

# Marktbericht 1/2016: Urbane Bürostandorte abseits der City – Potenziale am Berliner S-Bahn-Ring



**Sie sind hervorragend angebunden und haben ein urbanes Umfeld: Während es in der City eng wird, entwickeln sich „Ringstandorte“ zu interessanten Alternativen**

Vermietungen und Investments mit Rekordwerten – so war das Jahr 2015 bekanntlich zu Ende gegangen. Nach dem ersten Quartal 2016 zeigt sich: Der Trend scheint auch für den weiteren Jahresverlauf anzuhalten.

Dabei führt die außerordentlich hohe Nachfrage, bei einer verhältnismäßig geringen Bautätigkeit, zu einer Flächenverknappung vor allem in den zentralen Innenstadtbereichen Berlins. Bis auf den Potsdamer Platz finden sich in den Citylagen kaum noch Angebote für große zusammenhängende Flächen, die sich (noch) nicht in Projektentwicklungen befinden.

Durch diesen Nachfragedruck suchen Nutzer, aber auch Projektentwickler und Investoren nach alternativen Standorten. Neben den klassischen Cityrandlagen der Hauptstadt profitieren besonders Lagen mit guter Anbindung und urbanem Umfeld – wie die Standorte an der Berliner Ringbahn. Diese befinden sich üblicherweise in Lagen, die nach der Büromarktklassifikation der Peripherie zugeordnet werden, stellenweise werden jedoch auch Cityrandbereiche tangiert. Neben ihren Lagequalitäten verfügen einzelne Standorte auch über eine hohe Büromarktrelevanz.

Der fünfte Marktbericht der Berliner Sparkasse und bulwiengesa zum Berliner Büroimmobilienmarkt untersucht ausgewählte Ringstandorte. Er analysiert, inwieweit diese Standorte von den aktuellen Entwicklungen auf dem Berliner Büroimmobilienmarkt profitieren und inwiefern sie künftig relevante Büroagglomerationen darstellen können. Für die Gesamtbetrachtung des Berliner Büroimmobilienmarktes werden zunächst die üblichen Büromarktkennzahlen dargestellt.

## Jahresauftakt untypisch

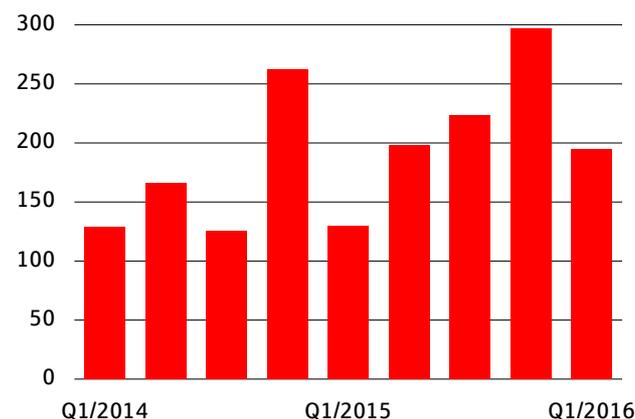
Nach dem vielfach kommunizierten Rekordumsatz des Jahres 2015, der aus der hohen Nachfrage des 4. Quartals resultierte, wurde auch im 1. Quartal 2016 ein sehr hohes Umsatzvolumen erzielt. Das ist keinesfalls die Regel: In den vergangenen Jahren war der Jahresauftakt eher verhalten ausgefallen; in die-

sem Jahr wurden jedoch annähernd 200.000 qm MF/G (Mietfläche für gewerblichen Raum nach gif) durch Vermietungen und Eigennutzungen umgesetzt. Weitere Großgesuche im Markt deuten zudem darauf hin, dass auch in den kommenden Monaten hohe Volumina erreicht werden.

Große Vermietungen des 1. Quartals 2016 waren:

- Zalando: 8.000 bzw. 6.000 qm MF/G
- Laureate: 7.000 qm MF/G

**Büroflächenumsatz in Berlin in Tsd. qm MF/G  
(Q1 2014 - Q1 2016)**



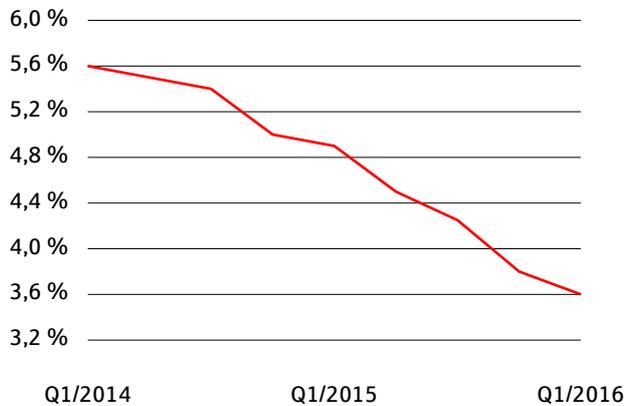
Quelle: bulwiengesa, MF/G = Mietfläche

## Erneuter Leerstandsabbau

Mit dem umsatzstarken Anfangsquartal setzt sich die Leerstandsreduktion im Berliner Büromarkt weiter fort. Mit aktuell rund 675.000 qm MF/G stehen nur noch rund 3,6 % des gesamten Flächenbestandes der Bundeshauptstadt leer. Für das laufende Jahr 2016 wird im Zuge der erwarteten hohen Nachfrage von einer weiteren Reduzierung des Angebots ausgegangen.

Unter den anderen Büromarktmegapolen Deutschlands weisen nur Stuttgart und München ein vergleichbar geringes verfügbares Flächenangebot auf.

**Büroflächenleerstand in Berlin (Q1 2014 - Q1 2016)**



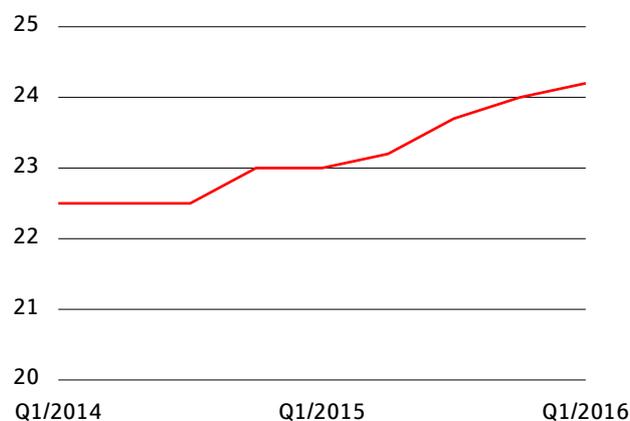
Quelle: bulwiengesa

**Weiter leichter Anstieg bei der Spitzenmiete**

Im aktuellen Marktumfeld trifft eine sehr hohe Nachfrage auf ein nur begrenztes Angebot. Besonders in zentralen Lagen wirkt sich dieses Ungleichgewicht derzeit dramatisch aus. Die logische Konsequenz sind steigende Mietpreise.

Entsprechend steigt auch das Niveau der Spitzenmieten stetig an. Nachdem Ende 2015 die Marke von 24,00 Euro/qm MF/G erreicht wurde, konnte auch im 1. Quartal 2016 ein erneuter Anstieg verzeichnet werden. Es besteht kein Zweifel, dass sich diese Entwicklung in den nächsten Quartalen fortsetzen wird.

**Büro-Spitzenmiete in Berlin in Euro/qm MF/G (Q1 2014 - Q1 2016)**



Quelle: bulwiengesa, MF/G = Mietfläche nach gif

Auch abseits der Citylagen steigen die Spitzenmieten der einzelnen Teillagen spürbar. Cityrandlagen und andere Teilräume profitieren von den zunehmenden Verlagerungstendenzen, die das verfügbare Flächenangebot im gesamten Stadtgebiet reduzieren.

Neben den Spitzenpreisen steigt auch das durchschnittliche Mietniveau stadtweit an. Der Zuwachs zeigt dabei teilweise sogar eine höhere Dynamik als das Spitzensegment.

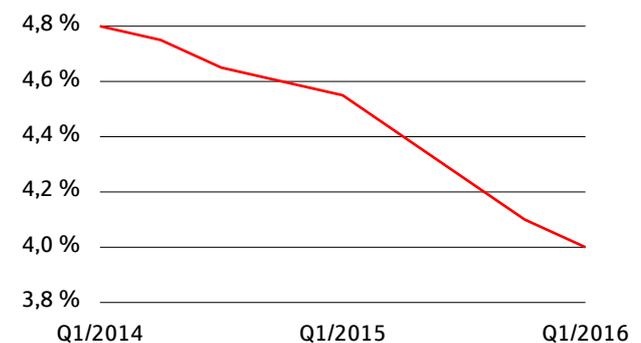
**Rendite erreicht Vier-Prozent-Marke**

Mit dem Null-Zins-Entscheid der EZB hat sich das Marktumfeld am Immobilieninvestmentmarkt für längere Zeit verfestigt. Ein baldiger Liquiditätsabzug ist nicht zu erwarten.

Folglich bleibt die Nachfrage sehr hoch, wenngleich das Investmentvolumen im 1. Quartal leicht zurückging. Für die kommenden Quartale stehen bereits zahlreiche Transaktionen an, weshalb wieder von einem Anziehen des Investmentvolumens auszugehen ist.

Mit einer Nettoanfangsrendite von nunmehr 4 % für zentral gelegene Büroimmobilien positioniert sich Berlin nachhaltig unter Deutschlands Top-Investmentstandorten.

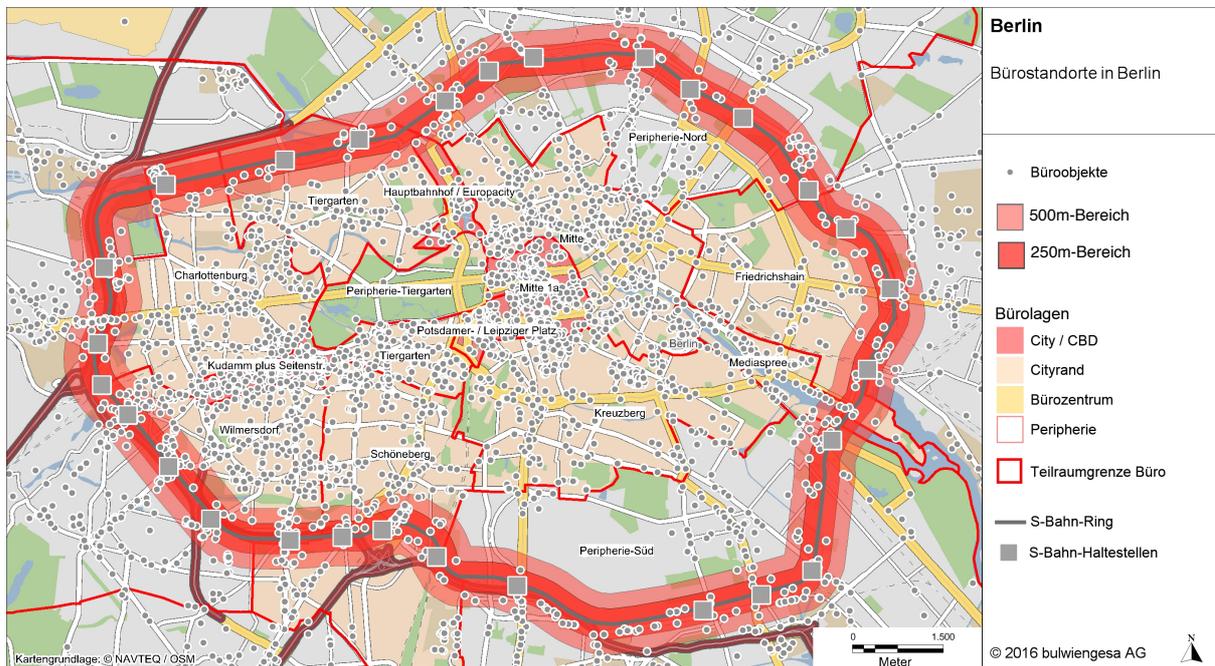
**Nettoanfangsrendite für Bürogebäude in zentralen Lagen Berlins (Q1 2014 - Q1 2016)**



Quelle: bulwiengesa

In den nächsten Monaten wird die Vier-Prozent-Marke unterschritten, da kurz- bis mittelfristig nicht mit einer Veränderung des Marktumfeldes gerechnet werden kann.

Erst mit einem signifikanten Anstieg des europäischen Leitzinses wird sich die Liquidität des Marktes zu Gunsten anderer Kapitalmarktalternativen verringern.



## Im Ring wird es eng

Wie kaum eine andere Stadt hat Berlin eine polyzentrische Stadt- und Büromarktstruktur. Entsprechend konzentriert sich der Bestand und auch die Bautätigkeit auf den Bereich innerhalb des S-Bahn-Rings.

Im letzten Jahrzehnt sind rund 80 % der Büroneubaufflächen in der inneren Stadt, also innerhalb des Berliner S-Bahn-Rings, entstanden. Zur „inneren Stadt“ gehören jedoch nicht zwangsläufig nur Citylagen: Wie die Karte zeigt, finden sich auch schon innerhalb des Rings selbst periphere Lagen, beispielsweise südlich von Kreuzberg oder nördlich von Mitte.

In Folge der zunehmenden Angebotsverknappung sind Alternativstandorte gefragt. Dafür gewinnen auch stadtpolitische Rahmenbedingungen an Relevanz: Eine nachhaltige Stadtentwicklung mit Bezug auf das städtebauliche Leitbild „Stadt der kurzen Wege“ verlangt auch die Entwicklung von Büroflächen abseits der Berliner Innenstadt.

Da in den klassischen Cityrandlagen innerhalb des S-Bahn-Rings ebenfalls die Flächen knapp werden, verlagert sich das Marktgeschehen zum Teil auch in Lagen mit größerer Entfernung zur City. Trotzdem können diese für Investoren und Nutzer interessant sein. Voraussetzung ist eine gute infrastrukturelle Anbindung und ein urbanes Umfeld.

Diese Eigenschaften sind in der „Ringzone“ gegeben, die sozusagen den Übergangsbereich von innerer Stadt zur äußeren Stadt darstellt. „Ringzone“ definiert sich im Rahmen dieser Analyse als ein 500 Meter breiter Saum innerhalb und außerhalb der Berliner Ringbahntrasse. Anders als die Berliner Stadtautobahn (A 100) umschließt die Berliner Ringbahn das gesamte innerstädtische Stadtgebiet.

## Ringzone selbst indifferent

Auch im städtebaulichen Kontext können aufgrund der Schienenbildung der S-Bahn-Gleise innere und äußere Stadt abgegrenzt werden. Die einzelnen Standorte der Ringzone liegen zum größten Teil in peripheren Bürolagen, teilweise werden jedoch auch Cityrandbereiche angeschnitten.

Einige Standorte an der Berliner Ringbahn haben sich bereits heute als starke und wichtige Bürolagen etabliert. Dabei handelt es sich zum Teil um solitäre Lagen, wie dem Standort von Parel in Berlin-Westend, aber auch um etablierte Büromarktagglomerationen mit hoher Dichte und Nutzungsmischung.

Allerdings bieten einzelne Standorte noch großflächige Potenziale für die Entwicklung neuer Büroflächen. Vor dem Hintergrund der „vollen“ Innenstadt mit großer Konkurrenz um Flächen werden diese künftig an Relevanz gewinnen. Eine quantitative und qualitative Untersuchung der Berliner Ringzone kann wertvolle Anhaltspunkte bei der Suche nach künftig relevanten Bürostandorten liefern.

## 11 % des Gesamtbestandes in Ringzone

Die oben definierte Berliner Ringzone verfügt über ein Bestandsvolumen von insgesamt 2,14 Mio. qm MF/G. Dies entspricht einem Anteil von mehr als 11 % am gesamten Büroflächenbestand Berlins.

### Ringstandorte vs. Gesamtstadtniveau

	Ringstandorte	Anteil an Gesamtstadt
Büroflächenbestand in qm MF/G	2,14 Mio.	11,3 %
Bürofläche in Bau und Planung bis 2020 in qm MF/G	105.000	11,3 %
Flächenumsatz 2015 in qm MF/G	89.305	10,5 %

Auch der Anteil der in Bau und Planung befindlichen Büroflächen liegt mit exakt 11,3 % auf demselben Niveau wie der bisherige Anteil am Büroflächenbestand Berlins – bleibt also auch in Zukunft ein wichtiger Markt. Dazu kommt, dass beim identifizierten Volumen, das sich derzeit in der „Pipeline“ befindet, einige Potenzialgrundstücke mit noch unklarem Realisierungshorizont nicht berücksichtigt wurden. Berücksichtigt man diese ebenfalls, ist perspektivisch ein Anstieg des Anteils am Bauvolumen in Richtung 15 % möglich.

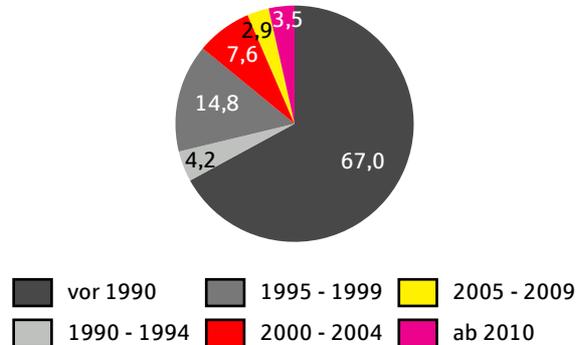
Die Büroflächen der Ringzone unterscheiden sich dabei vom Bestand der übrigen Stadt. Denn für den Gesamtberliner Markt ist es neben der polyzentrischen Stadt- und Büromarktstruktur vor allem das Alter der Berliner Bestandsgebäude, das sich stark von dem anderer Städte unterscheidet. Mehr als zwei Drittel der Berliner Büroflächen wurden vor 1990 realisiert. Dadurch galt der Berliner Büroflächenbestand lange Zeit als hinderlich für die Etablierung im nationalen und globalen Wettbewerb.

Mittlerweile haben sich die Nutzergruppen und deren Präferenzen jedoch gewandelt. Gerade jene älteren Gebäude, die vor allem von der Start-up-Szene nachgefragt werden, verleihen der Stadt ein Alleinstellungsmerkmal.

## Mehr neuere Gebäude

Neben dem dominierenden Anteil der Objekte mit einem Baualter vor 1990 dokumentieren die Strukturen den Bauboom zum Ende der 1990er Jahre: Innerhalb von fünf Jahren entstanden annähernd 15 % der Berliner Büroflächen.

### Bürobestand nach Baualtersklassen Berlin gesamt (in %)

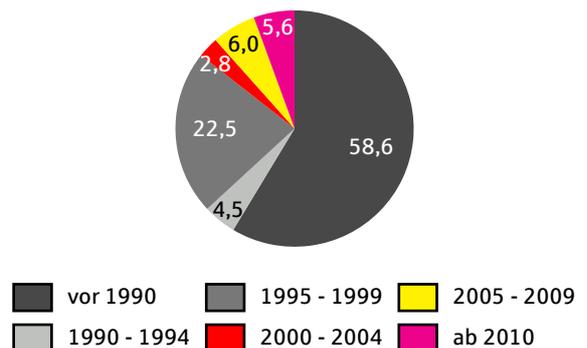


Quelle: bulwiengesa

Auch in der Ringzone sind die meisten Objekte vor 1990 entstanden. Deren Anteil ist jedoch spürbar geringer als in der übrigen Stadt.

Dies begründet sich darin, dass während des Baubooms Ende der 1990er Jahre hier überdurchschnittlich stark gebaut wurde; rund 22,5% des heutigen Büroflächenbestandes der Berliner Ringlagen entstanden in diesem Zeitraum. Auch der Anteil der Neubauten, die seit 2010 fertiggestellt wurden, ist an den Ringstandorten höher.

### Bürobestand nach Baualtersklassen Ringzone (in %)



Quelle: bulwiengesa

Deutlich wird dadurch, dass in Phasen erhöhter Bautätigkeit die Ringstandorte stärker in den Fokus rückten und rücken. Ende der 1990er wurde diese durch die erwartete Nachfrage getrieben und dadurch viele Flächen auch spekulativ errichtet.

Heute sind die Treiber die bereits jetzt sehr hohe Nachfrage sowie äußerst geringe Leerstände. Zudem verfügen die Ringstandorte zum Teil über gefragte Qualitäten (sehr gute Anbin-

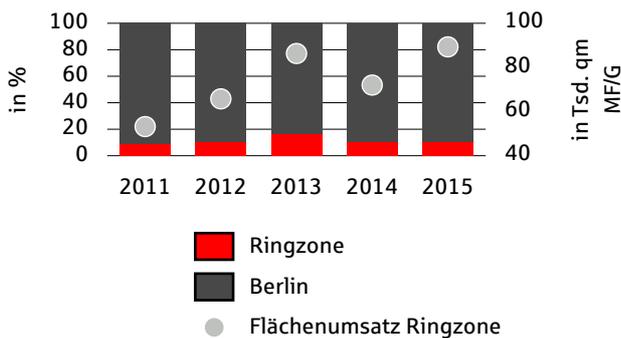
ung, urbanes Umfeld, guter Gebäudebestand), die den neuen Nutzeranforderungen entsprechen.

### Zunehmende Nachfrage

Die Ringzone profitiert natürlich von der Gesamtmarktentwicklung Berlins. Die erhöhte Marktdynamik dokumentiert sich beispielhaft in der Flächennachfrage, die seit 2013 ein deutlich gestiegenes Niveau aufweist.

So lag das Umsatzvolumen 2015 bei knapp 90.000 qm MF/G gegenüber 53.000 qm MF/G im Jahr 2011. Der Anteil am Gesamtstadtumsatz hat sich dabei von 8,9 % auf 10,5 % erhöht.

**Büroflächenumsatz der Berliner Ringzone im Vergleich zur Gesamtstadt (2011 - 2015)**



Quelle: bulwiengesa

Einzelne Großvermietungen oder Baustarts von Eigentümern können den Anteil dabei deutlich nach oben beeinflussen. So wird der überdurchschnittliche Anteil 2013 durch die Eigenutzung der Deutschen Rentenversicherung in der Eisenbahnstraße (25.000 qm MF/G) signifikant beeinflusst.

Weitere marktprägende Vermietungen der jüngsten Vergangenheit waren:

- 2012: Zalando, Neue Bahnhofstraße, 24.000 qm
- 2013: BIM, Thiemannstraße, 11.000 qm
- 2015: MdK, Lise-Meitner-Straße, 9.800 qm

Der Einfluss der Großvermietungen spiegelt sich auch in der Nachfragestruktur wider. Diese unterliegt jährlich großen Schwankungen hinsichtlich ihrer Zusammensetzung.

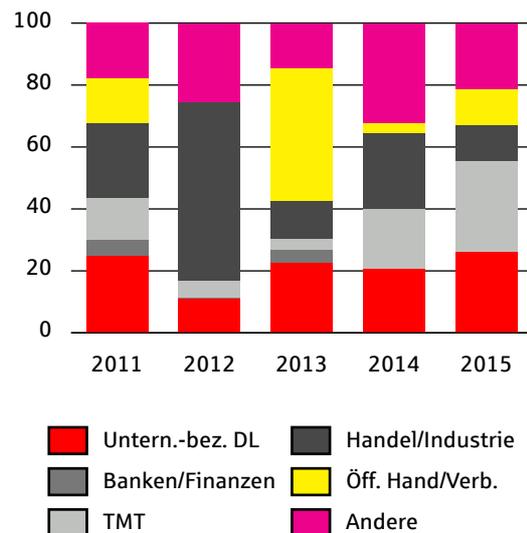
So wirkt sich die Vermietung von Zalando (2012) stark auf den hohen Anteil des Segmentes Handel/Industrie aus. Der Baustart der Deutschen Rentenversicherung als Eigennutzer

(2013) sorgt für einen überdurchschnittlichen Anteil der öffentlichen Hand in diesem Jahr.

Dienstleister, die umsatzstärkste Branche in Berlin, vereinen ein vergleichsweise stabiles Volumen zwischen 20 % bis 25 % auf sich. Der überdurchschnittlich hohe Anteil „Anderer“ (siehe folgende Grafik) begründet sich durch die hohe Präsenz des Bereiches Gesundheit und Soziales in diesen Lagen.

Der Gesamtstadtentwicklung folgend hat sich in den vergangenen beiden Jahren die TMT-Branche (Technologie, Medien, Telekommunikation) nachhaltig als wichtiger Nachfrager etabliert. 2015 war diese Branche mit annähernd 30 % sogar die umsatzstärkste Branche in der Ringzone.

**Flächenumsatz nach Branchen 2011 - 2015 (in %)**



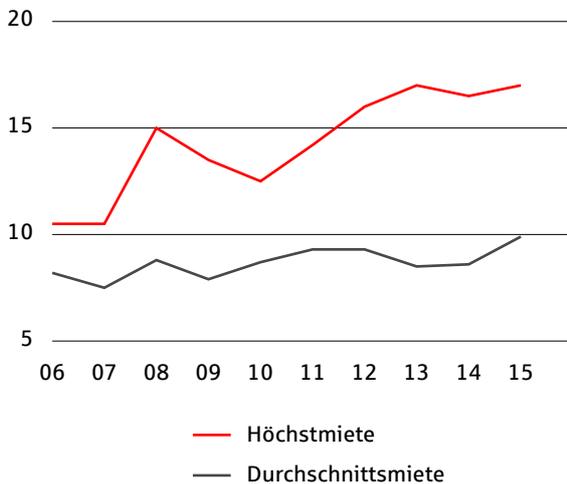
Quelle: bulwiengesa, TMT = Technologie, Medien, Telekommunikation

### Steigendes Mietniveau

Als Konsequenz der gestiegenen Nachfrage hat sich auch das Mietniveau spürbar erhöht, sowohl bei den Höchstpreisen als auch bei den Durchschnittsmieten.

Die Höchstpreise, die in den letzten Jahren zwischen 16,00 und 17,00 Euro lagen, befinden sich auf einem für Cityrandlagen typischen Niveau.

### Büromieten der Berliner Ringstandorte in Euro/qm MF/G



Quelle: bulwiengesa, MF/G = Mietfläche nach gif

Erzielt werden die Höchstpreise in nur wenigen Objekten mit hochwertigen Lage- und Objektqualitäten, beispielsweise:

- Treptowers, An den Treptowers 1
- Ampere (ehemaliges Umspannwerk Humboldt), Kopenhagener Straße 58-61
- Büroobjekt Kurfürstendamm 136
- EUREF-Campus, Torgauer Straße 12-15

### Sechs ausgewählte Standorte

Ob High-Tech-Technologiezentren, moderne Büroagglomerationen, Gewerbeparks oder klassische Wohngebiete mit vereinzelt Büroobjekten – Berlin besitzt eine große Bandbreite an unterschiedlichen Ringstandorten.

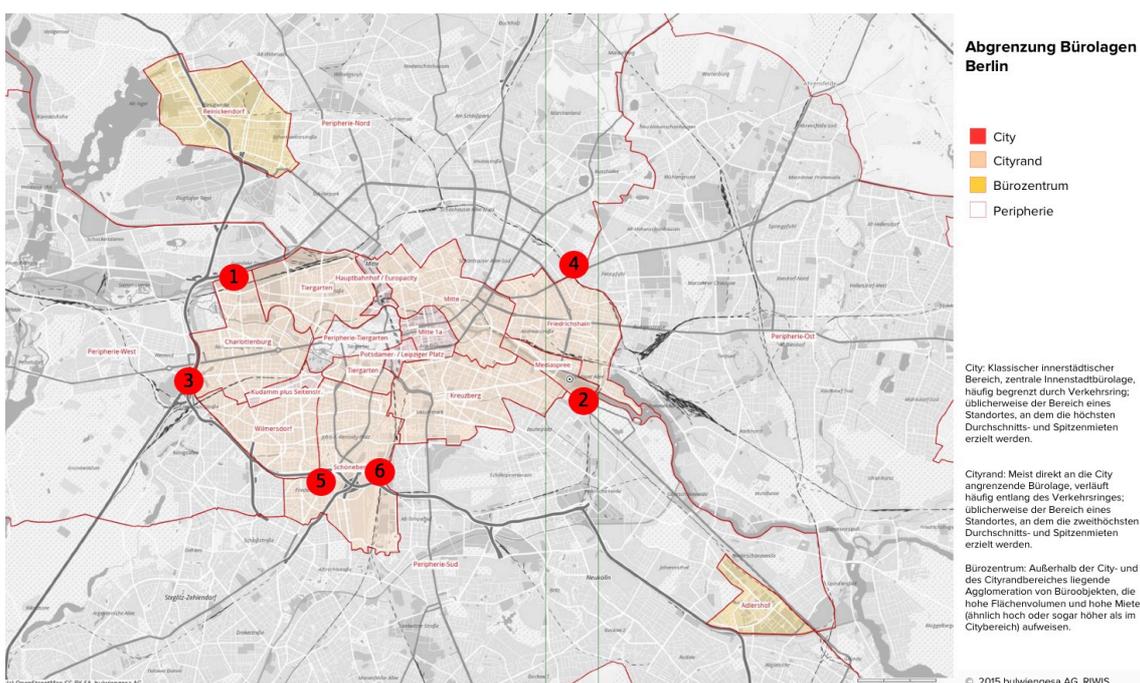
Diese unterscheiden sich dabei nicht nur hinsichtlich ihrer Strukturen, sondern auch bezüglich weiterer Potenziale. So existieren Standorte, die bereits vollständig erschlossen und entwickelt sind und als Musterbeispiel dafür dienen können, wie die erfolgreiche Positionierung eines solchen Standortes funktionieren kann. Gleichzeitig gibt es Standorte, die noch Entwicklungspotenzial aufweisen und kurz-, mittel-, oder langfristig das Berliner Marktgeschehen mitprägen können.

Nachfolgend werden sechs der für den Berliner Büroimmobilienmarkt derzeit oder künftig relevanten Ringstandorte in kurzen Steckbriefen dargestellt. Dabei werden die aktuellen Strukturen und Entwicklungen aufgezeigt und Potenziale identifiziert.

Im Detail werden untersucht:

#### Ausgewählte Ringstandorte

1	berlinbiotechpark
2	Treptowers
3	Messe Berlin
4	Storkower Straße
5	Euref Campus
6	Südkreuz/Schöneberger Linse



### Berlinbiotechpark



Stadtteillage	Charlottenburg
Gebäudestruktur	Neubauten und modernisierte Altbauten, z. T. Labore und Produktion
Nutzerschwerpunkt	Forschung mit Schwerpunkt Pharma- und Biotechnologie
Mietniveau	
– Bestand:	8,50 - 10,50 Euro/qm MF/G
– Neubaustandard:	11,00 - 14,00 Euro/qm MF/G
MIV-Anbindung	Sehr gut (500 m bis zur A 100)
ÖPNV-Anbindung	Sehr gut (S41/42, U7, Bus)
Umfeld	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Wasserlage</li> <li>– Zahlreiche Grünflächen</li> <li>– Wohngebiet jenseits der Bahntrasse</li> </ul>
Marktaktivität	
– Nachfrage:	Hoch
– Miete:	Moderat steigend
– Leerstand:	Niedrig
Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Sehr gute ÖPNV- &amp; MIV-Anbindung</li> <li>– Modernisierte Altbauten durchsetzt mit modernen Büro-, Produktions- und Laborflächen</li> </ul>
Potenziale	Kleinteilige Nachverdichtung

Der Berlinbiotechpark am S- und Regionalbahnhof Jungfernheide ist ein Beispiel für einen sehr gut etablierten Standort. Bis 1999 wurde der Standort vom Pharmaunternehmen Schering genutzt. Nachdem die dortige Flüssigarzneimittelproduktion in das Stammwerk nach Wedding verlagert wurde, wurde das Gelände zum Berlinbiotechpark umgewandelt. 2004 erfolgte die Grundsteinlegung für den ersten Neubau.

Heute verfügt der Standort über 53.000 qm Fläche in Bestands- und Neubaugebäuden. Namhafte Mieter mit dem Schwerpunkt im Bereich Pharma- und Biotechnologie haben sich in den vergangenen Jahren niedergelassen und den Park als wichtigen Biotechnologiestandort etabliert.

Weitere Erweiterungspotenziale beschränken sich auf Nachverdichtungen oder Sanierungen von Bestandsgebäuden.

### Treptowers



Stadtteillage	Treptow
Gebäudestruktur	Neubauten und modernisierter Altbau
Nutzerschwerpunkt	Dienstleistungen
Mietniveau	
– Bestand:	7,50 - 10,00 Euro/qm MF/G
– Neubaustandard:	10,00 - 17,00 Euro/qm MF/G
MIV-Anbindung	Gut (B 96a), perspektivisch direkter Zugang zur Stadtautobahn
ÖPNV-Anbindung	Sehr gut (S41/42/8/85/9, Bus)
Umfeld	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Direkte Spreeanlage &amp; Treptower Park</li> <li>– Urbane Strukturen im Bereich Schleische Str. und Elsenstraße</li> <li>– Lage in der Mediaspree</li> </ul>
Marktaktivität	
– Nachfrage:	Sehr hoch
– Miete:	Steigend
– Leerstand:	Niedrig
Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Hohe Repräsentativität durch Wasserlage und Hochhaus</li> <li>– Verlängerung der A 100 verbessert perspektivisch die Anbindung</li> </ul>
Potenziale	Weiterentwicklung im Osthafen

Bis 1990 befand sich am Standort an der Eisenbrücke der Stammbetrieb des Kombinats VEB Elektro-Apparate-Werke. Mit über 8.000 Beschäftigten war es der größte Hersteller von Elektrogeräten in der DDR. Zwischen 1995 und 1998 wurde der Gebäudekomplex der Treptowers auf dem Areal realisiert und damit die Entwicklung der Mediaspree eingeleitet. Mittelpunkt bildet der weithin sichtbare Turm, der mit 125 Metern das höchste Bürogebäude Berlins ist.

Der Entwicklungsschwerpunkt in der Mediaspree hat sich in den letzten Jahren in Richtung Anschutz-Areal verlagert, dem Gelände am nördlichen Spreeufer. Dennoch erreicht dieser wichtige Bürostandort mit die höchsten Mieten der Ringstandorte. 2019 wird die Allianz den Standort verlassen. Aufgrund der Lage- und Objektqualitäten ist ein langfristiger Leerstand unwahrscheinlich.

**Messe**



Stadtteillage	Westend
Gebäudestruktur	Sanierte Bestandsgebäude
Nutzerschwerpunkt	Dienstleistungen, Software/ IT
Mietniveau	
– Bestand:	8,50 - 13,00 Euro/qm MF/G
– Neubaustandard:	11,00 - 17,00 Euro/qm MF/G
MIV-Anbindung	Sehr gut (A 100, B2)
ÖPNV-Anbindung	Sehr gut (S41/42/46, Bus)
Umfeld	– Urbane Strukturen und dichte Bebauung mit Gründerzeitgebäuden – Messeareal
Marktaktivität	
– Nachfrage:	Hoch
– Miete:	Steigend
– Leerstand:	Niedrig
Besonderheiten	– Messegelände – Lage an der am stärksten befahrenen Autobahn Deutschlands
Potenziale	Potenziale durch Abriss/Neubau und auf etwas weiter entfernten Brachen

Das Areal rund um die Berliner Messe wird stark von den zugehörigen Gebäuden und dem ICC geprägt. Ergänzt werden diese Strukturen durch Wohnquartiere und zum Teil großvolumige Bürobestandsgebäude. Besonders hervorzuheben sind außerhalb des Rings das Deutschlandhaus, das Fernsehzentrum und das Haus des Rundfunks, direkt an der Grenze des Ringbereiches rund um den Theodor-Heuss-Platz. Hier ist die Nachfrage in jüngster Vergangenheit deutlich angestiegen, was zu spürbar steigenden Mieten führte. In einzelnen Gebäuden werden für die Ringzone Spitzenpreise erzielt.

Innerhalb des Rings befinden sich überwiegend etablierte Wohngebiete, in denen einige Büroobjekte liegen, etwa das Xanadu (Hauptsitz der Strabag). In etwas größerer Entfernung befindet sich das Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs Grunewald. Hier liegen auf einer Fläche von rund 140.000 qm Potenziale für die Realisierung eines durchmischten Quartiers.

**Storkower Straße**



Stadtteillage	Prenzlauer Berg
Gebäudestruktur	Überwieg. sanierte Bestandsobjekte
Nutzerschwerpunkt	Dienstleistungen, Handel, öffentl. Verwaltung, Bildung, verarb. Gewerbe
Mietniveau	
– Bestand:	5,50 - 9,50 Euro/qm MF/G
– Neubaustandard:	8,00 - 13,00 Euro/qm MF/G
MIV-Anbindung	Gut (B 96)
ÖPNV-Anbindung	Gut (S8/85/41/42, Bus)
Umfeld	– Gewerbliche Nutzungen – Grünflächen & Wohngebiete – Ehem. Schlachthofareal
Marktaktivität	
– Nachfrage:	Gering
– Miete:	Langsam steigend
– Leerstand:	Durchschnittlich, langsam sinkend
Besonderheiten	– Gewerbegebiet – Nähe zum ehem. Schlachthof
Potenziale	Ergänzende Büroobjekte auf dem Schlachthofareal und langfristig Entwicklungen an der Storkower Straße

Im Gewerbegebiet Storkower Straße befinden sich neben gewerblichen Nutzungen bereits jetzt rund 100.000 qm Bürofläche. Es handelt sich v. a. um Bestandsgebäude der 1960er und 80er Jahre, teilweise mit Leerstand. Namhafte Nutzer sind die öffentliche Hand und die Sparda-Bank.

Potenziale für Büroflächen gibt es auf dem Schlachthofareal sowie auf Grundstücken zwischen Bahntrasse und Storkower Straße. Hier ist jedoch von einem längeren Entwicklungshorizont auszugehen. Profitieren kann der Standort von der Flächenverknappung in der Innenstadt und der Lage in Prenzlauer Berg. Der Stadtteil ist seit Langem eine beliebte Wohnlage und hat sich in jüngster Vergangenheit zudem zu einer nachgefragten Bürolage entwickelt. Im Fokus stehen jedoch v. a. die Gründerzeitquartiere des Stadtteils. Von der dortigen Verknappung kann das Gewerbegebiet an der Storkower Straße perspektivisch profitieren.

**EUREF-Campus** (Foto: EUREF AG)



Stadtteillage	Schöneberg
Gebäudestruktur	Neubauten und modernisierter Altbau
Nutzerschwerpunkt	Energie, Software und Mobilität
Mietniveau	
– Neubaustandard:	14,00 - 16,00 Euro/qm MF/G
MIV-Anbindung	Sehr gut (A 100)
ÖPNV-Anbindung	Sehr gut (S41/42/45/46/1/2, Bus)
Umfeld	– Urbane Strukturen und dichte Bebauung mit Gründerzeitgebäuden
Marktaktivität	
– Nachfrage:	Hoch
– Miete:	Steigend
– Leerstand:	Niedrig
Besonderheiten	– Lage auf EUREF-Campus-Areal mit dem Gasometer als Wahrzeichen – Klimaneutrale Energieversorgung – Nutzerfokus Energie, Nachhaltigkeit und Mobilität – Künftig Verbesserung der Anbindung durch direkte Anbind. an A100
Potenziale	Weitere rund 100.000 qm Brutto-Grundfläche (BGF) befinden sich in der Planungsphase

Seit 2008 realisiert die EUREF AG auf dem ehemaligen GASAG-Areal einen modernen Büro- und Wissenschaftscampus. Der EUREF-Campus verfügt dabei über einen deutschlandweit einmaligen Ansatz mit klimaneutraler Energieversorgung, einem intelligenten Energienetz, energieeffizienten Gebäuden und einer Erprobungsplattform für Elektromobilität. Entsprechend dieser Konzeption fokussiert sich die Nutzerklientel auf Unternehmen und Forschungseinrichtungen aus den Bereichen Energie, Nachhaltigkeit und Mobilität.

Rund 55.000 qm wurden bisher entwickelt, bis zu 18 Gebäude mit rund 165.000 qm Geschossfläche sind möglich. Neben Neubauten werden auch Altbestände denkmalgerecht saniert. Mitte 2011 arbeiteten und forschten rund 650 Beschäftigte am Standort; bis Ende 2016 werden es über 2.000 sein.

**Entwicklungsgebiet Südkreuz**



Stadtteillage	Schöneberg
Gebäudestruktur	Moderne Bürogebäude – in Planung
Nutzerschwerpunkt	noch unbekannt
Mietniveau	
– Neubaustandard:	Perspektive: > 17,00 Euro/qm MF/G
MIV-Anbindung	Sehr gut (A 100)
ÖPNV-Anbindung	Sehr gut (S41/42/45/46/2/25, Bus)
Umfeld	– Urbane Strukturen und dichte Bebauung mit Gründerzeitgebäuden – In "Schöneberger Linse" Neubauquartier mit Nutzungsmischung
Marktaktivität	(perspektivisch)
– Nachfrage:	Sehr hoch
– Miete:	Stark steigend
– Leerstand:	-
Besonderheiten	– Lage im Entwicklungsgebiet "Schöneberger Linse" – Entwicklung eines komplett neuen Quartiers
Potenziale	Über 50 Hektar für neues Stadtquartier

Das Areal der „Schöneberger Linse“ nördlich des Sachsen-damms ist neben einigen Bestandsobjekten (Wohnungen, Büros) überwiegend gewerblich geprägt. Zahlreiche Flächen, vor allem am Bahnhof Südkreuz, liegen brach. Derzeit befinden sich verschiedene Grundstücke in der Ausschreibung. Insbesondere am Sachsen-damm sollen dabei Büros realisiert werden.

Wegen der Größe des Areals ist mit einem längeren Realisierungszeitraum zu rechnen. Einzelne Projekte können jedoch auch schon kurz- bis mittelfristig erfolgreich realisiert werden. Der Standort profitiert dabei von seiner guten Anbindung und Sichtbarkeit sowie der Nähe zum EUREF-Campus. Für Büro-neubauten ist vor diesem Hintergrund von guten Marktchancen auszugehen. Das Mietniveau wird sich im bisherigen Spitzenbereich der Ringstandorte und darüber positionieren.

### Ausgewählte Berliner Ringstandorte

Name	Büroteilmarkt	Ring-Bahn-Station	Struktur und Ausrichtung	Mietniveau in Euro/qm MF/G	Perspektive
berlinbio-techpark	Charlottenburg	Jungfernheide	Etablierter Forschungsstandort mit Schwerpunkt Biotechnologie, Neubauten und modernisierter Altbau	Bestand: 8,50 - 10,50 Neubau: 11,00 - 14,00	Weitere Etablierung, kleinteilige Nachverdichtung
Treptowers	Mediaspree	Treptower Park	Etablierter Bürostandort für Dienstleister mit weithin sichtbarem Landmark, Neubauten und modernisierter Altbau	Bestand: 8,50 - 10,50 Neubau: 11,00 - 17,00	Weitere Etablierung, Weiterentwicklung auf Osthafenaerial
Messe	Peripherie-West	Messe Süd/ICC	Wohnquartiere durchsetzt mit zum Teil großvolumigen Bürobestandsgebäuden und heterogener Nutzerstruktur	Bestand: 8,50 - 13,00 Neubau: 11,00 - 17,00	Weitere Etablierung, Potenzielle durch Abriss/Neubau und auf etwas weiter entfernten Brachen
Storkower Straße	Peripherie-Nord	Landsberger Allee	Gewerbegebiet mit hohem Büroflächenanteil und heterogener Nutzerstruktur, Bestandsgebäude der 1960er und 1980er	Bestand: 5,50 - 9,50 Neubau: 8,00 - 13,00	Ergänzende Büroobjekte auf dem Schlachthofareal und langfristig Entwicklungen an der Storkower Straße
EUREF-Campus	Schöneberg	Schöneberg	Forschungs-, Produktions- und Bürostandort mit Fokus auf Energie und Mobilität, Neubauten und modernisierter Altbau	Bestand: - Neubau: 14,00 - 16,00	Weitere rund 100.000 qm BGF befinden sich in der Planungsphase
Entwicklungsgebiet Südkreuz	Schöneberg	Südkreuz	Entwicklung eines Stadtquartiers mit relevantem Büroanteil	Neubau: perspektivisch >17,00	Über 50 Hektar für neues Stadtquartier

### Fazit

**Ringstandorte rücken verstärkt in den Fokus.** Die Berliner Ringzone verfügt mit 2,14 Mio. qm MF/G über einen Anteil von rund 11 % am gesamten Berliner Büroflächenbestand.

In der Vergangenheit haben sich einzelne Büroagglomerationen herausgebildet, die sich sehr gut und erfolgreich im Marktgeschehen etabliert haben. Andere Standorte verfügen über das Potenzial, sich kurz-, mittel- oder langfristig vergleichbar im Büromarkt zu behaupten. Voraussetzung für eine erfolgreiche Etablierung sind dabei eine sehr gute Anbindung, ein konkretes Zielgruppenkonzept und ein urbanes Umfeld und/oder besondere Lage- und Objektqualitäten.

Vor dem Hintergrund der zunehmenden Angebotsverknappung bei Berliner Büros und dem verstärkten Wettbewerb um Grundstücke in der Innenstadt werden Lagen mit den Qualitäten der Ringstandorte künftig noch stärker gefragt sein und nachhaltige Investimentooptionen darstellen.

#### 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