

Abstand und Hygiene vs. Kreativität

Welchen Einfluss hat die Krise auf den Büroarbeitsplatz?



Hygiene und Abstand vs. Kreativität

Mit dem Einsetzen der Corona-Pandemie im Frühjahr 2020 wurde die „Rekorde-Rallye“ auf dem Büovermietungsmarkt der deutschen Hauptstadt abrupt beendet. Zwar verharren die Leerstandsquote und Nettoanfangsrendite weiter auf dem Niveau des Vorquartals, jedoch gab es Veränderungen bei den weiteren Halbjahres-Kennzahlen. So steht beim Büroflächenumsatz ein Rückgang von 25 % zu Buche (im Vergleich zu H1/2019) und die Spitzenmiete hat – verglichen mit Q1/2020 – ebenfalls leicht nachgegeben.

Das Auftreten des Corona-Virus hat Prozesse in Gang gesetzt, die auch die Bürowelt in eine Transformation versetzt haben. Der vorliegende Marktbericht versucht dort anzusetzen und einen Beitrag zu den derzeitigen Debatten rund um Großraumbüro, Homeoffice und Coworking zu leisten. Dazu wurde von der Berliner Sparkasse und der bulwiengesa eine Befragung aufgesetzt, die ein aktuelles Stimmungsbild der Entscheidungsträger zeigen soll. Ergänzt wird dieses durch Expertenaussagen und aktuelle Studien zu den genannten Themenfeldern. Das ambivalente Bild wird im Fazit noch einmal aufgegriffen und einer kritischen Betrachtung unterzogen.

Zu Beginn des Marktberichtes werden die wichtigsten Kennzahlen zum Berliner Büromarkt dargestellt. Dabei rücken die Werte für das erste Halbjahr 2020 in den Fokus. Zur besseren Einordnung der Zahlen werden Vergleiche gezogen.



Trotz Corona-Krise liegt Umsatzergebnis im Bereich des Durchschnitts der vergangenen zehn Jahre

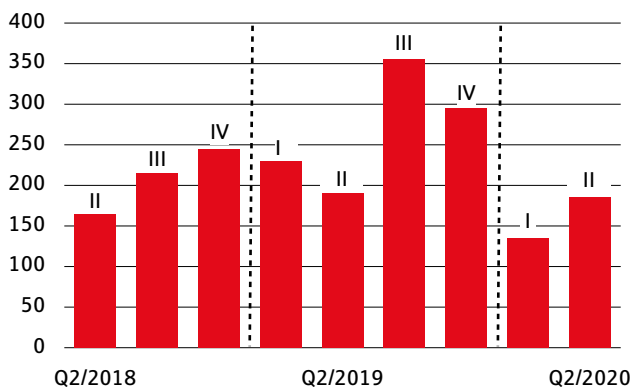
Die im Frühjahr 2020 einsetzende Corona-Pandemie hat die „Rekord-Jagd“ auf dem Bürovermietungsmarkt der deutschen Hauptstadt abrupt beendet. So wurde im ersten Halbjahr 2020 ein Büroflächenumsatz (inkl. Eigennutzer) von rund 320.000 qm MFG erzielt. Im Vergleich mit dem Vorjahreszeitraum entspricht dies einem Rückgang von knapp 25 %. Die Betrachtung des Zehn-Jahres-Durchschnittswert zeigt aber auch: Das Halbjahr lag im Bereich des langjährigen Mittels.

Im Hinblick auf den Flächenumsatz an den anderen A-Standorten fällt der Rückgang in der deutschen Hauptstadt moderat aus. Märkte wie Frankfurt/Main (-55 %), Hamburg und Stuttgart (jeweils -45 %) mussten stärkere Einschnitte hinnehmen.

Der bedeutendste Abschluss in Berlin entfällt auf die im Q2/2020 vollzogene Großanmietung der Deutschen Rentenversicherung im Projekt Cule (Teilraum Mediaspree) über knapp 85.000 qm MFG¹. Weiterhin hat auch der Onlinehändler Zalando rund 13.000 qm MFG in einer Projektentwicklung in der Mediaspree angemietet.

Aufgrund der getätigten Anmietung der Deutschen Rentenversicherung und weiterer Akteure der öffentlichen Verwaltung, bspw. die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben im Kandinsky-Haus (ca. 7.500 qm MFG), führt die öffentliche Hand deutlich die Branchenauswertung zum Halbjahr an. Dahinter folgen die Sektoren Technologie, Medien & Telekommunikation sowie Beratung.

Büroflächenumsatz in Berlin in Tsd. qm MFG (Q2/2018–Q2/2020)



Quelle: bulwiengesa, MFG = Mietfläche nach gif.

Der befürchtete Nachfrageeinbruch in Berlin ist somit in weiten Teilen zunächst ausgeblieben. Der Grund liegt in

¹ Auch im vergangenen Jahr sorgte die Deutsche Rentenversicherung für eine Großanmietung. Im Tegel-Quartier – dort tritt die Berliner Sparkasse als Konsortialführer auf – mietete sie rund 28.000 qm MFG.

der Unterzeichnung von Mietverträgen, die bereits vor der Pandemie verhandelt worden sind. Bei den Neugesuchen ist jedoch ein Schock in den Monaten April und Mai zu verzeichnen, der sich zum Ende des Lockdowns allmählich aufgelöst hat.

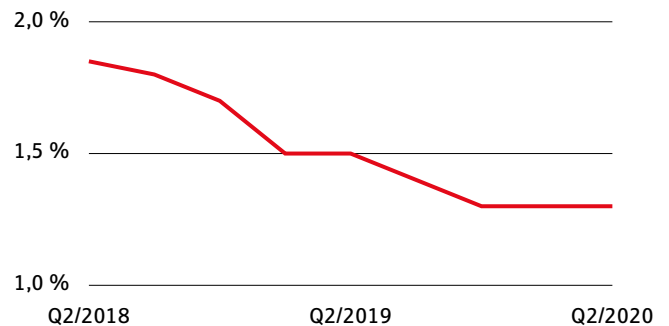
Dennoch agieren Unternehmen zunehmend zurückhaltender, wobei ambivalente Stränge erkennbar sind. Einerseits überprüfen Unternehmen vor dem Hintergrund des wachsenden Homeoffice-Anteils den zukünftigen Flächenbedarf, andererseits wird aber auch ein Mehrbedarf annonciert. Dies ist insbesondere der Fall, wenn neue Hygienekonzepte umgesetzt werden sollen.

Leerstand weiterhin auf niedrigem Niveau

Das Büroflächenangebot in Berlin ist – im Vergleich mit Q1/2020 – am Ende des zweiten Quartals 2020 leicht gestiegen. Jedoch datiert die Leerstandsquote weiterhin bei 1,3 %. Mit der besagten Leerstandsrate bleibt der Berliner Büromarkt weiterhin quasi voll vermietet.

Folglich verwundert es nicht, dass knapp 60 % des Flächenumsatzes in Projektentwicklungen getätigt wurde. Als Beispiele sind die Anmietungen durch die Deutsche Rentenversicherung (Projekt: Cule), Zalando (BHQ-Z) und das Deutsche Zentrum für Luft- und Raumfahrt (Südkreuz Office) zu nennen.

Büroflächenleerstand in Berlin (Q2/2018–Q2/2020)

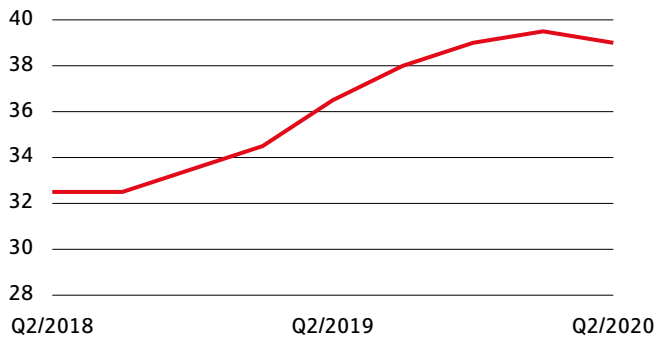


Quelle: bulwiengesa.

Berliner Spitzenmiete leicht rückläufig

Mit einem Wert von 39,00 Euro/qm MFG ist ein leichter Rückgang der Spitzenmiete in Berlin im Vergleich zum Vorquartal (Q1/2020) festzustellen. Aufgrund der Corona-Pandemie (und den noch nicht absehbaren wirtschaftlichen Folgen) sind Unternehmen verhalten, was die Anmietung von hochpreisigen Büroflächen betrifft.

Bürospitzenmiete in Berlin in Euro/qm MFG
(Q2/2018–Q2/2020)



Quelle: bulwiengesa, MFG = Mietfläche nach gif.

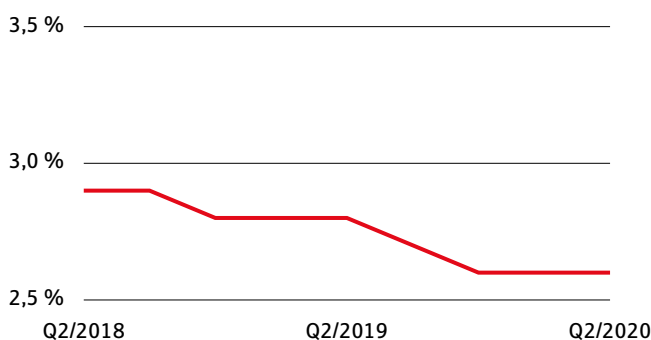
Im Vergleich mit den weiteren A-Städten rangiert Berlin – in Bezug auf das Spitzenmietniveau – nun hinter Frankfurt/Main (41 Euro/qm MFG) und München (39,50 Euro/qm MFG).

Nettoanfangsrendite verharrt auf niedrigem Niveau

Der gewerbliche Investmentmarkt in der deutschen Hauptstadt hat im zweiten Quartal 2020 mit einem Umsatz von knapp 750 Mio. Euro ein schwaches Ergebnis erzielt. Ursächlich hierfür sind die Verunsicherungen auf Investorensseite, aber auch Reisebeschränkungen, die im Zuge des Lockdowns eingeführt worden sind. Folglich konnten Objekte, die angekauft werden sollten, nicht geprüft werden. Betrachtet man jedoch das erste Halbjahr, dann wird ein gutes Umsatzergebnis ersichtlich. Zurückzuführen ist dies u. a. auf die Übernahme der TLG durch Aroundtown.

Da zentrale Büroobjekte weiterhin eine hohe Nachfrage – bei einem geringen Angebot – erfahren, verharrt die Nettoanfangsrendite weiterhin auf einem niedrigen Niveau von 2,6 %.

Nettoanfangsrendite für Bürogebäude in zentralen Lagen Berlins
(Q2/2018–Q2/2020)



Quelle: bulwiengesa.

Die Corona-Pandemie und ihre Folgen für den (Berliner) Büromarkt

Der Berliner Büromarkt konnte seit 2015 eine dynamische Entwicklung vollziehen. Auf der Nachfrageseite nahmen die Bürobeschäftigten um 14 % auf rund 806.000 Personen Ende 2019 zu. In der Folge knackte der Büroflächenumsatz 2017 und 2019 sogar die Marke von 1,0 Mio. qm MFG. Die Angebotsseite verbuchte stark steigende Mieten (in allen Lagen) und einen sinkenden Leerstand. Die Geschichte der Boomtown Berlin wurde durch das Einsetzen der Corona-Pandemie im Frühjahr dieses Jahres abrupt unterbrochen.

Die Berliner Sparkasse hat in Zusammenarbeit mit der bulwiengesa im derzeitigen Marktumfeld eine Befragung aufgesetzt, die u. a. den Einfluss der Krise auf Berlin bzw. die Büroarbeitsplätze² beleuchten soll. Des Weiteren wurden im Zuge der Umfrage auch die damit verbundenen Themen Homeoffice und Coworking einer genaueren Betrachtung unterzogen. Ergänzt wird die Befragung durch Interviews mit ausgewählten Experten des Berliner Büromarktes.

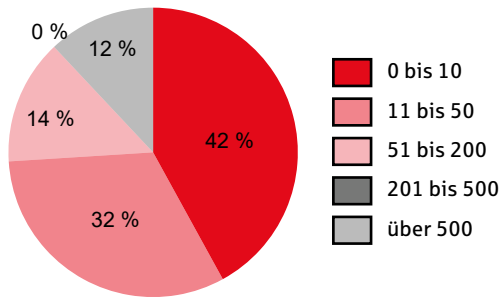
Insgesamt haben 72 Personen an der Erhebung teilgenommen, die im Juli 2020 mit einem Online-Tool durchgeführt worden ist. Die Auswahl der angeschriebenen Personen unterlag dabei der Prämisse, dass nicht Mitarbeiter, sondern Entscheidungsträger befragt werden sollten.

Der Fokus auf die deutsche Hauptstadt wird auch an der Zusammensetzung der Teilnehmer sichtbar. So haben knapp 80 % der Befragten ihren Unternehmenssitz in Berlin bzw. 88 % in Berlin und dem Großraum der Hauptstadt. Die restlichen 12 % gaben an, dass sich ihr Standort im weiteren Bundesgebiet befindet.

In Bezug auf die Größe des Unternehmens ist erkennbar, dass knapp drei Viertel der Entscheidungsträger angaben, dass ihre Firma in die Kategorie bis 50 Mitarbeiter eingeordnet werden kann. 12 % der Teilnehmer haben vermerkt, dass ihre Firma sogar mehr als 500 Mitarbeiter beschäftigt.

² Die Analyse des Büroarbeitsplatzes ist insofern von Bedeutung, da Büromitarbeiter als wichtigste Kenngröße für die zukünftige Flächennachfrage gelten.

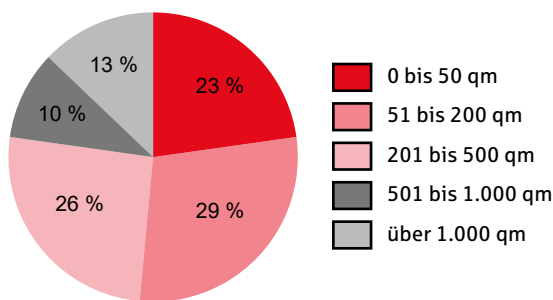
Wie viele Mitarbeiter hat Ihr Unternehmen am Standort Berlin?



Quelle: Befragung Berliner Sparkasse/bulwiengesa Juli 2020 (n = 65).

Die Zahl der Mitarbeiter spiegelt sich in der Verteilung der Bürofläche wider. Eine Bürofläche von bis zu 200 qm MFG steht ca. 52 % der Teilnehmer zur Verfügung. 13 % der Befragten gaben an, dass sie über mehr als 1.000 qm MFG verfügen.

Wie viele Bürofläche haben Sie derzeit zur Verfügung?



Quelle: Befragung Berliner Sparkasse/bulwiengesa Juli 2020 (n = 62).

Abstands- und Hygieneanforderungen: Das Großraumbüro ein Auslaufmodell?

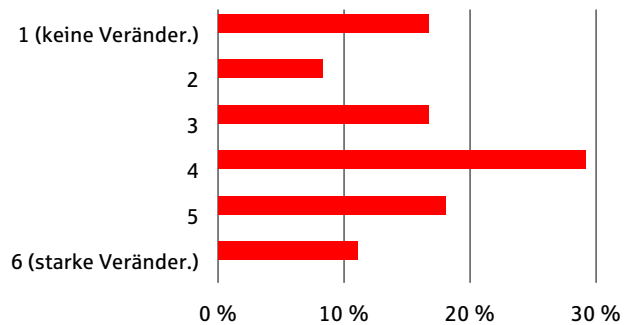
Der Druck auf Unternehmen, Prozesse zu optimieren, um u. a. Kosten einsparen zu können (Stichwort Wettbewerbsfähigkeit), erfasste in den vergangenen Jahren auch das Arbeiten im Büro. In diesem Zusammenhang steht bei zahlreichen Firmen auch die Transformation vom Ein- bzw. Zweier- hin zu einem Großraumbüro. Viele Akteure versprechen sich davon eine offenere, dynamischere und flexiblere Arbeitsatmosphäre, die zudem kreative Prozesse fördern soll.

In einem **Großraumbüro** werden bis zu mehrere hundert Mitarbeiter einer Arbeitseinheit räumlich zusammengefasst.

Mit dem Einsetzen der Corona-Pandemie im Frühjahr 2020 war das Arbeiten im Großraumbüro durch die empfohlenen Regeln der Bundesregierung (u. a. Abstand, Hygiene und Masken) nicht mehr ohne Weiteres möglich. Aktuell besagt die SARS-CoV-2-Arbeitsschutzregel vom BMAS³ (10.08.20), dass „(...) zur Einhaltung der Abstandsregel Arbeitsplätze in Arbeitsstätten so angeordnet werden, dass zwischen den für die Erfüllung der Arbeitsaufgabe anwesenden Beschäftigten ein Abstand von mindestens 1,5 m eingehalten werden kann“.

Im Zuge der Befragung wurde deshalb auch das Thema Großraumbüro betrachtet. Dabei wurde den Teilnehmern zunächst die Frage gestellt, ob es generell zu einer Veränderung des Büroarbeitsplatzes – im Zuge der Pandemie – kommen wird. Die Mehrheit der Befragten (knapp 60 %) geht davon aus, dass eine Transformation einsetzen wird. Nur 15 % glauben, dass der Büroarbeitsplatz von der Krise unberührt bleibt.

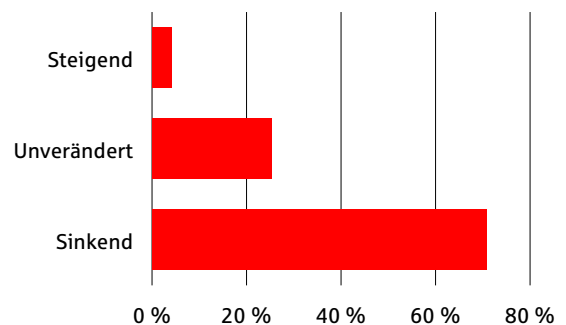
Erwarten Sie eine Veränderung des Büroarbeitsplatzes als Folge der Corona-Krise?



Quelle: Befragung Berliner Sparkasse/bulwiengesa Juli 2020 (n = 72).

Um eine Annäherung an die Fragestellung (Ist das Großraumbüro ein Auslaufmodell?) zu erreichen, war es ebenfalls von Interesse, ob die Teilnehmer der Umfrage aktuell Großraumbüros nutzen. Nur knapp 37 % der Befragten bejahen dies (63 % antworteten mit Nein).

Wie wird sich Ihrer Einschätzung nach die Corona-Krise auf die Nutzung des Großraumbüros auswirken?



Quelle: Befragung Berliner Sparkasse/bulwiengesa Juli 2020 (n = 71).

³ BMAS: Bundesministerium für Arbeit und Soziales.

Insgesamt sind 70 % der Teilnehmer der Ansicht, dass die derzeitige Corona-Pandemie zu einer sinkenden Nutzung des Großraumbüros führen wird. Hingegen glauben nur 4 %, dass eine steigende Inanspruchnahme zu erwarten ist. 25 % sind der Meinung, dass es keine Veränderungen geben wird.

Homeoffice als Zukunftsmodell?

Die Forderung der Arbeitnehmer, Familie bzw. Freizeit und Beruf besser vereinbaren zu können, steht in Verbindung mit der Nutzung des Homeoffice.⁴ Jedoch haben rund 45 % der Arbeitgeber Bedenken bei diesem Arbeitsmodell. So wird befürchtet, dass es u. a. zu einem Leistungsabfall der Mitarbeiter kommt.⁵

Abgrenzung: Mobiles Arbeiten vs. Homeoffice

Mobiles Arbeiten	Beim mobilen Arbeiten kann der Arbeitnehmer an einem beliebigen Ort tätig werden.
Homeoffice	Homeoffice ist eine Form des mobilen Arbeitens, die es dem Arbeitnehmer erlaubt (nach Abstimmung mit dem Arbeitgeber), zeitweilig im privaten Bereich tätig zu sein.

Quellen: Bundesministerium für Arbeit und Soziales (BMAS).

Die Befragung sollte an diesem Punkt anknüpfen, um zu erörtern, ob mit Einsetzen der Pandemie eine Veränderung der Einstellung bei Arbeitgebern – in Bezug auf Homeoffice – stattgefunden hat. Doch wie schätzen die Teilnehmer der Befragung grundsätzlich die Möglichkeit des Arbeitens im Homeoffice ein? Hierbei gilt es zu bedenken, dass technische (IT-Sicherheit, Internetverbindung) und arbeitsrechtliche Rahmenbedingungen (Arbeitsschutzgesetz und Arbeitsstättenverordnung) erfüllt sein müssen. Knapp zwei Drittel der Befragten gaben zunächst an, dass sich ihre Tätigkeit grundsätzlich für Homeoffice eignen würde.

Dabei ist erstaunlich, dass drei Viertel der Teilnehmer darlegen, dass ihre Mitarbeiter schon vor der Krise die Möglichkeit hatten, im Homeoffice zu arbeiten.⁶ Eine Studie des Beratungsunternehmens Catella kam zu einem ähnlichen Ergebnis. So hatten auch in dieser Untersuchung 90 % der Befragten schon vor der Pandemie die Möglichkeit, von zu Hause zu arbeiten.⁷ Die Ergebnisse zeigen damit, dass Homeoffice nicht nur ein Privileg einiger ausgewählter Personen gewesen ist.

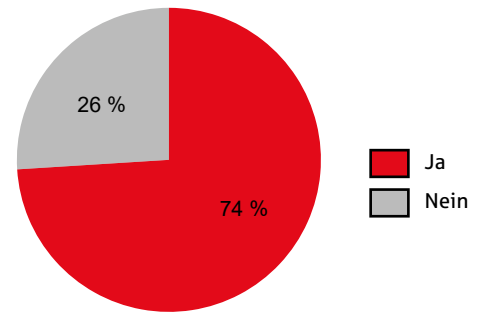
⁴ vgl. auch Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (2016): Arbeiten im Home-Office bringt Vereinbarkeit von Familie und Beruf voran.

⁵ Arbeit und Areitsrecht (20.08.20): Fast die Hälfte der Arbeitgeber sieht Home-Office weiterhin kritisch.

⁶ Trotzdem soll bis zum Herbst ein Gesetz auf den Weg gebracht werden, dass ein Recht auf Homeoffice garantiert.

⁷ Catella Market Tracker Q3/2020.

War es möglich, dass Ihre Mitarbeiter schon vor der Krise im Homeoffice arbeiten konnten?



Quelle: Befragung Berliner Sparkasse/bulwiengesa Juli 2020 (n = 70).

Die Befragung ergab auch, dass aktuell noch 35 % der Mitarbeiter vollständig bzw. 40 % teilweise im Homeoffice arbeiten. Im Zuge der Umfrage konnte jedoch kein Zusammenhang zwischen Homeoffice und der Betriebsgröße festgestellt werden. Die Corona-Pandemie kann somit zwar als Katalysator, jedoch nicht als Auslöser dieses Trends gesehen werden.

Einfluss der Krise auf Coworking-Anbieter in Berlin

Der Wandel in der Arbeitswelt, bspw. durch die Zunahme der Selbstständigen, neue Unternehmensformen oder veränderte Ansprüche der Arbeitnehmer, führen auch zu neuen Anforderungen an die Bürofläche. So werden neben dem klassischen Schreibtisch u. a. auch Räumlichkeiten zum Austausch benötigt. Hierfür hat sich in den zurückliegenden Jahren mit Coworking ein Produkt herausgebildet, das derzeit im Zentrum des medialen Interesses steht.

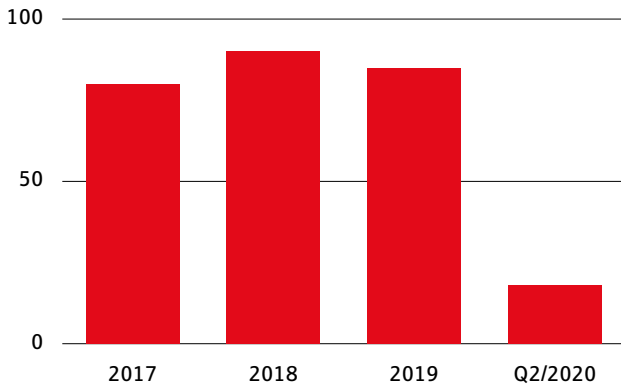
Begriffsdefinitionen: Flexible Workspaces

Coworking-Spaces	Coworking-Spaces werden v. a. von Start-up-Unternehmen und Freelancern genutzt, die einen zeitlich flexiblen Arbeitsplatz inkl. Infrastruktur anmieten möchten. Dabei stehen großzügige Gemeinschaftsbereiche zum Austausch zur Verfügung.
Business-Center	Business-Center zielen auf Unternehmen, die kurzfristig Räumlichkeiten oder klassische Büroarbeitsplätze buchen möchten. Hierbei steht der Austausch zwischen den Mietern nicht im Vordergrund.
Hybrid-Spaces	Hybrid-Spaces verbinden die Vorteile von Coworking-Spaces und Business-Centern. Somit sprechen sie ein breites Zielgruppenspektrum an.

Auch auf dem Berliner Büovermietungsmarkt hat sich diese neue Angebotsform schnell etabliert. Ausschlaggebend hierfür ist die hohe Zahl der Kreativen und Digitalen sowie damit in Verbindung die Start-ups. Aber auch Unternehmen entdecken zunehmend die Möglichkeit,

flexibel Räume für ihre Mitarbeiter anmieten zu können. Im europäischen Vergleich rangiert Berlin neben London und Paris auf den vorderen Plätzen, wenn es um die Nachfrage nach Coworking-Flächen geht.

Büroflächenumsatz Flexible-Workspace-Anbieter in Berlin in Tsd. qm MFG (2017–Q2/2020)

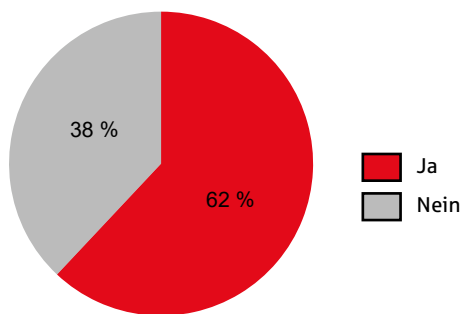


Quelle: bulwiengesa, MFG = Mietfläche nach gif.

Insgesamt haben die Flexible-Workspace-Firmen in der deutschen Hauptstadt seit 2017 rund 260.000 qm MFG angemietet. Dabei war der Anbieter WeWork einer der expansivsten mit einem Umsatzanteil von knapp 30 %. Dahinter folgen Rent24 und Design Offices.

Doch haben sich die Teilnehmer der Befragung überhaupt schon einmal mit dem Thema Coworking auseinandergesetzt? 62 % der Befragten haben dies bejaht und nur 38 % antworteten mit Nein.

Haben Sie sich bereits mit dem Thema Coworking-Space auseinandergesetzt?



Quelle: Befragung Berliner Sparkasse/bulwiengesa Juli 2020 (n = 66).

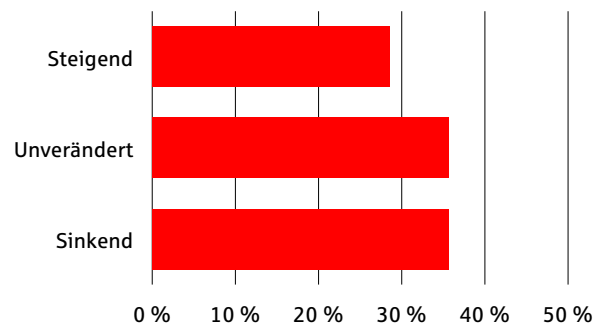
Welche Auswirkungen hat die Krise nun auf die Anbieter von Coworking-Flächen? Eine Nachfrage bei Ben Barthel (Leiter Büroimmobilien BNP Paribas Real Estate, Berlin) ergab, dass es zu einer Überprüfung der sehr expansiven Standortpolitik der vergangenen Jahre kommt. So bezieht bspw. WeWork derzeit einige Flächen nicht.

Auch das Umsatzergebnis des ersten Halbjahres 2020 (im Bereich Coworking) von rund 3.000 qm MFG zeigt, dass die Anbieter derzeit verhalten agieren.

Die Teilnehmer der Umfrage sind bei dieser Fragestellung uneins. So glaubt fast ein Drittel, dass es durch die Corona-Krise zu einer steigenden Nutzung von Coworking kommen wird. Als Begründung wird bspw. ein steigender Bedarf an Videokonferenz- oder größeren Meeting-Räumen angeführt.

Hingegen sind 35 % von einer sinkenden Nutzung überzeugt. Ursächlich hierfür ist ihrer Meinung nach die Etablierung des Homeoffice (Coworking-Spaces sind weniger nachgefragt) oder ein größeres Angebot an Büroflächen. Folglich wird der Bedarf an Coworking-Flächen nicht mehr wachsen. Eine unveränderte Nutzung von Coworking nehmen 35 % der Befragten an, da bspw. die Anbieter ihre Flächen neu gestalten werden, um die Hygienevorschriften einhalten zu können.

Wie wird sich Ihrer Einschätzung nach die Corona-Krise auf die Nutzung von Coworking-Flächen auswirken?



Quelle: Befragung Berliner Sparkasse/bulwiengesa Juli 2020 (n = 42).

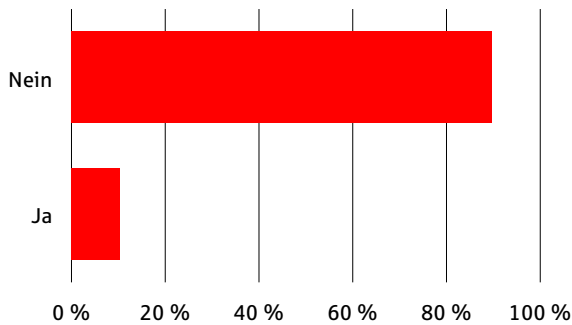
Auswirkungen auf die Büroflächennachfrage

Im Zuge der Debatte um die zunehmende Nutzung von Homeoffice wird auch die zukünftige Flächeninanspruchnahme thematisiert. So geht bspw. das iwd⁸ von einem Rückgang der Nachfrage (und folglich auch der Mietpreise) aus. Erste Unternehmen wie der Personaldienstleister Adecco und der Versicherungskonzern Allianz melden weniger Büroflächenbedarf an.

Auch nahezu 90 % der Teilnehmer der durchgeführten Befragung erwarten, dass sie in den nächsten Jahren keine zusätzlichen Büroflächen benötigen werden.

⁸ iwd – der Informationsdienst des Instituts der deutschen Wirtschaft (14.07.20): In Berlin purzeln die Mieten.

Erwarten Sie, dass Sie durch die Corona-Krise, unter Berücksichtigung neuer Anforderungen an die Fläche und Homeoffice-Anteilen, insgesamt mehr Bürofläche benötigen?



Quelle: Befragung Berliner Sparkasse/bulwiengesa Juli 2020 (n = 68).

Auch die befragten Experten bestätigen, dass Unternehmen derzeit nicht expansiv unterwegs sind. So fehlen v. a. Firmen aus „Übersee“, die in den vergangenen Jahren zu den sehr guten Umsatzvolumina in der deutschen Hauptstadt beigetragen haben (u. a. Amazon, Nike). Des Weiteren sind auch „Tech-Unternehmen“ eher zurückhaltend, was die Nachfrage nach Büroflächen betrifft.

Fazit

Der Berliner Büromarkt hat in den vergangenen Jahren einen Rekord nach dem nächsten aufgestellt. Das Einsetzen der Corona-Pandemie im Frühjahr 2020 hat die dynamische Entwicklung jedoch vorerst gestoppt. Zudem hat sich durch neue Regeln – wie die Einhaltung von Abständen – das Arbeiten im Büro komplett verändert.

Die in diesem Zusammenhang im aktuellen Marktbericht aufgeworfenen Fragen:

- Abstands- und Hygieneanforderungen: Das Großraumbüro ein Auslaufmodell?
- Homeoffice als Zukunftsmodell?
- Einfluss der Krise auf Coworking-Anbieter in Berlin?
- Auswirkungen auf die Nachfrage nach Büroflächen?

können nicht pauschal beantwortet werden. Generell bestätigt die Untersuchung das ambivalente Bild im Markt.

So muss sich bspw. mit dem Großraumbüro (angepriesen als Ort für Offenheit und Kreativität) kritisch auseinandergesetzt werden. Die derzeit geltenden Abstands- und Hygieneregeln machen eine Vollbelegung undenkbar. Es ist davon auszugehen, dass Unternehmen – auch wenn die Pandemie in den Griff bekommen wird – Abstandsflächen vorhalten werden bzw. müssen. Dadurch ist es möglich, dass der Flächenverbrauch je Mitarbeiter zwar abnimmt, aber die Gesamtfläche, die angemietet werden muss, zunimmt.

Auch die Frage, ob Homeoffice das Büro ersetzen kann, ist nicht mit Ja oder Nein zu beantworten. Vor dem Hintergrund der Erfahrungen der zurückliegenden Wochen wird deutlich, dass sich Homeoffice nachhaltig etablieren wird. Wie sieht jedoch die langfristige Entwicklung aus? Das derzeitige Provisorium mit Laptop am Küchentisch wird nicht von Dauer sein können. Hierbei spielt bspw. auch die Arbeitsstättenrichtlinie eine wesentliche Rolle. Können Unternehmen deren Einhaltung auch im Homeoffice garantieren? Ist es zudem wirklich günstiger, jedem Mitarbeiter einen Arbeitsplatz im Homeoffice (und Büro) einzurichten (sofern es Vertraulichkeiten im Beruf überhaupt zu lassen)?

Ebenfalls auf dem Prüfstand stehen die Anbieter von Flexible Workspaces. Ist es etwa nur ein Modeprodukt, das man probiert hat? Oder sind diese Orte aufgrund der Möglichkeiten zum Erfahrungsaustausch nicht mehr wegzudenken? Insgesamt – und dies ist schon jetzt zu sehen – wird es zur Konsolidierung der Anbieter und Standorte kommen.

Zusammengefasst sprechen folgende Argumente zukünftig für eine Zu- bzw. Abnahme der Nachfrage nach Büroflächen:

Zunahme (bzw. gleichbleibende Nachfrage) nach Büroflächen	<ul style="list-style-type: none"> – Einhaltung neuer Abstands- und Hygieneregeln – Homeoffice wird von Arbeitgebern tlw. auch kritisch gesehen (wie kann man bspw. die Leistungen der Arbeitnehmer überprüfen?). – Einige Tätigkeiten müssen in einem Büro ausgeübt werden (u. a. aufgrund von Vertraulichkeiten). – Unternehmenskultur kann im Homeoffice nur schlecht vermittelt werden.
Abnahme der Nachfrage nach Büroflächen	<ul style="list-style-type: none"> – Unternehmen haben mit dem Homeoffice gute Erfahrungen gemacht* -> Schreibtische im Büro werden geteilt (sofern es die Hygienevorschriften erlauben). – Mitarbeiter fordern Vereinbarkeit von Familie/ Freizeit und Beruf -> Talente sollen gehalten werden.

* vgl. Handelsblatt (26.08.2020): Konzerne sparen bei Büroflächen.

Der entscheidende Faktor der zukünftigen Büroflächen-nachfrage wird weiterhin die Entwicklung der Bürobeschäftigtenzahlen sein. Diese korreliert mit der wirtschaftlichen Entwicklung des Standorts Berlin. Hierbei sind noch zahlreiche Fragen offen, da die wirtschaftlichen Folgen für viele Unternehmen noch unklar sind. So sind einige Branchen (bspw. Reise- und Tourismusindustrie) stark von der Rezession getroffen worden. Andererseits profitieren einige Firmen (u. a. Teile der Digitalindustrie) von der geänderten Konsumnachfrage. Auch höhere unternehmensbezogene Dienstleister spüren kaum die Auswirkungen der Krise und versprechen mittelfristig ein weiteres Wachstum. Zudem wirkt die öffentliche Hand als Stabilisator auf dem Arbeitsmarkt

der deutschen Hauptstadt. So konnte in diesem Sektor bisher noch keine Zunahme der Arbeitslosenzahlen festgestellt werden (ggü. dem Vorjahr).

Andererseits gibt es jedoch auch eine wachsende Unsicherheit im Venture-Capital. So wird die wirtschaftliche Tragfähigkeit vieler neuer Enterprises infrage gestellt. Folglich ist die Nachfrage nach Büroflächen bei den Start-ups (die als Treiber des Booms der vergangenen Jahre angesehen werden können) gebremst. In dieser Zeit der Ungewissheit verfügt Berlin dennoch über zukunftsweisende Projekte, die auch künftig für die Innovationskraft und Stabilität Berlins stehen. Der Flughafen BER nimmt mit seiner Eröffnung Ende Oktober als wachsender Büro- und Gewerbestandort Gestalt an und macht damit den Weg frei für die Urban Tech Republic auf dem alten Tegeler Flughafengelände und die in der Nachbarschaft geplanten Siemensstadt 2.0. Mit dem Bau der Gigafactory von Tesla im Umfeld des Flughafens ergibt sich ein weiterer möglicher Innovationstreiber, der auf Berlin und dessen Büromarkt ausstrahlen kann.

Auf den Büromarkt der deutschen Hauptstadt werden also in mittlerer Zukunft Wachstums- und Konsolidierungsimpulse wirken. Der vor der Krise stark steigende Nachfragedruck ist vorerst gebremst. Ob also tatsächlich langfristig mehr oder weniger Bürofläche benötigt wird, kann noch nicht in einen validen Zusammenhang gebracht werden. Eines steht jedoch fest: Büros werden auch in Zukunft weiterhin gebraucht. Es ist aber vorstellbar, dass die Ausgestaltung des Arbeitsplatzes einer Transformation unterzogen wird.

Über die Marktberichte

Die Berliner Sparkasse hat sich am regionalen Immobilienfinanzierungsmarkt als wahrscheinlich größter 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

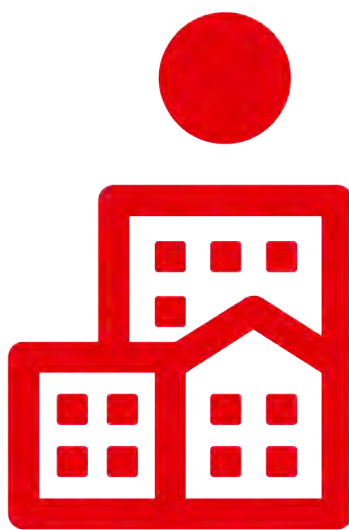
Berliner Gewerbeimmobilienmarkt regelmäßig näher beleuchtet. Im Fokus stehen Themen, Standorte oder Marktsegmente, über die üblicherweise weniger oder nicht in diesem Detaillierungsgrad berichtet wird, die aber dennoch Bedeutung für den Berliner Gewerbeimmobilienmarkt haben.

Impressum

Berliner Sparkasse
Gewerbliche Immobilienfinanzierung
Tel.: +49 30 869589-50
www.berliner-sparkasse.de/if

Foto: Adobe Stock by chayakorn

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



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