



Berlins Weg zur internationalen Metropole und die Folgen für den Büromarkt

Der Dornröschenschlaf ist vorbei. Seit einigen Jahren ist die deutsche Hauptstadt erwacht und hat sich zum Magneten für deutsche sowie internationale Unternehmen entwickelt. Der deutlich angestiegene Zuzug von außen hat auch mit der veränderten Wahrnehmung zu tun. Mit Berlin verbindet man Attribute wie Kreativität, Innovationskraft und Dynamik. Treiber sind unter anderem die florierende Start-up-Szene sowie die vielfältige Wissenschaftslandschaft.

Durch die Vielzahl an zugezogenen Firmen und an Unternehmensgründungen stieg auch der Büroflächenbedarf zuletzt immer weiter. In den Jahren 2015 und 2016 wurden mit ca. 832.000 m² und ca. 871.000 m² vermieteter Bürofläche sogar neue Umsatzrekorde erzielt. Folgenlos blieb dieser Run auf einen attraktiven Platz in Berlin allerdings nicht. Parallel zu den hohen Vermietungsergebnissen meldeten die Maklerhäuser einen deutlichen Rückgang der zur Verfügung stehenden Büroflächen. Mittlerweile beläuft sich die Leerstandsquote auf 2,5%, was als historisches Tief gelten muss. Dass für einen funktionierenden Markt eigentlich eine Leerstandsquote von mindestens 5% benötigt wird, zeigt, wie prekär aktuell die Lage ist. „Viele haben lange die Augen davor verschlossen,

dass die Entwicklung Berlins hin zu einer der zukunftsfähigsten internationalen Metropolen solche Begleitumstände mit sich bringen wird“, sagt Tibor Frommold, Vorstand der Angermann Real Estate Advisory AG Berlin.

Doch inzwischen hat sich der jahrelange Stillstand bei der Entwicklung von Büroneubauobjekten in rege Betriebsamkeit verwandelt. Immer mehr Projektpläne, die bislang nur in den Schubladen der Entwickler lagen, werden hervorgeholt und umgesetzt. „Die Pipeline an Neubauprojekten ist bis 2025 gut gefüllt, und schon jetzt werden viele der noch nicht existenten Büroflächen angemietet“, sagt Frommold. Für die führenden Maklerhäuser der Hauptstadt bedeutet das eine Veränderung ih-

rer bisherigen Arbeitsweise. So wird gerade massiv Aufklärungsarbeit bei Unternehmen betrieben, die bereits fünf Jahre oder länger ihre Büroflächen in 1-a-Lage nutzen, ohne dabei marktübliche Preise zu zahlen. „Unsere Aufgabe besteht darin, dem Mieter realistisch darzustellen, vor welchen Herausforderungen er steht, wenn der Mietvertrag ausläuft oder ein Umzug erforderlich ist, weil die Flächen zu groß oder zu klein geworden sind“, so Frommold. Dabei steht der Büromieter unter Umständen vor der Wahl, zum gleichen Mietpreis in eine schlechtere Lage zu ziehen oder aber in bester zentraler Bürolage zu bleiben und Mieterhöhungen von bis zu 10,00 €/m² in Kauf zu nehmen.

Das Anforderungsprofil an Berliner Immobilienberater ist nicht mehr so einfach mit Anfrage – Besichtigung – Verhandlung zu beschreiben. Das liegt unter anderem natürlich daran, dass sich immer mehr Büroflächen noch im Bau oder in der Planung befinden. Seitens der Büromieter gilt es immer längere Vorlaufzeiten zu berücksichtigen. So müssen bei Gesuchen von Büroflächen ab 3.000 m² zukünftig bis zu fünf Jahre eingeplant werden. Bei den Mietverträgen ziehen Vermieter zudem immer häufiger kürzere Lauf-

zeiten vor, weil sie so den stetig steigenden Mieten Rechnung tragen können. Entsprechend werden Mietverträge mit einer zehnjährigen Laufzeit immer seltener.

Die gewachsene Internationalisierung Berlin hat zudem zu weiteren Veränderungen in der Arbeitsweise von Berliner Immobilienberatern geführt. „Früher wurde bei Gesprächen gefragt, ob das Gegenüber aus dem Ost- oder Westteil der Stadt kommt. Das spielt mittlerweile keine Rolle mehr. Heute kann der Gesprächspartner aus aller Herren Länder kommen. Gerade in den angesagten Berliner Bezirken ist deshalb häufig Englisch die gemeinsame Sprache, in der man sich verständigt. Entsprechend sind auch wir als Immobilienberater gefordert, die Art der Beratung internationalen Gepflogenheiten anzupassen“, so Frommold.

Kontakt:

Tibor Frommold
030 - 23 08 28 - 32
tibor.frommold@angermann.de
www.bürosuche.de



Seit 1993
bei Angermann
in Berlin

Tibor Frommold ist
als Vorstand verant-
wortlich für den
Bereich Vermietung.