



Marktprognose 2020

Berlins Büronutzer von morgen

Auftraggeber: TLG IMMOBILIEN AG

Berlin, September 2016

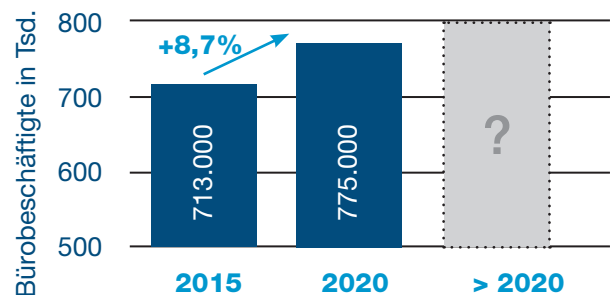
Berlins wirtschaftlicher Strukturwandel in den vergangenen fünf bis zehn Jahren war herausragend. Die wirtschaftliche Basis hat sich erkennbar stabilisiert – vor allem bei Start-ups und IT-Unternehmen – und ist nun auf einem stabilen Wachstumskurs:

Erwerbstätige Ihre Zahl ist in Berlin von 2005 bis 2015 um 290.000 Personen gestiegen, die Arbeitslosenquote reduzierte sich von 19 % auf knapp 10 %.

Büromarkt Auch die Leerstandsquote am Berliner Büroimmobilienmarkt sinkt seit 2004 kontinuierlich. Für 2016 zeichnet sich im Zuge der anhaltend hohen Nachfrage eine weitere Reduzierung des Angebots ab, sodass ein Leerstand von rund 3,5 % oder weniger zum Jahresende realistisch wird.

Prognose Bürobeschäftigte Die wirtschaftliche Basis Berlins hat sich in den letzten Jahren parallel zum Bevölkerungswachstum stetig verbessert und zu spürbaren Einkommens- und Kaufkraftimpulsen geführt. Während 2015 noch 1,85 Mio. Erwerbstätige auf dem Berliner Arbeitsmarkt beschäftigt waren, wird die Zahl bis 2020 auf 1,93 Mio. ansteigen – mit positiven Auswirkungen auf den Büromarkt. Bis 2020 wird eine dynamische Entwicklung auf knapp 775.000 Bürobeschäftigte erwartet. Das entspricht einem Plus von 62.000 bzw. 8,7 %.

Steigende Bürobeschäftigung bis 2020 Bürobeschäftigte in Berlin



Quelle: bulwiengesa

Anforderungen:

- Stark anhaltendes Wachstum, wenn Berlin den aktuellen Wettbewerbsvorsprung für das IT-Milieu halten kann
- Infrastruktur (G5-Netz, public WIFI, BER Flughafen etc.) muss weiter ausgebaut werden

Herausforderungen:

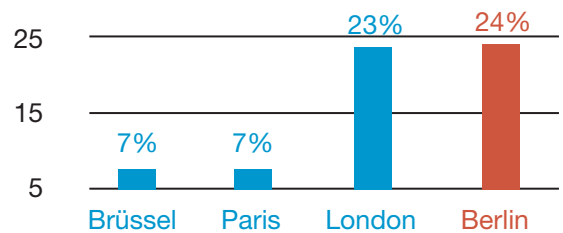
- Nachlassendes Wachstum, sofern deutsche und globale Konjunktur abflauen
- „Wachsende Stadt“ kann evt. auf politischer Ebene nicht umfassend realisiert werden

Drei Kernbotschaften zum Berliner Büroimmobilienmarkt

1 Berlin überholt London Central

Die Zahl der Bürobeschäftigten in Berlin steigt seit einigen Jahren ähnlich stark wie in anderen internationalen Metropolen und ist inzwischen mit dem Anstieg in London vergleichbar. 24 Prozent Wachstum in Berlin zwischen 2005 und 2015 stehen 23 Prozent in London Central gegenüber. Diese positive Entwicklung wird in den kommenden Jahren anhalten.

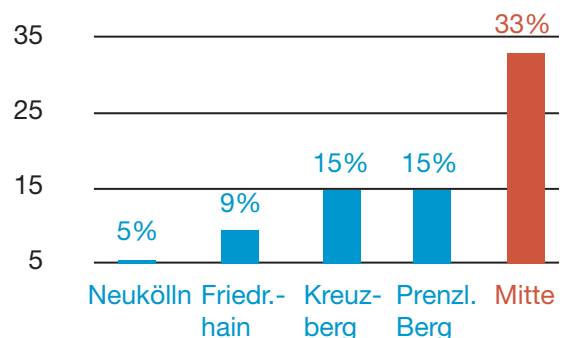
Wachstum Bürobeschäftigte 2005 - 2015



2 Berlin-Mitte bei Start-ups vorn

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 rd. 2 Millionen m² Büroflächenbestand. Erst deutlich dahinter folgen angrenzende urbane Quartiere in Prenzlauer Berg (Peripherie Nord) oder Kreuzberg. Zwischen 2005 bis 2015 verzeichnete Berlin-Mitte einen Anstieg der Bürobeschäftigten um 33 Prozent, gefolgt von Prenzlauer Berg und Kreuzberg mit je plus 15 Prozent.

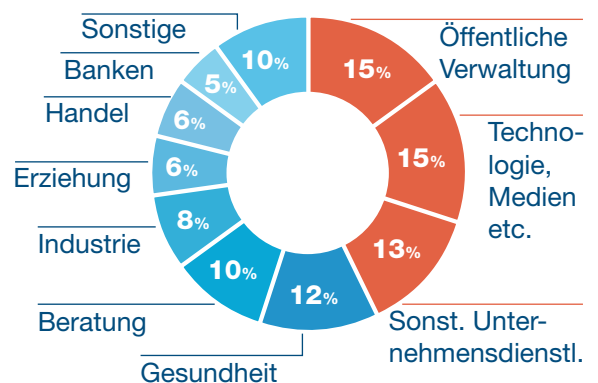
Büroflächenumsatz 2005 - 2015 in Berlin von Start-ups und Digitals



3 Digitalunternehmen treiben Büromarktentwicklung

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

Marktprognose für 2020 Berlins Bürobeschäftigte



Fazit

Berlin wird im Jahr 2020 rund 775.000 Bürobeschäftigte (plus 62.000 oder 8,7 Prozent) haben. Das entspricht 40 Prozent aller Erwerbstätigen. Die stärkste Zunahme der Bürobeschäftigten wird, getrieben von der Entwicklung Berlins zur Startup-Hauptstadt, mit knapp 14.000 im Wirtschaftszweig Technologie, Medien und Telekommunikation erwartet, in dem der größte Teil der Beschäftigten in den Digitalunternehmen subsumiert wird.

Dazu kommen mehr als 11.000 Bürobeschäftigte, die den sonstigen unternehmensorientierten Dienstleistungen

zuzuschreiben und ebenfalls stark mit dem Sektor der prosperierenden Internetunternehmen verbunden sind (Werbung, Wirtschaftsprüfung, Beratung etc.).

Noch über das Jahr 2020 hinaus wird von hoher Bedeutung sein, wie stark Berlin Entwicklungen etwa aus New York/Brooklyn, Austin oder Boston adaptieren wird. Büroflächenanbieter, die bewusst offene Grundrisse, eine Basis von Gemeinschaft und Netzwerk sowie ein global-digitales Innovationsgefühl vermitteln, werden den Berliner Büroimmobilienmarkt – ebenso wie dort – prägen.