

Marktbericht 1/2015: Berliner Büroimmobilienmarkt – Vier Impulsgeber nach Kategorien



Volle Büros am BER, Gemüseläden neben teuren Lofts: Der Berliner Büromarkt hat spannende Eigenheiten. Eine Zusammenfassung in vier aktuellen Kategorien

Der erste Marktbericht der Berliner Sparkasse und bulwiengesa zum Berliner Gewerbeimmobilienmarkt betrachtet Bürostandorte außerhalb klassischer Citylagen, die aufgrund der besonderen Qualität der Objekte oder Lagen Mietniveaus oberhalb des jeweiligen Teilmarktes erreichen. Im Fokus stehen ausgewählte Lagen am Cityrand und in der Peripherie, aber auch Standorte, die eigentlich nur eine eingeschränkte Büroaffinität aufweisen.

16-Euro-Marke

Das Augenmerk liegt speziell auf Standorten, die eine Miete von nominal mindestens 16 Euro/qm MF/G (Mietfläche für gewerblichen Raum) erzielen; Nebenkosten oder Incentives nicht berücksichtigt. Dabei bildet die 16-Euro-Marke in etwa das durchschnittliche Mietniveau in den Citylagen ab. Zugleich steht sie für ein deutlich höheres Finanzierungsvolumen als die vergleichsweise wenigen 1a-Standorte mit Mieten oberhalb dieses Niveaus.

Für die Gesamtbetrachtung werden zunächst die üblichen, aktuellen Marktparameter dargestellt und kommentiert.

Blendende Kennzahlen

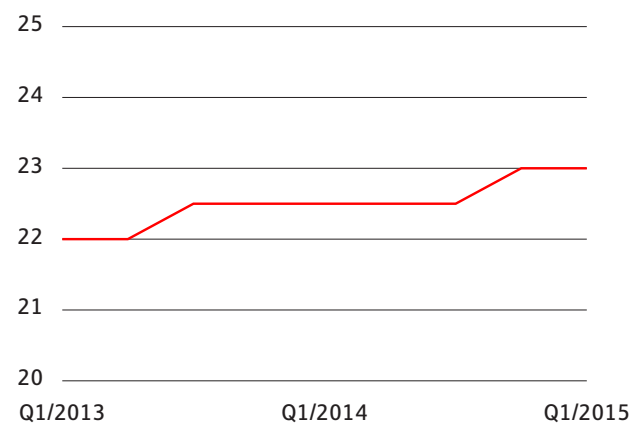
Der tiefgreifende, wirtschaftlich positive Strukturwandel Berlins der letzten Jahre führte zu einem weit überdurchschnittlichen Zuwachs an Bürobeschäftigten. Entsprechend dynamisch sind die Kennzahlen des Berliner Büroimmobilienmarktes bei den Standardparametern Miete, Flächenumsatz, Leerstand und Rendite. Aber auch schwer quantifizierbare Merkmale wie Image und Infrastruktur, die ab Seite 3 thematisiert werden, haben Einfluss auf die Beurteilung von Teilmärkten.

Nach dem rasanten Jahresende 2014, das durch einen Rekordumsatz im Vermietungsbereich, durch Leerstände im Sturzflug und eine sehr hohe Nachfrage im Investmentbereich geprägt war, zeigte sich der Jahresauftakt 2015 erneut überdurch-

schnittlich. Entsprechend ist für das Gesamtjahr eine positive Marktentwicklung zu erwarten.

Berliner Büromieten zeigen sich stabil

Büro-Spitzenmiete in Berlin (Euro/qm MF/G)



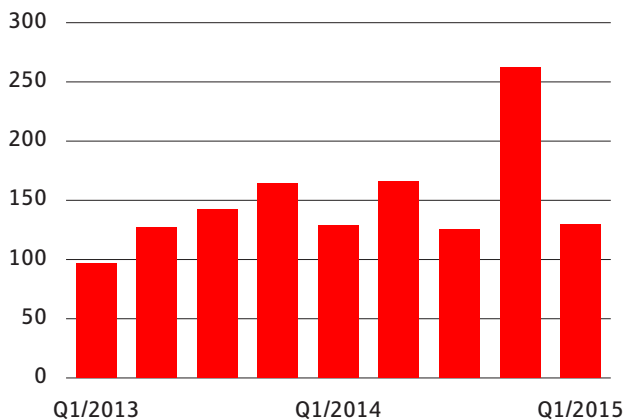
Quelle: bulwiengesa, MF/G = Mietfläche

Das Spitzenmietniveau in Berlin wuchs in den vergangenen Quartalen moderat. Nachdem die Spitzenmiete Ende 2014 auf 23,00 Euro/qm MF/G anstieg, konnte dieses Niveau auch im 1. Quartal 2015 bestätigt werden. Nach wie vor sind die Spitzenpreise für eine europäische Hauptstadt aber niedrig. Auch im Vergleich mit anderen deutschen Städten wie Frankfurt/Main oder München ist die marktübliche Miete noch auf einem geringen Stand.

In den kommenden Quartalen ist mit einer stabilen Entwicklung und moderatem Wachstum im Spitzensegment zu rechnen, begründet durch eine zunehmende Angebotsverknappung. Diese hat in den vergangenen Monaten zu signifikanten Anstiegen vor allem bei den Durchschnittsmieten geführt. Mittelfristig ist mit einem Anhalten dieses Trends zu rechnen.

Solider Jahresauftakt bei der Flächennachfrage

Büroflächenumsatz in Berlin in Tsd. qm MF/G



Quelle: bulwiengesa, MF/G = Mietfläche

Ein herausragendes Ergebnis erreichte der Flächenumsatz im 4. Quartal 2014 mit rund 262.000 qm MF/G. Großvermietungen und eine sehr hohe Anzahl von kleinen Vermietungen prägten 2014 das Marktgeschehen und trugen zu dem Rekordgesamtumsatz von 682.000 qm MF/G bei. Das 1. Quartal 2015 zeigte nach der Jahresendrallye eine Beruhigung, wenngleich einen guten Start: Mit einem Umsatz von 130.000 qm MF/G blieb das Volumen zwar deutlich hinter den Topquartalen zurück, für einen Jahresauftakt ist das Ergebnis jedoch überdurchschnittlich. Der Branchenmix war dabei sehr heterogen. Die Kreativen der Stadt bilden dabei erneut eine wichtige Nachfragergruppe, was auch bei den ausgewählten Vermietungen deutlich wird:

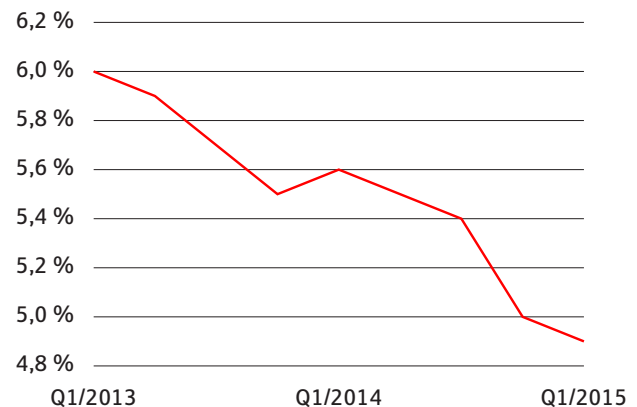
- Rocket Internet mit 22.000 qm MF/G in der Rudi-Dutschke-Straße (Kreuzberg)
- MDK Medizinischer Dienst mit 10.000 qm MF/G in der Lise-Meitner-Straße (Charlottenburg)
- Magix Multimedia mit 5.000 qm MF/G in der Darwinstraße (Charlottenburg)

Stetig sinkender Leerstand

Auch wenn für das 1. Quartal 2015 das Umsatzvolumen spürbar zurückging, hielt der Trend der Leerstandsreduktion an. Der Büroflächenleerstand sank im 1. Quartal erneut und liegt aktuell bei 920.000 qm MF/G bzw. 4,9 %. Damit ist das Niveau so niedrig wie seit Mitte der 1990er Jahre nicht mehr. Im Vergleich der sieben großen Büroimmobilienstandorte hat Berlin damit nach Stuttgart die niedrigste Leerstandsrate. Die zu erwartende hohe Nachfrage für das laufende Jahr wird diesen Trend weiter fortsetzen.

Eine zunehmende Angebotsverknappung ist vor allem in den zentralen Lagen, mit Ausnahme des Potsdamer Platzes, zu verzeichnen. Dies wird sich auch mittelfristig nicht ändern.

Büroflächenleerstand in Berlin in Prozent



Quelle: bulwiengesa

Die Gründe für die anhaltende Leerstandsreduktion liegen in der hohen Flächennachfrage einerseits und der vergleichsweise geringen Bautätigkeit andererseits. Nach Jahren nur moderater Bautätigkeit zieht diese 2015 zwar wieder spürbar an und auch 2014 lag das Fertigstellungsvolumen über dem Mittel der letzten Jahre. Dennoch erreicht es bei Weitem nicht die hohen Niveaus der Mitte der 1990er Jahre. Besonders auf den innerstädtischen Büroimmobilienmarkt wirkt sich zudem seit einigen Jahren aus, dass die Preisentwicklung im Wohnsegment den Wettbewerb um Grundstücke weiter verstärkt.

Nachfrage hält Renditen weiter unter Druck

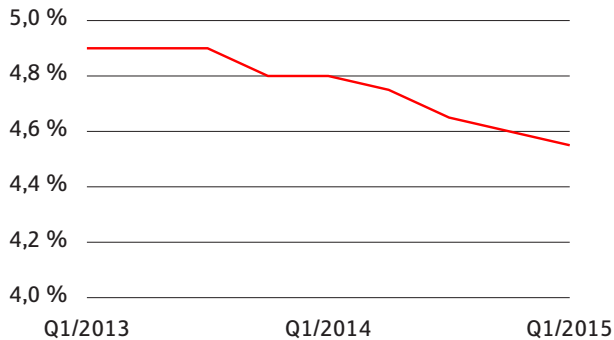
Berlin als „sicherer Immobilienhafen“ hat sich in den vergangenen Jahren zu einem der Topinvestmentmärkte in Deutschland entwickelt.

Die Niedrigzinspolitik sorgt für eine anhaltend hohe Nachfrage nach Immobilien, insbesondere im sogenannten Core-Segment. Der Nachfrage nach diesen gut vermieteten Immobilien in Toplagen steht nur ein vergleichsweise geringes Angebot gegenüber. Die Folge sind Preissteigerungen und damit ein spürbarer Rückgang der Renditen.

Ende 2014 lag die Nettoanfangsrendite bei 4,6 % und sank damit erstmalig auf das Niveau der traditionellen Büroinvestmentschwerpunkte München, Hamburg und Frankfurt. Die anhaltend hohe Nachfrage hielt die Renditen auch im 1. Quartal 2015 unter Druck. So liegt die Nettoanfangsrendite derzeit bei nur noch 4,55 %. Für das Gesamtjahr ist hier keine

Veränderung der Nachfrage zu erwarten, sodass ohne einen "Zinsschock" kein Anstieg der marktüblichen Renditen in Aussicht ist.

Nettoanfangsrendite für Bürogebäude in zentralen Lagen Berlins



Quelle: bulwiengesa

Lagen für 16 Euro/qm außerhalb der City

Durch seine polyzentrische Struktur unterscheidet sich der Berliner Büromarkt deutlich von anderen deutschen Großstädten. Während dort die zu erzielenden Mietpreise typischerweise mit zunehmender Entfernung vom Zentrum abnehmen, sind solche Strukturen in Berlin nur bedingt nachzuweisen.

Das immer noch vergleichsweise niedrige Mietniveau liegt an den Topstandorten bei aktuell 23,00 Euro/qm MF/G. Erreicht wird dies in der City Ost rund um den Gendarmenmarkt, der City West am Kurfürstendamm, am Potsdamer Platz sowie seit Kurzem auch im Umfeld des Hauptbahnhofes.

Anders sieht es beim durchschnittlichen Mietniveau in diesen Lagen aus: Dies liegt derzeit etwas über 16,00 Euro/qm MF/G – ein Kennzeichen für eine breite Masse an Objekten, die in der Summe ein deutlich höheres Volumen und damit auch ein höheres Finanzierungspotenzial abbilden als die wenigen Spitzenobjekte.

Eine Miete von 16,00 Euro/qm ist zudem ein Preis, der sich gut als Grenzbetrag anbietet, da er auch in anderen Teilmärkten außerhalb der City – dort jedoch nur im Spitzensegment – erreicht wird und ein guter Indikator für einen hohen und stabilen Cashflow sowie gute City- und Cityrandlagen ist.

Die zunehmende Verknappung in zentralen Bereichen rückt den Cityrand verstärkt in den Fokus, der dadurch steigende Mieten verzeichnet.

Neben den City-Teilmärkten

- Kurfürstendamm plus Seitenstraßen
- Mitte 1a (City Ost)
- Potsdamer Platz

erzielen die Cityrandbereiche

- Mitte
- Hauptbahnhof/ Europacity
- Mediaspree

seit Jahren nachhaltig Spitzenmieten von mindestens 16,00 Euro/qm MF/G.

Auch andere Teilmärkte wie beispielsweise Tiergarten oder Charlottenburg erreichen diese Spitzenmieten in konjunkturellen Hochphasen oder durch einzelne Großvermietungen.

Leuchttürme gibt es überall: Selbst in Teilmärkten, deren Spitzenmieten – eigentlich – unterhalb von 16,00 Euro/qm MF/G liegen, existieren einzelne Teillagen oder Objekte, die deutlich mehr als die üblichen Mieten erzielen und für 16,00 Euro/qm MF/G marktfähig sind. Traditionell sind dies, neben den Cityrandlagen in Charlottenburg und Tiergarten, vor allem Kreuzberg, Schöneberg und Friedrichshain. Auch in der Peripherie, abseits der klassischen Bürolagen, etablieren sich vereinzelt entsprechende Lagen und Objekte.

Sondersituationen auf dem Berliner Büromarkt

Neben der polyzentrischen Struktur wirken auch zunehmend individuelle Impulse auf den Berliner Büroimmobilienmarkt, die im Folgenden näher beleuchtet werden, etwa die starke Konzentration von Neubautätigkeiten oder besondere Mietergruppen.

Diese individuellen Charakteristika führen zu einer groben Unterteilung in die folgenden vier Kategorien:

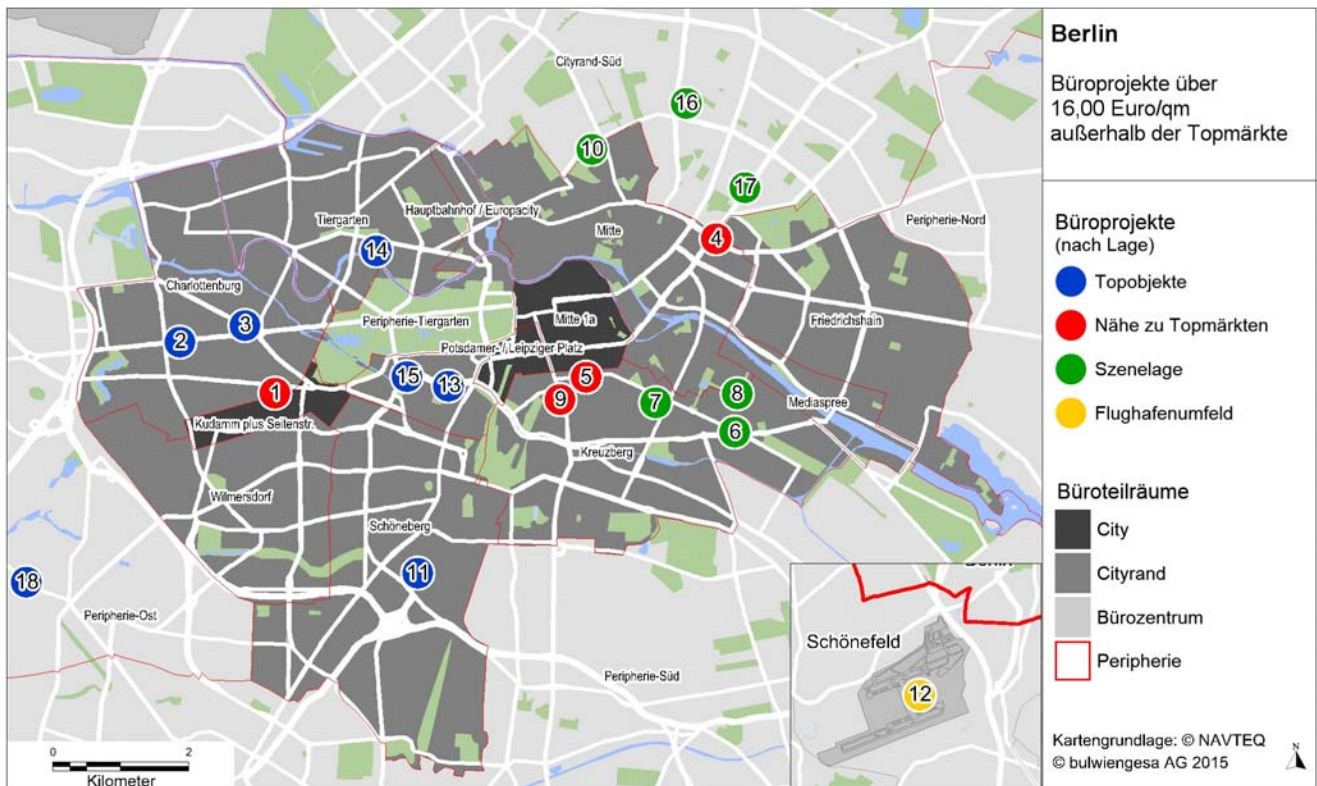
1. Topobjekte
2. Nähe zu Topmärkten
3. Szenelagen
4. Besondere infrastrukturelle Anbindung (Flughafenumfeld)

Keine dieser vier Kategorien darf dabei isoliert betrachtet werden. Zu beachten ist auch, dass die Kategorien Sondersituationen auf dem Berliner Büroimmobilienmarkt mit unterschiedlichen Impulsen repräsentieren.

Im Folgenden werden ausgewählte Büroobjekte, die Mietpreise von mindestens 16,00 Euro/qm erzielen und außerhalb der beschriebenen Topmärkte liegen, tabellarisch aufgeführt, kartografisch verortet und kategorisiert, um Strukturen und Gesetzmäßigkeiten sichtbar werden zu lassen.

Ausgewählte Büroprojekte über 16,00 Euro/qm außerhalb der Top-Märkte

Nr.	Teilmarkt	Projekt	Straße	Merkmale	Kategorienzuordnung
1	Charlottenburg	Bürogebäude an der Uhlandstraße 14	Uhlandstraße 14	Unmittelbare Nähe zum Ku'damm	Nähe zu Topmärkten
2	Charlottenburg	Bismarck-Karrée	Bismarckstraße 45-47/Wilmersdorfer Straße	Neubau	Topobjekt
3	Charlottenburg	Deutsche-Bank-Campus 2 (Neubau)	Otto-Suhr-Allee 6-16	Neubau	Topobjekt
4	Friedrichshain	Königsstadt-Carrée	Mollstraße 31/Otto-Braun-Straße 82	Unmittelbare Nähe zu Mitte	Nähe zu Topmärkten
5	Kreuzberg	Charlotten-Carree BT B 1+2 Victoria Haus	Charlottenstraße 14-15	Unmittelbare Nähe zu Mitte 1a	Nähe zu Topmärkten
6	Kreuzberg	GSG-HOF Oranienstraße 6	Oranienstraße 6	Klinkerbauten, Szenebezirke	Szenelage
7	Kreuzberg	GSG-HOF Oranienstraße 10-11	Oranienstraße 10-11	Klinkerbauten, Szenebezirke	Szenelage
8	Kreuzberg	GSG-HOF Lobeckstraße	Lobeckstraße 36	Klinkerbauten, Szenebezirk	Szenelage
9	Kreuzberg	Geschäftshaus Friedrichstraße 40	Friedrichstraße 40	Unmittelbare Nähe zu Mitte 1a	Nähe zu Topmärkten
10	Mitte/Peripherie Nord	Factory – Startup-Fabrik	Rheinsberger Straße/Strelitzer Straße/Bernauer Straße	Zielgruppenfokussierung/unmittelbare Grenze zu Mitte	Szenelage
11	Schöneberg	EUREF-Campus 18-19 Waserturm	Torgauer Straße 12-15	Neubau, Nachhaltigkeitskonzept	Topobjekt
12	Schönefeld	2BAC Berlin Brandenburg Airport Center	Willy-Brandt-Platz 2	Flughafenlage	Flughafenumfeld
13	Tiergarten	Shell-Haus	Reichpietschufer 60-62	Wasserlage, Nähe zum Teilraum PoP	Topobjekt
14	Tiergarten	Der Spreebogen	Kirchstraße 6-16/Alt-Moabit 101/101A-D	Wasserlage	Topobjekt
15	Tiergarten	Palais am Tiergarten	Reichpietschufer 86-90	Wasserlage	Topobjekt
16	Peripherie-Nord	Jacobowitz-Hof	Pappelallee 78,79	Szenebezirke, frisch sanierter Altbau	Szenelage
17	Peripherie-Nord	Ehemalige Zigaretten- und Textilfabrik	Greifswalder Straße 212-213	Szenebezirke, internationale Nutzer, Mieterausbau	Szenelage
18	Peripherie-West	Bürovilla	Richard-Strauß-Straße 37	Grunewaldlage	Topobjekt



Kategorie 1: Topobjekte

Die größte Gruppe der Objekte stellt die Kategorie "Topobjekte" dar. Ursachen für das überdurchschnittliche Mietniveau sind hier

- besondere Gebäudequalitäten und/oder
- die jeweilige Qualität der Mikrolage.

Besonders hohe Gebäudequalitäten haben dabei überwiegend Neubauprojekte mit überdurchschnittlichem Ausstattungsstandard und repräsentivem Charakter: etwa der Deutsche Bank Campus, der derzeit am Ernst-Reuter-Platz entsteht und der EUREF-Campus in Schöneberg mit seinem sehr spezifischen Nachhaltigkeitsansatz.

Topobjekte sind aber auch Bestandsobjekte mit besonderen Lagequalitäten – beispielsweise mit Wasser- oder Parkblick – und großer Repräsentativität. So erzielen der Spreebogen in Moabit und das Palais am Tiergarten in den oberen Etagen bei entsprechender Ausrichtung und hohen Ausstattungsstandards eine Miete von 16,00 Euro/qm MF/G in der Spitze.

Auch Bürovillen in der Nähe des Grunewalds und damit einer peripheren Bürolage zählen zu dieser Gruppe und generieren Mietpreise deutlich über der teilmärktüblichen Spitzenmiete. Ausschlaggebend sind hierbei vor allem die hochwertige Substanz der Gebäude und das prestigeträchtige Umfeld.

Mittelfristig geben diese Solitäre dem gesamten Berliner Büroimmobilienmarkt nur bedingt signifikante Impulse – zu vereinzelt und unregelmäßig werden hochpreisige Vermietungen erzielt. Impulse sind hier vor allem auf Teilmarktebene zu erwarten, da sich die Gebäude im dortigen Marktgeschehen etabliert haben. Vor allem in Schöneberg, Charlottenburg und Tiergarten können Topobjekte das dortige Mietniveau spürbar nach oben beeinflussen, da diese Cityrandlagen besonders von der Flächenverknappung in den Zentren profitieren.

1 Topobjekte

Eigentümerstruktur	Investmentfirmen, Fonds, Banken
Gebäudestruktur	Überdurchschnittliche Gebäudequalität, hochwertige Ausstattung, repräsentativer Charakter
Mieterstruktur	Öffentliche Hand und Mieter mit Repräsentationsbedarf
Baujahr	Ab 2000
Mietniveau	13,50 - 18,50
Verkehrsanbindung	Gut bis sehr gut
Lagequalität	<ul style="list-style-type: none"> – Wasser- bzw. Parknähe – Repräsentativität – Prestigeträchtige Lagen
Nachfragefokus	+

Kategorie 2: Nähe zu Topmärkten

Bürogebäude in der Nähe zu Topmärkten liegen in unmittelbarer Nähe eines Teilmarktes, in dem deutlich höhere Mieten gezahlt werden. Der Unterschied zwischen den Lagen weist dabei meist mehrere Euro/qm auf. Zum Teil bestehen aber städtebauliche Zusammenhänge zwischen diesen Teillagen.

So zum Beispiel beim Königstadt-Carrée in Friedrichshain. Es liegt direkt an der Grenze zum Teilmarkt Berlin-Mitte, in dem Spitzenmieten von bis zu 20,00 Euro/qm erzielt werden. Vor wenigen Jahren noch als Solitärstandort positioniert, wurden in den letzten Jahren durch verschiedene Projekte entlang der Otto-Braun-Straße städtebauliche Strukturen geschaffen, die zunehmend eine Einheit bilden.

Bürogebäude in der Nähe von Toplagen sind meist klassische Bürogebäude, die sich in Ausstattung und verkehrlicher Anbindung fast gar nicht von Standorten in den besseren Lagen unterscheiden. Daher wird auch annähernd das gleiche Mietniveau erzielt; die Korrelation der Mietentwicklung zwischen der Toplage und den Objekten in der Nähe dieser Lage ist sehr hoch.

Die Nutzer sind heterogen, die Gebäudestrukturen flexibel: Sie bieten vielen kleinen Mietern aus unterschiedlichen Branchen ebenso geeignete Büros wie Einzelmietern mit großem Flächenbedarf.

Die zunehmende Grundstücksverknappung in den Topmärkten wird sich künftig noch stärker auf benachbarte Teilmärkte auswirken. Grundstücke oder Objekte, deren Qualitäten mit denen der Topmärkte vergleichbar sind, rücken daher in den Fokus der Nachfrage.

Perspektivisch wird daher mit einer anhaltend hohen Nachfrage für Objekte dieser Kategorie zu rechnen sein.

2 Nähe zu Topmärkten

Eigentümerstruktur	Kleinere Investmentfirmen, Fonds
Gebäudestruktur	Klassische Bürogebäude mit überdurchschnittlichen Qualitäten
Mieterstruktur	Nicht branchenspezifisch, Einzel- und Mehrmieternutzung
Baujahr	Ab 1990
Mietniveau	12 - 19 Euro/qm
Verkehrsanbindung	Sehr gut
Lagequalität	– Zentrumsnähe – Gute infrastrukturelle Anbindung
Nachfragefokus	+

Kategorie 3: Szenelagen

Berlins Attraktivität gründet u. a. auf seinen „Szenelagen“, und das bereits seit einigen Jahren: angefangen im Prenzlauer Berg über Friedrichshain/Kreuzberg und schließlich Neukölln. Auch die mediale Präsenz hat in letzter Zeit stark zugenommen.

Von diesem Trend blieb auch der Berliner Büromarkt nicht verschont. Szenelagen in beliebten Vierteln wie Kreuzberg sind seit wenigen Jahren auch begehrte Flächen für Büronutzungen. Eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr in Verbindung mit einer dekorativen Altbaufassade oder loftartigen Büroräumen sind vor allem bei aufstrebenden Start-up-Unternehmen sehr beliebt.

Meist sind sie erst auf den zweiten Blick als Bürogebäude zu erkennen – die flächenmäßig oftmals eher kleinen Objekte fügen sich diskret in das Stadtbild ein. Sie sind in ihrer Nutzung sehr flexibel und weisen neben Büros oft auch Lager- oder Produktionsräume auf.

Die Mieter kommen aus unterschiedlichen Branchen mit einem Schwerpunkt auf Software und IT, Werbung und der Kreativindustrie. Beispiele für solche Objekte in Szenelagen sind die GSG-Höfe in Kreuzberg oder die ehemalige Zigaretten- und Textilfabrik im Prenzlauer Berg.

Die GSG-Höfe in Kreuzberg zeichnen sich vor allem durch ihre Lage in einem der vielfältigsten Viertel Berlins aus. Hier wird es jungen Kreativen ermöglicht, in Büros, Lofts, Geschäftsräumen oder Werkstätten zu arbeiten und in unmittelbarer Nähe, in einer derzeitigen Trendwohnlage, zu leben. Die ehemalige Zigaretten- und Textilfabrik an der Greifswalder Straße besticht vor allem durch die Nähe zum beliebten Prenzlauer Berg, der lange als Mekka für die Kunst- und Kulturszene in Berlin galt und heute zu den angesagtesten Wohnlagen zählt.

Hier zählt das Image: Vor allem in den Bereichen IT, Kommunikationstechnik oder Design ist dieser Faktor auch im globalen Wettbewerb wichtig. Zudem befinden sich in diesen Lagen auch häufig die Wohnungen der Unternehmer. Darüber hinaus spielen oft noch andere Faktoren, wie vom Vermieter übernommene Renovierungen, Ausbauten oder fehlende Kenntnisse ausländischer Mieter des Berliner Büromarktes eine Rolle für das im Teilmarktcontext erhöhte Mietniveau.

Diese Kategorie zeichnet sich auch durch eine überaus starke Zielgruppenfokussierung auf Objektebene und Mikrolage aus. Durch das räumlich stark konzentrierte Auftreten von Unternehmen der gleichen Branche können Netzwerke und innovative Wettbewerbsbeziehungen entstehen.

So wie die Start-up-Factory in der Bernauer Straße: Diese hat ihr Profil auf die Anforderungen junger Gründer im Bereich IT, Software und Kommunikation ausgerichtet. Neben flexiblen Grundrissen, individuellen Büroräumen und Innenausstattungen über eine ideale Infrastruktur bis hin zu einem lokal ansässigen Inkubator ist das Objekt perfekt an die Bedürfnisse der neuen Mieter angepasst.

Dabei befindet sich das Objekt eigentlich noch innerhalb des hochpreisigen Teilmarktes Mitte, allerdings unmittelbar an der Grenze zu einer peripheren Bürolage – die umliegende Mikrolage war für Büronutzungen bisher wenig attraktiv. Durch das integrierte Konzept der Zielgruppenfokussierung konnte sich das Objekt gegenüber den Topmärkten durchsetzen und etabliert sich in der heutigen Szenelage.

Die aktuelle Nachfrage auf dem Berliner Büromarkt lässt ein anhaltend hohes Interesse der Nutzer an den Objekten in Szenelagen erwarten. Die hohe Nachfrage sorgt zudem für spürbar steigende Mieten und Verbesserungen im Umfeld der Objekte und sendet Impulse, die den gesamten Berliner Markt derzeit signifikant mitbeeinflussen. Bleiben diese für die Nutzer günstigen Rahmenbedingungen stabil, wird der Einfluss in den nächsten Jahren weiter zunehmen.

Doch Nachfrage und Anforderungen verändern sich immer wieder. Mittelfristig können daher auch Lagen in den Fokus rücken, die derzeit noch nicht sonderlich interessant erscheinen. Vor allem preissensible Nachfrager treten dabei als Pioniere an neuen Standorten auf. Ob es sich bei diesem Phänomen um eine nachhaltige Entwicklung handelt, bleibt abzuwarten. Bei konjunkturellen Schwankungen zeigte sich die sogenannte Creative Class in der Vergangenheit sehr anfällig – auch ist die Szene für ihre ausgeprägte Mobilitätsbereitschaft bekannt. Ob Berlin auch zukünftig Anlaufpunkt der kreativen Klasse bleibt, steht daher in den Sternen.

3 Szenelagen

Eigentümerstruktur	Bestandshalter
Gebäudestruktur	Kleine Objekte, Altbauten, Transformationsimmobilien
Mieterstruktur	IT, Marketing, Kreativindustrie, u. a.; v.a. kleine und sehr kleine Unternehmen
Baujahr	Ab 1990 / ehem. Gründerzeitarchitektur
Mietniveau	4 - 18 Euro/qm
Verkehrsanbindung	gut
Lagequalität	– Image – Nähe zu Trendwohnlagen – Gute infrastrukturelle Anbindung
Nachfragefokus	+

Kategorie 4: Flughafenumfeld

Standorte im Flughafenumfeld bilden die vierte und letzte Kategorie. Derzeit existiert direkt am Terminal des neuen Flughafen Berlin Brandenburg (BER) lediglich ein Bürokomplex, das 2BAC Berlin-Brandenburg Airport Center. Dieses ist voll vermietet, vor allem an luftfahrtaffine Unternehmen und Betriebe, die derzeit am Flughafen beteiligt sind. Das Mietpreinsniveau liegt dabei deutlich über dem, was im Flughafenumfeld derzeit üblicherweise erreicht wird.

Das Objekt profitiert dabei von den baulichen Qualitäten, die im Umfeld des Flughafens so nicht existieren, sowie der nicht substituierbaren Lage am Terminal, die mit Eröffnung des neuen Flughafens noch sichtbarer in den Mittelpunkt rücken wird.

Die Erfahrungen von anderer Flughäfen zeigen, dass sich Flughafenstandorte durchaus mit einem überdurchschnittlichen Mietniveau etablieren können und vor allem Nutzer mit großem Flächen- und Repräsentationsbedarf oder Flughafenaffinität ansprechen. Das Preisniveau ist durchaus vergleichbar mit den zentralen Lagen der Stadt.

Für den neuen Hauptstadtflughafen existieren diverse Planungen für Büroprojekte, die in ihrer Umsetzung aber noch stark von der offiziellen Eröffnung des Flughafens abhängen. Nach Inbetriebnahme kann von einer sukzessiven Nachfragesteigerung ausgegangen werden.

Perspektivisch wird in Schönefeld ein neuer Büroteilmarkt entstehen, der in der Spitze das höherpreisige Mietsegment bedienen wird. Der Standort tritt dabei in Wettbewerb zu den zentralen städtischen Lagen und profitiert gleichzeitig von der zunehmenden Verknappung dort.

Vor allem für Nachfrager, die größere zusammenhängende Flächen benötigen und dazu einen gewissen Repräsentationsbedarf haben, wird der Flughafen eine Option bei der Standortwahl darstellen.

4 Flughafenumfeld

Eigentümerstruktur	Fonds
Gebäudestruktur	Klassische Bürogebäude
Mieterstruktur	– Flughafenaffinität – Großnutzer mit Repräsentationsbedarf
Baujahr	Ab 2011
Mietniveau	13 - 18 Euro/qm
Verkehrsanbindung	Gut bis sehr gut
Lagequalität	– Sehr gute infrastrukturelle Anbindung – Periphere Bürolage
Nachfragefokus	++

Fazit

Durch die hohe Nachfrage und die zunehmende Flächenverknappung in zentralen Lagen rücken auch Standorte, die bisher nur wenig beachtet wurden, zunehmend in den Fokus von Investoren und Projektentwicklern. Hiervon profitiert vor allem der Cityrand, aber auch Standorte in peripheren Lagen, wo vereinzelt ebenfalls 16,00 Euro/qm erreicht werden können. Aufgrund des vergleichsweise geringen Mietniveaus in Berlin muss in diesen Teillagen dafür allerdings die Qualität stimmen.

Auffällig ist, dass die Objekte der Kategorie Topobjekte vor allem im westlichen Teil der Hauptstadt zu finden sind. Die Bürovilla mit überdurchschnittlicher bis luxuriöser Ausstattung im repräsentativen Stadtteil Grunewald oder Neubauten wie auf dem EUREF-Campus in Schöneberg mit seinem innovativen Nutzungs- und Baukonzept sind Beispiele dieser Strukturen. Perspektivisch können diese Topobjekte vor allem auf Teilmarktebene anhaltende Impulse geben. Voraussetzung für nachhaltige Effekte sind besondere Objekt- und Lagequalitäten.

Von der Nähe zu Topmärkten profitieren Objekte im gesamten Stadtgebiet. Citylagen wie der Potsdamer Platz, die Friedrichstraße, der Alexanderplatz im Osten und der Kurfürstendamm im Westen der Hauptstadt besitzen eine hohe Anziehungskraft, die auch auf deren Seitenstraßen ausstrahlt. Büroobjekte in diesem Umfeld können davon profitieren und höhere Mieten erzielen. Insgesamt kann für Objekte dieser Kategorie auch zukünftig von einer hohen Nachfrage ausgegangen werden.

Die Kategorie Szenelagen lässt sich deutlicher verorten: Alle betrachteten Objekte dieser Kategorie befinden sich im Osten der Stadt, wo sich die Szeneviertel etabliert haben. Vor allem die Gebiete in ehemaliger Mauerlage boten den perfekten Nährboden für diese Art der Entwicklung. Leerstand, günstige Mieten und Altbauten mit Sanierungsbedarf prägten dort lange das Stadtbild. Noch vor wenigen Jahren waren diese Gebiete völlig uninteressant für den Berliner Büromarkt. Heute gelten sie als Magnete für die Kreativindustrie, für Start-ups und Unternehmen der Neuen Medien.

Für die teils loftartigen Büroobjekte wird hier deutlich mehr gezahlt als für Standardbüros im direkten Umfeld. Das coole, kreative Image, dazu der durchmischte Charakter der Viertel haben die Szenelagen als wichtige Standorte innerhalb des Berliner Büroimmobilienmarktes etabliert. Die GSG-Höfe in Kreuzberg mit ihren Klinkerfassaden stehen exemplarisch für diese Klasse. Der Einfluss der Szenelage wird perspektivisch als wachsend angesehen; bei gleichbleibender konjunktureller Entwicklung werden die Impulse der Szeneviertel nachhaltig auf den Berliner Büroimmobilienmarkt wirken.

Die bis dato noch unterrepräsentierte Kategorie Flughafenumfeld wird sich mit der Eröffnung des Flughafens spürbar entwickeln. Die besondere infrastrukturelle Anbindung und der repräsentative Charakter bieten gute Entwicklungsvoraussetzungen für dieses Marktgebiet. Zudem kann der Standort von den derzeitigen Verknappungstendenzen im Stadtzentrum profitieren. Ähnlich wie die Szenelage wird sich das Flughafenumfeld mittelfristig spürbar im Berliner Marktgefüge etablieren und weist gute Wachstumsperspektiven auf.

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

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