ein europäisch und global zugewandtes Deutschland den Raum und in Berlin das Gesicht für eine abgesicherte globale Wirtschaft liefert, muss das Land und die Metropole Berlin das neue Wachstum umsetzen und in gute Bahnen lenken können. Dazu gehören maßvolle Stadtverdichtungen (Hochhäuser) ebenso wie ein schnell umzusetzendes G5-Netz, öffentliches WLAN oder ein global bedeutender Großflughafen, um die bisher entfalteten Kräfte nachhaltig binden zu können. Der Städtewettbewerb bleibt bestehen.

© bulwiengesa AG 2016 – P1603-2656

bulwiengesa AG
Wallstraße 61
10179 Berlin
Tel +49 30 27 87 68 20
www.bulwiengesa.de