

Marktbericht 2/2016: Potsdamer Platz im Fokus – großvolumige Büro- und Mischquartiere im Vergleich



Ob Flughafenumfeld, Altindustriefläche, Hafenaerial oder ehemaliger Todesstreifen – außerhalb der historischen Kernstadt wurden „Neue Orte“ entwickelt. Nur: Wie steht es um deren Marktrelevanz?

Einige dieser in den letzten 20 Jahren entwickelten Quartiere haben es aus Büromarktsicht längst zu marktprägenden Standorten gebracht. Einzelne werden sogar als separate Teilmärkte geführt. Je nach Lage haben die Standorte Funktionen als Ausweichstandorte, neue Zentren oder Erweiterung bestehender Zentren.

Aufgrund ihres oftmals jüngeren Alters weisen diese Gebiete moderne Neubaustrukturen auf und haben sich in Teilen auf besondere Zielgruppen spezialisiert.

In Berlin trifft dies auf den Potsdamer Platz zu. Nach dem Verkauf an den kanadischen Investor Brookfield erfährt Europas größtes innerstädtisches Entwicklungsgebiet der 1990er Jahre wieder neue Aufmerksamkeit.

Der sechste Marktbericht von Berliner Sparkasse und bulwiengesa zum Berliner Büroimmobilienmarkt untersucht ausgewählte großvolumige Entwicklungsgebiete in Innenstädten oder an infrastrukturellen Hotspots.

Der Fokus liegt auf dem Potsdamer Platz; für den Vergleich werden weitere „Neue Orte“ herangezogen, die als eigenständige Teilmärkte besondere Büromarktrelevanz aufweisen. Im Vordergrund der Analyse steht, welche Strukturen diese Entwicklungsgebiete aufweisen, welche Risiken sie bergen und inwieweit diese Standorte von den aktuellen Büromarktentwicklungen profitieren.

Im Vorfeld der Untersuchung werden die Büromarktkennzahlen des Berliner Büroimmobilienmarktes für das zweite Quartal 2016 dargestellt.

Dynamisches erstes Halbjahr

Das erste Halbjahr 2016 hat, getrieben durch zahlreiche Großvermietungen, erneut sehr hohe Umsatzvolumina generiert. So wurde ein Flächenumsatz von rund 380.000 qm MF/G (Mietfläche für gewerblichen Raum nach gif) verzeichnet, was ei-

nem Anstieg von rund 15 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum entspricht.

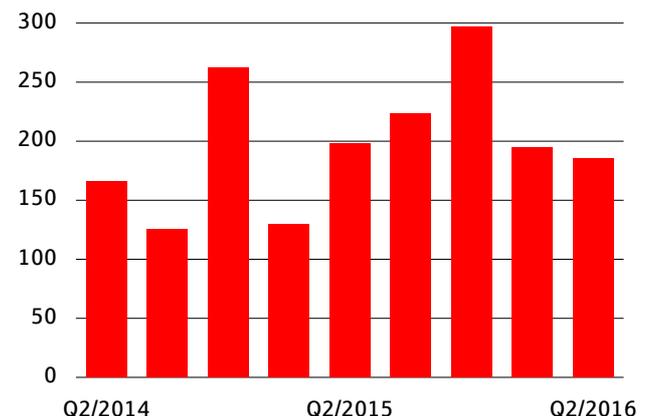
Der Umsatz ist dabei in besonderem Maße durch Vermietungen und Eigennutzungen der öffentlichen Verwaltung geprägt, beispielsweise durch das Gesundheitsministerium und Behörden im Zusammenhang mit der Migrationssituation.

Daneben sind es vor allem Vermietungen zwischen 5.000 und 10.000 qm MF/G, wie etwa die der Berliner Volksbank, des Berliner Verlags oder von Zalando, die die Vermietungsleistung im ersten Halbjahr 2016 prägten.

Regionale Umsatzschwerpunkte waren die Teilmärkte Mitte 1a, Kreuzberg und Potsdamer Platz, die noch vor den traditionell umsatzstärksten Märkten Mitte und Charlottenburg lagen.

Zum Jahresende ist vor dem Hintergrund der derzeitigen Marktaktivität mindestens mit einem Umsatz im Höhe des Rekordjahres 2015 zu rechnen.

**Büroflächenumsatz in Berlin in Tsd. qm MF/G
(Q2 2014 – Q2 2016)**



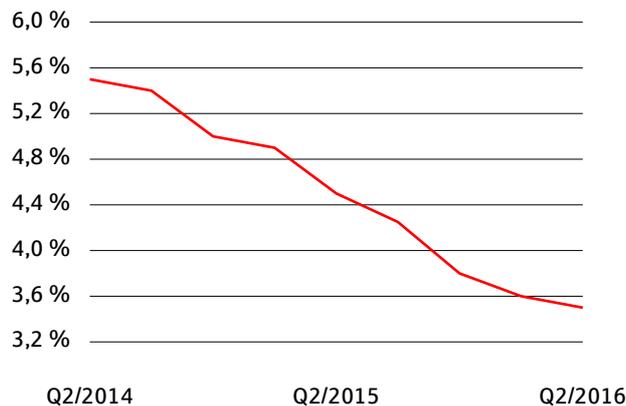
Quelle: bulwiengesa, MF/G = Mietfläche

Hoher Umsatz schränkt Angebote weiter ein

Die anhaltend hohe Nachfrage im Zusammenspiel mit einer für das Nachfrageverhältnis zu geringen Bautätigkeit lässt die Leerstandsquote weiter sinken. Aktuell stehen dem Markt nur

noch rund 3,5 % des gesamten Berliner Flächenbestandes zur Verfügung.

Büroflächenleerstand in Berlin (Q2 2014 – Q2 2016)



Quelle: bulwiengesa

Nur ein Drittel der aktuell in Bau befindlichen Flächen wird spekulativ errichtet – zu wenig, um ausreichend Flächen zur Verfügung zu stellen. Daher ist bis zum Jahresende von einer weiteren Verringerung der Leerstandsquote in Richtung 3,0 % auszugehen.

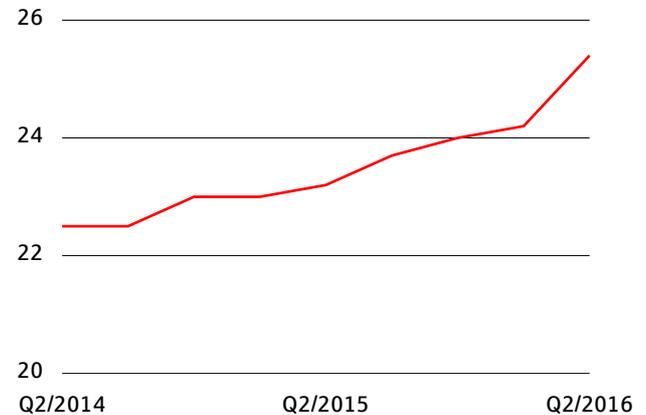
Mietanstieg wie seit Jahren nicht mehr

Der Trend des Mietanstiegs auf dem Berliner Büromarkt hat im zweiten Quartal deutlich an Dynamik gewonnen. Das Spitzenmietniveau stieg um mehr als einen Euro von 24,20 Euro/qm MF/G auf 25,40 Euro/qm MF/G.

Ein derart starkes Wachstum hat es seit Jahren nicht mehr gegeben. Motor dieses Anstieges waren die oben erwähnten großvolumigen Abschlüsse in den zentralen Lagen wie Mitte 1a und dem Potsdamer Platz.

Doch auch in den Cityrandlagen und in der Peripherie ist es teurer geworden. Dies dokumentiert sich in stetig steigenden Mieten in den Teillagen, sowohl in der Spitze als auch im Durchschnitt.

Bürospitzenmiete in Berlin in Euro/qm MF/G (Q2 2014 – Q2 2016)



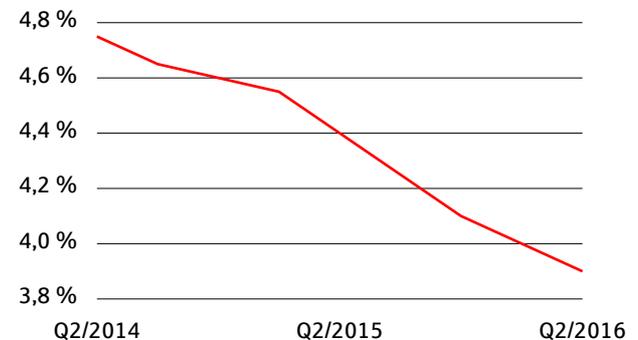
Quelle: bulwiengesa, MF/G = Mietfläche nach gif

Neue Strategien durch Knappheit

Das Investmentvolumen des zweiten Quartals 2016 war im Vergleich zum ersten Quartal noch einmal höher. Die extrem hohe Nachfrage lässt die Preise weiter steigen und drückt entsprechend auf die Rendite. Im Zuge dessen wurde die 4%-Marke für zentrale Bürolagen erstmals unterschritten.

In Folge dieser Renditekompression sind einzelne Anleger bereit, höhere Risiken in Form von sogenannten Value-Add-Investments einzugehen; diese Strategie bezieht sich auf Immobilien mit Abstrichen bei den Lagequalitäten oder den Objekt- bzw. Vermietungseigenschaften.

Nettoanfangsrendite für Bürogebäude in zentralen Lagen Berlins (Q2 2014 – Q2 2016)



Quelle: bulwiengesa

Entwicklungsgebiete prägen weltweit Städte

Entwicklungsgebiete in der Innenstadt oder an infrastrukturellen Hotspots prägen Städte und Büromärkte auf der ganzen Welt. Sie definieren sich oft als neue oder ergänzende städtische Zentren und heben sich von klassischen Altstadtzentren ab. Somit etablieren sich die „Neuen Orte“ auch verstärkt in unserer Wahrnehmung und komplettieren die modernen urbanen Stadtmuster. Durch Neubaustrukturen und hohe Flächenvolumina erreichen sie in vielen Städten auch eine hohe Büromarktrelevanz.

Potsdamer Platz

Der Potsdamer Platz zählt zu den bekanntesten „Neuen Orten“ auf dem europäischen Kontinent. In den Jahren nach der Wiedervereinigung entstand auf dem Potsdamer Platz, der durch die Zerstörung im Zweiten Weltkrieg und die Funktion als Todesstreifen weitestgehend brach lag, die größte Baustelle Europas. Bis heute gilt der Potsdamer Platz als Symbol der gesamtdeutschen Hauptstadt. Er verbindet mit seinen neuen Quartieren heute die Stadtteile Mitte und Tiergarten.

Mit dem Sony Center im Nordwesten des Platzes, dem Bahn- und dem Kollhoff-Tower verfügt der Potsdamer Platz über Gebäude mit Landmark-Charakter, wie es in Berlin (bislang) nur wenige gibt.

Der Potsdamer Platz hat sich als eigene Citylage nachhaltig im Berliner Büromarktgefüge etabliert. Mit rund 500.000 qm MF/G zählt der Potsdamer Platz zwar zu den kleineren Teilmärkten der Stadt, aufgrund seiner zentralen Lage und seiner Neubaustuktur aber zu den hochwertigsten.

Die Entwicklung dieses Teilmarktes verlief äußerst volatil und war zunächst geprägt durch eine hohe Dynamik und Nachfrage. Insbesondere renommierte Mieter mit hohem Repräsentationsbedarf wie Daimler, die bereits 1997 an den Potsdamer Platz gingen, und Sony, die im Jahr 1998 folgten, suchten die Vorzüge des neuen Teilmarktes. Es folgten die Deutsche Bahn und PwC im Jahr 2000.

Folglich wurden am Standort Spitzenpreise gezahlt, die das Spitzenmietniveau der Stadt nachhaltig mitprägten; in einzelnen Gebäuden wurde es sogar noch deutlich übertroffen.

Key Facts Cityteilmärkte Berlin 2015

	Potsdamer Platz	City West	Europa-city	Mitte 1a
Büroflächenbestand 2015 in qm MF/G	500.500	507.400	183.700	1.884.300
Spitzenmiete 2015 in Euro/qm MF/G	25,0	22,5	22,5	23,5
Durchschnittsmiete 2015 in Euro/qm MF/G	20,0	18,0	19,5	18,5
Leerstand 2015 in qm MF/G	63.000	26.000	7.000	42.000
Leerstandsquote 2015 in Prozent	12,6	5,1	3,8	2,2
Neubaufertigstellungen 2006 – 2015 in qm MF/G	52.200	27.000	179.372	117.342
in % des Bestandes	10,4	5,3	97,6	6,22
Flächenumsatz 10-Jahres-Mittel	29.860	27.838	22.290	71.690

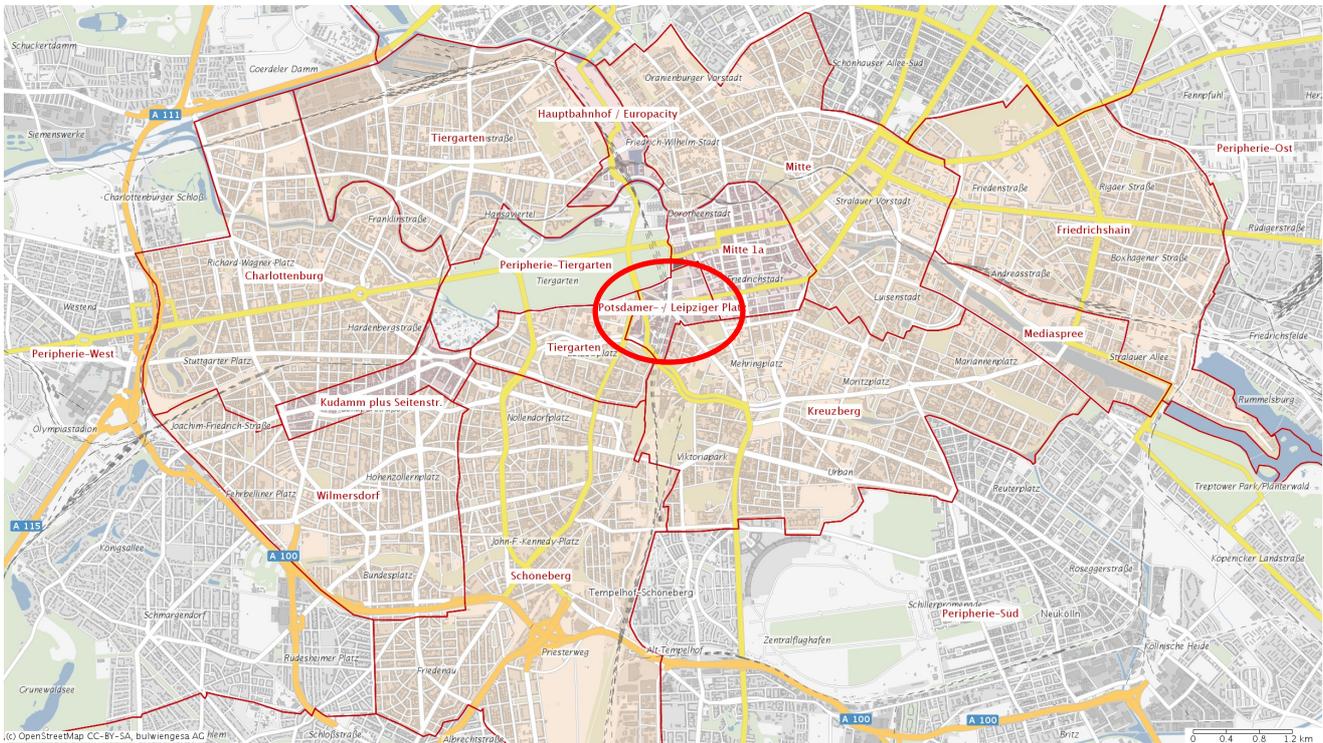
Quelle: RIWIS

Die Bautätigkeit gerade zu Beginn der 2000er-Jahre war in großen Teilen spekulativer Natur. Da die Nachfrage zu dieser Zeit nicht ausreichend war, wies der Potsdamer Platz bald Leerstandsquoten von über 20 % auf.

Nachdem diese sukzessive abgebaut wurden, entstand durch den Wegzug der Ankernutzer Daimler und PwC erneut ein spürbarer Leerstandsanstieg.

Dennoch stand der Potsdamer Platz stets für Spitzenmieten und zog das Interesse von großen Investoren auf sich wie 2015 von Brookfield. Schon vorher wurde der nördliche Teil des Potsdamer Platzes mit dem Sony Center an den koreanischen Staatsfonds verkauft. Bereits im Jahr 2007 erwarb die SEB den südlichen Teil mit dem debis-Gebäude und dem Kollhoff-Hochhaus, bevor acht Jahre später der Verkauf an Brookfield erfolgte.

In der aktuellen Marktphase, die durch starke Verknappungen in den innerstädtischen Bereichen und weiterhin geringe Fertigstellungsraten geprägt ist, profitiert der Potsdamer Platz als Büroteilmarkt besonders stark. Als einziger zentraler Teilmarkt verfügt er noch über großvolumige, hochwertige Flächen zum sofortigen Bezug. Die Nachfrage in diesem Jahr ist enorm, und auch hier sinkt nun zusehends der Leerstand – derzeit also eine gute Position für den Potsdamer Platz im Berliner Marktgefüge. Doch wie sieht es im deutschlandweiten Vergleich aus?



Vier ausgewählte „Neue Orte“ im Vergleich

Neben dem Potsdamer Platz haben sich auch in den anderen deutschen A-Städten ehemalige Entwicklungsgebiete zu eigenständigen Büroteilmärkten entwickelt.

Ob innerstädtisches Entwicklungsgebiet, Flughafenstandort oder gut angebundenes Bürozentrum im Grünen – die „Neuen Orte“ sind vielfältig. Dabei haben sie nicht nur unterschiedliche Vergangenheiten, sondern auch verschiedene Strukturen und Potenziale.

Nachfolgend werden drei weitere großvolumige und etablierte Entwicklungsgebiete hinsichtlich ihrer Marktparameter analysiert und mit dem Potsdamer Platz verglichen. Bei allen handelt es sich um Büroteilmärkte außerhalb der historischen Altstadt, die innerstädtisch oder an infrastrukturellen Knotenpunkten lokalisiert sind.

Im Detail werden untersucht:

Ausgewählte großvolumige Entwicklungsgebiete

Nr.	Stadt	Name des Teilmarktes	Büroflächenbestand in qm MF/G
1	Berlin	Potsdamer Platz	500.000
2	München	Parkstadt Schwabing	370.000
3	Frankfurt	Airport City	400.000
4	Hamburg	HafenCity	500.000

Volatilität durch Großmieter

Die ausgewählten Teilmärkte hatten in den vergangenen zehn Jahren einen Anteil am Gesamtstadtumsatz zwischen 1,0 % und 15,6 %. Im langjährigen Mittel erreichten die dargestellten Entwicklungsgebiete einen Anteil zwischen 5,0 % (Potsdamer Platz) und 9,0 % (HafenCity).

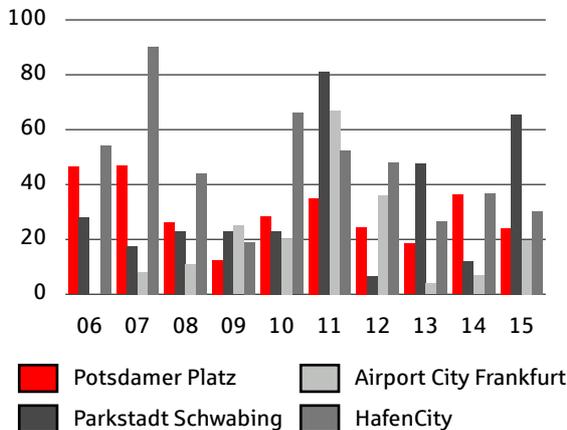
Aufgrund der – für einen eigenen Teilmarkt meist geringen – Größe ist eine hohe Volatilität der Flächenumsätze zu verzeichnen. Diese wird immer wieder von einzelnen Großabschlüssen beeinflusst.

So zum Beispiel in der HafenCity: 2007 mietete die Germanische Lloyd AG allein 45.000 qm MF/G und der Spiegel-Verlag 26.000 qm MF/G an; vier Jahre später, 2011, Kühne Logistics 7.000 qm MF/G.

Gerade das Jahr 2011 war geprägt durch zahlreiche Großabschlüsse wie beispielsweise von Osram (28.200 qm MF/G) in der Parkstadt Schwabing, der Fraport AG (19.800 qm MF/G) in der Frankfurter Airport City und KPMG (5.500 qm MF/G) am Potsdamer Platz.

Insbesondere für die Parkstadt Schwabing war auch das Jahr 2015 ein umsatzreiches Jahr. Mit den Großvermietungen an die Software- und IT-Unternehmen IBM (14.750 qm MF/G) und Unify (8.600 qm MF/G) konnte die Parkstadt ihr Profil als „Silicon Schwabing“ weiter ausbauen.

Büroflächenumsatz der „Neuen Orte“ 2006 – 2015 in Tsd. qm MF/G



Quelle: bulwiengesa

Starke Dynamik am Potsdamer Platz

Für den Potsdamer Platz zeigt sich zu Beginn des Jahres 2016 eine außergewöhnliche Dynamik, sodass bereits zum Halbjahr der langjährige Durchschnitt übertroffen wurde.

Zu den marktprägendsten Vermietungen am Potsdamer Platz 2016 zählt beispielsweise KPMG mit rund 5.100 qm MF/G. Hinzu kommen zwei Anmietungen von Unternehmen der Informations- und Kommunikationstechnologie-Branche (IKT) mit zusammen 10.000 qm MF/G. Auch das Bundesumweltministerium und die GIZ haben ihre bestehenden Mietverträge verlängert und zusätzlich ihre Flächen am Potsdamer Platz erweitert.

Die Branchenzusammensetzung am Potsdamer Platz ist dabei sehr heterogen, konzentriert sich allerdings auf hochwertige Dienstleister mit Repräsentationsbedarf. Hinzu kommt auch ein steigender Anteil der TMT-Branche (Technologie, Medien, Telekommunikation) und von Dienstleistern mit digitalen Geschäftsmodellen wie booking.com.

Verschiedene Zielgruppen im Fokus

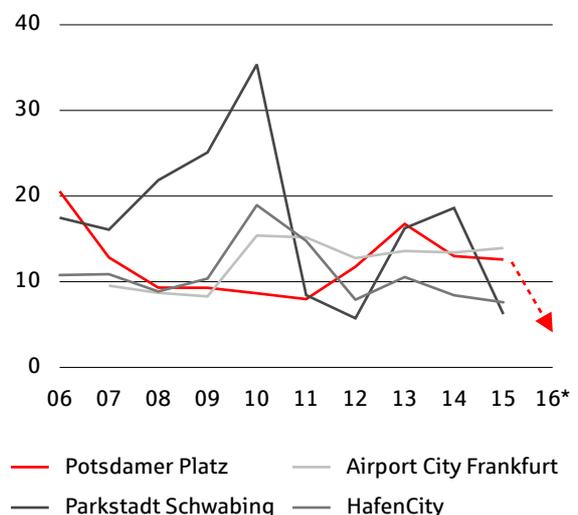
Auch die Vergleichsstandorte haben eine Zielgruppenfokussierung, wenngleich sich diese in Abhängigkeit von der Lage und Ausrichtung unterschiedlich gestaltet. Die HafenCity in Hamburg und die Frankfurter AirportCity zeigen eine Konzentration auf große Transport- und Logistikunternehmen. Die Parkstadt Schwabing entwickelt sich zum Technologiezentrum Münchens. Hier haben sich bereits namhafte Software- und IT-Unternehmen wie Microsoft niedergelassen.

Büroflächenleerstand der „Neuen Orte“ sinkt

Die Leerstandssituation in den „Neuen Orte“ zeigt sich, wie bereits gesagt, äußerst volatil und liegt oftmals auf einem höheren Niveau als das der Gesamtstadt.

Dafür gibt es zwei Hauptgründe: Ein Grund ist die teils hohe spekulative Bautätigkeit, die mit der Entwicklung der Areale einherging; ein anderer die zum Teil hohe Konzentration von Nutzungen durch Einzelmietler, die bei deren Auszug entsprechende Vakanzen zur Folge hatten.

Büroflächenleerstand der „Neuen Orte“ 2006 – 2015 in %



Quelle: bulwiengesa, * Prognose

Der Trend zeigt derzeit in Richtung Leerstandsreduktion. Insbesondere am Potsdamer Platz findet aktuell aufgrund des hohen Vermietungsvolumens ein starker Rückgang des Leerstands statt. Auch hier werden die Verknappungstendenzen zunehmend spürbar. Betrug die Leerstandsquote 2015 noch 12,6 %, ist zum Jahresende 2016 vor diesem Hintergrund mit einer drastischen Leerstandsreduktion auf rund 5,0 % zu rechnen.

Neubaupotenziale fast überall ausgereizt

Die vier ausgewählten Teilmärkte weisen einen Anteil am Gesamtstadtbestand zwischen 1,6 % und 3,9 % auf. Dabei schwanken die Anteile am Neubauvolumen extrem, bedingt durch die unterschiedlichen Entwicklungshorizonte der Gebiete zwischen 0 % und 75,0 %. In der Airport City in Frankfurt etwa wurden 2012 insgesamt drei Bürogebäude mit jeweils über 10.000 qm MF/G realisiert und somit 75,0 % des gesamten Frankfurter Büro Neubauvolumens. Darunter waren bei-

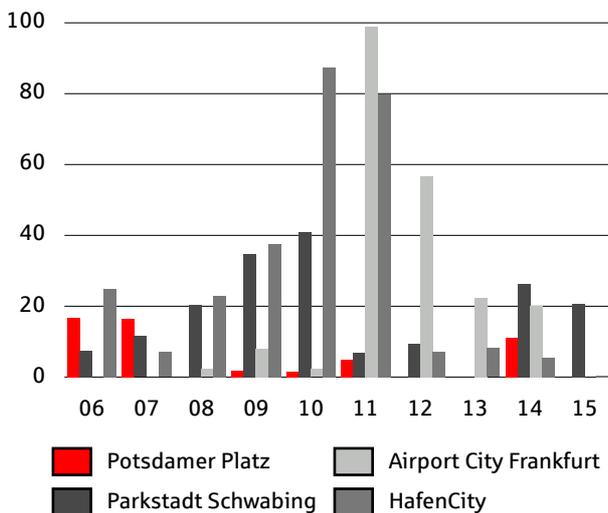
spielsweise die Unternehmenszentralen von Imtech und Fra-port.

Ähnliches gilt auch für die Hafencity in Hamburg. Hier wurden 2011 55,0% des gesamten Hamburger Neubausvolumens realisiert. Ausschlaggebend waren dabei der Neubau der Ericus-spitze und das Sumatra-Kontor.

Am Potsdamer Platz wurden in den letzten zehn Jahren 52.200 qm MF/G fertiggestellt, das sind rund 10,4 % des Büroflächenbestandes des Teilmarktes. 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.

Während auch die Parkstadt Schwabing nur noch geringfügige Entwicklungspotenziale aufweist, werden in den nächsten Jahre insbesondere in der Hafencity und am Frankfurter Flughafen weitere Flächen realisiert. In Hamburg bieten das südliche Überseequartier und weitere Areale im östlichen Bereich der Hafencity Raum für weitere Entwicklungen. Innerhalb der Frankfurter Airport City gibt es mit dem derzeit in Entwicklung befindlichen Quartier Gateway Gardens vor allem im Bürosegment noch Flächenpotenziale.

Neubausvolumen der „Neuen Orte“ 2006 – 2015 in Tsd. qm MF/G



Quelle: bulwiengesa

„Neue Orte“ mit lageabhängigen Mieten

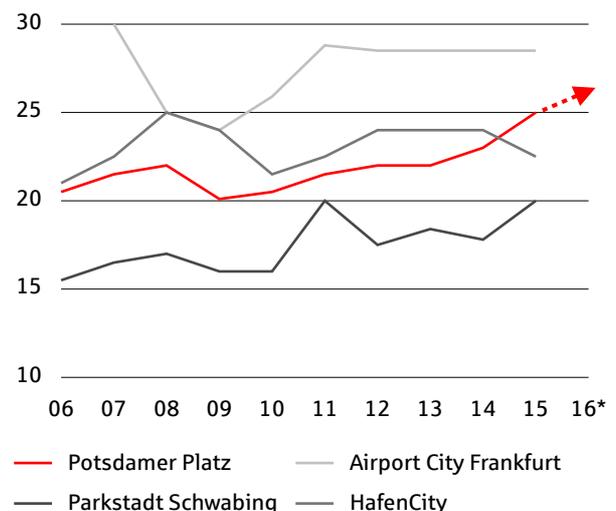
Die „Neuen Orte“ gehören zu den attraktivsten Lagen der jeweiligen Stadt und definieren in Teilen auch die Spitzenpreise ihrer Büromärkte mit.

So hat sich der Potsdamer Platz zum hochpreisigsten Teilmarkt in Berlin entwickelt und generiert zudem regelmäßig Mieten auch deutlich über dem Spitzenniveau. Das durchgängig hohe Niveau spiegelt sich auch in der Durchschnittsmiete wider, die mit über 20,00 Euro/qm MF/G weit über dem Niveau der anderen Berliner Cityteilmärkte liegt.

Das Spitzenmietniveau der Hafencity in Hamburg liegt trotz der Wasserlage und dem Anschluss an die Altstadt/Neustadt etwas unter dem des klassischen Zentrums. Das weiterhin hohe verfügbare Entwicklungsvolumen der Hafencity wird dies perspektivisch vermutlich auch nicht ändern.

Das Preisniveau in Frankfurt und München wird hingegen stark durch die Lage außerhalb der Innenstadt beeinflusst. Zwar erreichen die Teilmärkte insgesamt ein hohes Niveau, dennoch liegen sie deutlich unter den Spitzenmietniveaus der jeweiligen Stadt von knapp 35,00 Euro/qm MF/G.

Bürospitzenmiete der „Neuen Orte“ 2006 – 2015 in Euro/qm MF/G



Quelle: bulwiengesa, * Prognose

Hohe Nachfrage sorgt für niedrige Renditen

Die Neubauqualitäten und die renommierten Mieter machen die untersuchten Märkte durchweg zu Standorten mit hoher Investimentrelevanz.

Zum Teil werden deshalb sehr hohe Kaufpreise erzielt, die wiederum zu sehr niedrigen Renditen, auch im innerstädtischen Vergleich, führen.

Dies trifft insbesondere auf die innerstädtischen Lagen zu, also den Potsdamer Platz und die HafenCity. Geringfügige Abschläge gelten für die Parkstadt Schwabing und die Airport City in Frankfurt.

Durch die absolute Größe einzelner Portfolios beeinflussen einzelne Transaktionen auch massiv das gesamte Investmentvolumen in einer Stadt. Besonders hervorzuheben sind der Verkauf des nördlichen Überseequartiers für 250 Mio. Euro in der Hafencity und des Potsdamer Platzes für mehr als 1 Mrd. Euro.

Potsdamer Platz



Zeitraum der Errichtung	1990er-Jahre
Büroflächenbestand	500.000 qm MF/G
Gebäudestruktur	Moderne Bürogebäude; z.T. Bürohochhäuser
Standortrepräsentativität	Sehr hoch
Nutzungen im Umfeld	<ul style="list-style-type: none"> – Unmittelbar angrenzend an den klassischen Cityteilmarkt Mitte 1a – In westliche Richtung befindet sich das Kulturforum sowie Wohnnutzungen
Nutzerklientel	Global Player im Bereich verarbeitendes Gewerbe und Finanzdienstleister, IKT, Beratung sowie öffentliche Hand
MIV-Anbindung	Gut
ÖPNV-Anbindung	Sehr gut
Zukünftige Entwicklung	
Nachfrage	Stark steigend
Leerstandsquote	Stark sinkend
Neubauvolumen	Nur geringfügig weitere Flächenpotenziale vorhanden
Besonderheiten	Ehem. Entwicklungsgebiet in Citylage

Der Potsdamer Platz befindet sich nach marktbedingten Schwankungen wieder im Aufwärtstrend. Nach großflächigen

Auszügen werden die verbliebenen Global Player am Standort heute hauptsächlich ergänzt durch Dienstleister mit digitalen Geschäftsmodellen und Nutzer der TMT-Branche.

Somit hat die Heterogenität der Nutzer am Potsdamer Platz seit dem letzten Jahr stark zugenommen. Zudem verleihen die Multi-Tenant-Nutzungen – weniger große Einzelmietler, mehrere unterschiedliche Büromietler – der Lage eine höhere Stabilität.

Parkstadt Schwabing



Zeitraum der Errichtung	2000er-Jahre
Büroflächenbestand	370.000 qm MF/G
Gebäudestruktur	moderne Bürogebäude; z.T. auch Bürohochhäuser
Standortrepräsentativität	Hoch
Nutzungen im Umfeld	Wohnen, Einzelhandel, Hotel
Nutzerklientel	Global Player im Bereich Software und IT sowie Dienstleister
MIV-Anbindung	Sehr gut
ÖPNV-Anbindung	Durchschnittlich
Zukünftige Entwicklung	
Nachfrage	Stabil
Leerstandsquote	Sinkend
Neubauvolumen	<ul style="list-style-type: none"> – Kaum weitere Flächenpotenziale – Nur noch drei Grundstücke vorhanden, wobei die Umnutzung zu Wohnen diskutiert wird
Besonderheiten	Entwicklungsgebiet fungiert als Innenstadterweiterung

Ehemals industriell genutzt gilt die Parkstadt Schwabing heute als begehrter Bürostandort für High-Tech-Konzerne wie Microsoft, IBM, Amazon und Fujitsu.

Somit hat sich in den letzten 15 Jahren außerhalb der Münchner Innenstadt ein nachgefragter Bürostandort entwickelt, der sowohl für Technologieunternehmen als auch für Büronutzer

wie Banken und Finanzdienstleister mit hohem Repräsentationsbedarf interessant ist. So befindet sich dort die Zentrale der Commerzbank und ein Standort der Bundesbank.

Darüber hat sich die Parkstadt Schwabing sehr gut in das Münchner Büromarktgefüge integriert. Dennoch bleibt das Mietniveau weiterhin hinter dem der klassischen Münchner Cityteilmärkte zurück; auch die Leerstandsrate liegt spürbar höher. Da hier das Neubaupotenzial begrenzt ist, wird sich diese jedoch kurz- bis mittelfristig reduzieren.

Airport City Frankfurt



Zeitraum der Errichtung	1990er-/2000er-Jahre
Büroflächenbestand	398.900 qm MF/G
Gebäudestruktur	Bürogebäude mit durchschnittlicher bis moderner Flächenqualität
Standortrepräsentativität	Durchschnittlich
Nutzungen im Umfeld	Flughafen, Logistik, Hotel
Nutzerklientel	V. a. große Transport- und Logistikunternehmen sowie zunehmend auch Unternehmen wie Wirtschaftsprüfer mit hohem Mobilitätsbedarf
MIV-Anbindung	Sehr gut
ÖPNV-Anbindung	Gut
Zukünftige Entwicklung	
Nachfrage	Stabil
Leerstandsquote	Stabil bis leicht sinkend
Neubauvolumen	Steigend
Besonderheiten	Umfassende Erreichbarkeit

Die Frankfurter Airport City grenzt unmittelbar an den Frankfurter Flughafen, einem der wichtigsten Luftfahrtdrehkreuze Europas. Alleinstellungsmerkmal dieses Büroteilraums ist seine umfassende verkehrliche Erschließung (Luft, Schiene, Straße).

Die Airport City hat vor allem auf international agierende Unternehmen, vor allem im Bereich Mobilität und Logistik, eine

hohe Anziehungskraft. Unter anderem befinden sich hier die Zentralen von DB Schenker und Condor. Auch Büronutzer mit hohen Konnektivitätsanforderungen wie etwa die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft KPMG sind hier ansässig.

Mit dem Quartier Gateway Gardens – einem ehemaligen Kasernenareal des US-Militärs – existieren innerhalb dieses Teilraumes für das Bürosegment auch künftig Flächenpotenziale. Die Büroaffinität der Airport City Frankfurt wird daher in den kommenden Jahren nochmals weiter zunehmen.

HafenCity



Zeitraum der Errichtung	2000er-Jahre
Büroflächenbestand	495.300 qm MF/G
Gebäudestruktur	moderne Büroneubauten
Standortrepräsentativität	Sehr hoch
Nutzungen im Umfeld	– Hafennutzungen südlich – Wohnen, Einzelhandel, Büro nördlich der Hafencity in der Hamburger Innenstadt
Nutzerklientel	Hochwertige Dienstleister, Reedereien, IKT-Branche
MIV-Anbindung	Gut
ÖPNV-Anbindung	Sehr gut
Zukünftige Entwicklung	
Nachfrage	Stark steigend
Leerstandsquote	Sinkend
Neubauvolumen	Steigend
Besonderheiten	Wasserlage, zentrumsnah, Erweiterung der Innenstadt

Die seit den Nullerjahren entstehende Hafencity hat sich sowohl als gemischtgenutztes und zentrumsnahes Quartier als auch als Unternehmensstandort sehr gut im Hamburger Büromarktgefüge etabliert und fungiert als Erweiterung der Hamburger City. Heute befinden sich rund 200 Unternehmen und mehr als 7.200 Arbeitsplätze am Standort. Die Branchen sind vielfältig: von Dienstleistern, Schifffahrt oder Bauindustrie bis hin zu Medien und Kommunikation.

Auch die Größe der Unternehmen variiert – von Existenzgründern über mittelständische Unternehmen bis zu Global Playern. Seit 2006 haben sich kontinuierlich schon Global Player wie der Logistikkonzern Kühne + Nagel angesiedelt.

Die Hafencity zeichnet sich vor allem durch ihre zentrale Lage in Wassernähe und die hochwertige Architektur aus, die zur Ansiedlung von anspruchsvollen und innovativen Nutzern führt.

Fazit

Die „Neuen Orte“ positionieren sich als etablierte und nachgefragte Standorte.

Trotz aller Unterschiede in Historie, Lage, Struktur und Potenzialen: Alle „Neuen Orte“ haben gemeinsam, dass sie sich als relevante Standortalternativen zu den klassischen Citymärkten entwickelt haben.

Oftmals haben sich an den Standorten namhafte Unternehmen angesiedelt, die auch zum Branding des Standortes beitragen, wie IBM in der Parkstadt Schwabing oder Condor in der Airport City Frankfurt.

So hat sich auch der Potsdamer Platz als Standort großer Unternehmen und repräsentativer Finanzdienstleister etabliert, die in Berlin traditionell eher unterrepräsentiert sind bzw. waren. Entsprechend ist er der hochpreisigste Teilmarkt der Stadt und hat sich dies auch über Krisenzeiten mit hohen Leerstandsrate bewahrt.

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,

Gerade in den letzten Wochen und Monaten ist der Potsdamer Platz wieder im Zentrum der Aufmerksamkeit. Die hohe Marktattraktivität wird durch unterschiedliche Faktoren bestimmt: etwa durch den Verkauf des SEB-Portfolios an Brookfield, die rege Vermietungstätigkeit, wieder sinkende Leerstandsrate und das steigende Mietniveau seit Ende 2015.

Das aktuelle Marktumfeld lässt erwarten, dass diese Entwicklung weiter anhält. Die Vermietungsstrukturen fallen dabei deutlich heterogener aus als dies noch vor Jahren der Fall war. Dies gibt dem Potsdamer Platz eine ausreichende Stabilität, um auch etwaigen Branchenkrisen entgegenzutreten zu können.

Aus Investorensicht wird hierbei auch die Relevanz der Innenstadtnähe deutlich. So zeigt der Potsdamer Platz als ein Cityteilmarkt aktuell die höchste Mietpreisentwicklung im Bürosegment und ist mit einer marktüblichen Büromiete oberhalb der 25,00-Euro-Marke Spitzenreiter im Berliner Büromarktgefüge.

Die hohe Investitionsattraktivität des Potsdamer Platzes bleibt allerdings auch nicht ganz ohne Risiko, was in der Vergangenheit an der vergleichsweise langen Phase hoher Leerstandsrate deutlich wird.

Dem zum Trotz wird der Potsdamer Platz auch weiterhin als klassische Top-Lage des Berliner Marktes im Mittelpunkt des Investitionsinteresses stehen.

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