

Marktbericht – Ausgabe 01/2019

# Hip – hipper – Coworking.

Coworking oder viel eher „Flexible Workspaces“ in Berlin: Nur ein Hype?

 Berliner  
Sparkasse

**Gut für Berlin.**  
Seit 1818.



# Coworking oder viel eher „Flexible Workspaces“ in Berlin: Nur ein Hype?

**Coworking – das ist cool und in aller Munde. Insbesondere Berlin als das deutsche Start-up-Mekka ist Spielfeld zahlreicher Coworking-Anbieter. Ob gemütlicher Szenekiez oder prestigeträchtige Citylage, momentan sprießen sie wie Pilze aus dem Boden. Dabei sind es schon längst nicht mehr nur Start-ups, die zur Zielgruppe von flexiblen Büroflächenanbietern zählen. Auch große Corporates zieht es immer häufiger in die doch so innovativen Arbeitsorte. Die Vorteile wie flexible Vertragslaufzeiten, ein umfangreiches Serviceangebot und die Nähe zu jungen, innovativen Firmen scheinen attraktiver als eine eigene Büroflächenanmietung. In Zeiten eines heißen Berliner Büroimmobilienmarktes mit enormer Flächenknappheit und steigenden Mietpreisen wird dieses Phänomen noch verstärkt.**

Der vorliegende Marktbericht verspricht Großes: Zum einen soll das Phänomen Coworking in seiner Gesamtheit erläutert werden und zum anderen geklärt werden, ob es sich bei der zunehmenden Anzahl an Coworking-Anbietern nur um einen Hype auf dem Berliner Büroimmobilienmarkt handelt oder ob wir uns mitten in einem tiefgreifenden Strukturwandel befinden. Hierfür werden auch die Berliner Digitalunternehmen betrachtet, denn ihr Aufschwung steht in unmittelbarer Verbindung zum Aufblühen der zahlreichen Coworking-Standorte.

Doch bevor wir uns diesen überaus interessanten Fragen widmen, bringen wir das Jahr 2018 auch noch hinsichtlich seiner Marktkennzahlen zum Abschluss, denn interessante Entwicklungen gibt es auch hier – soviel sei schon einmal vorweggenommen. Auch im finalen Quartal des vergangenen Jahres gibt es wieder die eine oder andere große Überraschung.

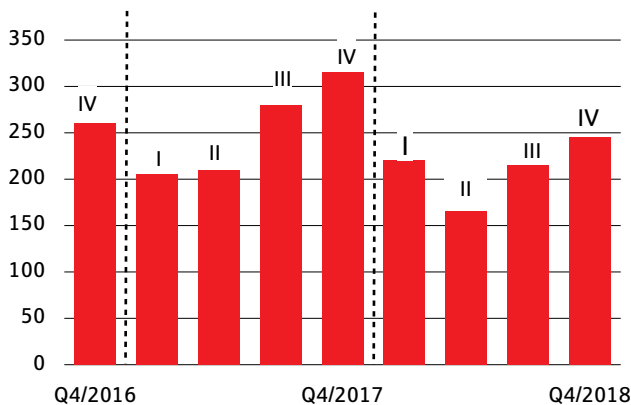


## Berliner Jahresflächenumsatz erzielt 1a-Ergebnis – auch ohne neue Bestmarke

2018 endet ohne Bestmarke des Berliner Büroflächenumsatzes. Nach drei aufeinanderfolgenden Jahren mit sich ständig nach oben korrigierenden Rekorden ist dies allerdings kaum der Rede wert. Denn auch 2018 fährt ein beachtliches Ergebnis ein und immerhin das drittbeste, das Berlin jemals erzielt hat.

Mit den 245.000 qm MFG, die im vierten Quartal 2018 umgesetzt wurden, summiert sich das Gesamtergebnis auf 845.000 qm MFG und ein Ende der extrem hohen Nachfrage ist weiterhin nicht in Sicht. Eher das Gegenteil ist der Fall und bei dem weiterhin extrem niedrigen Angebot an freien Büroflächen ist abzusehen, dass auch in den kommenden Jahren die Lage weiter angespannt bleibt.

**Büroflächenumsatz in Berlin in Tsd. qm MFG**  
(Q4/2016 – Q4/2018)



Quelle: bulwiengesa, MFG = Mietfläche nach gif

Wie bereits im gesamten Jahr 2018 wurde auch das vierte Quartal des Jahres durch Vermietungen der öffentlichen Hand dominiert. Hinzu kommt eine Großvermietung an die Internetplattform Scout24 in der Berliner Europacity. Erneut stellten Coworking-Anbieter einen relevanten Nachfragetreiber auf dem Berliner Büroimmobilienmarkt – allen voran die großen Player des Marktes: Design Offices, Rent24 und WeWork.

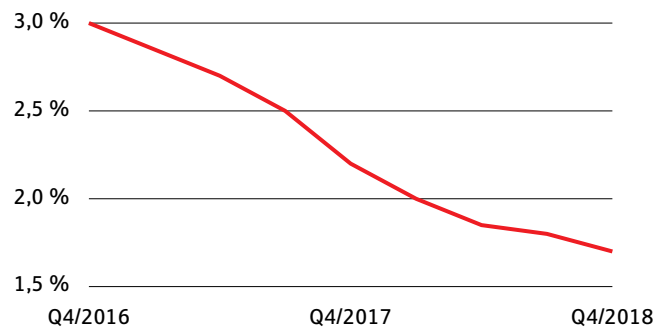
## Berliner Büroflächen – ein rares Gut

Egal ob kleine, mittlere oder große Büroflächen – es gibt sie quasi nicht mehr und das bei einer weiterhin sehr hohen Nachfrage.

Die Folge: Die Büroflächenverknappung spitzt sich weiter zu. Zum Ende des Jahres 2018 muss die sehr niedrige Leerstandsrate von 1,7 % für den Berliner Büroimmobilienmarkt ausgewiesen werden. In zentralen Lagen fällt diese sogar noch weitaus geringer aus. Kein Wunder,

dass der Run auf Projektentwicklungen auch in diesem Quartal weiter anhält. So lag der Anteil der Vermietungen in Projektentwicklungen am Gesamtumsatz bei 40 %. Hohe Vermietungsquoten weisen derzeit auch bereits Neubauprojekte in der Genehmigungsphase auf. Der Mangel an Alternativen wird diesen Trend weiter befeuern.

**Büroflächenleerstand in Berlin**  
(Q4/2016 – Q4/2018)



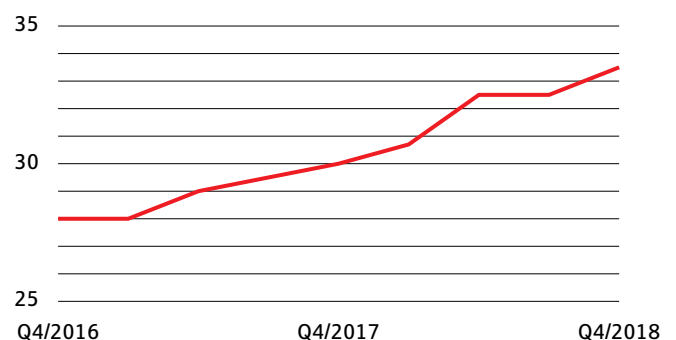
Quelle: bulwiengesa

## Nach kurzer Stagnationsphase schnellt Berliner Spitzenmietniveau wieder nach oben

Kurz verweilten die Berliner Mieten auf einem Spitzenniveau, doch dies hielt nur wenige Wochen an. Zum Ende des Jahres 2018 schnellte das Mietniveau auf nunmehr 33,50 Euro/qm MFG nach oben.

Die höchsten Abschlüsse wurden dabei in der City West, gefolgt von der Berliner Europacity und der Mediaspree generiert. Besonders betroffen sind mietpreissensible Unternehmen, die sich zunehmend auf die peripheren Lagen Berlins konzentrieren, wo sich erneut ein Anstieg der Nachfrage verzeichnen lässt.

**Bürospitzenmiete in Berlin in Euro/qm MFG**  
(Q4/2016 – Q4/2018)



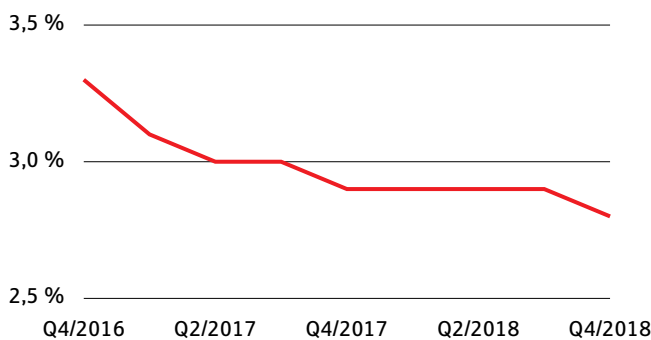
Quelle: bulwiengesa, MFG = Mietfläche nach gif

## Berliner Spitzenrendite rutscht weiter in den Keller

Neben den Flächenumsätzen bleibt auch das Investmentvolumen hinter dem des Jahres 2017. Als besonders prägende Deals für das Jahr 2018 gelten dabei der Verkauf des Zalando-Campus und die Geschäftshausformation am Leipziger Platz. Trotz des geringeren Investmentvolumens wurde das aktuelle Renditeniveau auf den letzten Metern des Jahres 2018 noch einmal nach unten korrigiert. Die Berliner Spitzenrendite lag Ende Dezember bei 2,8 %. Berlin ist somit in Europa einsame Spitze, wie folgende Zahlen zeigen: Frankfurt - 3,0 %, London West End - 3,5 %, München - 2,9 %, Madrid - 3,3 %, Paris CBD - 3,0 %\*.

Das weiter anhaltende Zinstief und die fehlenden Investmentalternativen werden auch zu Beginn des Jahres 2019 das niedrige Renditeniveau weiter definieren.

**Nettoanfangsrendite für Bürogebäude in zentralen Lagen Berlins (Q4/2016 – Q4/2018)**



Quelle: bulwiengesa

## Ein Blick hinter das Phänomen Coworking

Coworking war für lange Zeit ein Synonym für jung, innovativ, trendig und flexibel. Wer als junges Start-up einen Schreibtisch braucht, geht ganz automatisch in einen Coworking-Space.

Doch die Zeiten haben sich gewandelt. Heute dominieren große Konzerne die sogenannten flexiblen Arbeitsplätze, die im Volksmund weiterhin gerne Coworking Spaces genannt werden.

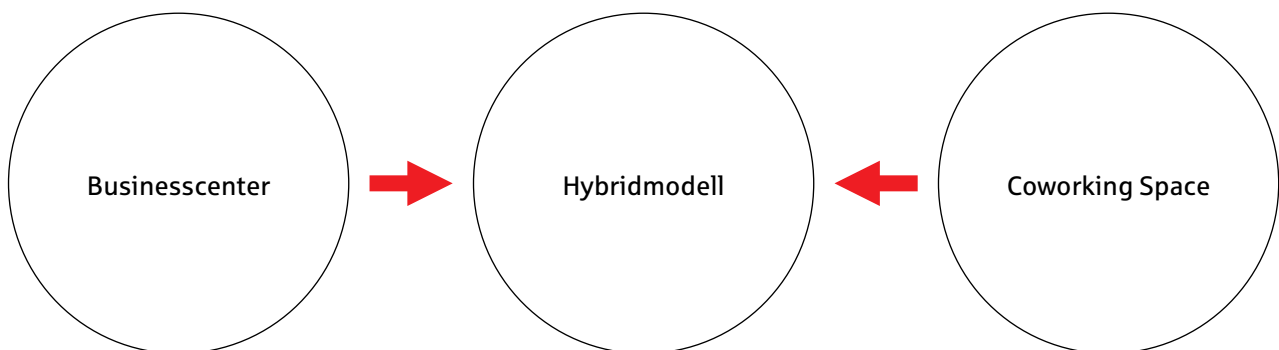
Doch ist das wirklich noch Coworking?

Nein, sie verkörpern viel eher die sogenannten „Flexible Workspaces“ – also kurzfristig und flexibel anmietbare Arbeitsplätze. Dabei umfasst dieser Begriff gleich drei Betriebsformen, die sich in grundlegenden Merkmalen stark voneinander unterscheiden. Es handelt sich um Businesscenter, Hybridmodelle und die altbekannten Coworking Spaces, die im Folgenden kurz erläutert werden sollen.

### Businesscenter:

Businesscenter sind die klassischen Vertreter der „Flexible Workspaces“. Sie existieren bereits seit den 1980er Jahren und gehören so bereits zu etablierten Playern auf dem Büroimmobilienmarkt. Sie werden professionell betrieben und glänzen durch ein sehr professionelles Büromanagement. Es werden hauptsächlich Privat- und Teambüros vermietet, sodass die Privatsphäre der Unternehmen gewahrt wird.

### „Flexible Workspaces“



- Hoher Grad an Privatsphäre durch Einzel- und Teambüros
- Businessorientiertes Umfeld (Büroservices, standardisierte Ausstattung)
- Professionelle Betreiber
- Austausch zwischen den Mietern steht nicht im Fokus

- Einzel- und Teambüros vorrangig
- Gemeinschaftsbereiche zum Austausch und Netzwerken
- Moderne Ausstattung
- Büroservices und professionelle Betreiber

- Offene Raumstrukturen
- Hauptsächlich Gemeinschaftsbüros
- Hot-Desk-Prinzip (flexible Arbeitsplätze) vorrangig
- Großzügige Gemeinschaftsbereiche zum Austausch und Netzwerken
- Lokale Betreiber

Quelle: Abbildung nach Mona Hofmann 2018

\*internationale Renditekennziffern nach PMA

ab 1980er

ab 2005

ab 2010



### Coworking Space:

Die ursprünglichen Coworking Spaces sind hingegen noch wahre Frischlinge und ergänzen die globalen Büroimmobilienmärkte erst seit Kurzem. Erst 2005 entstanden die ersten im kalifornischen Silicon Valley durch Freelancer aus den Bereichen IT, Medien und Werbung. Der wohl bekannteste Vertreter in Berlin ist das betahaus in Kreuzberg. Hier arbeiten junge Kreative, meist Start-ups, in den sogenannten Open Spaces. Dabei handelt es sich zumeist um einen großen Raum mit zahlreichen Schreibtischen. Nach dem Hot-Desk-Prinzip werden die Arbeitsplätze flexibel vergeben. Feste Arbeitsplätze finden sich hier meistens nicht. In großzügigen Gemeinschaftsräumen soll der Austausch, das Netzwerken sowie die Kollaboration unter den Firmen gefördert werden. Der Gemeinschaftscharakter steht im Vordergrund.

### Hybridmodelle:

Aufgrund des Coworking-Trends und der anhaltend sehr hohen Nachfrage nach flexiblen Büroeinheiten entstanden nur wenige Jahre nach der Markteinführung von Coworking die ersten Hybridmodelle.

Diese bedienen sich der professionellen Betreiberkonzepte der Businesscenter und kombinieren diese mit dem modernen Charme der ursprünglichen Coworking Spaces. So werden neben kleinen Open Spaces hauptsächlich Einzel- und Teambüros angeboten, die auch etablierten Unternehmen die gewünschte Privatsphäre bieten. Gemeinschaftsflächen und organisierte Aktivitäten gehören ebenfalls zum Angebot für die jeweiligen Mitglieder. Zu den bekanntesten Hybridmodellen zählen derzeit WeWork, Rent24 und Design Offices sowie u. a. der Regus Ableger HQ.

Insbesondere die Hybridmodelle haben den Berliner Büroimmobilienmarkt stark mitgeprägt, in den letzten Jahren insbesondere aufgrund ihres kometenhaften Aufstiegs und ihrer extrem hohen Flächennachfrage. Dies spiegelt sich in den Berliner Flächenumsätzen wider.

### Berlin – ein Eldorado für „Flexible Workspaces“

In Berlin kamen in den letzten Jahren gleich mehrere Dinge zusammen: der generelle konjunkturelle Aufschwung, die sich ausbreitende Digitalisierung sowie ein gesellschaftlicher Wandel, der neue Lebens- und Arbeitsformen hervorruft. Zusammen mit dem Berliner Image einer weltoffenen und bezahlbaren Großstadt hat sich Berlin zum zweitgrößten europäischen Anbieter dieser „Flexible Workspaces“ entwickelt. Nur London bietet in Europa momentan mehr Flächen dieser Art.

Derzeit existieren in der deutschen Hauptstadt mehr als 100 Orte, an denen flexibles Arbeiten möglich ist. Deren Werdegang muss auch mit dem Aufstieg der Digitals (Digitalunternehmen) in Verbindung gebracht werden. In keiner anderen deutschen Stadt nehmen Digitals so einen großen Stellenwert ein. Berlin gilt als die deutsche Innovationshochburg – den Berliner Digitals sei Dank.

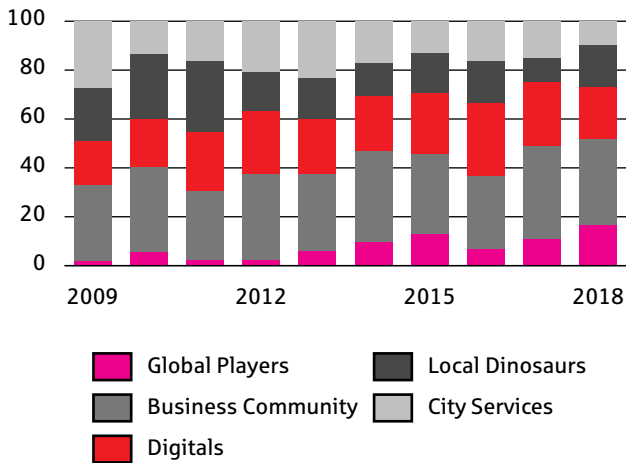
Die Digitals, zu denen auch die Mehrheit der Start-ups zählen, stellen derzeit den mit Abstand dynamischsten Unternehmenstyp Berlins dar. Sowohl bei den Strukturen der Bürobeschäftigung als auch im Flächenumsatz lässt sich diese Entwicklung dokumentieren.

So wurden noch 2009 rund 18 % des Berliner Flächenumsatzes durch die Digitals umgesetzt. 2018 war es mit rund 22 % nur unwesentlich mehr, allerdings blieb das Niveau hinter den Rekordjahren 2016/17 zurück. Hier lag der durch Digitals generierte Flächenumsatz bei bis zu 30 % am Gesamtumsatz. Im Jahr 2018 sorgten die enorme Flächennachfrage der öffentlichen Verwaltung sowie einige Großvermietungen der Global Player zu dem Anteilsverlust der Digitals.

Anders gesagt wurde in den letzten fünf Jahren durchschnittlich jeweils mehr als ein Viertel der Berliner Bürofläche an diesen Unternehmenstyp vermietet. Mit einer Abschwächung des Phänomens ist nicht zu rechnen, da diese Entwicklung in weite Bereiche der Wirtschaft aus-

strahlt. So ist nicht nur das TMT-Segment (Technologie/Medien/Telekommunikation) zu betrachten, sondern auch in den Bereichen Dienstleistung (z. B. Helping, Wimdu), Finanzdienstleistung (z. B. Zencap) und Handel (z. B. Zalando) werden relevante Marktanteile von Unternehmen mit digitalem Ansatz erreicht.

Anteil des Flächenumsatzes nach Unternehmenstypen am Gesamtumsatz 2009 – 2018 (in %)



Quelle: bulwiengesa

Kurzbeschreibung 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
Digitalis	<b>Gründungsunternehmen oder Technologietöchter von Großkonzernen, überregionales Angebot in neuen Wirtschaftsfeldern</b>
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

Ein Blick auf den durch Digitalis und „Flexible Workspaces“ generierten erzielten Flächenumsatz zeigt die enge Verbindung beider. Mit dem enormen Flächenumsatz der Digitalis, vornehmlich durch Zalando und Rocket Internet, erhöhte sich auch das Flächenvolumen der „Flexible Workspaces“ schlagartig. Auch weil ab 2015 die Hybridmodelle ihre ersten Niederlassungen in Berlin etablierten.

„Flexible Workspaces“ spiegeln stark den Habitus der Digitalis wider und passen somit besser in deren Vorstellungen zum Arbeitsort sowie zur Arbeitsweise und -atmosphäre. So lässt sich bspw. der Bedeutungszu-

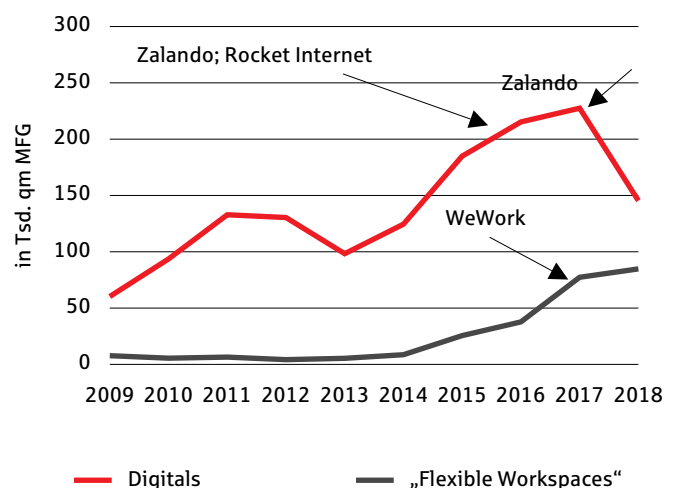
wachs der Digitalis vor allem in den Teilmärkten mit kreativem und urbanem Flair wie Friedrichshain, der Mediapree und der Peripherie-Nord deutlich nachvollziehen.

Die Nähe zu innovativen Unternehmen in angesagten und zentralen Kiezen, das Gemeinschaftsgefühl, welches durch gemeinsame Aktionen und Veranstaltungen gefördert wird sowie die flexiblen Vertragslaufzeiten passen ebenso zu den Ansprüchen der Digitalis wie das moderne Ambiente.

Zudem sind es insbesondere die angesagten Szenekieze der Stadt, welche momentan durch besonders niedrige Leerstandszahlen geprägt sind. Hier dienen „Flexible Workspaces“ auch als gern genutztes Ventil, um Flächenengpässe kurzfristig auslagern zu können.

Die starke Korrelation zwischen Digitalis und „Flexible Workspaces“ scheint sich 2018 zu relativieren. Dies ist auch mit der verstärkten Relevanz von Corporates für flexible Büroflächen zu begründen, da diese nun verstärkt der Idee zum Kollaborieren folgen. So auch die Berliner Sparkasse, die sich als etabliertes Kreditinstitut in ein „Flexible Workspace“ eingemietet hat. So definiert Marcus Buder, Leiter des Geschäftsbereichs für gewerbliche Immobilienfinanzierung bei der Berliner Sparkasse, flexible Arbeitsorte als „spannende Ergänzung für die klassische Arbeitswelt“. Darüber hinaus finanziert die Berliner Sparkasse aktuell neun Start-ups einen Arbeitsplatz im The Place, einem Coworking Space in Berlin-Mitte.

Durch „Flexible Workspaces“ und Digitalis\* generierter Flächenumsatz (2009 – 2018)



Quelle: bulwiengesa, MFG = Mietfläche nach gif;

\* Gründungsunternehmen oder Technologietöchter von Großkonzernen, überregionales Angebot in neuen Wirtschaftsfeldern

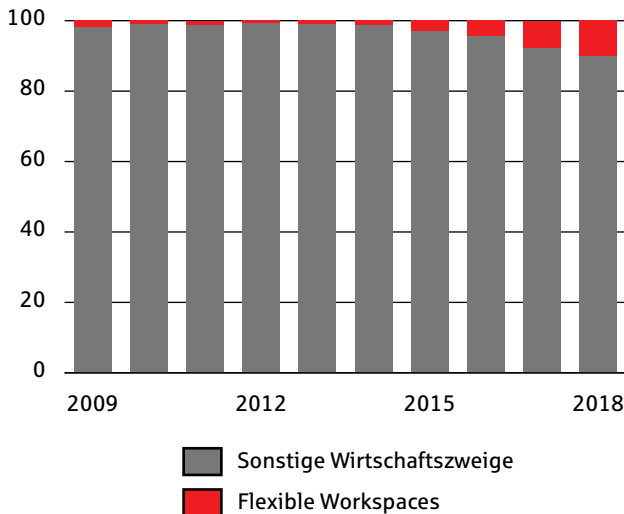
Zudem waren fehlende Großabschlüsse der Digitalis 2018 für den vergleichsweise starken Umsatzrückgang verantwortlich. In den kommenden Jahren ist mit einem

erneuten Anstieg des Umsatzniveaus der Digitals zu rechnen.

Dies wird dann auch wieder zu einer höheren Nachfrage in den „Flexible Workspaces“ führen. Die extrem hohe Nachfrage verspricht sogar Potenzial für mehr. Gebremst wird die Branche momentan einzig durch die anhaltende Büroflächenknappheit in Berlin. Weitere Büroflächen finden sich in Berlin momentan fast ausschließlich in Projektentwicklungen. Hiervon sind auch die Anbieter flexibler Büroflächen betroffen.

Im Jahr 2018 betrug der Anteil der flexiblen Büroflächenanbieter rund 10,0 % am Berliner Flächenumsatz. In einzelnen Büroteilmärkten wird sogar ein Anteil von über 15 % durch flexible Büroflächenanbieter generiert.

Anteil Flächenumsatz „Flexible Workspaces“ am Gesamtumsatz 2009 – 2018 (in %)



Quelle: bulwiengesa

### Urbane Kieze im Fokus der Flexible Workspaces

Digitals weisen deutlich andere Präferenzen hinsichtlich Standort und Arbeitsumgebung auf. Urbane Lagen in Wohnquartieren abseits der klassischen Bürostandorte liegen hier vorherrschend im Fokus der Nachfrage.

Coworking-Flächen spielen dabei 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, wo auch das Angebot an Kneipen, Cafés und Co. im Sinne der Kollaboration ist.

Insgesamt werden aktuell rund 1,2 % des Berliner Büroflächenbestandes durch flexible Arbeitsorte gehalten, ein im Vergleich zu einigen – insbesondere US-amerikanischen – Großstädten noch geringer Anteil. Auch die

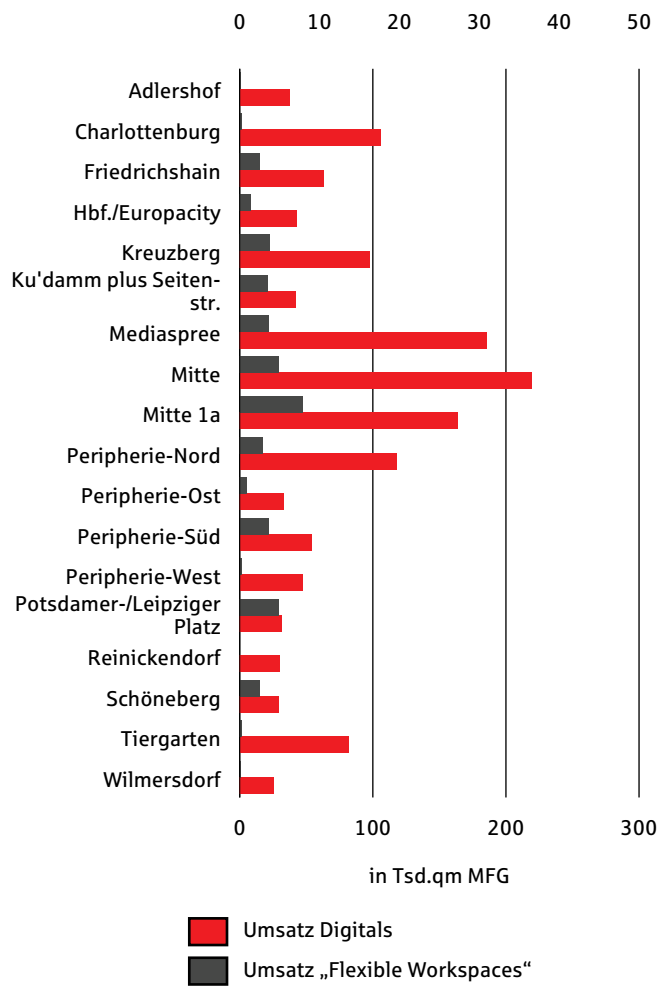
räumliche Verteilung dieser Orte stellt sich über das gesamte Stadtgebiet noch durchaus ungleich dar.

Durch die in der jüngsten Zeit etablierten neuen Anbieter wie beispielsweise WeWork werden nun auch Flächen dieses Typus in den zentralen Top-Lagen großflächig zur Verfügung gestellt.

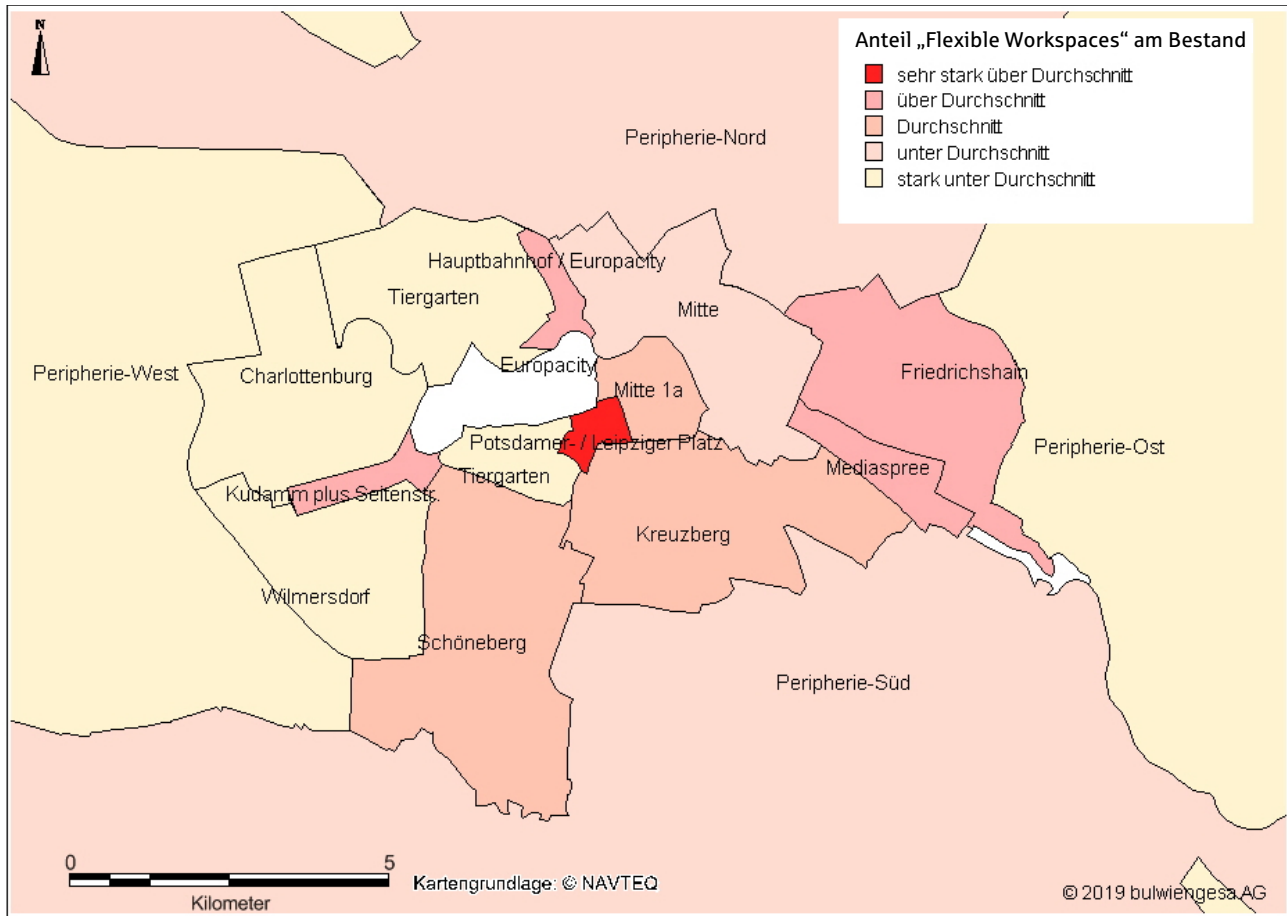
Die Berliner Büroteilmärkte Mitte, Mitte 1a (City Ost), Kreuzberg, Mediaspree und die Berliner Peripherie-Nord (insbesondere Prenzlauer Berg) stellen dabei die beliebtesten Areale der Digitalunternehmen dar. Hier ist dementsprechend auch der durch flexible Arbeitsorte generierte Flächenumsatz besonders hoch.

Flächenmäßig weniger Digitals befinden sich im Teilmarkt Potsdamer-/Leipziger Platz. Die Großanmietung von WeWork 2017 treibt hier allerdings die Flächenumsätze der „Flexible Workspaces“ in die Höhe.

Flächenumsatz Digitals und „Flexible Workspaces“ in Berlin (2009 – 2018)



Quelle: bulwiengesa, MFG = Mietfläche nach gif;



Dies sorgt auch für den stark überdurchschnittlichen Anteil von „Flexible Workspaces“ am Büroflächenbestand am Leipziger-/Potsdamer Platz. Hier nehmen flexible Büroflächen bereits rund 6 % vom Gesamtbestand ein. Hinzu kommen die beiden Cityteilmärkte Kudamm plus Seitenstraßen und die Europacity (Hbf.) sowie die beiden Cityrandteilmärkte Friedrichshain und Mediaspree, welche bereits überdurchschnittliche Anteile von „Flexible Workspaces“ am Bestandsvolumen aufweisen.

Insbesondere in der City West und der Europacity ist das überdurchschnittliche Niveau vor allem den professionalisierten Coworking-Anbietern bzw. den Businesscentern wie WeWork, Design Office und Regus geschuldet.

### Fazit

Die Berliner Marktakteure sind sich einig – die „Flexible Workspaces“ haben den Berliner Büroimmobilienmarkt in letzter Zeit regelrecht überrannt und dabei steht die Expansionswelle für flexible Büroflächen noch am Anfang.

Aller Voraussicht nach wird insbesondere in Berlin die Marktbedeutung der flexiblen Büroflächenanbieter weiter zunehmen. Einzig die extrem niedrige Leerstandsrate verhindert momentan ein noch stärkeres Flächenwachstum der flexiblen Büroflächenanbieter. Auf der anderen

Seite sorgt die Flächenknappheit hier allerdings auch für den starken Zulauf.

Die florierende Konjunktur, der digitale und gesellschaftliche Wandel sind und waren ein guter Nährboden für den fulminanten Aufstieg dieses neuen Bürosegments.

Dabei sind Großstädte im Allgemeinen von diesem Phänomen besonders stark betroffen – allen voran New York und London, aber auch Berlin. Die deutsche Hauptstadt gilt als eines der Epizentren der europäischen Coworking-Szene. Noch vergleichsweise preiswerten Wohnungsmieten, prestigeträchtigen Gründerzeitbauten und einer ausgeprägten Partyszene sei Dank. Bis heute ist Berlin beliebt bei Gründern und Digitalunternehmen aus aller Welt, trotz der steigenden Lebenshaltungskosten. Auch, da andere potenzielle Metropolen wie London, Tel Aviv und Paris weiterhin noch ungleich teurer sind.

Dabei werden Coworking-Flächen schon lange nicht mehr nur von Start-ups angemietet. Die Nachfrage nach professionell betriebenen Coworking-Flächen geht immer stärker auch von etablierten Unternehmen aus, wie bspw. von der Berliner Sparkasse. Laut Property Post ist davon auszugehen, dass rund zwei Drittel der Arbeitsplätze in Coworking-Centern von Corporates belegt werden.



Die räumliche Nähe zu den guten Ideen und schlaue Köpfe, Kosteneinsparungen und ein erhöhter Flexibilitätsbedarf gelten dabei als die Hauptbewegungsgründe für die Anmietung von Flächen in „Flexible Workspaces“. Auch die mangelnde Flächenverfügbarkeit, insbesondere auf dem Berliner Büroimmobilienmarkt, stellt einen bedeutenden Nachfragefaktor dar. Somit werden „Flexible Workspaces“ kurz- bis mittelfristig wohl zum festen Bestandteil der Immobilienstrategie größerer Unternehmen heranwachsen.

Der eigentliche Ursprung von Coworking, wie bspw. im Berliner betahaus verkörpert, steht dabei schon lange nicht mehr im Vordergrund. Aufgrund der Professionalisierung stehen nun auch andere Lagen im Fokus der Nachfrage. Professionelle Betreiber flexibler Büroflächen zieht es in die zentralen Citylagen mit räumlicher Nähe zu großen Unternehmen oder auch in die echten Kieze.

Flexible Büroarbeitsplätze sind dabei kein neues Phänomen sondern existieren bereits seit einigen Jahrzehnten. Der Bedarf hat sich in den letzten Jahren aufgrund des technischen Fortschritts und der sich verändernden Arbeits- und Lebenskultur nur deutlich erhöht. Das klassische Unternehmensbüro wird daher mehr und mehr an Bedeutung verlieren. Zudem sind die Nutzeransprüche an Ausstattung und Lage von Büroflächen heute deutlich differenzierter.

Heute werden rund 1,2 % des Berliner Büroflächenbestandes durch die „Flexible Workspaces“ belegt. Ein Zukunftsbild zeichnen die US-amerikanischen Großstädte und London. Hier werden immerhin bereits bis zu 4 % des Bürobestandes durch Anbieter von flexiblen Arbeitsplätzen gehalten. Dies ist eine Entwicklung, die auch für Berlin durchaus realistisch erscheint.

Darüber hinaus handelt es sich bei „Flexible Workspaces“ um ein attraktives Geschäftsmodell. Es kann davon ausgegangen werden, dass zukünftig Immobilieninvestoren, Hotel- und Gastronomieunternehmen, wie auch schon das St. Oberholz, ebenfalls in diesem Markt partizipieren wollen, denn die Eintrittsbarriere ist extrem gering und die passenden Flächen besitzen sie bereits.

Den großen Hybridanbietern wie WeWork und Rent24 kommen zudem die positiven Skaleneffekte zugute. Neben den größeren sozialen Netzwerken, die diese Anbieter naturgemäß aufweisen, können Nutzer häufig Standorte auf der ganzen Welt besuchen – ein wahrer Vorteil für digitale Nomaden und international agierende Beschäftigte.

Zu kleineren Marktvereinigungen kann es insbesondere bei Änderungen der äußeren Rahmenbedingungen kommen. Große Flächenanbieter werden davon allerdings nur wenig betroffen sein und auch kleine Anbieter flexibler Arbeitsplätze werden bestehen bleiben – insbesondere dann, wenn sie einen hohen Grad an Spezialisierung aufweisen.

Der Aufstieg der flexiblen Büroflächenanbieter kann daher kaum gestoppt werden, viel zu sehr entsprechen sie dem aktuellen technologischen und gesellschaftlichen Wandel.

„Flexible Workspaces“ werden sich demnach zukünftig nachhaltig auf dem Berliner Büroimmobilienmarkt etablieren und ein relevanter Bestandteil der Berliner Mieterstruktur sein. Somit hat das Phänomen der „Flexible Workspaces“ den Berliner Büroimmobilienmarkt tiefgreifend ergänzt und sorgt für einen nachhaltigen Wandel. Von einem abflauendem Momentum kann nicht im Geringsten ausgegangen werden.

## Über die Marktberichte

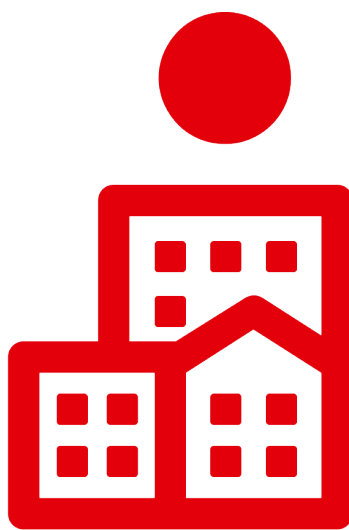
Die Berliner Sparkasse hat sich am regionalen Immobilienfinanzierungsmarkt als einer der größten Marktteilnehmer positioniert und verzeichnet starke Zuwachsraten. Sie bietet maßgeschneiderte Finanzierungsmodelle in einem der dynamischsten Immobilienmärkte Europas. Um ihre Geschäftspartner und die interessierte Öffentlichkeit zu informieren, wird in Zusammenarbeit mit bulwiengesa der

Berliner Gewerbeimmobilienmarkt regelmäßig näher beleuchtet. Im Fokus stehen Standorte oder Marktsegmente, über die üblicherweise weniger oder nicht in diesem Detaillierungsgrad berichtet wird, die aber dennoch einen bedeutenden Anteil am Berliner Gewerbeimmobilienmarkt haben.

## Impressum

Berliner Sparkasse  
Gewerbliche Immobilienfinanzierung  
Tel.: 030/869 589 50  
[www.berliner-sparkasse.de/if](http://www.berliner-sparkasse.de/if)

bulwiengesa AG  
Wallstraße 61  
10179 Berlin  
+49 30 278768-0



[berliner-sparkasse.de](https://www.berliner-sparkasse.de)