

# Marktbericht 3/2016: Die Expresshaltepunkte im BER-Verkehr und der Berliner Büroimmobilienmarkt

**Der neue Flughafen BER ist immer noch in Bau. Die positiven Auswirkungen nach Fertigstellung werden bereits jetzt viel diskutiert. Was bedeuten etwa die Haltepunkte des Airport-Express? Ein Überblick über Fakten und Potenziale für den Büromarkt.**

Auch wenn der Eröffnungstermin noch nicht steht: Für die Fahrt mit dem Airport-Express vom Berliner Hauptbahnhof zum Flughafen gibt es jetzt bereits ein Konzept für die Innenstadt: quasi eine eigene Ringbahn.

Der Zubringer wird vom Hauptbahnhof über die Haltestelle Potsdamer Platz und Südkreuz zum Flughafen und von dort über Lichtenberg und Gesundbrunnen zurück zum Hauptbahnhof fahren. Dabei wird für die Rückfahrt zum Hauptbahnhof nicht mehr Fahrzeit eingeplant als für die Hinfahrt. Alle 15 bis 30 Minuten soll es eine Schnellverbindung zum BER geben.

## Zwei-Ringe-Prinzip



Quelle: bulwiengesa

Weitere Verbindungen ergänzen den Airport-Express. So kommen auf der Stadtbahn über die Linien RE 7 (Dessau-Wünsdorf-Waldstadt) und RB 14 (Nauen-Schönefeld Flughafen) Halte in Charlottenburg, Zoologischer Garten, Hauptbahnhof, Friedrichstraße, Alexanderplatz und Ostbahnhof hinzu, die jeweils stündlich fahren.

Dabei ist das genannte Konzept weiterhin mit Ungewissheiten behaftet. Dies zeigt sich auch darin, dass ursprüngliche Konzepte wieder verworfen bzw. umgeplant wurden.

Beispielhaft sind die gescheiterten Genehmigungsverfahren für den Bau des Abschnitts in Lichtenrade und den geplanten Expresshalt am neuen Regionalbahnhof Ostkreuz anzuführen. Aktuell werden noch andere Varianten geprüft. Das hier vorgestellte Konzept gilt jedoch derzeit als das wahrscheinlichste.

Eine schnelle Flughafenanbindung ist in einer global vernetzten Welt für viele Unternehmen unabdingbar. Die Lage an einem Expresshaltepunkt wird daher auch den Büroimmobilienmarkt im Umfeld entsprechend beeinflussen. In welcher Form und welchem Ausmaß dies geschieht, sowie welche Voraussetzung für eine positive Entwicklung benötigt werden, wird im folgenden Marktbericht tiefergehend analysiert.

Bevor die Entwicklungspotenziale der Expresshaltepunkte im Fokus stehen, werden zunächst die aktuellen Entwicklungen des Berliner Büroimmobilienmarktes anhand der Kennzahlen für das dritte Quartal 2016 festgehalten.

## Nachfrage weiter im Höhenflug

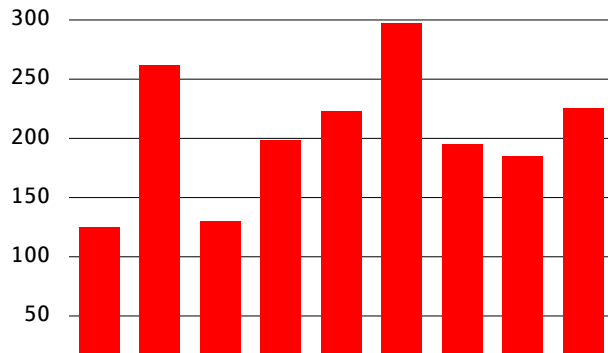
Der Berliner Büroflächenumsatz befindet sich auch im dritten Quartal 2016 weiter auf Rekordkurs. Nach den ersten neun Monaten zeigt sich bereits ein Umsatzplus von rund 10 %.

Allein im dritten Quartal 2016 wurden mehr als 200.000 qm MF/G umgesetzt. Besonders umsatzprägend zeigten sich dabei die Eigennutzung der Axel Springer AG (39.000 qm MF/G) sowie die Großvermietung an das Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten (16.800 qm MF/G).

Letztere unterstreicht die weiterhin hohe Relevanz der öffentlichen Verwaltung für den Berliner Büroimmobilienmarkt in diesem Jahr, die auch für die weiteren Monate anhalten wird.

Wie auch schon im ersten Halbjahr 2016 ist es im besonderen Maße der City-Teilmarkt Mitte 1a, welcher als Umsatzschwerpunkt fungiert. Auch der traditionell umsatzstarke Cityrand-Teilmarkt Charlottenburg konnte im dritten Quartal 2016 wieder stark zulegen. Ein Abschwächen der Dynamik ist auch für das vierte Quartal nicht absehbar, wodurch ein Umsatzniveau im Bereich des Vorjahres durchaus realistisch erscheint.

**Büroflächenumsatz in Berlin in Tsd. qm MF/G (Q3 2014 - Q3 2016)**



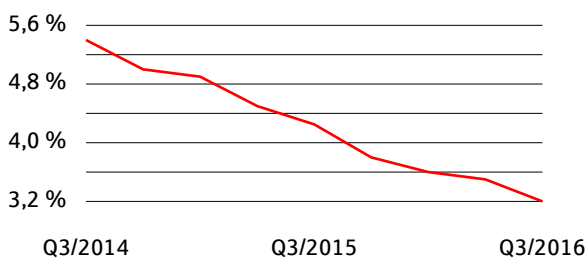
Quelle: bulwiengesa, MF/G = Mietfläche

**Leerstand nähert sich 3%-Marke**

Aktuell stehen auf dem Berliner Büroimmobilienmarkt 610.000 qm leer. Dies entspricht etwa 3,2 % des gesamten Bestandes. Neben der hohen Nachfrage und der weiterhin unterdurchschnittlichen Bautätigkeit sind es verstärkt auch Abgänge nicht mehr marktfähiger Objekte, u. a. als Umnutzung für Flüchtlinge, die zur stetigen Leerstandsreduktion beitragen.

Insbesondere in den City- und Cityrand-Teilmärkten ist das Leerstandsniveau teils deutlich geringer und grenzt damit die Möglichkeiten potenzieller Mieter mittlerweile stark ein. Großflächige Gesuche innerhalb der Innenstadt können daher fast nur noch mit Hilfe von Projektentwicklungen realisiert werden.

**Büroflächenleerstand in Berlin (Q3 2014 - Q3 2016)**



Quelle: bulwiengesa

Die geringe spekulative Bautätigkeit wird die Nachfrage auch zukünftig kaum bedienen können, sodass zum Jahresende ein Absinken des Leerstandsniveaus bis auf 3,0 % realistisch erscheint.

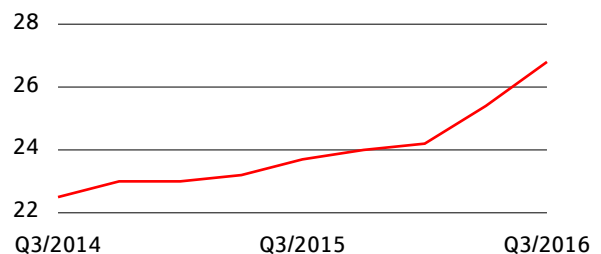
**Mietanstieg übertrifft alle Erwartungen**

Nach dem starken Mietpreiswachstum im ersten Halbjahr setzt sich diese Entwicklung aktuell mit noch höherer Dynamik fort.

Auch im 3. Quartal konnte ein Mietpreisanstieg um 1,40 Euro/qm MF/G registriert werden. Die Spitzenmiete steigerte sich in Folge dessen auf 26,80 Euro/qm MF/G. Zurückzuführen ist diese enorme Preissteigerung auf großvolumige und hochpreisige Abschlüsse in den zentralen Teillagen der Stadt.

Von dem Mietpreisanstieg sind schon länger nicht allein die Citylagen betroffen. Auch der Cityrand und die Peripherie können z.T. deutliche Steigerungen bei den Mieten verzeichnen.

**Bürospitzenmiete in Berlin in Euro/qm MF/G (Q3 2014 - Q3 2016)**



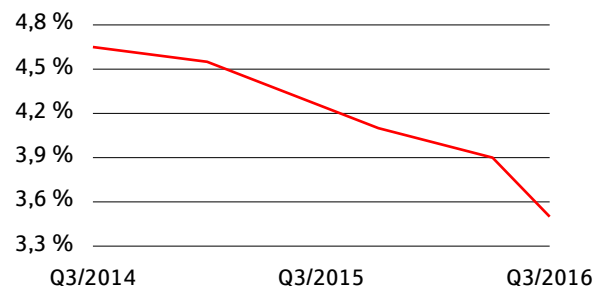
Quelle: bulwiengesa, MF/G = Mietfläche nach gif

**Der Run auf Berlin hält an**

Berlin ist aktuell weiterhin der Standort in Deutschland mit der größten Dynamik im Investmentmarkt. Nationale wie internationale Akteure investieren mit ungebrochener Intensität in die Bundeshauptstadt, deren Fundamentaldaten wie Arbeitslosigkeit, Löhne und Bürobeschäftigtenzahlen weiterhin einen positiven Trend aufweisen.

Zwar bleibt das Investitionsvolumen im Vergleich zum Vorjahr leicht zurück, das Preisniveau dagegen ist erneut gestiegen. Die Nettoanfangsrenditen für Spitzenobjekte sanken daher im dritten Quartal auf 3,5 % und werden aktuell nur noch von München unterboten. Auch für das vierte Quartal kann von einer weiteren Renditekompression ausgegangen werden.

**Nettoanfangsrendite für Bürogebäude in zentralen Lagen Berlins (Q3 2014 - Q3 2016)**



Quelle: bulwiengesa

## Bürolagen an den Expresshaltepunkten zum BER

Mit seiner Fertigstellung werden für den neuen Hauptstadtflughafen BER aktuell rund 30 Millionen Passagiere pro Jahr erwartet. Da die mit 22 Millionen Passagieren geplante Kapazität unzureichend sein wird, sind Konzepte zur Kapazitätserweiterung bereits in konkreter Planung.

Auch die Infrastruktur muss entsprechend aufgestellt sein, um den höheren Bedarf decken zu können. Ein Großteil des zukünftigen Passagieraufkommens soll den Flughafen mittels Zug, Bahn und Bus erreichen.

Kernstück des Nahverkehrskonzepts für den BER ist der „Airport-Express“. Unter diesem Namen werden Nahverkehrszüge bis zu viermal pro Stunde von der Berliner Innenstadt zum Flughafen-Bahnhof unter dem Terminal fahren.

### Per Expresszug zum BER – die Haltepunkte

Der Express bindet wichtige Bahnhöfe des Stadtgebiets mit dem BER an. Der Zubringer soll vom Hauptbahnhof über den Potsdamer Platz und Südkreuz zum Flughafen und von dort

über Lichtenberg und Gesundbrunnen zurück zum Hauptbahnhof fahren.

#### Expresshaltepunkte im Überblick

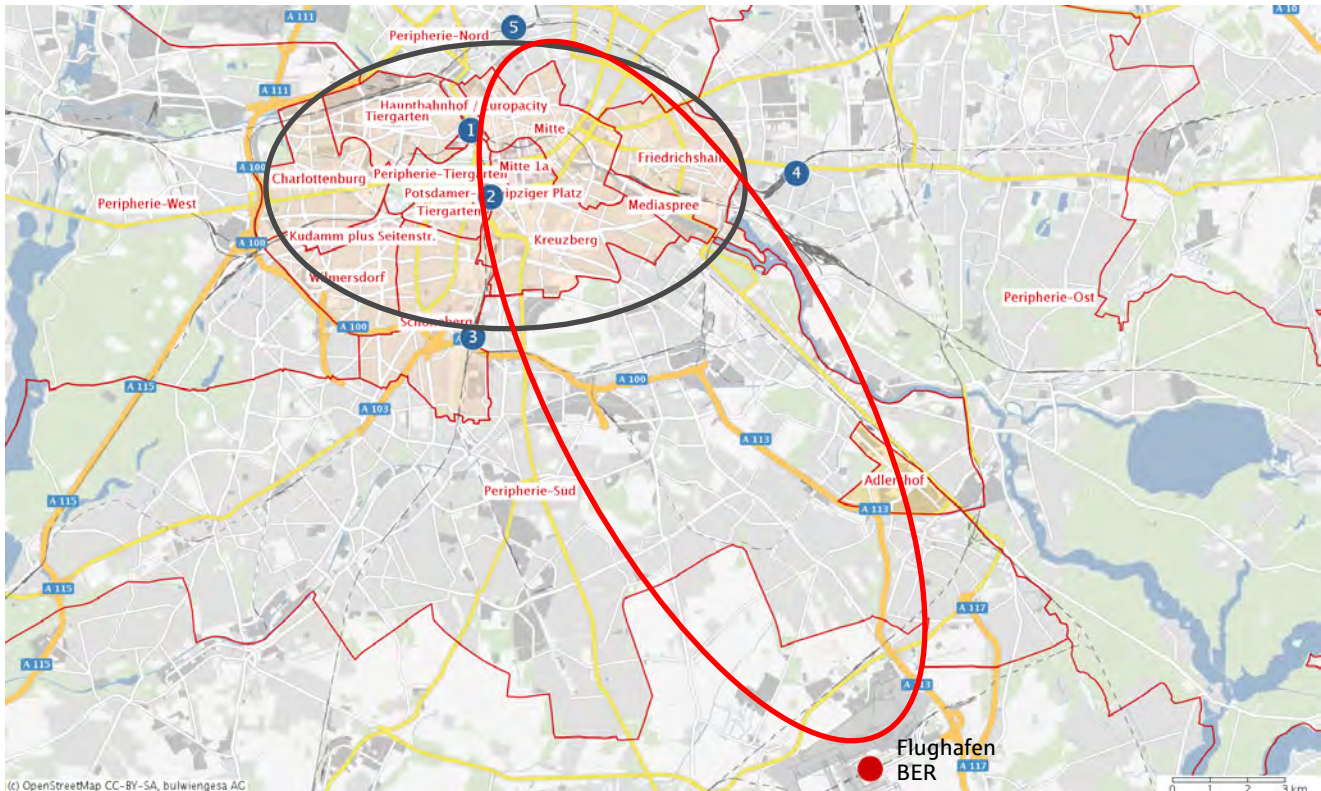
Nr.	Station
1	Hauptbahnhof/Europacity
2	Potsdamer Platz
3	Südkreuz
4	Bahnhof Lichtenberg
5	Gesundbrunnen

Wie ist es im Zuge der Entwicklungen um das Umfeld der Bahnhöfe und vor allem um mögliche Büromarktpotenziale bestellt?

### Flughafenumfeld künftig mit hoher Büromarktrelevanz

Neben den innerstädtischen Lagen wird auch das Flughafenumfeld selbst mit der Eröffnung des BER eine hohe Büromarktrelevanz entwickeln.

Die Erfahrungen von Städten mit großen Flughäfen zeigen, dass sich Flughafenstandorte zu etablierten Teilmärkten ent-



wickeln können und vor allem Nutzer mit großen Flächen- und Repräsentationsbedarf oder Flughafenaffinität ansprechen. Das Preisniveau ist dabei oft vergleichbar mit den zentralen Lagen der Stadt.

Für Berlin kann nach Inbetriebnahme von einer relevanten starken Nachfrage für das Flughafenumfeld ausgegangen werden. Hierbei wirkt sich das aktuelle Marktumfeld mit niedrigen Leerständen und steigender Nachfrage förderlich aus.

Neben dem direkten Umfeld werden auch Entwicklungsgebiete mit räumlicher Nähe zum Flughafen profitieren. Hinzu kommen Lagen im Berliner Stadtgebiet, die eine sehr gute Anbindung zum BER aufweisen, wie beispielsweise Adlershof.

Vor dem Hintergrund der Strategie „klimaneutrale Stadt“ und den möglichen Kapazitätsengpässen auf der Autobahn in Richtung Berlin wird die MIV-Anbindung (motorisierter Individualverkehr) zukünftig eher in den Hintergrund rücken.

Eine schnelle ÖPNV-Anbindung zum neuen Berliner Hauptstadtflughafen wird daher ein entscheidender Faktor sein, von dem zahlreiche Bürostandorte profitieren werden. Besonders im Fokus: Die BER-Expresshaltepunkte.

Für diese kann grundsätzlich von einer Steigerung der Büromarktrelevanz ausgegangen werden. Diese Steigerungen können und werden allerdings sehr unterschiedlich ausfallen, und variieren in Abhängigkeit von den Bestandsstrukturen, dem Umfeld, der genauen Lage und der Nutzerklientel am Standort.

### Die fünf BER Expresshaltepunkte im Vergleich

Der Expresszug zum BER wird sowohl Bahnhöfe in den Berliner Citylagen Europacity und Potsdamer Platz, der Cityrandlage Schöneberg und den beiden peripheren Bürolagen Ost und Nord anfahren. Die Haltepunkte liegen dabei allesamt an wichtigen Berliner Bahnhöfen und sind entsprechend an infrastrukturellen Knotenpunkten gelegen. Ihre Strukturen, Prägungen und Potenziale sind von Grund auf verschieden.

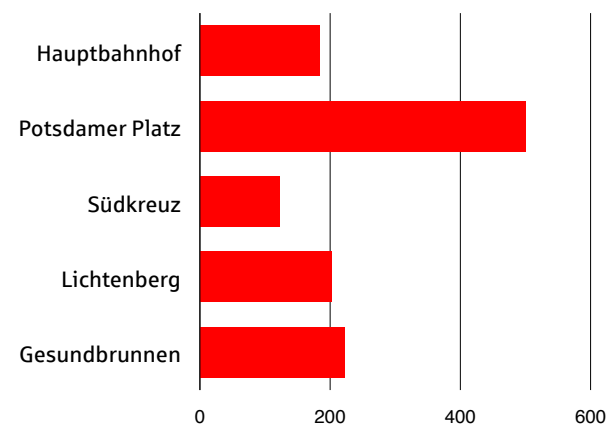
Nachfolgend werden die fünf zukünftigen Expresshaltepunkte zum BER hinsichtlich ihrer Marktparameter analysiert und verglichen. Hierfür wird das Umfeld in einem Radius von einem Kilometer um den Bahnhof untersucht, um die einzelnen Lagen und Strukturen vergleichen zu können.

### Heterogene Bestandsstrukturen

Die Standorte der Expresshaltepunkte sind im Stadtraum und Büromarktgefüge sehr weit verteilt und entsprechend heterogen in ihren Bestandsstrukturen und -volumina.

Der City-Teilmarkt Potsdamer Platz stellt mit Abstand die größte der betrachteten Lagen dar, getragen von der relativ hohen Büroflächendichte am Standort. Die Europacity am Hauptbahnhof als zweitem City-Teilmarkt ist hinsichtlich ihrer Strukturen noch deutlich kleiner, aber auch jünger. Anders als der Potsdamer Platz weist die Europacity jedoch zahlreiche Potenzialflächen auf.

**Büroflächenbestand der Expresshaltepunkte (in qm MF/G) 2015**



Quelle: bulwiengesa

Bei den Standorten Lichtenberg und Gesundbrunnen handelt es sich in erster Linie um etablierte Wohnquartiere. Die Büronutzung stellt hier neben Wohnen und Einzelhandel nur eine ergänzende Funktion dar. Hauptsächlich Kleinst- und Kleinunternehmen sowie einige mittelständischen Firmen sind hier ansässig.

Der Standort Gesundbrunnen zeichnet sich zudem durch das ehemalige AEG Areal und dessen Umfeld aus. Dort befindet sich auch das Dienstleistungszentrum der Berliner Sparkasse mit mehr als 4.000 Büroarbeitsplätzen.

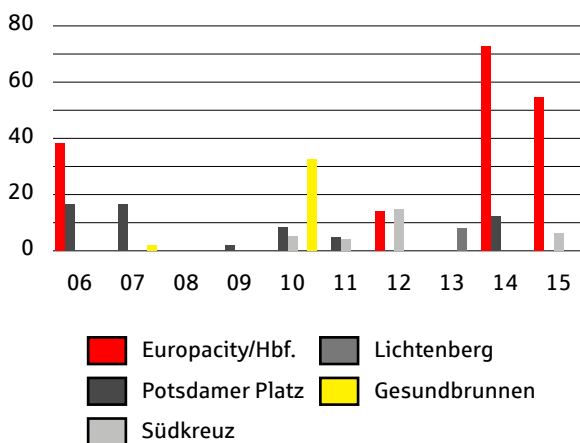
Die Lage rund um den Bahnhof Südkreuz weist aktuell den geringsten Büroflächenbestand auf. Hier existieren allerdings zahlreiche Planungen für die „Schöneberger Linse“, die den Büroflächenbestand in den nächsten Jahren deutlich erhöhen werden.

## Neubau konzentriert sich auf „Neue Lagen“

Entsprechend der Umfeldstrukturen sind es vor allem die Zentral- und zentrumsnahen Lagen, die in der jüngsten Vergangenheit relevante Bautätigkeit zu verzeichnen hatten.

Hier ist es im besonderen Maße die Europacity, die den Großteil des Neubauvolumens auf sich vereint. Als junges Entwicklungsgebiet wurden in den letzten Jahren regelmäßig neue Projekte realisiert. Hierzu zählen das John F. Kennedy Haus, das Bertha Berlin sowie der HumboldtHafenEins. Diese Entwicklung wird sich aufgrund der vorhandene Potenziale und konkreten Projektierungen auch mittelfristig fortsetzen.

**Bauvolumen der Expresshaltepunkte (in Tsd. qm MF/G) 2006 - 2015**



Quelle: bulwiengesa

Die Entwicklungen am Potsdamer Platz wurden bereits Ende der 1990er und zu Beginn der 2000er Jahre vorangetrieben. In den letzten zehn Jahren wurden in Summe nur noch ca. 52.000 qm MF/G fertiggestellt. Dabei handelt es sich hauptsächlich um Entwicklungen am Leipziger Platz, die bereits 2006 bzw. 2007 stattfanden. Weiteres Expansionspotenzial bietet der Potsdamer Platz selbst nicht mehr.

Anders stellt sich die Situation für das Umfeld des Bahnhofs Südkreuz dar. Hier entstanden in den letzten Jahren hauptsächlich Projekte auf dem EUREF-Campus und auch künftig wird dies einer der Entwicklungsschwerpunkte sein. Ergänzt wird dieser um das Areal der „Schöneberger Linse“.

Die beiden peripheren Lagen, Lichtenberg und Gesundbrunnen, weisen dahingegen sehr geringe Bauvolumina auf. Einzig die Sanierung des ehem. AEG-Quartiers im Umfeld des Gesundbrunnens kann hier angeführt werden.

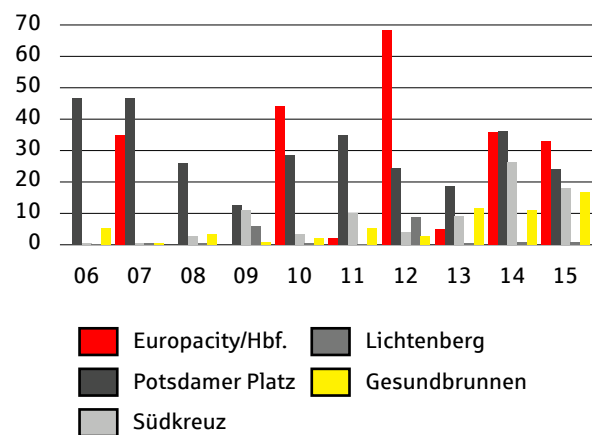
## Zunehmende Marktdynamik wirkt in ganz Berlin

Die gestiegene Nachfrage in Verbindung mit der zunehmenden Flächenverknappung ist im gesamten Stadtgebiet spürbar. Selbst Standorte, denen in den letzten Jahren nur wenig Aufmerksamkeit zu Teil wurde, rücken zunehmend in den Fokus der Nutzer.

Unter den künftigen Expresshaltepunkten sind es wenig überraschend die Citylagen, welche das höchste Umsatzvolumen generieren.

War es in den letzten Jahren v. a. die Europacity, die mit ihren Neubauten relevante Abschlüsse erzielte, fand 2016 ein wahrer Run auf den Potsdamer Platz statt. Zahlreiche Großvermietungen zeugen von der hohen Nachfrage. Zu den marktprägendsten Vermietungen zählten beispielsweise KPMG mit rund 5.100 qm MF/G und das Beko Käuferportal mit mehr als 7.000 qm MF/G.

**Flächenumsatz der Expresshaltepunkte (in Tsd. qm MF/G) 2006 - 2015**



Quelle: bulwiengesa

Am Bahnhof Südkreuz konzentrieren sich Flächenumsätze auf die Neubauten auf dem EUREF-Campus. Hier sind es vor allem kleinteilige Vermietungen an Technologie- und Forschungsunternehmen, die die Umsatzstruktur prägen. Vereinzelt sorgen jedoch immer wieder für Sprünge im Umsatzvolumen.

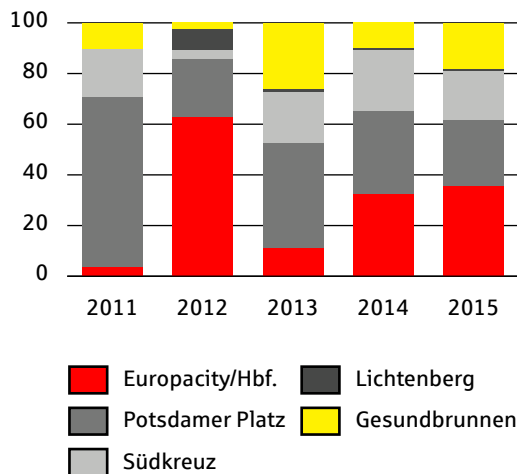
Wenig Umsatzanteile generiert das Umfeld des Bahnhofs Lichtenberg. Hier wirken sich die kleinteiligen Strukturen bzw. langlaufende Mietverträge in größeren Objekten hemmend auf das Umsatzvolumen aus.



Etwas überraschend, aber in der aktuellen Marktphase durchaus nachvollziehbar, stellt sich der schwankende, aber hohe Umsatz am Bahnhof Gesundbrunnen dar.

Im Jahr 2015 wurden rund 17,0 % des Gesamtumsatzes der „Expresshaltestellen“ hier generiert. Vermietungsschwerpunkte waren dabei die GSG-Höfe in der Watt- und Schwedenstraße sowie das Technologie- und Innovationszentrum in der Gustav-Meyer-Allee.

**Flächenumsatz der Expresshaltepunkte 2011 - 2015 (in %)**



Quelle: bulwiengesa

Die Lage profitiert von den urbanen Strukturen mit einer sehr guten Anbindung und zahlreichen, weitestgehend erhaltenen und sanierten Gründerzeitbauten. Ebenfalls förderlich wirkt sich die Nähe zu den Szenelagen in Mitte und Prenzlauer Berg sowie der Uni Standort an der Gustav-Meyer-Allee aus.

Auch die Bestandsstrukturen, insbesondere die alten Klinkergebäude der AEG und die GSG-Höfe wirken sich nachfragesteigernd aus und sprechen v. a. junge Unternehmen mit technologischem Hintergrund an.

### Steigende Mieten in allen Lagen

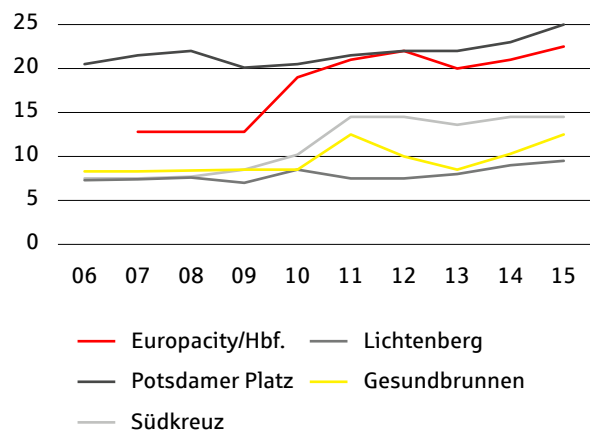
So heterogen die „Expresslagen“ sind, so unterschiedlich gestaltet sich auch das Mietpreisniveau für Büroflächen. Allen gemein ist dabei der steigende Trend, der konstant anhält.

So ist der Potsdamer Platz der hochpreisigste Teilmarkt in Berlin und generiert zudem regelmäßig Mieten auch deutlich über dem Spitzenniveau der Stadt. Das durchgängig hohe Niveau

spiegelt sich auch in der Durchschnittsmiete wider, die mit über 20,00 Euro/qm MF/G ein sehr hohes Niveau aufweist. Aufgrund der Neubaustrukturen werden auch in der Europacity überdurchschnittlich hohe Durchschnittsmieten von rund 20,00 Euro/qm MF/G erzielt. Das Spitzenmietniveau ordnet sich leicht unterhalb der Spitzenpreise in der Gesamtstadt ein.

Am Südkreuz wird die Spitzenmiete durch den EUREF-Campus definiert. Hier wurden in den letzten Jahren Preise von bis zu 14,50 Euro/qm MF/G generiert. Mit der zukünftigen Entwicklung und der Anbindung an den Airport-Express sind hier bereits kurzfristig deutliche Steigerungen zu erwarten.

**Spitzenmietpreis der Expresshaltepunkte (in Euro/qm MF/G) 2006 - 2015**



Quelle: bulwiengesa, Südkreuz, Lichtenberg, Gesundbrunnen nach Immoscout 24

Am Gesundbrunnen spiegelt sich die gesteigerte Nachfrage auch in den Mietpreisen wider, die bereits jetzt einen deutlichen Aufwärtstrend aufweisen. Aktuell werden Spitzenpreise von 12,50 Euro/qm MF/G gezahlt. Kleinteilig werden vereinzelt in den Gründerzeitgebäuden und ehemaligen Industriekomplexen auch jetzt schon höhere Preise erzielt.

Das Preisniveau am Bahnhof Lichtenberg weist zwar ebenfalls eine leicht ansteigende Tendenz auf, die insgesamt eingeschränkte Büroaffinität, die vorhandenen Bestandsstrukturen mit wenig Neubaupotenzial und die geringe Nachfrage schränken das Mietpreisteigerungspotenzial jedoch ein.

## Unterschiedliche Perspektiven

Den Status quo und die jeweiligen Standortpotenziale zusammenfassend ergeben sich für die einzelnen Haltepunkte sehr unterschiedliche Perspektiven durch die Anbindung an den Flughafenexpress.

Der geringste Input wird für den Bahnhof Lichtenberg erwartet. Dieser bietet zwar durchaus Bestands- und Umfeldstrukturen, die einzelne Nutzergruppen ansprechen, die geringe Nachfrage und vor allem das fehlende Entwicklungspotenzial schränken ein künftiges Wachstum jedoch nachhaltig ein.

Komplett gegenteilig stellt sich dies für die Standorte Europacity und Südkreuz dar. In der Europacity hat sich bereits ein eigener Büroteilmarkt nachhaltig etabliert, der von der verbesserten Anbindung an den Flughafen weiter profitieren wird. Gerade für die dortigen Nutzergruppen, oftmals international ausgerichtete Großunternehmen, wirkt sich dies positiv aus und wird sich mittelfristig auch in einem gesteigerten Mietpreisniveau niederschlagen.

Mit der zukünftigen Entwicklung der „Schöneberger Linse“ wird sich auch am Südkreuz das Angebot signifikant erhöhen. Durch die schnelle Erreichbarkeit des Flughafens werden auch hier zahlreiche Nutzergruppen angesprochen, sodass eine schnelle Absorption der neu entwickelten Flächen zu erwarten ist. Auch für die Miete, die derzeit v. a. durch den benachbarten EUREF-Campus definiert wird, ist in Folge dessen ein Aufwärtstrend zu erwarten.

Für den Potsdamer Platz, der 2016 bereits einen deutlichen Aufwärtstrend erlebt, wird sich die Positionierung als hochpreisigster Teilmarkt im Gesamtstadtgefüge durch die verbesserte Anbindung weiter festigen. Wie auch in der Europacity sind es v. a. international ausgerichtete Nutzergruppen, die einen solchen Standort nachfragen. Mit der verbesserten Anbindung an den BER wird sich dies nachhaltig manifestieren. Preise oberhalb des aktuellen Spitzenniveaus werden daher auch ohne Neubaupotenziale immer wieder möglich sein.

Der Bahnhof Gesundbrunnen und sein Umfeld weisen in der jüngsten Vergangenheit ebenfalls einen Anstieg der Nachfrage und des Mietniveaus auf. Gerade junge Unternehmen mit technischem Hintergrund sowie Forschung und Entwicklungsunternehmen prägen die steigende Nachfrage.

Diese Nutzergruppen in Verbindung mit den örtlichen Bestandsstrukturen und der dort mit Fakultäten ansässigen TU Berlin wirken bereits heute als Pull-Faktoren für weitere Nutzer und werden von einer verbesserten Anbindung spürbar profitieren können.

### Hauptbahnhof



Büroteilmarkt	Europacity/Hauptbahnhof
Gebäudestruktur	moderne Büroneubauten; z.T. auch Bürohochhäuser
Nutzungen im Umfeld	Zukünftig urbane Strukturen mit Wohnen, Einzelhandel, Hotel, Büro
Büroflächenbestand	183.700 qm MF/G
Nutzerklientel	Global agierende Unternehmen, wirtschaftliche & juristische DL, Berater, Verarbeitendes Gewerbe, Verkehr, Energie
MIV-Anbindung	Gut
ÖPNV-Anbindung	Sehr gut
<b>Potenziale nach BER-Eröffnung</b>	
Nachfrage	Stark steigend
Mietniveau	Stark steigend
Leerstandsquote	Sinkend
Neubauvolumen	Weiteres Flächenpotenzial Konkrete Planung für weitere Büroflächen vorhanden
Besonderheiten	Innerstädtisches Entwicklungsgebiet mit heterogenen Nutzungsstrukturen

Die Europacity gehört derzeit zu den prosperierendsten innerstädtischen Entwicklungsgebieten der Stadt. Dabei entsteht nördlich und südlich des Hauptbahnhofs ein urbanes Quartier mit großflächigen Büro-, Hotel- und Wohnnutzungen. In den vergangenen Jahren lag der Entwicklungsschwerpunkt südlich des Hauptbahnhofs, verschiebt sich in jüngster Vergangenheit allerdings Richtung Norden.

Zahlreiche Berater, Finanzdienstleister und Wirtschaftsprüfer haben sich hier angesiedelt. Hierzu zählen PwC, KPMG und MLP. Die zentrale Lage, die Nähe zu politischen Einrichtungen und die optimale ÖPNV-Anbindung gelten für viele Unternehmen als Standortvorteile. Die Lage an einer Expresshaltestelle zum neuen Flughafen wird dies noch verstärken und die Attraktivität des Standortes somit weiter ausbauen.

**Potsdamer Platz**



Büroteilmarkt	Potsdamer Platz
Gebäudestruktur	Moderne Bürogebäude; z. T. Bürohochhäuser
Nutzungen im Umfeld	Unmittelbar angrenzend an den klassischen Cityteilmarkt Mitte 1a In westlicher Richtung befindet sich das Kulturforum sowie Wohnnutzungen
Büroflächenbestand	500.500 qm MF/G
Nutzerklientel	Global agierende Unternehmen zunehmend auch Digitals, Dienstleister, Berater, Verkehr, TMT, Verarbeitendes Gewerbe, Öffentliche Hand
MIV-Anbindung	Gut
ÖPNV-Anbindung	Sehr gut
<b>Potenziale nach BER-Eröffnung</b>	
Nachfrage	Stark steigend
Leerstandsquote	Stark sinkend
Neubauvolumen	Nur geringfügig weitere Flächenpotenziale vorhanden
Besonderheiten	Ehem. Entwicklungsgebiet in Citylage

Der Potsdamer Platz erlebt nach Jahren hohen Leerstands im Jahr 2016 eine Renaissance und einen wahren Run auf die Flächen. Eine hohe Leerstandsreduktion und steigende Mieten sind die Folge. Die verbliebenen Global Player am Standort werden heute hauptsächlich ergänzt durch Dienstleister mit digitalen Geschäftsmodellen und Nutzer der TMT-Branche. Somit hat sich die Heterogenität der Nutzer am Potsdamer Platz zusehends verbreitert. Zudem verleihen die Multi-Tenant-Nutzungen dem Standort eine höhere Stabilität.

Die repräsentative Lage im Zusammenspiel mit der künftig noch verbesserten Anbindung wird die Attraktivität des Standortes in Zukunft weiter steigern und die Stellung des Potsdamer Platzes im Berliner Büromarktgefüge festigen.

**Südkreuz**



Büroteilmarkt	Schöneberg
Gebäudestruktur	Bestandsobjekte sowie moderne Neubauten auf dem EUREF-Campus
Nutzungen im Umfeld	Urbane Strukturen mit Gründerzeitgebäuden, sanierten Altbauten & modernen Neubauten EUREF-Campus (Büro- und Wissenschaftscampus)
Büroflächenbestand	122.250 qm MF/G
Nutzerklientel	Digitals und mittelständische Unternehmen, Energie, Software und Mobilität
MIV-Anbindung	Sehr gut
ÖPNV-Anbindung	Sehr gut
<b>Potenziale nach BER-Eröffnung</b>	
Nachfrage	Stark steigend
Mietniveau	Stark steigend
Leerstandsquote	Sinkend
Neubauvolumen	Über 50 Hektar für neues Stadtquartier Weiterentwicklung auf dem EUREF-Campus
Besonderheiten	Lage im Entwicklungsgebiet „Schöneberger Linse“

Besonders standortprägend wirkt sich am Bahnhof Südkreuz die Entwicklung des EUREF Campus aus. Seit 2008 realisiert die EUREF AG auf dem ehemaligen GASAG-Areal einen modernen Büro- und Wissenschaftscampus. Rund 40.000 qm MF/G wurden bisher entwickelt, weitere 10.000 qm befinden sich aktuell in Bau. Bis zu 165.000 qm Geschossfläche sind möglich.

Ergänzt wird dies künftig durch die Entwicklung der „Schöneberger Linse“. Insbesondere nahe des Bahnhofs sind Büroflächen geplant. Die Lage an einer Expresshaltestelle zum BER wird die Attraktivität des Gebiets deutlich steigern und sich in Nachfrage und Mietniveau niederschlagen.



**Bahnhof Lichtenberg**



Büroteilmarkt	Peripherie Ost
Gebäudestruktur	Bürobestandsgebäude
Nutzungen im Umfeld	Klassische Wohnlage mit kleinteiligen Versorgungs- und Bürostrukturen
Büroflächenbestand	201.500 qm MF/G
Nutzerklientel	Kleinst- und Kleinunternehmen, Eigennutzer, Telekomm., Bildung, Gesundheits- und Sozialwesen
MIV-Anbindung	Sehr gut
ÖPNV-Anbindung	Sehr gut
<b>Potenziale nach BER-Eröffnung</b>	
Nachfrage	Leicht steigend
Mietniveau	Leicht steigend
Leerstandsquote	Leicht sinkend
Neubauvolumen	Kaum Flächenpotenziale
Besonderheiten	Etabliertes Wohnquartier

Das Umfeld des Bahnhofs Lichtenberg stellt keine klassische Bürolage dar, sondern ist vielmehr ein etabliertes Wohngebiet. Der Weitlingkiez hat sich in den letzten Jahren sehr positiv entwickelt und ist gekennzeichnet durch einen stetigen Bevölkerungszuwachs. Das Bahnhofsumfeld wird von urbanen Strukturen mit Gründerzeitbauten, lokalen Dienstleistungen und Einzelhandelsmöglichkeiten geprägt.

Die Büromarktstruktur ist eher kleinteilig. Einzelne großflächige Bürogebäude entstammen den 1960 - 70er Jahren und sind entweder langfristig vermietet, stehen leer oder wurden umgenutzt bzw. abgerissen. Neubauten beschränken sich auf vereinzelte Eigennutzungen. Großvolumige Potenzialflächen sind nur bei Aufgabe nicht betriebsnotwendiger Flächen der Deutschen Bahn denkbar. Hierüber ist derzeit aber nichts bekannt. Von der Anbindung an den Airport-Express sind daher nur geringfügige Änderungen für das Büromarktgeschehen zu erwarten. Langfristig können jedoch Entwicklungsimpulse in benachbarte Lagen wie das Ostkreuz hineingetragen werden.

**Gesundbrunnen**



Büroteilmarkt	Peripherie Nord
Gebäudestruktur	Bürobestandsgebäude, kleinteilige Büroflächen in Gründerzeitbauten, GSG-Gewerbehöfe
Nutzungen im Umfeld	Urbane Strukturen mit Wohnen, Einzelhandel, Hotel, Büro, Uni
Büroflächenbestand	221.800 qm MF/G
Nutzerklientel	Digitals, Kleinunternehmen, IKT Verarb. Gewerbe, F&E, Bildung
MIV-Anbindung	Gut
ÖPNV-Anbindung	Sehr gut
<b>Potenziale nach BER-Eröffnung</b>	
Nachfrage	Steigend
Mietniveau	Steigend
Leerstandsquote	Sinkend
Neubauvolumen	Kleinteilige Potenziale in Baulücken oder gewerblichen Arealen
Besonderheiten	Nähe zur Berliner Start-up Szene, z. T. Altbaustrukturen

Die Peripherie Nord gilt v. a. im Prenzlauer Berg als stark nachgefragte Szenelage. Die auch dort zunehmende Flächenverknappung lässt die Karawane der Start-ups und Digitals zunehmend in benachbarte Gebiete ausweichen. Hiervon konnte der Gesundbrunnen mit seinem Umfeld stark profitieren.

Gründerzeitbauten, welche oft erst auf den zweiten Blick als Bürogebäude zu erkennen sind, sowie altindustrielle Gebäude und die GSG-Höfe prägen die Bestandsstruktur und auch die Nachfrageklientel. Die Mieter konzentrieren sich auf Unternehmen aus dem Digital- und auch Technologiebereich, z. T. mit Nähe zur TU Berlin. Kleinteilige Flächenpotenziale befinden sich in Baulücken oder gewerblichen Arealen. Die gesteigerte Attraktivität dokumentiert sich auch darin, dass sich im Umfeld verschiedene, von der Sparkasse finanzierte, Wohnprojekte für Studierende befinden, die sich auf bis zu 1.300 Einheiten summieren. Die Anbindung an den Airport-Express wird die Attraktivität des Gebiets insgesamt weiter erhöhen.

### Expresshaltepunkte im Überblick (2015)

Nr.	Haltepunkt	Name des Teilmarktes	Büroflächenbestand in qm MF/G	Spitzenmiete in Euro/qm MF/G	Ø-Miete in Euro/qm MF/G	Neubaufertigstellungen 2006 – 2015 in qm MF/G	in % des Bestandes	Flächensatz 10-Jahres-Mittel	Potenziale durch den Airport-Express
1	Hauptbahnhof	Europacity / Hauptbahnhof	183.700	22,5	19,5	179.372	97,6	22.300	Sehr hoch
2	Potsdamer Platz	Potsdamer Platz	500.500	25,0	20,0	52.200	10,4	29.900	Sehr hoch
3	Südkreuz	Schöneberg	122.250	14,5	8,7	30.166	24,7	8.400	Sehr hoch
4	Bahnhof Lichtenberg	Peripherie Ost	201.500	9,5	6,8	7.920	3,9	1.800	Gering
5	Gesundbrunnen	Peripherie Nord	221.800	15,0	8,0	34.700	15,6	5.300	Hoch

### Fazit

Der Flughafen wird nach seiner Eröffnung den Büromarkt der Stadt nachhaltig mit beeinflussen. Nicht nur dem direkten Flughafenumfeld werden dabei konkrete Perspektiven eingeräumt, auch Standorte mit räumlicher Nähe zum Flughafen, wie der Wirtschafts- und Technologiepark Adlershof werden aus Büromarktsicht profitieren. Hinzu kommen Standorte aus dem Innenstadtgebiet, die über den ÖPNV gut an den BER angebunden sind.

Von den untersuchten Expresshaltepunkten, ist vor allem für jene eine positive Entwicklung zu erwarten, die entsprechende Rahmenbedingungen aufweisen. Hierzu gehören:

- Bereits heute hohe Büromarktrelevanz
- Weitere Entwicklungspotenziale
- Nähe zu Szenelagen
- Nachgefragte Bestandsstrukturen
- Universitätsnähe

Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass die Attraktivität der beiden Cityteilmärkte Potsdamer Platz und Europacity durch den Anschluss an den Airport-Express weiter ausgebaut wird. Auch das Areal am Südkreuz wird von der Lage am Expresshaltepunkt nachhaltig profitieren und Nutzer akquirieren können, die von der Anbindung angesprochen werden.

Lagen mit nur geringer Büromarktrelevanz und wenigen Potenzialflächen wie das Umfeld des Bahnhofs Lichtenberg werden aus Büromarktsicht hingegen nur wenig von der schnellen Anbindung an den BER profitieren können. Langfristig sind jedoch Impulse in benachbarte Lagen wie das Umfeld des Bahnhofs Ostkreuz denkbar. Für den Bahnhof Gesundbrunnen, ebenfalls in einer peripheren Bürolage gelegen, wirken sich die örtlichen Bestandsstrukturen in Verbindung mit der TU Berlin positiv auf das Nachfrageverhalten aus. Die verbesserte Anbindung wird diese Entwicklung weiter stärken.

### 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

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