

# Marktbericht 3/2015: Berliner Büroimmobilienmarkt – Dynamik in „1A“ C-Lagen



## Bei Investoren und Mietern ist der Berliner Büromarkt beliebt wie nie zuvor. Auch weniger bekannte C-Lagen profitieren – fünf Beispiele

Berlin boomt, Stadt und Wirtschaft wachsen. Die Zukunftsaussichten sind blendend. Auch die Immobilienmärkte zeigen eine hohe Prosperität. Der Büromarkt verzeichnet neue Höhenflüge, Mietflächen- ebenso wie Investmentnachfrage.

Mit zunehmender Flächenverknappung in den zentralen Lagen rücken Randlagen verstärkt in den Fokus. Schwerpunktmäßig handelt es sich dabei um Cityrandlagen mit unmittelbarem Citybezug. Aber auch abseits dieser Bereiche haben sich nachgefragte Büroagglomerationen (C-Lagen) herausgebildet, die unabhängig von der Citynähe funktionieren.

Gerade vor dem Hintergrund des stetig steigenden Preisniveaus sind Lagen, die sowohl über Flächenreserven verfügen als auch vergleichsweise hohe Renditen ermöglichen, verstärkt ins Blickfeld geraten. Dies deckt sich mit dem umfangreichen Datenmaterial der Berliner Sparkasse, die auch an diesen Standorten als Finanzierer auftritt.

Der dritte Marktbericht der Berliner Sparkasse und bulwiengesa zum Berliner Büroimmobilienmarkt untersucht ausgewählte C-Lagen und analysiert, inwieweit sie von den aktuellen Entwicklungen auf dem Berliner Büroimmobilienmarkt profitieren. Doch zunächst werden die üblichen Büromarktkennzahlen für das dritte Quartal 2015 dargestellt.

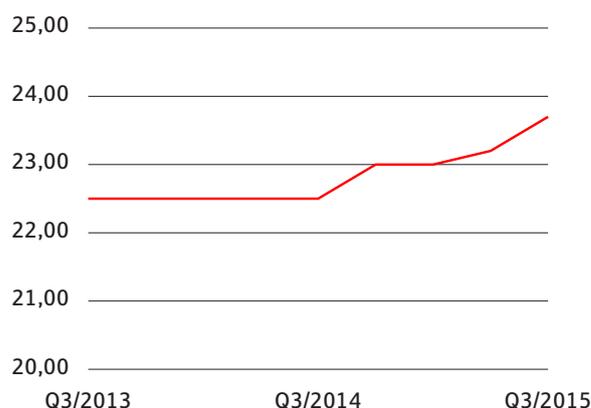
## Flächennachfrage auf Rekordniveau

Der Berliner Büroimmobilienmarkt profitiert weiter ungemein von der hohen Anziehungskraft der Stadt. Der stetige Zuzug beschert der Bundeshauptstadt ein äußerst starkes Bürobeschäftigtenwachstum, was die Flächennachfrage auf bislang unbekannte Höhen ansteigen lässt. Auch im Mietniveau spiegeln sich diese Entwicklungen mittlerweile deutlich wider.

Die Nachfrage von Investorensseite ist ebenfalls anhaltend hoch, was das Preisniveau Monat für Monat steigen lässt. In der Folge sinken die Renditen, was eine höhere Risikobereitschaft im Gebäudeankauf von Investoren erzwingt: Diese sind durchaus wieder bereit, auch in Objekte abseits der klassischen Investmentschwerpunkte zu investieren.

## Spitzenmiete steigt erneut

### Bürospitzenmiete in Berlin (Euro/qm MF/G)



Quelle: bulwiengesa, MF/G = Mietfläche nach gif

Die hohe Flächennachfrage der letzten Quartale in Verbindung mit dem immer knapper werdenden Angebot, insbesondere in den zentralen Lagen der Stadt, hat das Spitzenmietniveau in Berlin im dritten Quartal 2015 erneut ansteigen lassen. Damit gewinnt die Entwicklungstendenz der letzten zwölf Monate noch einmal deutlich an Dynamik und lässt zum Jahresende ein Mietniveau von 24,00 Euro/qm MF/G (Mietfläche für gewerblichen Raum nach gif) erwarten.

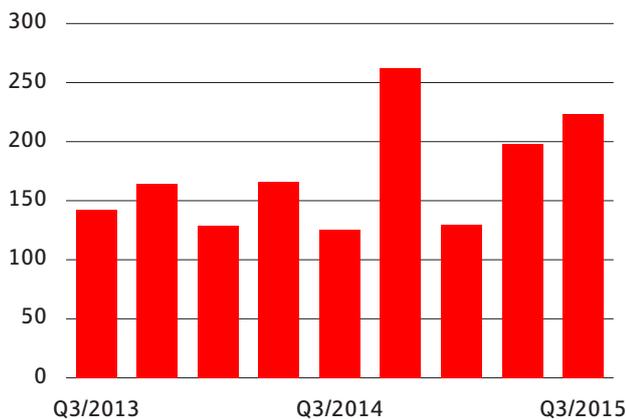
## Ein Drittel mehr Umsatz als 2014

Die hohe Flächennachfrage auf dem Berliner Büromarkt spiegelt sich deutlich in den Marktkennzahlen der ersten neun Monate wider. In den ersten drei Quartalen wurden mehr als 550.000 qm MF/G umgesetzt. Somit liegt der Flächenumsatz zwischen Januar und Oktober um 31 % über dem Umsatz des Vorjahreszeitraumes.

Besonders marktprägend wirkte sich die Nachfrage von Dienstleistern, dem TMT-Segment (Technologie, Medien, Telekommunikation) und dem Bereich Handel/Industrie aus. Während letzterer durch einzelne Großvermietungen wie Daimler und Zalando stark angetrieben wurde, hat sich der TMT-Bereich nachhaltig als eine der größten Nachfragergruppen etabliert und zeigte sich für mehr als 20 % des Umsatzvolumens verantwortlich – Tendenz steigend.

Der größte Abschluss des dritten Quartals war mit 12.000 qm MF/G die Anmietung der Wirtschaftsprüfer von Roever Broenner Susat Mazars im Projekt Bertha Berlin, das sich derzeit in der Europacity in Bau befindet.

**Büroflächenumsatz in Berlin in Tsd. qm MF/G**



Quelle: bulwiengesa, MF/G = Mietfläche nach gif

Für das letzte Quartal ist ebenfalls mit einer hohen Dynamik zu rechnen, sodass für das Gesamtjahr 2015 bereits jetzt von einem neuen Umsatzrekord ausgegangen werden kann.

**Der Leerstand sinkt weiter**

**Büroflächenleerstand in Berlin**



Quelle: bulwiengesa

Die enorme Flächennachfrage führt vermehrt zu Engpässen auf dem Markt. Das Leerstandsniveau sinkt vor allem in den besonders nachgefragten Teilmärkten der Stadt so stark, dass dort einzelne Gesuche im Bestand nicht mehr bedient werden können.

Da der spekulative Anteil an der immerhin leicht anziehenden Bautätigkeit nur gering ist und schnell absorbiert wird, kann in den kommenden Monaten und Jahren von einer weiteren Verschärfung der Angebotsverknappung ausgegangen werden. Bereits jetzt liegt die Leerstandsquote bei nur noch knapp über 4 %, in den zentralen Teilmärkten zumeist sogar noch niedriger: ein Wert, der bis zum Jahresende womöglich unterschritten wird.

**Renditen auf Allzeittief**

Inländische sowie ausländische und jeweils private und institutionelle Akteure sorgen derzeit für eine extrem hohe Investmentnachfrage nach Büroimmobilien. Insbesondere die zentralen Lagen der City Ost und City West als klassische Top-Lagen des Berliner Marktes stehen dabei im Mittelpunkt des Interesses. Die Folge: Neben etablierten Cityrandlagen werden vermehrt auch periphere Lagen nachgefragt, was als Zeichen erzwungener Risikobereitschaft einzelner Anleger gewertet werden kann oder als allgemeine Verbreitung des Erfolgsmodells Berlin.

Bis zum Ende des dritten Quartals wurde auf dem Berliner Markt ein gewerbliches Investmentvolumen von rund 4,5 Mrd. Euro verzeichnet. Damit lag das Niveau bereits nach neun Monaten über dem Gesamtjahresvolumen 2014.

In Folge dieser Entwicklung hat sich der Rückgang des Renditeniveaus weiter fortgesetzt. Derzeit liegen die Nettoanfangsrenditen in zentralen Lagen bei 4,25 %. Bis zum Jahresende ist eine Entwicklung in Richtung der 4-%-Marke realistisch. Auch in dezentralen Lagen ist diese Entwicklung im Renditeniveau spürbar. Abseits der Bürozentren nähert sich die Nettoanfangsrendite der 6-%-Marke an.

**Nettoanfangsrendite für Bürogebäude in zentralen Lagen Berlins**



Quelle: bulwiengesa

## Auch heterogene Bürolagen im Aufwind

Gesamtstädtische Büromärkte weisen in ihren einzelnen Teillagen sehr unterschiedliche Qualitäten und Strukturen auf. Einzelne Marktparameter können sich in ihrer Entwicklung auch deutlich von der Gesamtstadt-Performance abkoppeln.

Üblicherweise unterscheidet man Citylagen (die klassischen Zentren), Cityrandbereiche (angrenzende Bereiche) und Bürozentren, also außerhalb von City und Cityrand gelegene Büroagglomerationen.

Lagen abseits dieser Klassifizierung werden von der Fachwelt als Peripherie oder C-Lagen klassifiziert. Diese Lagen weisen traditionell eher geringe Büroaffinität auf, was sich in einer deutlich geringeren Marktdynamik niederschlägt – die Nachfrage ist vergleichsweise gering, das Mietniveau entsprechend niedrig.

## Zunehmende Marktdynamik in der Peripherie

Die beschriebenen Entwicklungen auf dem Berliner Büroimmobilienmarkt machen Lagen abseits der Zentren jedoch verstärkt für Nachfrager interessant – sowohl für Nutzer als auch für Investoren.

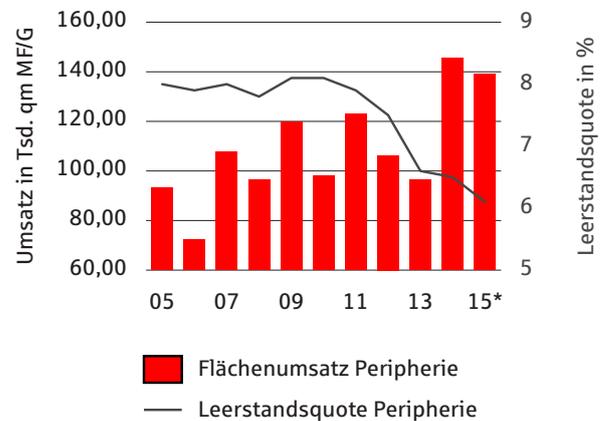
Galt dies zunächst vor allem für Cityrandlagen, profitierten in den letzten Monaten auch Bürozentren wie Adlershof oder kleinere etablierte Bürolagen innerhalb der Peripherie verstärkt von der veränderten Marktdynamik.

Neben der zunehmenden Verknappung vor allem von großen, zusammenhängenden Flächen in den zentralen Lagen der Bundeshauptstadt ist es auf Investorensseite der Mangel an Kapitalmarktalternativen, der die Nachfrage nach Immobilien in den zentralen Lagen extrem ansteigen und die Renditen sinken lässt.

Wer also große, zusammenhängende Flächen sucht oder noch höhere Renditen generieren will, dem bleiben oftmals nur Lagen abseits der Zentren. Dieser Trend dokumentiert sich derzeit spürbar in den Marktkennziffern der Peripherie. So weist die Nachfrage für 2014 und 2015 ein deutlich gestiegenes Niveau auf.

Da bei gesteigerter Nachfrage die Bautätigkeit in den peripheren Lagen weiterhin gering ausfällt, nimmt der Leerstand auch dort spürbar ab, was ein Beleg für ein zunehmend geringes Risiko ist, zumindest im aktuellen Zyklus.

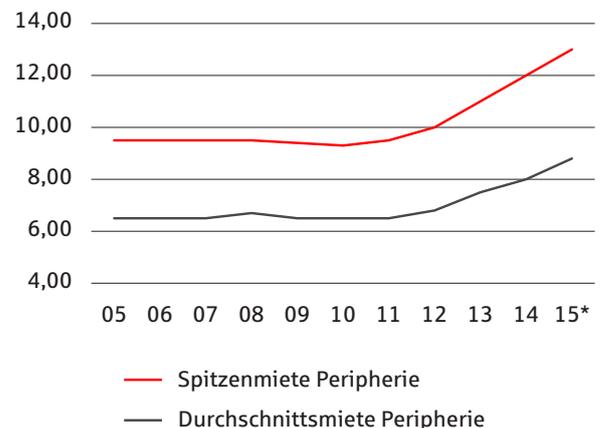
## Flächenumsätze und Leerstandsquote in der Berliner Peripherie (2005 - 2015)



Quelle: bulwiengesa, MF/G = Mietfläche nach gif, \* 2015: Prognose

Die Leerstandsreduktion führt zu einem zunehmenden Mietpreisanstieg, der in den vergangenen Monaten noch einmal deutlich an Dynamik gewonnen hat.

## Spitzen- und Durchschnittsmietniveau in der Berliner Peripherie (Euro/qm MF/G) (2005 - 2015)



Quelle: bulwiengesa, MF/G = Mietfläche nach gif, \* 2015: Prognose

In Neubauten oder in Bestandsobjekten, in denen hochwertige Ausstattungsstandards nach Maßgabe der Mieter (Mieterausbau) realisiert werden können, lassen sich vereinzelt auch Mietpreise deutlich über dem Marktniveau erzielen. Dies belegen auch die ausgewählten Büovermietungen auf der nachfolgenden Seite.

Ausgewählte Vermietungen 2015 in der Berliner Peripherie

| Nr. | Teilmarkt       | Objektname                         | Straße                     | Mieter                | Branche                        | Bürofläche (qm MF/G) | Mietpreis (€/qm MF/G) | Abschluss |
|-----|-----------------|------------------------------------|----------------------------|-----------------------|--------------------------------|----------------------|-----------------------|-----------|
| 1   | Peripherie-Ost  | Büroobjekt Schreiberhauer Straße   | Schreiberhauer Straße      | Deutsche Post         | Transport, Logistik            | 5.500                | 9,00 - 10,00          | Q3/2015   |
| 2   | Peripherie-Ost  | Victoriastadt-Lofts                | Schreiberhauer Str. 30     | Rocket Internet       | Software, IT                   | 4.100                | 11,00 - 12,00         | Q1/2015   |
| 3   | Peripherie-Nord | Ampere                             | Kopenhagener Str. 58-61    | Glispa                | Information und Kommunikation  | 3.230                | 16,00 - 17,00         | Q2/2015   |
| 4   | Peripherie-Süd  | Büro u. Geschäftshaus              | Wolframstraße 84-92        | Agentur für Arbeit    | Öffentliche Verwaltung         | 3.000                | 8,00 - 9,00           | Q2/2015   |
| 5   | Peripherie-Süd  | Bürogebäude Dessauer Str.          | Dessauer Str. 35           | Lieferheld            | Information und Kommunikation  | 2.800                | 14,00 - 15,00         | Q2/2015   |
| 6   | Peripherie-Nord | Wohn- u. Geschäftshaus             | Schönhauser Allee 177c-180 | Go Euro Travel        | Information und Kommunikation  | 2.400                | 15,50 - 16,50         | Q2/2015   |
| 7   | Peripherie-Ost  | B1 Business Park                   | Landsberger Str. 225-232   | n.n.                  | Dienstleister                  | 2.400                | 6,00 - 7,00           | Q2/2015   |
| 8   | Peripherie-West | Siemens Wernerwerk Hochhaus        | Siemensdamm 50             | Hermes Hausverwaltung | Grundstücks- und Wohnungswesen | 2.126                | 8,50 - 9,50           | Q1/2015   |
| 9   | Peripherie-West | Siemens Wernerwerk Hochhaus        | Siemensdamm 50             | Redknee               | Software, IT                   | 1.900                | 8,00 - 9,00           | Q2/2015   |
| 10  | Peripherie-Nord | Ehem. Zigaretten- und Textilfabrik | Greifswalder Str. 212-213  | Salonmeister          | Software, IT                   | 920                  | 17,00 - 18,00         | Q1/2015   |



Periphere Bürolagen bergen natürlich auch Risiken. Mit Solitären in Lagen mit geringer Büroaffinität lassen sich vielleicht derzeit gute Vermietungserfolge oder hohe Renditen generieren. Jedoch ist dort auch das Risiko besonders hoch, in einem neuen Zyklus nachhaltigen Leerstand im Objekt zu haben oder keinen Käufer zu finden.

Auch bei peripheren Lagen ist daher darauf zu achten, dass diese nachhaltigen Erfolg ermöglichen. Hierfür müssen entsprechende Bestands- und Nachfragestrukturen gegeben sein, die auch konjunkturelle Schwächephase vertragen können.

### Stabile, nachgefragte C-Lagen

Vereinzel existieren in den C-Lagen kleinteilige Agglomerationen, die über eine stabile und nachhaltige Nachfragestruktur verfügen und sich so deutlich von der klassischen Peripherie absetzen. Solche Lagen existieren in Berlin in sehr verschiedenen Mikrolagen, diese unterscheiden sich stark hinsichtlich ihrer Strukturen. Messbare Parameter sind Lagequalitäten, Bestandsstrukturen, Mietniveau und Nachfrage.

Während der Großteil dieser Lagen eher lokale Bedeutung für das Umfeld hat, haben sich einige der C-Lagen auch mit einem größeren Einfluss im Marktgefüge etabliert. Diese „1A“ C-Lagen weisen eine relevante Nachfrage auf und generieren stabile Mieten, die im Neubau teils Cityrandniveau erreichen.

Zu den bedeutendsten 1A C-Lagen des Berliner Büroimmobilienmarktes zählen dabei:

#### bedeutende „1A“ C-Lagen Berlins

|                   |   |
|-------------------|---|
| Peripherie-Nord   | Greifswalder Straße/Schönhauser Allee     |
| Peripherie-Ost    | Schreiberhauer Straße                     |
| Peripherie-Südost | Wilhelminenhofstraße                      |
| Peripherie-Süd    | Flughafen BER<br>(bis Flughafeneröffnung) |
| Peripherie-West   | Siemensdamm                               |

### Fünf ausgewählte „1A“ C-Lagen in Berlin

Ob Szenekiez, Messe, Flughafen oder Gewerbehöfe – Berlin zeigt sich vielfältig in seinen 1A C-Lagen. Die unterschiedlichen Lagequalitäten und Bestandsstrukturen ziehen unterschiedliche Nachfrager an.

Fünf der bedeutendsten C-Lagen des Berliner Büroimmobilienmarktes werden nachfolgend in kurzen Steckbriefen dargestellt.

#### Siemensdamm

|                  |   |
|------------------|---|
| Lage             | Spandau   |
| Gebäudestruktur  | Bestandsgebäude 1920-/30er  |
| Nutzerswerpunkt  | Verarb. Gewerbe, Industrie, TMT*  |
| Mietniveau       |   |
| – Bestand        | • 5,50 - 8,50 Euro/qm MF/G  |
| – Neubaustandard | • 9,50 - 12,00 Euro/qm MF/G   |
| MIV-Anbindung    | Sehr gut (A 111)  |
| ÖPNV-Anbindung   | Gut (U7)  |
| Umfeld           | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zahlreiche Grünflächen</li> <li>• Historische Bestandsstrukturen</li> </ul>  |
| Marktaktivität   |   |
| – Nachfrage      | • Steigend  |
| – Miete          | • Steigend  |
| – Leerstand      | • Sinkend   |
| Besonderheiten   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sehr gute MIV-Anbindung</li> <li>• Weitere Flächenpotenziale</li> <li>• Historische Siemensgebäude mit flexiblen Nutzunstrukturen</li> </ul> |

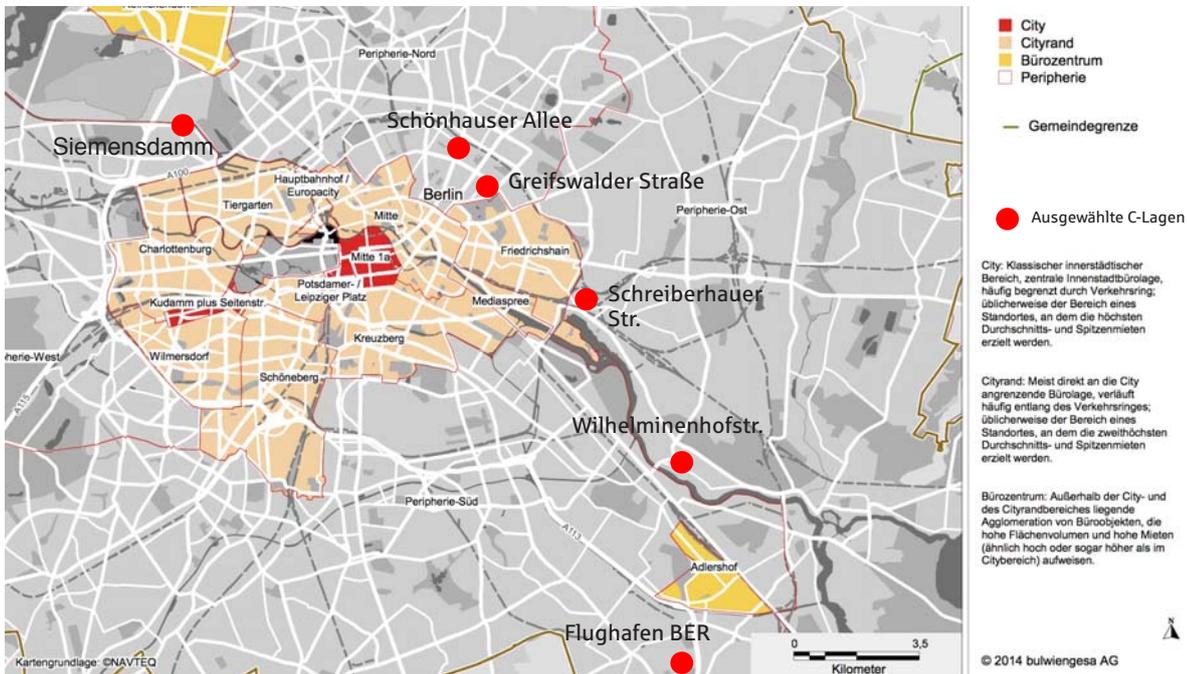
\*TMT= Technologie, Medien,Telekommunikation

Das Umfeld des Siemensdamms in Berlin Spandau wird stark von den denkmalgeschützten Industriebauten der Siemens AG dominiert. Die Gebäude aus den 1920-/30er Jahren bieten sehr flexible Nutzungsmöglichkeiten, die neben klassischer Büronutzung auch andere gewerbliche Nutzungen wie Lager, Labore und leichte Produktion ermöglichen.

Dies deckt sich mit den Anforderungen zahlreicher technologieorientierter Unternehmen und bietet die Möglichkeit, Industrie und innovative technologische Entwicklungen räumlich zu verbinden. Zudem sorgt diese Mischung für eine Diversifizierung der Nachfrage über klassische Büronutzer hinaus. Dadurch wird die Nachvermietung und Drittverwendung leergezogener Flächen deutlich erleichtert. Gleichzeitig wirkt sich dies stabilisierend auf den Besatz der Flächen aus.

In dieser Teillage wurden in den letzten Jahren spürbare Vermietungs- und Investmentaktivitäten verzeichnet. Beispielhaft sind die Vermietungserfolge in Siemensstadt im Thelen Technopark (Thelen Holding) und im TechnoCampus Berlin (Caleus Capital Investors) anzuführen, beide Projekte wurden durch die Berliner Sparkasse finanziert.

Derzeit sind im Umfeld weitere Areale in Planung, was zu einer verstärkten Wahrnehmung führen wird. Besonders hervorzuheben ist das Areal des früheren Siemens-Kabelwerks in der Gartenfelder Straße. Auf dem derzeitigen Gewerbegebiet sind neben einem Wohnquartier Gewerbeeinheiten geplant. Der Fokus liegt dabei auf Start-ups, für die u. a. ein 20-geschossiger Start-up-Tower entstehen soll.



**Greifswalder Straße/Schönhauser Allee**

|                   |  |
|-------------------|--|
| Lage              | Prenzlauer Berg  |
| Gebäudestruktur   | Mischnutzungen mit hohem Anteil von Gründerzeitbauten  |
| Nutzerschwerpunkt | TMT-Branche, Start-ups   |
| Mietniveau        |  |
| – Bestand         | • 7,50 - 12,50 Euro/qm MF/G  |
| – Neubaustandard  | • 12,50 - 18,00 Euro/qm MF/G   |
| MIV-Anbindung     | Sehr gut (B 96a)   |
| ÖPNV-Anbindung    | Sehr gut (U2, Tram & Ringbahn)   |
| Umfeld            | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Urbane Strukturen</li> <li>• Dichte Bebauung (Altbausubstanz)</li> <li>• Nutzungsmischung aus Wohnen, Versorgung und Büro</li> </ul>  |
| Marktaktivität    |  |
| – Nachfrage       | • Stark steigend   |
| – Miete           | • Stark steigend   |
| – Leerstand       | • Stark sinkend  |
| Besonderheiten    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sehr gute Anbindung</li> <li>• Prenzlauer Berg kultureller Hotspot</li> <li>• Zahlreiche Start-ups und Unternehmen TMT*-Branche bereits vor Ort</li> <li>• Urbanes Umfeld</li> <li>• Gründerzeitenbauten mit nachverdichtetem Neubau</li> </ul> |

\*TMT= Technologie, Medien, Telekommunikation

Der Prenzlauer Berg im Berliner Nordosten hat sich in den letzten Jahrzehnten zu einer der begehrtesten Wohnlagen der Stadt entwickelt. Zudem stellt der Standort einen der Schwerpunkte der Berliner Start-up- und Kreativszene dar.

Insbesondere das Umfeld der beiden Magistralen Schönhauser Allee und Greifswalder Straße gehört dabei zu den räumlichen Schwerpunkten dieser Entwicklung. Die Lage profitiert von den urbanen Strukturen mit einer sehr guten Anbindung und den weitestgehend erhaltenen und sanierten Gründerzeitbauten.

Diese Rahmenbedingungen sprechen zahlreiche junge Unternehmen an, die die Nähe zu den Szenelagen der Stadt suchen. Darüber hinaus fragen aus diesen Gründen auch internationale Unternehmen Flächen in vereinzelten Nachverdichtungsprojekten nach. Hier werden zum Teil Mietpreise deutlich über dem marktüblichen Niveau gezahlt. Ein Beispiel ist der Umbau der ehemaligen Zigarettenfabrik in der Greifswalder Straße.

Da aufgrund der Bebauungsstrukturen das Potenzial weiterer Nachverdichtung eingeschränkt ist, wird sich die Nachfrage künftig auf die Bestandsobjekte fokussieren.

Es ist davon auszugehen, dass Start-ups weiterhin derartige Objekte nachfragen und die ungebrochenen Trends auch künftig Bestand haben werden.

### Schreiberhauer Straße

|                   |   |
|-------------------|---|
| Lage              | Lichtenberg   |
| Gebäudestruktur   | Umgebaute Bestandsobjekte aus den 1920-/30er Jahren; Neubauten 1990er Jahre   |
| Nutzerschwerpunkt | Verwaltung, TMT-Branche, Start-ups  |
| Mietniveau        |   |
| – Bestand         | • 8,50 - 11,00 Euro/qm MF/G   |
| – Neubaustandard  | • 10,00 - 13,00 Euro/qm MF/G  |
| MIV-Anbindung     | Gut ( B 96a)  |
| ÖPNV-Anbindung    | Sehr gut (Ring- und Stadtbahn)  |
| Umfeld            | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Urbane Strukturen</li> <li>• Nutzungsmischung aus Wohnen mit Altbausubstanz, Versorgung und Büro</li> <li>• Großvolumige Büroflächen</li> </ul>  |
| Marktaktivität    |   |
| – Nachfrage       | • Steigend  |
| – Miete           | • Steigend  |
| – Leerstand       | • Sinkend   |
| Besonderheiten    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sehr gute ÖPNV-Anbindung</li> <li>• Nähe zu Szenekiezen Friedrichshains</li> <li>• Großvolumige Verwaltungsnutzung</li> <li>• Umgebaute Altbausubstanz</li> <li>• Z. T. flexible Nutzungsstrukturen</li> </ul> |

\*TMT= Technologie, Medien, Telekommunikation

Die Schreiberhauer Straße in Lichtenberg profitiert stark von der unmittelbaren Nachbarschaft zu den sehr gefragten Szenekiezen Friedrichshains mit ihrer urbanen und kreativen Atmosphäre. Positiv wirkt sich zudem die Nähe zum Bahnhof Ostkreuz aus, einem der größten Umsteigebahnhöfe Berlins.

Der Standort wird dominiert durch das rund 80.000 qm große Verwaltungsgebäude der Deutschen Rentenversicherung, die erst 2013 ihren Mietvertrag verlängert hat. Im Sommer 2015 wurde das Gebäude an einen internationalen Investor veräußert.

In den Nachbargebäuden haben sich in der jüngsten Vergangenheit zahlreiche Unternehmen angesiedelt, insbesondere aus dem Kreativsektor. Besonders hervorzuheben sind die Victoriastadt-Lofts in einem umgebauten Gebäude, das ehemals der Knorr-Bremse AG gehörte.

### Wilhelminenhofstraße

|                   |   |
|-------------------|---|
| Lage              | Oberschöneeweide  |
| Gebäudestruktur   | Umgebaute Fabrikgebäude aus den 1900er Jahren; Neubauten  |
| Nutzerschwerpunkt | Forschung & Entwicklung, Verarbeiten des Gewerbe  |
| Mietniveau        |   |
| – Bestand         | • 5,00 - 8,00 Euro/qm MF/G  |
| – Neubaustandard  | • 9,00 - 12,00 Euro/qm MF/G   |
| MIV-Anbindung     | Gut (B 96a; BAB 100)  |
| ÖPNV-Anbindung    | Gut (S-Bahn, Tram)  |
| Umfeld            | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Spreenähe</li> <li>• Altindustrielle Architektur, ergänzt um einzelne moderne Neubauten</li> <li>• Kulturelle Nutzungen im Umfeld</li> </ul> |
| Marktaktivität    |   |
| – Nachfrage       | • Steigend  |
| – Miete           | • Langsam steigend  |
| – Leerstand       | • Moderat sinkend   |
| Besonderheiten    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Flächenpotenziale vorhanden</li> <li>• Hochschule für Technik und Wirtschaft als Ankernutzer</li> <li>• Aufstrebendes Umfeld</li> </ul>      |

Die Ansiedlung der Hochschule für Technik und Wirtschaft (HTW) auf den Campus Wilhelminenhof Ende 2009 war der Startschuss für die positive Entwicklung dieses Areals in den vergangenen Jahren.

Noch vollzieht sich diese Entwicklung mit moderater Geschwindigkeit und profitiert vor allem von den mehr als 6.000 Studierenden, die das Gebiet im östlichen Stadtgebiet wiederbeleben.

Vermehrt suchen auch Unternehmen gezielt diesen Standort. Dabei handelt es sich überwiegend um Firmen, die die Nähe zur Universität schätzen. Auch universitäre Spin-offs zählen zu den Nachfragern. Das ehemalige Fabrikareal bietet Flächenpotenziale und rückt verstärkt auch in den Fokus von Start-ups, die bis dato noch nicht relevant als Nachfrager aufgetreten sind.

Förderlich wirken sich dabei das aufstrebende Umfeld und die vergleichsweise geringen Mieten aus. Auch die direkte Wasserlage und mögliche Netzwerkstrukturen zur Hochschule bieten positive Rahmenbedingungen und erhöhen so die Attraktivität für junge Unternehmen. Begünstigend stellt sich zudem die Nähe zum prosperierenden Technologiezentrum Adlershof dar, an dem die Berliner Sparkasse als Finanzierer ebenfalls tätig ist.

### Flughafenumfeld BER

|                   |  |
|-------------------|--|
| Lage              | Schönefeld   |
| Gebäudestruktur   | Bestandsgebäude 1990er, Neubauten  |
| Nutzerschwerpunkt | Derzeit: Transport, Bau, Dienstleist.  |
| Mietniveau        |  |
| – Bestand         | • 8,00 - 11,00 Euro/qm MF/G  |
| – Neubaustandard  | • 14,00 - 17,00 Euro/qm MF/G   |
| MIV-Anbindung     | Sehr gut (B 96a und A 113)   |
| ÖPNV-Anbindung    | Gut (S-Bahn)   |
| Umfeld            | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Flughafen</li> <li>• Projekte überwiegend noch im Planungsstadium</li> <li>• Ausschließlich gewerbliche Nutzungen</li> </ul>  |
| Marktaktivität    |  |
| – Nachfrage       | • Stabil   |
| – Miete           | • Stabil   |
| – Leerstand       | • Stabil   |
| Besonderheiten    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gute bis sehr gute Anbindung</li> <li>• Solitäre Lage</li> <li>• Zahlreiche Projekte im Planungsstadium</li> <li>• Abhängigkeit von der Flughafeneröffnung</li> <li>• Potenzial zur Entwicklung über C-Lagen-Status hinaus</li> </ul> |

Das Flughafenumfeld des BER weist im Vergleich der ausgewählten C-Lagen einige Besonderheiten auf. Neben Bestandsgebäuden in der Nähe des alten Terminals existiert direkt am neuen Terminal nur ein neues Bürogebäude.

Dieses ist derzeit voll vermietet und wird vor allem von luftfahrtaffinen Unternehmen und Betrieben sowie Unternehmen belegt, die am Flughafenbau beteiligt sind. Das Mietpreisniveau liegt deutlich über dem, was im Flughafenumfeld derzeit üblicherweise gezahlt wird und hat Cityrandniveau.

Mit Fertigstellung des Flughafens ist als Folge gestiegener Nachfrage mit einer deutlichen Vergrößerung der Angebotsflächen zu rechnen.

Der Standort hat das Potenzial, sich als eigener Teilmarkt zu etablieren und so den Status einer C-Lage hinter sich zu lassen. Damit könnte ein höherpreisiges Mietsegment bedient werden; die Nutzer würden sich von denen der aufgeführten C-Lagen deutlich unterscheiden.

### Fazit – bislang weniger beachtete „1A“ C-Lagen ergänzen Angebot des Berliner Büroimmobilienmarktes

Die dargestellten C-Lagen ergänzen das ohnehin schon vielfältige Angebot des Berliner Büroimmobilienmarktes. Durch ihre unterschiedlichen Lagen, Strukturen und Ausrichtungen heben sie sich deutlich von anderen peripheren Lagen im Berliner Stadtgebiet ab.

All diese Lagen zeichnen sich durch eine zunehmende Dynamik aus, die sich im Einzelfall auch mit der in Cityrandlagen messen kann. Diese C-Lagen stellen lediglich aufgrund ihrer (Rand-)Lage im Stadtgebiet und das fehlende Flächenvolumen keine Agglomerationen mit eigener Teilmarktdefinition dar.

Das überwiegend geringe Mietniveau, besonders in den Bestandsobjekten, zieht vor allem preissensible Nutzer an. Gerade die Lagen mit Nähe zu den Szenekiezen wie die Schreiberhauer Straße oder das Umfeld der Schönhauser Allee/Greifswalder Straße eignen sich daher besonders für Start-ups.

Hier lassen sich die Veränderungen im Marktgefüge besonders deutlich ablesen. Waren diese Lagen noch vor wenigen Jahren durch hohen Leerstand und Sanierungsbedarf geprägt, gelten sie heute als Anziehungspunkte für die Kreativindustrie und Start-ups und generieren eine entsprechend hohe Nachfrage in diesem Bereich. Dies wirkt sich auch signifikant auf den Leerstand und das örtliche Mietniveau aus.

Während sich die Kreativszene eher auf die urbaneren C-Lagen konzentriert, profilieren sich die übrigen Bereiche über andere Nachfrager und Strukturen.

So stellt der Siemensdamm einen Standort im Berliner Marktgefüge dar, der trotz seiner abseitigen Lage eine sehr schnelle Verbindung in die Zentren der Stadt bietet. Vor Ort prägen die historischen Siemens-Gebäude den Standort – visuell, aber auch durch die diesen Objekten eigenen flexiblen Nutzungsmöglichkeiten.

Diese ermöglichen es Unternehmen je nach Bedarf kurzfristig die Nutzungsart (Büro, Lager, Labor) zu ändern. Damit passen sie perfekt zu den Standortanforderungen von Technologie- und Industrieunternehmen.

Für die Eigentümer diversifiziert sich durch das breite Nutzerspektrum auch das Risiko. Gerade vor dem Hintergrund eines wachsenden Technologiesektors ist daher auch von einem nachhaltigen Erfolg dieser Lage auszugehen. Hierzu tragen auch die noch vorhandenen Flächenpotenziale bei.

#### Ausgewählte 1A C-Lagen im Vergleich

| C-Lage                                | Standort         | Bestandsstrukturen      | ÖPNV     | MIV      | Urbanität        | Nachfrage                                     | Künftige Zielgruppen                                     | Potenzialflächen | Entwicklungsperspektive |
|---------------------------------------|------------------|-------------------------|----------|----------|------------------|---|--|------------------|-------------------------|
| Siemensdamm                           | Spandau          | Büro, Lager, Produktion | Gut      | Sehr gut | Durchschnittlich | Hoch  | Technologie, Industrie                                   | Vorhanden        | Gut                     |
| Schönhauser Allee/Greifswalder Straße | Prenzlauer Berg  | Büro                    | Sehr gut | Sehr gut | Sehr gut         | Sehr hoch                                     | Kreativwirtschaft, Start-ups                             | Kaum vorhanden   | Sehr gut                |
| Schreiberhauer Straße                 | Lichtenberg      | Büro                    | Sehr gut | Gut      | Gut              | Hoch  | Kreativwirtschaft, Start-ups                             | Kaum vorhanden   | Gut                     |
| Wilhelminenhofstraße                  | Oberschönneweide | Büro, Lager, Produktion | Gut      | Gut      | Durchschnittlich | Durchschnittlich                              | Technologie, Forschung, Start-ups                        | Vorhanden        | Gut                     |
| Flughafenumfeld BER                   | Schönefeld       | Büro                    | Gut      | Sehr gut | Gering           | Durchschnittlich/ Künftig: hoch bis sehr hoch | Flughafenaffinität, Großnutzer mit Repräsentationsbedarf | Vorhanden        | Sehr gut                |

Weitere Flächenpotenziale bietet auch Oberschönneweide rund um die Wilhelminenhofstraße. Der Standort ist erst in jüngster Zeit in den Fokus der Nachfrage gerückt, die bislang noch vergleichsweise gering ist.

Insbesondere die Nachbarschaft zur Hochschule HTW sowie die Nähe zum Technologiestandort Adlershof, der sich selbst als eigener Teilmarkt darstellt, werden sich positiv auf die Nachfrage und die Ausrichtung hin zum innovativen Forschungsstandort auswirken.

Und schließlich die Dauerbaustelle BER: Die Angebots- und Nachfragesituation rund um den neuen Berliner Flughafen BER wird sich nach der offiziellen Eröffnung spürbar verändern. Während im einzigen Neubau vor Ort bis dato vor allem mit dem Flughafenbau assoziierte Unternehmen ansässig sind, wird sich das Nutzerspektrum künftig deutlich erweitern.

Der Standort hat dabei das Potenzial, sich als eigener Teilmarkt zu etablieren und perspektivisch eher ein Mietsegment zu bedienen, das sich deutlich von den aufgeführten C-Lagen unterscheiden wird.

#### 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 berichtet wird, die aber dennoch einen bedeutenden Anteil am Berliner Gewerbeimmobilienmarkt haben.

## Impressum

Berliner Sparkasse  
Geschäftsbereich Firmenkunden  
Alexanderhaus  
Alexanderplatz 2, 10178 Berlin  
[www.berliner-sparkasse.de/unternehmer](http://www.berliner-sparkasse.de/unternehmer)

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