

Marktbericht – Ausgabe 01/2020

Potenziale an (noch) ruhenden Bahntrassen

Auf den Mikrostandort kommt es an!

 Berliner
Sparkasse

Gut für Berlin.
Seit 1818.



Potenziale an ehem. Verkehrsachsen

Mit einem neuen Umsatzrekord hat der Berliner Büromarkt das Jahr 2019 abgeschlossen. Insgesamt wurde ein Büroflächenumsatz (inkl. Baustarts von Eigennutzern) von rund 1,07 Mio. qm MFG registriert. Damit wurde der bisherige Bestwert aus dem Jahr 2017 um ca. 6 % übertroffen. Trotz der hohen Anzahl von Anmietungen in Projektentwicklungen konnte die Leerstandsquote weiter gesenkt werden – sie datiert nun bei 1,3 %.

Mit der besagten Quote ist der Büromarkt der deutschen Hauptstadt quasi vollvermietet. Unternehmen haben es folglich immer schwerer, geeignete Flächen zu finden. Diese Problematik trifft v. a. preissensible Büronutzer, die die hohen und dynamisch steigenden Mieten in der deutschen Hauptstadt nicht mehr tragen können – periphere Standorte in Berlin und im Speckgürtel rücken in den Fokus von Investoren. Diese wurden in vorangegangenen Marktberichten bereits in Teilen beleuchtet.

Der vorliegende Marktbericht widmet sich dabei einem sehr speziellen Thema. Es wurden diesmal Standorte näher betrachtet, die ehemals über eine Anbindung an den Schienenpersonennahverkehr der deutschen Hauptstadt verfügt haben, der aber heute aus verschiedenen Gründen nicht mehr vorhanden ist. Insgesamt sind allein in Berlin rund 70 Verkehrsbauwerke – vom Tunnelstutzen bis zum „fertigen“ Bahnhof – zu finden, die derzeit nicht mehr genutzt werden. Ein besonders prägnantes Beispiel stellt dabei die Siemensbahn dar. Mit der Analyse dieser Standorte ist auch die Frage verbunden, ob diese Lagen funktionieren können und welche Potenziale sie dabei aufweisen.

Vorab und als Rahmen für den Marktbericht soll ein Blick auf die angespannte Berliner Marktlage gegeben werden. Dabei werden die Zahlen für das Gesamtjahr vorgestellt. Zudem werden teilweise Vergleiche mit den weiteren deutschen A-Städten vorgenommen.



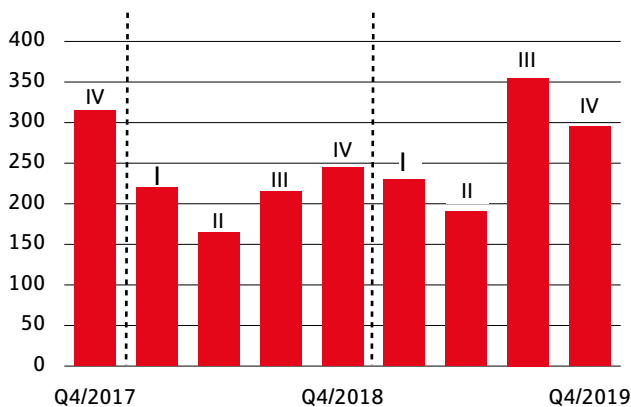
Umsatzleistung von über 1,0 Mio. qm MFG

Das im dritten Quartal erzielte historische Vermietungsergebnis mündete zum Jahresende in einem neuen Umsatzrekord für die Bundeshauptstadt. So wurde in Berlin ein Flächenumsatz (inkl. Eigennutzungen) von insgesamt rund 1,07 Mio. qm MFG registriert. Der bisherige Höchstwert aus dem Jahr 2017 wurde damit um 6 % übertroffen. Das vierte Quartal trug dabei mit einer Vermietungsleistung von ca. 295.000 qm MFG zu dem neuerlichen Rekordwert bei.

Im Vergleich mit den weiteren deutschen A-Städten wurde damit in Berlin erneut der – mit Abstand – höchste Büroflächenumsatz erzielt. Hinter Berlin folgen die Hansestadt Hamburg und München mit einer Vermietungsleistung von 540.000 bzw. 530.000 qm MFG.

Die größten Vermietungen des Jahres fanden in Projektentwicklungen statt. Insgesamt wurden hier sogar rund 60 % der Anmietungen getätigt. So hat u. a. Amazon im Neubau Edge East Side Berlin ca. 55.000 qm MFG, SAP im Quartier Heidestraße rund 36.000 qm MFG oder das BKA im B:Hub ca. 31.000 qm MFG angemietet. Auch im vierten Quartal konnten Großabschlüsse oberhalb der Marke von 10.000 qm MFG registriert werden. Hierbei tat sich v. a. die öffentliche Hand hervor.

Büroflächenumsatz in Berlin in Tsd. qm MFG
(Q4/2017–Q4/2019)



Quelle: bulwiengesa, MFG = Mietfläche nach gif

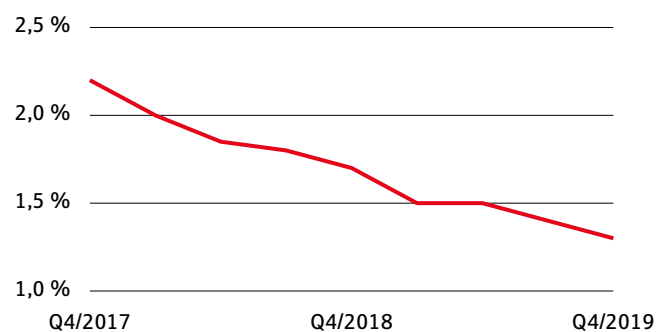
Auch über das Gesamtjahr nahm die öffentliche Verwaltung einen hohen Stellenwert bei den Vermietungen ein. Mit einem Umsatzanteil von rund 20 % (2019) liegt die öffentliche Hand knapp hinter den Dienstleistern, die einen Anteil von ca. 25 % verbuchen konnten. Die bedeutendste Vermietung des Dienstleistungssektors entfällt auf die Anmietung durch KPMG über knapp 23.000 qm MFG in einem Neubau in der Europacity. Auch die Anbieter von Coworking-Flächen fallen hierunter, die mit rund 100.000 qm MFG erneut ein hohes Volumen verbuchen konnten. Neben WeWork mit 13.500 qm MFG

auf dem Gelände der ehem. Knorr-Bremse hat auch der Anbieter The Office Group im in Bau befindlichen Pressehaus am Alexanderplatz knapp 10.500 qm MFG angemietet. Auf Platz drei folgt die Branche Technologie/Medien/Telekommunikation, u. a. mit Vermietungen an SAP im Quartier Heidestraße oder Contentful (6.000 qm MFG) in der Ackerstraße.

Leerstandsrate im Allzeittief

In Ermangelung von Angebotsflächen wurden über 80 % der Vermietungen, die 2019 in Berlin oberhalb der Marke von 10.000 qm MFG vollzogen wurden, in Projektentwicklungen getätigt. Trotzdem konnte die Leerstandsrate eine weitere Abnahme verbuchen, da auch für die wenigen leerstehenden Bestandsflächen neue Nutzer gefunden werden konnten. Mit einer Leerstandsquote von 1,3 % wurde ein neuer Tiefstwert erreicht – der Berliner Büromarkt ist somit pauschal vollvermietet. Insgesamt wurde innerhalb des Jahres ein erneuter Leerstandsabbau um 20 Basispunkte registriert.

Büroflächenleerstand in Berlin
(Q4/2017–Q4/2019)



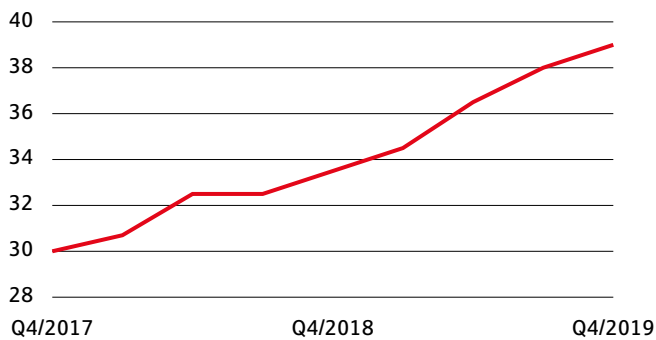
Quelle: bulwiengesa

Spitzenmiete knackt fast die 40 Euro/qm MFG-Marke

Die Spitzenmiete in Berlin datierte zum Ende des Jahres 2019 bei 39,0 Euro/qm MFG. Nach Frankfurt (41,0 Euro/qm MFG) und München (39,5 Euro/qm MFG) verfügt die Hauptstadt damit über eine der höchsten Mieten bundesweit. Insgesamt ist die Spitzenmiete in Berlin innerhalb des Jahres um 4,5 Euro/qm MFG angestiegen.

In der aktuellen Marktphase ist Berlin der mit Abstand dynamischste Bürostandort – vergleichbare Sprünge sind in den anderen A-Städten derzeit nicht zu finden. Vor dem Hintergrund der aktuellen Rahmenbedingungen wird mit einem weiteren Anstieg der Spitzenmieten gerechnet.

Bürospitzenmiete in Berlin in Euro/qm MFG
(Q4/2017–Q4/2019)



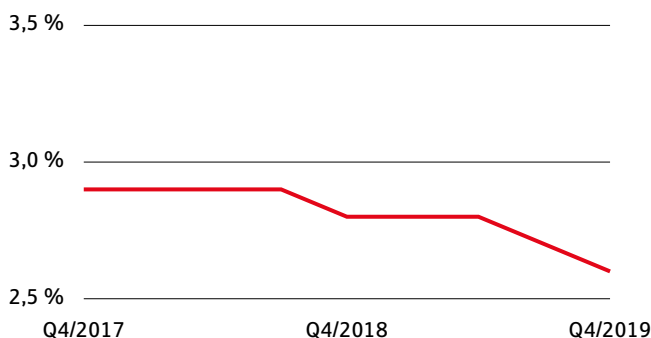
Quelle: bulwiengesa, MFG = Mietfläche nach gif

Neben der Spitzen- hat auch die Durchschnittsmiete in der Berliner City seit Ende des letzten Jahres deutlich um 4 Euro/qm MFG auf 30 Euro/qm MFG angezogen. In einigen Teilmärkten konnte die Durchschnittsmiete sogar den Wert der Spitzenmiete des letzten Jahres erreichen.

Nettoanfangsrendite weiter unter Druck

Auf dem gewerblichen Investmentmarkt waren Büroimmobilien auch 2019 die gefragteste Assetklasse. Dabei wurde innerhalb der A-Standorte in Berlin das höchste Transaktionsvolumen erzielt. Dabei zählten v. a. Projektentwicklungen zu den bevorzugten Investmentobjekten. So wurden neben dem Teilverkauf des Fürst (Kurfürstendamm) auch die Projektentwicklungen Edge East Side Berlin an Allianz, Stream an PGIM oder das Up! an DWS verkauft.

Nettoanfangsrendite für Bürogebäude in zentralen Lagen Berlins
(Q4/2017–Q4/2019)



Quelle: bulwiengesa

In Folge der hohen Nachfrage gaben die Nettoanfangsrenditen weiter nach. Ende 2019 datierte diese in der deutschen Hauptstadt bei 2,6 %, was insgesamt einem Rückgang von 20 Basispunkten im Jahresverlauf entspricht. Damit bleibt Berlin weiterhin der teuerste Standort innerhalb der A-Städte.

Vollvermietung: Und nun?

Ende 2019 verbuchte der Berliner Büromarkt einen Flächenumsatz von über 1,0 Mio. qm MFG. Mit diesem Ergebnis wurde – wie bereits näher betrachtet – ein neuer Umsatzrekord erreicht. In Folge der guten Vermietungsleistungen der letzten fünf Jahre – im Schnitt wurden rund 930.000 qm MFG p. a. umgesetzt – sank die Leerstandsrate von 3,8 % (2015) auf 1,3 % (2019). Mit diesem Wert verfügt der Berliner Büromarkt im Vergleich der A-Städte über die niedrigste Leerstandsquote und ist quasi vollvermietet. Auch wurden bereits 60 % der Anmietungen 2019 in Projektentwicklungen getätigt.

Aufgrund des Fehlens von Neubaumöglichkeiten rücken periphere Standorte (tlw. auch außerhalb der Stadtgrenzen) in den Fokus von Projektentwicklern. V. a. Backoffice- und Eigennutzungen sowie Dezentralisierungsstandorte der öffentlichen Verwaltung können hier lokalisiert werden.

Damit ein peripherer Bürostandort funktionieren kann, müssen jedoch verschiedene Standortvoraussetzungen erfüllt sein. Dies lehrt die städtebauliche Historie, da die Planung von monostrukturierten Bürolagen – wie etwa die ehem. Bürostadt Frankfurt-Niederrad oder die Hamburger City Nord – gezeigt hat, dass eine dauerhafte Nutzung ohne Funktionsmischung nicht nachhaltig ist. Durch die geringe Attraktivität dieser Viertel können sich anhaltende, großflächige Leerstände herausbilden.

(Mikrostandort)Anforderungen an eine Bürolage

Folgende Mikrostandortbedingungen sollten folglich erfüllt sein, damit eine Bürolage „funktioniert“.

Umfeldstruktur: Ein Bürostandort sollte über eine Nutzungsmischung des Umfeldes verfügen. Das heißt, dass neben weiteren Bürogebäuden (Schaffung von Synergien) auch Möglichkeiten zum Wohnen, zur Versorgung (Einzelhandel) oder Übernachtung (Hotel) vorhanden sein sollten.

Motorisierter Individualverkehr (MIV): Eine gute bis sehr gute Erreichbarkeit via MIV ist v. a. für periphere Standorte unabdingbar, damit Arbeitnehmer und Kunden eines Unternehmens dieses zügig erreichen können. Einhergehend mit der Erreichbarkeit müssen auch ausreichend Parkmöglichkeiten vorhanden sein.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV): Die gute bzw. sehr gute Anbindung des Standortes via ÖPNV sollte für Büronutzer (und Kunden) gewährleistet sein. Damit ÖPNV-Angebote genutzt werden, ist eine möglichst hohe Frequenz und Vernetzung verschiedener Ver-

kehrsmittel – bspw. Bus und schienengebundener ÖPNV – notwendig.

Dienstleistungs- und Versorgungsangebot: Für die Beschäftigten in einem Büro sollte die tägliche Versorgung gewährleistet sein. Diese sollte jedoch über das Vorhandensein von Kantinen hinausgehen. Neben weiteren gastronomischen Angeboten müssen auch Einrichtungen zur Erledigung des täglichen Bedarfs im Umfeld einer guten Mikrolage angesiedelt sein.

Grün- und Erholungsflächen: Das Umfeld eines Bürostandortes sollte attraktiv gestaltet sein. So sollten Grün- und Parkflächen den Bürobeschäftigten Möglichkeiten zur Naherholung bieten.

Die beschriebenen idealtypischen Parameter verdeutlichen, dass ein Bürostandort heute nur nachhaltig erfolgreich sein kann, wenn eine Funktions- und Nutzungsmischung vorhanden ist, die durch eine multimodale Anbindung ergänzt wird.

Für die nachfolgenden Ausführungen wird die ÖPNV-Anbindung zunächst in den Mittelpunkt gerückt. Dabei wird jedoch nicht der Status quo, sondern die historisch vorhandene Infrastruktur mit Blick in die Zukunft näher beleuchtet.

Es werden entsprechend Lagen analysiert, die über einen derzeit nicht genutzten Bahnhof bzw. eine brachliegende Anbindung verfügen. Dabei wird zu Beginn ein Blick in den Berliner Speckgürtel und damit folgende Bahnhöfe geworfen:

- Falkensee (ehem. Anbindung an die S-Bahn)
- Stahnsdorf (ehem. Anbindung an die S-Bahn)

Des Weiteren soll auch der innerhalb des Berliner Stadtgebietes gelegene Potenzialstandort

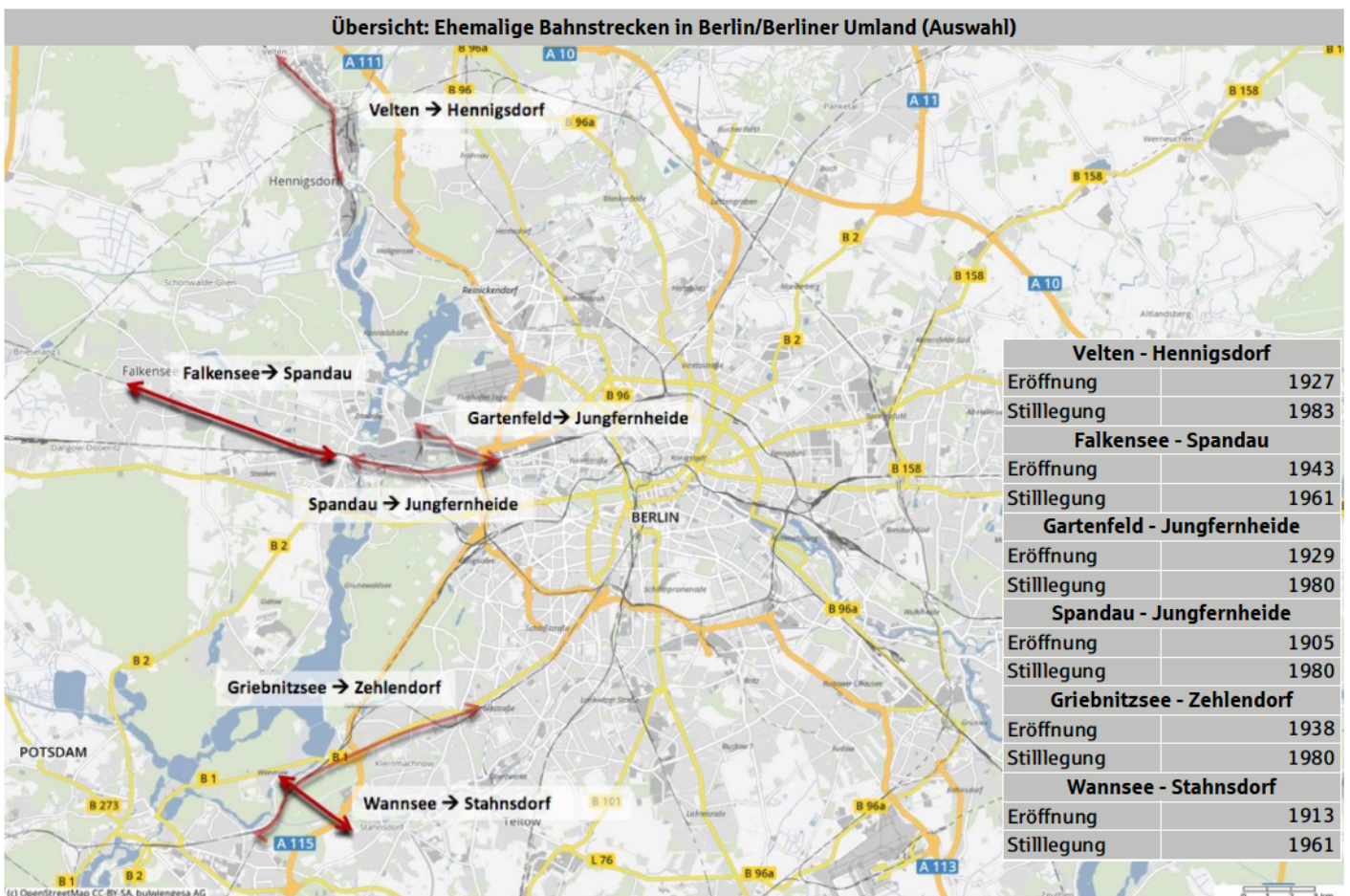
- Umfeld Jakob-Kaiser-Platz

näher betrachtet werden.

Hierzu wird mithilfe einer kurzen Mikrostandortanalyse und Büromarktbetrachtung die jeweilige Lage näher beleuchtet. Dabei wird eine kurze Einschätzung zur Entwicklungsperspektive gegeben. Am Ende soll ein Beitrag zur folgenden Fragestellung gegeben werden,

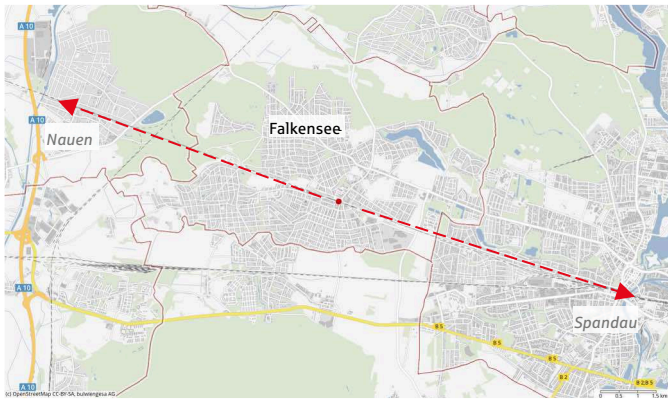
„können derzeit brachliegende Potenziale in der Berliner Peripherie – durch eine Anbindung an den SPNV¹ – dem Büroflächenmangel entgegenwirken?“

¹ SPNV: Schienenpersonennahverkehr



Falkensee

Falkensee



Key Facts

Lage:	25 Kilometer westlich von Berlin*
Einwohner:	45.500
Δ Einw. (seit 2010):	+10 %
Gewerbesteuerhebesatz:	350

Quelle: bulwiengesa; * Bezugspunkt = Berlin Mitte

Die städtebaulichen Entwicklungen der vergangenen Jahrzehnte haben dazu geführt, dass ein geschlossenes Siedlungsband zwischen Berlin und Falkensee entstanden ist. Dabei konnte sich die Stadt als beliebter Wohnort im Umland etablieren. Dies wird auch an den Pendlerzahlen sichtbar: So verfügt die Stadt über ca. 5.300 Ein- und 14.400 Auspendler (Stand: 2019).² Derzeit können Auspendler neben dem MIV auch die Regionalbahn oder den Bus nutzen. Die Anbindung an den ÖPNV stößt jedoch an ihre Kapazitätsgrenzen.

Dabei bestand ab Beginn der 1950er Jahre die Möglichkeit der Nutzung der S-Bahn. Diese führte von Spandau nach Falkensee. Mit dem Bau der Berliner Mauer wurde die Stadt jedoch vom Verkehr nach Berlin abgeschnitten. Die Wiederinbetriebnahme der Strecke wird seit Anfang der neunziger Jahre von den Ländern Berlin und Brandenburg diskutiert.³ Im aktuellen ÖPNV-Plan des Landes Berlin wird jedoch davon ausgegangen, dass nicht vor 2035 mit dem Bau einer S-Bahn, die die Strecke wieder bedient, begonnen wird.

Büromarkt: Status quo

Aufgrund der Größe der Stadt und der Entfernung zum Berliner Stadtgebiet ist der Markt für Büro- und Dienstleistungsflächen in Falkensee sehr klein und räumlich stark auf das Zentrum konzentriert. Dabei ist das Angebot und die Nachfrage nach Büroflächen ausschließlich

lokal dominiert und überwiegend kleinteilig. Ein weiteres wichtiges Charakteristikum ist die Eigennutzerprägung des Marktes.

Die Spitzen- und Durchschnittsmieten weisen dennoch einen steigenden Trend auf. So ist die Spitzenmiete seit 2014 von 10,00 auf 11,20 Euro/qm und die Durchschnittsmiete von 7,40 auf 8,30 Euro/qm MFG gestiegen.

Doch hätte die Anbindung der Stadt – via S-Bahn nach Berlin – positive Auswirkungen auf den Bürostandort Falkensee?

Mikrostandort Falkensee

Status Quo	„Was wäre wenn“ ab 2040 (Anschluss an S-Bahn)
Umfeldstruktur	
Wohnstandort mit ergänzenden Nutzungen	Wohnstandort mit Büro- und Gewerbezentren
MIV	
Durchschnittliche Anbindung über Bundesstraße 5	Durchschnittliche Anbindung wird bestehen bleiben
ÖPNV	
Durchschnittliche Anbindung durch Anschluss an Regionalverkehr/Bus	Gut durch Anschluss an S-Bahn und Ausbau Regionalverkehr
Dienstleistungs- und Versorgungsangebot	
Gut	Gut (tlw. auch in Quartieren)
Grün- und Erholungsflächen	
Gut	Gut (tlw. auch in Quartieren)

Entwicklungsperspektive

Der Status Quo zeigt, dass Falkensee nur über durchschnittliche Standortbedingungen verfügt. Dennoch lohnt eine „was wäre wenn“-Betrachtung. Eine Beibehaltung des aktuellen – im Vergleich mit Berlin – günstigeren Gewerbesteuerhebesatzes und eine Optimierung der Erreichbarkeit – u. a. Anschluss via S-Bahn nach Spandau – würde das Zielgruppenspektrum in Falkensee in Richtung Backoffice-Nutzungen und öffentliche Verwaltung (bspw. Einrichtungen des Bundes, wie sie derzeit in Brandenburg/Havel angedacht sind) erweitern. Diese Etablierung könnte in modernen Quartiersstrukturen erfolgen, die weitere Nutzungen (Einzelhandel, Gastronomie) aufweisen, da eine Zunahme an Beschäftigten auch zusätzliche Nachfrage nach infrastruktureller Versorgung generiert. Voraussetzung für die Entwicklung zu einem Standort mit Bürozentren ist eine anhaltende hohe Nachfrage im Berliner Gesamtmarkt und damit verbunden ein weiterer Anstieg der Mieten, der für einige Büronutzer nicht mehr tragbar ist.

² Quelle: Bundesagentur für Arbeit

³ Die Länder Berlin und Brandenburg sowie der Verkehrsverbund Berlin-Brandenburg planen im Projekt i2030 die Verbesserung der Schieneninfrastruktur in der Metropolregion.

Stahnsdorf

Stahnsdorf



Key Facts

Lage:	30 Kilometer südöstlich von Berlin*
Einwohner:	15.500
Δ Einw. (seit 2010):	+10 %
Gewerbesteuerhebesatz:	340

Quelle: bulwiengesca; * Bezugspunkt = Berlin Mitte

Die Gemeinde Stahnsdorf ist v. a. als Wohnstandort im Berliner Umland beliebt. Dies zeigt sich auch an der Entwicklung der Einwohner, die seit 2010 ein deutliches Wachstum von 10 % verbuchen konnten. Weiterhin konnte die Gemeinde auch auf dem Arbeitsmarkt – mit einem Anstieg der Beschäftigten – eine positive Entwicklung vollziehen.⁴

Seit der Anbindung der Nachbarkommune (Teltow) an das Netz der Berliner S-Bahn (2005) drängen auch die Nachbargemeinden auf einen Anschluss, da u. a. Stahnsdorf über rund 5.000 Ein- und 5.500 Auspendler⁵ verfügt. Dabei war die Gemeinde schon einmal an den Bahnverkehr angeschlossen. So wurde im Jahr 1913 eine ca. vier Kilometer lange Strecke der sogenannten Friedhofsbahn eröffnet, die von Wannsee nach Stahnsdorf führte. Hintergrund für die Entstehung der Bahnlinie war die Verlegung von Friedhöfen vor die Tore Berlins, da in der Stadt eine Flächenknappheit herrschte. Mit dem Bau der Mauer (im Jahr 1961) wurde der Betrieb eingestellt.

Im Zuge der „i2030“-Prüfung des Projektes „Potsdamer Stammbahn“ ist man jedoch zu dem Entschluss gekommen, dass ein Ringschluss über die Strecke der Friedhofsbahn zwischen Stahnsdorf und Wannsee nicht untersucht wird. Ursächlich hierfür sind zu hohe Kosten. Jedoch wird eine weitere Strecke geprüft, die von Teltow über die Iserstraße (Teltow) nach Stahnsdorf führt. Aber könnte eine bessere ÖPNV-Anbindung überhaupt zur Belebung des Stahnsdorfer bzw. überörtlichen Büromarktes führen?

⁴ IHK Potsdam: Wirtschaftsprofil und Gewerbeflächengutachten 2025 Potsdam-Mittelmark

⁵ Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Büromarkt: Status quo

Der Büromarkt Stahnsdorf ist wie viele Berliner Umlandgemeinden eher kleinteilig geprägt. Jedoch sind mit dem privaten Green Park und dem öffentlichen Techno Park Gewerbestandorte (mit Büroflächen) an der Ruhlsdorfer Straße vorhanden. Dabei hat sich in der Gemeinde ein breiter Branchenmix herausgebildet.

Auch in den Nachbarkommunen sind Gewerbe- und Industrieparks vorhanden wie der Europarc Dreilinden in Kleinmachnow und das Techno Terrain Teltow. Namhafte Unternehmen wie bspw. Ebay und Paypal (Dreilinden) bzw. Telefónica Deutschland (Teltow) haben sich hier angesiedelt.

Das Mietniveau für Büroflächen im Landkreis Potsdam-Mittelmark (zu dem auch Stahnsdorf gehört) liegt derzeit im Durchschnitt bei 6,80 und in der Spitze bei 11,50 Euro/qm MFG. V. a. lokal orientierte und preissensible Nutzer werden damit angesprochen.

Mikrostandort Stahnsdorf

Status Quo „Was wäre wenn“ ab 2040
(Anschluss an S-Bahn)

Umfeldstruktur

Stahnsdorf ist vornehmlich ein Wohnstandort. Jedoch verfügt die Kommune auch über Gewerbecluser bspw. an der Ruhlsdorfer Straße.

Stahnsdorf wird als Wohnstandort im Umland weiter an Bedeutung gewinnen – die vorhandenen Gewerbecluser können davon profitieren

MIV

Gute Anbindung über A 115

Gute Anbindung über A 115

ÖPNV

Unzureichend, da keine Anbindung via SPNV

Gut über Anbindung an S-Bahn

Dienstleistungs- und Versorgungsangebot

Gut, mehrere Einzelhandelsstandorte vorhanden

Gut (neue Entwicklungen sind mögl.)

Grün- und Erholungsflächen

Gut, im Stadtgebiet vorhanden

Gut

Entwicklungsperspektive

Die derzeitige Büroflächennachfrage in Stahnsdorf konzentriert sich überwiegend auf die vorhandenen Gewerbebestandorte. Eine Verbesserung der Mikrostandortbedingungen bspw. durch die Anbindung an den Berliner ÖPNV würde eine Qualitätssteigerung der bestehenden Gewerbebestandorte mit sich bringen. Mögliche weitere Impulse werden – auch in der Zukunft – aus dem lokalen Markt kommen – überregionale Akteure sind hingegen nicht zu erwarten.

Umfeld Jakob-Kaiser-Platz

Jakob-Kaiser-Platz (Berlin)



Key Facts

Der Jakob-Kaiser-Platz ist ein Verkehrsknotenpunkt im Berliner Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf. Ab hier besteht Anschluss zum Berliner Autobahnring. Auch die U-Bahnlinie 7 bindet die Station nach Spandau bzw. Rudow an.

Lage: 10 Kilometer westlich von Berlin*

Gewerbesteuerhebesatz: 410

Quelle: bulwiengesa; * Bezugspunkt = Berlin Mitte

Neben den ehem. Bahnstrecken im Umland, die tlw. wieder in Betrieb genommen werden sollen, sind auch Potenzialstrecken in der Diskussion, die in den kommenden Jahrzehnten entstehen können. So wird nach Schließung des derzeitigen Hauptstadtflughafens Berlin Tegel (vgl. Ende 2020/Anfang 2021) auf dem Areal eines der größten Stadtentwicklungsprojekte Berlins angeschoben werden. Für eine bessere Anbindung des Quartiers haben Mitte des Jahres 2019 Voruntersuchungen zu den Varianten einer Straßenbahnverlängerung stattgefunden. Aktuell werden verschiedene Möglichkeiten einer Straßenbahntrasse, die zum Flughafenareal führt, geprüft. Auch sollen die Kosten aller infrage kommenden Verkehrsmittel gegeneinander aufgestellt werden. Hierzu zählen auch Machbarkeitsstudien zur Verlängerung von U-Bahnen.

Dabei ist unter der Autobahnbrücke am J.-K.-Platz schon einmal eine Straßenbahn über den Siemensdamm gen Spandau gefahren. In den 1960er Jahren wurde ihr Betrieb jedoch eingestellt. Zudem wurde westlich des J.-K.-Platzes bereits die Reaktivierung der Siemensbahn beschlossen, die an die Station Jungfernheide angeschlossen werden soll. Doch der Standort bietet noch weitere Schätze im Untergrund. So führt am U-Bahnhof Jungfernheide ein Tunnel in Richtung Tegel, der von der Feuerwehr zu Trainingszwecken genutzt wird.

Büromarkt: Status quo

Innerhalb der Bürolagen-Klassifikation von bulwiengesa zählt der J.-K.-Platz zur Berliner Peripherie West, die kei-

ner klassischen Bürolage zugeordnet werden kann. Innerhalb des Teilraumes gibt es dabei verschiedene Mikrolagen, die eine hohe Büroaffinität aufweisen. So zählen Spandau, das Umfeld der Messe und des Theodor-Heuss-Platzes sowie der Siemensdamm zu den Mikrolagen mit höheren Qualitäten.

Derzeit verfügt der Teilmarkt innerhalb des Berliner Büromarktgefüges mit 4,8 % über die höchste Leerstandsrate, die jedoch verglichen mit anderen Teilräumen in weiteren A-Märkten gering ausfällt. Auch das Mietniveau ist mit 18,50 Euro/qm MFG in der Spitze bzw. 14,50 Euro/qm MFG im Durchschnitt noch moderat, aber mit ansteigendem Trend.

Mikrostandort Jakob-Kaiser-Platz

Status Quo „Was wäre wenn“ ab 2040

Umfeldstruktur

Nördlich schließt Wohnnutzung und südlich der Schleusenkanal an

Erschließung neuer Standorte bspw. am Schleußenkanal; Nachverdichtungspotenziale an bestehenden Standorten

MIV

Sehr gut durch direkte Lage an A 100 und A 111

Sehr gut durch direkte Lage an A 100 und A 111

ÖPNV

Gut über U-Bahnstation Jakob-Kaiser-Platz

Sehr gut durch Etablierung weiterer Anbindungen

Dienstleistungs- und Versorgungsangebot

Unterdurchschnittlich

Entwicklung von Angeboten aufgrund der Erschließung neuer Standorte

Grün- und Erholungsflächen

Sehr gut, unmittelbar südlich schließt ein Park an

Sehr gut

Entwicklungsperspektive

Auch innerhalb der peripheren Lagen der Hauptstadt gibt es Mikrostandorte, die sehr gut für eine Büronutzung geeignet sind. Sowohl die Erreichbarkeit via ÖPNV/ MIV wie die weiteren Mikrostandortparameter sind hierfür ausschlaggebend. Der Jakob-Kaiser-Platz ist dabei ein wichtiger Verkehrsknotenpunkt innerhalb des Berliner Stadtgebietes. Durch eine Reaktivierung von alten Strecken gen Spandau oder zum neuen Quartier am (dann) ehem. Flughafen Tegel kann der Platz als Drehscheibe fungieren. Vielmehr ist es in Verbindung mit der Realisierung der Siemensstadt 2.0, der Siemensbahn sowie der Entwicklungen des Flughafens Tegel und des neuen Gartenfelds, die Gesamtmikrolage, die sich mittel- bis langfristig stark entwickeln wird. Hiervon wird auch der örtliche Büromarkt partizipieren. Vor dem Hintergrund der geplanten Größenordnungen – insbesondere bei Siemens 2.0 – ist perspektivisch auch die Abgrenzung eines neuen Teilmarktes realistisch.

Fazit

Die sehr gute Nachfragesituation der vergangenen Jahre – in Verbindung mit einer moderaten Bautätigkeit – hat zu einer Vollvermietung auf dem Berliner Büromarkt geführt. Unternehmen, die aus verschiedenen Gründen einen Umzug planen, finden immer schwieriger geeignete Flächen. V. a. preissensible Nutzer trifft der derzeitige Nachfrageüberhang, da die Mieten für Büroflächen in allen Teilräumen deutlich zugelegt haben. Folglich rücken auch Standorte außerhalb der etablierten Lagen in den Fokus. Hierzu zählen neben Lagen im Stadtgebiet auch Standorte im Speckgürtel.

Dabei lehrt die städtebauliche Geschichte, dass periphere Standorte nicht als monostrukturierte Quartiere geplant werden sollten – eine Funktions- und Nutzungsmischung ist notwendig, damit ein Standort auch in Zukunft im Wettbewerb bestehen kann.

Dabei ist die Anbindung an den ÖPNV eine ausschlaggebende Komponente. Entsprechend lohnt sich die Betrachtung von Planungen neuer Trassen genauso wie auch die Wiederbelebung alter Verkehrswege, die bspw. durch die Teilung Deutschlands aufgegeben wurden.

Die drei aufgezeigten Beispiele verdeutlichen, dass es in peripheren Lagen durchaus Standorte mit Potenzialen gibt, die von einer besseren SPNV-Anbindung lokal profitieren würden. Zudem könnte auch der Berliner Markt entlastet werden. Die Spanne der Perspektiven ist dabei sehr weit und tatsächlich auch noch sehr vage. Ursächlich hierfür sind die avisierten Zeitschienen. Sie reichen vom Potenzial als Ausweichstandort für klein- und mittelständische Unternehmen über Verwaltungsstandorte bis hin zum eigenen Teilmarkt.

Der Zeitrahmen ist allerdings so langfristig angesetzt, dass auch konjunkturelle Umschwünge berücksichtigt werden müssen. Gerade aufgrund des derzeitigen Klimadiskurses gilt es, die öffentliche Anbindung sukzessive zu verbessern, um auch dezentrale Lagen wirtschaftlich einzubinden.

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.: 030/869 589 50
www.berliner-sparkasse.de/if

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



berliner-sparkasse.de