

Marktbericht 01/2024

Aus Büro wird Wohnen.

Perspektive für vakante Berliner Büros?

 Berliner
Sparkasse



Aus Büro wird Wohnen. Perspektive für vakante Berliner Büros?

Nach Jahren des Booms auf dem Berliner Büromarkt stottert der Nachfragemotor aktuell enorm, da Unternehmen mit Blick auf die wirtschaftlichen Aussichten zurückhaltend sind und die Anmietung von neuen Büroflächen verschieben. Durch ein hohes Fertigstellungsvolumen steigen die vakanten Büroflächen dabei zusehens. Welche mögliche Perspektive bietet sich hier?

So stehen auf der einen Seite aktuell knapp 4,9 % der Büroflächen in der Hauptstadt leer – Tendenz nach Berechnungen der bulwiengesellschaft weiter steigend. Auf der anderen Seite werden dringend Flächen, die sich zum Wohnen eignen, gesucht. Bieten die leerstehenden Büros hier einen Ausweg?

Die Antwort lautet: Ja, aber... zahlreiche Herausforderungen stehen dem entgegen, die, bevor ein Büro umgenutzt werden kann, gemeistert werden müssen. Diese betreffen dabei nicht nur den rechtlichen Rahmen. Der vorliegende Marktbericht zeigt noch weitere Fallstricke und macht eine Potenzialrechnung für Berlin auf. Wie viele Wohnungen können theoretisch in älteren Bürogebäuden entstehen?

Der Bericht beginnt aber wie gewohnt mit einer Übersicht zu den wichtigsten Kennziffern, die die aktuelle Verfassung des Berliner Büromarktes zeigen.

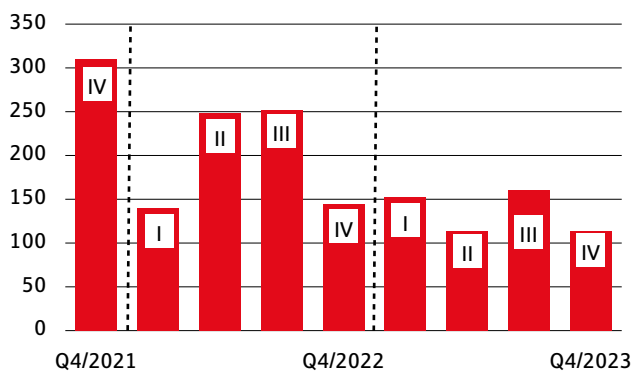


Flächenumsatz weiterhin rückläufig

Das Jahr 2023 verbuchte in Summe einen Büroflächenumsatz von knapp 540.000 qm MF-GIF. Hiervon entfallen die Hälfte (270.000 qm MF-GIF) auf das dritte und vierte Quartal. Damit bleibt auch am Jahresende die Belegung auf dem Büromarkt aus. Gegenüber dem Vorjahr ist der Umsatz sogar noch einmal um 30 % zurück gegangen, da Unternehmen bei Anmietungen noch vorsichtiger agieren. Vor allem der zukünftige Flächenbedarf ist für Firmen aktuell nur schwer quantifizierbar. Dadurch werden bestehende Mietverträge erst einmal verlängert anstatt neue Büroflächen anzumieten. Des Weiteren bremst die derzeitige wirtschaftliche Lage (Rezession) das Anmietungsgeschehen aus. So analysieren Firmen ihre Ausgaben und versuchen teure Umzüge erst einmal zu vermeiden.

Gemessen an der Anzahl der Deals, bestimmen Anmietungen unter 1.000 qm MF-GIF das Marktgeschehen. Danach folgt die Größenklasse bis 5.000 qm MF-GIF. Größere Anmietungen waren zwar zu verzeichnen aber sie sind – im Vergleich – sehr selten. Auffällig ist, dass die getätigten Großanmietungen (über 10.000 qm MF-GIF) weiterhin nur in Projektentwicklungen vollzogen worden sind. Zu den bedeutendsten Abschlüssen zählen dabei die Erweiterung der Eigennutzung der BIMA (BKA) an der Puschkinallee 52 (25.000 qm MF-GIF) und die Vermietung in Bau an die Boston Consulting Group in der Entwicklung AP15 (Am Postbahnhof 15) in der Mediaspree.

Büroflächenumsatz in Berlin in Tsd. qm MF-GIF
(Q4/2021 – Q4/2023)



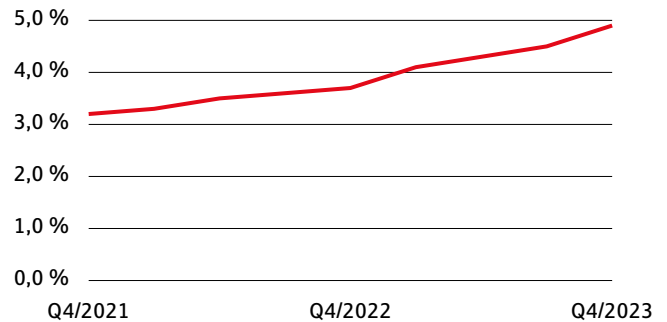
Quelle: bulwiengesa, MF-GIF = Mietfläche nach gif.

Bei der genauen Betrachtung des Flächenumsatzes nach Branchen führt die öffentliche Verwaltung das Anmietungsgeschehen in 2023 an. Knapp 25 % des Umsatzes entfällt auf sie. Neben der bereits erwähnten Eigennutzung hat die BIMA weitere Verträge für neue Büros in der Hauptstadt unterzeichnet. So wurden bspw. auch die Flächen in den Treptowers erweitert. Hinter der öffentlichen Hand folgen die Dienstleister (20 %) und die Branche Technologie, Medien, Telekommunikation (20 %).

Leerstand kratzt an der 5 %-Marke

Die genannte Zurückhaltung der Akteure bei der Anmietung neuer Flächen und die weiterhin hohen Fertigstellungen von in Summe knapp 500.000 qm MF-GIF in 2023 sorgen dafür, dass sich die Zunahme der vakanten Flächen fortsetzt. Am Ende des Jahres notierte die Leerstandsquote in der Hauptstadt bei 4,9 %. Dies entspricht einem Aufbau um 80 Basispunkte im Jahr 2023.

Büroflächenleerstand in Berlin
(Q4/2021 – Q4/2023)

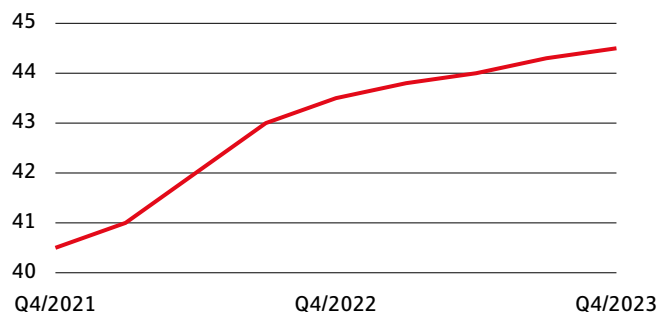


Quelle: bulwiengesa

Anstieg der Spitzenmiete geht weiter – Dynamik der letzten Jahre wird nicht mehr erreicht

Trotz des wachsenden Leerstands verzeichnete die Bürospitzenmiete auch in Q3 und Q4 einen weiteren Anstieg und kletterte auf 44,50 Euro/qm. Zwar wird das dynamische Wachstum der letzten Jahre nicht mehr erreicht, dennoch zeigt sich, dass moderne (und nachhaltige) Büroflächen in den zentralen Lagen der Stadt weiterhin eine hohe Nachfrage erfahren. Berlin zählt mit dem genannten Wert nach München und Frankfurt zu den teuersten Bürostandorten in Deutschland.

Bürospitzenmiete in Berlin in Euro/qm MF-GIF
(Q4/2021 – Q4/2023)

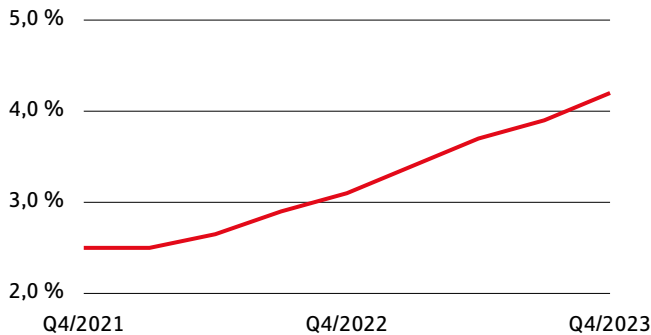


Quelle: bulwiengesa, MF-GIF = Mietfläche nach gif.

Rendite klettert über die 4 %-Marke

Der rasche Anstieg der Zinsen und die trübe konjunkturelle Lage haben die Akteure verunsichert. Gleichzeitig scheinen sich Käufer und Verkäufer nur langsam bei ihren Preisvorstellungen anzunähern. In diesem Spannungsfeld stieg die Nettoanfangsrendite in Q4/2023 auf 4,2 % (+110 BP seit Q4/2021).

Nettoanfangsrendite für Bürogebäude in zentralen Lagen Berlins (Q4/2021 – Q4/2023)



Quelle: bulwiengesa

Zu den wenigen großen Transaktionen (über 100 Mio. Euro) des Jahres zählen die Übernahme des BEAM im Teilmarkt Mitte durch den Unternehmer Kühne (Verkäufer: SIGNA). Die Commerz Real hat ihr Projekt mit der SIGNA nun ebenfalls komplett erworben (bisher war sie bereits zu 20 % an dem Komplex beteiligt). So wurde u. a. das in Bau befindliche MYND am Galeria Kaufhof (Alexanderplatz) übernommen. Für den Ankauf der restlichen 80 % kann ebenfalls von einer Summe im dreistelligen Millionenbereich ausgegangen werden.

Büros zu Wohnen – Ausgangslage in Berlin

Der Büromarkt in der Hauptstadt befand sich in den zurückliegenden Jahren in einer Boomphase. Die dazugehörigen Kennzahlen unterstreichen die positive Entwicklung – u. a. stieg die Zahl der Bürobeschäftigten auf knapp 875.000 Personen an (Stand: 2023). Die rund 180.000 neuen Bürobeschäftigten, die so seit 2014 hinzugekommen sind, brauchten folglich auch Flächen.

Die dynamische Zunahme der Nachfrage traf am Anfang noch auf eine Leerstandsquote, die im Bereich von 5 % lag. Man spricht bei diesem Wert von einer gesunden Angebotsreserve. Da Projektentwicklungen nicht ad hoc, sondern nur mit Zeitverzögerung umgesetzt werden können, verringerte sich das Büroflächenangebot zusehens. Zeitweise konnte von einer Vollvermietung des Marktes gesprochen werden. Folglich stellte sich in der Hauptstadt die Frage, ob Büros für Wohnnutzungen umgewandelt werden sollten, bis dato nicht.

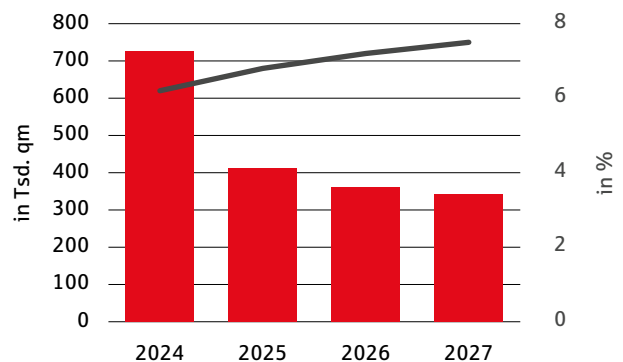
Durch die sehr hohe Nachfrage nahmen auch die Mieten für Büroflächen zu. So stieg die Spitzenmiete seit 2014 von 23,00 Euro/qm MF-GIF um 95 % auf 44,50 Euro/qm MF-GIF. Für eine Neubauwohnung im Erstbezug wurden hingegen im Maximum nur 15,50 Euro/qm (2014) bzw. 28,00 Euro/qm (2023) aufgerufen. Projektentwickler zogen so den Bau von Büro- den von Wohnflächen vor. Hinzu kommt, dass unter Berücksichtigung des Vorsteuerabzuges die Herstellungskosten bei Bürogebäuden niedriger sind.

Durch die Corona-Pandemie und den Beginn des Krieges in der Ukraine sind weitere Entwicklungen ins Rollen gekommen, die zu einer grundlegenden Veränderung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen geführt haben. Auf Grund der hohen Inflation hob die Europäische Zentralbank infolge den Leitzins an. Dies führte wiederum zum Anstieg der Kreditzinsen und Finanzierungskosten – der Projektentwicklungsmarkt ist hiervon stark betroffen. Einige Büroplanungen werden deshalb sogar verworfen.

Auf dem Büromarkt führten zusätzlich die Flexibilisierung der Arbeitsorganisation und die wirtschaftliche Unsicherheit (Einsparung von Kosten) dazu, dass Unternehmen bei der Anmietung von neuen Flächen vorsichtig agieren (bestehende Mietverträge werden tendenziell eher verlängert).

Durch die bereits beschriebene zeitliche Lücke zwischen sehr hoher Nachfrage und der Fertigstellung einer Projektentwicklung ist die Pipeline in Berlin sehr gut gefüllt. In der Hauptstadt sind aktuell knapp 1,3 Mio. qm MF-GIF in Bau. Der Leerstand steigt durch den Rückgang der Nachfrage seit 2020 wieder an. Aktuell notiert er bei 4,9 %. Mit einer weiteren deutlichen Zunahme ist in den kommenden Jahren (nach Prognosen der bulwiengesa) zu rechnen.

Pipeline Projektentwicklung in Tsd. qm MF-GIF und Leerstandsrate in % für Berlin (2024 – 2027)



Quelle: bulwiengesa, MF-GIF = Mietfläche nach gif.

Im Gegensatz zum Büromarkt ist der Wohnungsmarkt weiterhin von einer hohen Nachfrage gekennzeichnet. So hat in der Rückschau die Bevölkerung eine Zunahme erfahren, die von keinem Prognosemodell angenommen worden ist. Die Kombination dieser Entwicklung mit der Präferenz der Projektentwickler auf Büroimmobilien ließen das Angebot stetig sinken. Trotz weiterhin hoher Nachfrage und einem marktaktiven Leerstand von 0,3 % (Quelle: Empirica und CBRE) sind Projektentwickler zurückhaltend, was den Bau von neuen Wohnungen angeht. Hier machen sich ebenfalls die steigenden Finanzierungskosten bemerkbar.

Das legt die Schlussfolgerung nahe, dass die aktuell leeren Büroflächen schnell für Wohnzwecke genutzt werden können – dies ist jedoch nicht ganz so einfach, wie die nachfolgenden Ausführungen zeigen werden.

Der vorliegende Marktbericht nimmt den Büroflächenbestand genau unter die Lupe, da hier vermeintlich ein sehr großes Potenzial für den Wohnungsmarkt schlummert. So wurden ungefähr 80 % der Berliner Büroflächen vor 2000 errichtet. Viele haben eine schlechte CO₂Bilanz. Unternehmen, die sich bereits oder auch zukünftig Kriterien der Nachhaltigkeit verpflichten, können diese Flächen dann nicht mehr unsaniert anmieten.

Ein weiterer positiver Aspekt, der bei einer Umnutzung zum Tragen kommt, ist, dass ein Objekt weiter genutzt anstatt abgerissen wird. Neben der Einsparung von CO₂ wird so auch Müll vermieden – im Jahr 2021 entfiel der Großteil (54 %) des gesamten Abfallaufkommens auf die Kategorie Bau- und Abbruchabfälle.

Infokasten – was ist Umnutzung?

Umnutzung: Änderung der ursprünglichen Nutzung eines Gebäudes. Das Objekt muss jedoch in seiner Haupttragkonstruktion erhalten bleiben.

Rechtliche Rahmenbedingungen – Ist eine Umnutzung überall möglich?

Die Umwandlung der Nutzung einer Immobilie, bspw. von einem Bürogebäude (Gewerbe) zu klassischem Wohnen, erfordert eine Genehmigung gemäß den Bauordnungen der jeweiligen Bundesländer. Dies liegt daran, da eine Wohnnutzung planungsrechtlich nur in bestimmten Zonen erlaubt ist. Ein vorhandener qualifizierter Bebauungsplan kann darüber Auskunft geben, ob eine solche Umnutzung möglich ist. Fehlt ein solcher Bebauungsplan, so sind in erster Linie die Bestimmungen des § 30.3 des Baugesetzbuches (BauGB) maßgeblich, welche festlegen, dass die Regelungen des § 34 oder § 35 BauGB entscheiden, ob ein Vorhaben realisiert werden darf.

Für die Umnutzung ist die Einreichung eines Bauantrags erforderlich, um die entsprechende Baugenehmigung zu erwirken. Dabei müssen die Vorschriften auf Bundesebene, die spezifischen Bauordnungen der Länder sowie kommunale Bestimmungen berücksichtigt werden. Zudem spielen auch die relevanten DIN-Normen eine Rolle.

Hat man all die rechtlichen Vorschriften durchblickt, dann wartet der ehemalige Westteil der deutschen Hauptstadt noch mit einer Besonderheit im Planungsrecht auf. Der genannte § 34 findet hier weniger Anwendung, da weiterhin der Baunutzungsplan von 1958/60 gilt. Auch heute noch bildet dieser die Grundlage planungsrechtlicher Entscheidungen. Dies gilt jedoch nur, sofern kein neueres Planungsrecht, z. B. durch einen Bebauungsplan, besteht.

Weitere Herausforderungen bei der Umnutzung

Neben dem rechtlichen Rahmen sind weitere Hürden bei einer Umnutzung zu nehmen. So gibt es technische (Gebäude-)Aspekte, die genau betrachtet werden müssen. Die Lage der Immobilie ist nicht ganz unwichtig, und am Ende muss sich alles rechnen.

- Technische Aspekte

Die bauliche Situation und damit einhergehend die technischen Aspekte einer Immobilie spielen im Zuge einer Umnutzung eine tragende Rolle, da Bürogebäude anders als Wohnimmobilien konzipiert sind. So unterscheiden sich nicht nur die Grundrisse, sondern Büros besitzen auch andere Funktionseinheiten (z. B. Lobby).

Jedoch gibt es nur wenige bauliche Situationen, die eine Umnutzung grundsätzlich ausschließen. Beispielhaft sollen drei technische Aspekte Erwähnung finden, die bei einer Umnutzung beachtet werden müssen:

- Statik – muss bspw. eine Dämmung eingebaut werden, um Emissionen zu reduzieren, dann kann ggf. eine Überprüfung der Statik erforderlich werden, da sich die Nutzlast bei Büro und Wohnen unterscheidet
- Grundrisse / Flächeneffizienz – die Grundrisse der beiden Nutzungsarten sind verschieden, folglich muss die Planung so erfolgen, dass man einen effizienten Wohnungsgrundriss erhält
- Brandschutz – Verschärfungen bei den Anforderungen machen möglicherweise teure Maßnahmen erforderlich, da der Bestandsbrandschutz bei einer rechtserheblichen Nutzungsänderung entfällt

Die hier exemplarisch erwähnten Punkte lassen sich natürlich noch beliebig fortführen (Stichpunkte: Raumhöhen, Fluchtwege, Sanitäreinrichtungen etc.) – sie sollen jedoch für einen ersten Einblick ausreichen.

- Lage

Der Aspekt der Lage scheint bei den bürokratischen Hürden nicht im Fokus – sollte aber unbedingt analysiert werden. So finden sich Bürogebäude in verschiedenen Ecken der Stadt. Dabei sind Unternehmen, die ein repräsentatives Gebäude benötigen, in der Regel zentral angesiedelt. Im Gegensatz dazu sind Back-Office-Einheiten größtenteils in der Peripherie situiert. Mit der Lage sind immer auch verschiedene Standortgegebenheiten verbunden. In der Peripherie sind diese oftmals schlechter zu bewerten als in der City.

Natürlich werden zentral gelegene Gebäude aufgrund ihrer sehr guten Mikrostandorteseigenschaften bspw. in Bezug auf die Erreichbarkeit und die Versorgungsinfrastruktur bevorzugt, jedoch sind sie meist auch einer höheren Lärmbelastung ausgesetzt. Zudem konkurrieren die Standorte mit der Nutzung Büro, da hier aktuell weiterhin eine vergleichsweise hohe Nachfrage besteht (u. a. versuchen Unternehmen durch ein gut angebundenes Büro Fachkräfte zu halten). Die hier aufgerufenen Mietpreise machen eine Umnutzung nur schwer vorstellbar.

- Wirtschaftlichkeit

Neben den rechtlichen und technischen Aspekten sowie der Lage ist die Wirtschaftlichkeit am Ende das Kriterium, mit dem die Nutzungsänderung umgesetzt wird oder nicht. Dabei sind die wirtschaftlichen Spielräume eng. Unvorhersehbare bauliche Eigenschaften der Immobilie können die Umnutzung in Gefahr bringen. Ein exaktes Kostenmonitoring ist daher – wie bei jeder Entwicklung – unerlässlich.

Best Practice – Frankfurt Niederrad

Auf dem deutschen Immobilienmarkt sind bisher nur wenige Büros zu Wohngebäuden umgenutzt worden. Eine großflächige Ausnahme bildet hierbei jedoch der Standort Frankfurt Niederrad. Dieser gilt als Modellstandort, wenn es um die Umwandlung eines monostrukturierten Quartiers in ein mischgenutztes geht. Ausgangspunkt der Überlegungen war ein extrem hoher Büroflächenleerstand von fast 30 % in 2007, der in älteren Bestandsgebäuden zu finden war. Parallel muss Frankfurt den wachsenden Bedarf an Wohnraum in einem begrenzten städtischen Raum meistern. Die Stadt erkannte den Handlungsbedarf und erstellte ein städtebauliches Rahmenkonzept, das in neue Bebauungspläne mündete.

Hierbei mussten einige Hindernisse aus dem Weg geräumt werden, da besondere Standortfaktoren die Realisierung erschwerten. So verläuft westlich des Standortes eine der meistbefahrenen Autobahnen Deutschlands (A 5). Hinzu kommt, dass östlich eine Bahnstrecke mit teilweise 6 Gleisen lokalisiert ist. Auch die Lyoner Straße, die zur A 5 führt, ist vielbefahren und durchzieht das Gebiet. Weiterhin schließt nördlich an das Plangebiet ein Klärwerk an und südlich verläuft die Einflugschneise zum Flughafen. Durch verschiedene Maßnahmen ist man diesen Hindernissen entgegengetreten und begann mit der Umnutzung der sogenannten Bürostadt.

Lyoner 19 – Umbau eines Büros zu Apartments



Quelle: bulwiengesa (2022)

2010 wurde im heutigen Lyoner Quartier das erste Projekt umgesetzt. Ein seit Jahren leerstehendes Bürohochhaus wurde durch Aufstockung und Entkernung zu einem Komplex mit 98 teilmöblierten Wohnungen.

In den folgenden Jahren wurden durch Umnutzung, Abriss (Büro) und Neubau sowie Nachverdichtung des Quartiers weiterer Wohnraum geschaffen. Weitere Projekte sind bereits genehmigt und befinden sich teilweise im Bau.

Das Quartier erfährt eine Mischnutzung (Living Lyon mit rund 120 Mietwohnungen)



Quelle: bulwiengesa (2022)

Für ein erfolgreiches Quartier wurde zudem das Nahversorgungsangebot sowie die soziale Infrastruktur und die verkehrstechnische Anbindung des Viertels verbessert.

Trotz der Umstrukturierung spielen auch Büros weiterhin eine wichtige Rolle. Der Entwickler Lang & Cie. vollendete bspw. 2022 ein neues Bürogebäude mit über 40.000 qm Nutzfläche, das von der Deka Bank bezogen worden ist.

Die Akzeptanz von Niederrad wächst mit jedem weiteren Projekt, das den monostrukturierten Bürostandort hin zu einem mischgenutzten Quartier entwickelt.

Was kostet eine Umnutzung überhaupt?

Laut aktuellen Recherchen liegen die durchschnittlichen Baukosten für den Umbau von Büro- zu Wohnflächen zwischen 1.500 und 2.500 Euro/qm. Addiert man zu den genannten Zahlen weitere Kosten hinzu (u. a. Baunebenkosten, weitere Kostengruppen), dann sind 1.000 Euro „on top“ nicht unüblich. Auch der Kaufpreis der Immobilie und die Grunderwerbssteuer müssen eingeplant werden.

Großraum Berlin – die bekannten Projekte und Potenziale

Im Gegensatz zur Mainmetropole fand in Berlin noch keine großflächige Umnutzung eines Quartiers statt. Dies liegt auch an den eingangs erwähnten Gegebenheiten in der Hauptstadt. Einzelne Nutzungsänderungen bilden weiterhin die Ausnahme. Exemplarisch kann hier die Umnutzung eines Büohochhauses in der Karlsruher Straße 18 genannt werden.

- Name der Entwicklung: High West
- Gebäudetyp: Hochhaus
- Baubeginn: Q1/2016
- Fertigstellung: Q4/019
- Typ: Eigentumswohnungen
- Kaufpreise: 4.200 bis 12.000 Euro/qm
- Mietpreis: 24,00 Euro/qm (einzelne Inserate)

- Mietpreis Büroflächen: 13,00 Euro/qm MF-GIF (Stand: 2016 – Beginn der Nutzungsänderung)

Auch aus dem Gebäude Frankfurter Allee 212 bis 216 (Quartier 216) in Lichtenberg und der ehemaligen Zentrale der Gesobau am Wilhelmsruher Damm 142 sind durch Nutzungsänderung Wohnstandorte geworden.

Aktuell sind jedoch in Berlin kaum offizielle Planungen zu finden, die eine Umnutzung eines Bestandsgebäudes zum Ziel haben. Meist geht es um kleinere Einheiten, die von Büro- zu Kitaflächen umgewandelt werden. Auch „gewerbliches Wohnen“ wird von Entwicklern als Alternativszenario genannt.

Infokasten – was ist „gewerbliches Wohnen“?

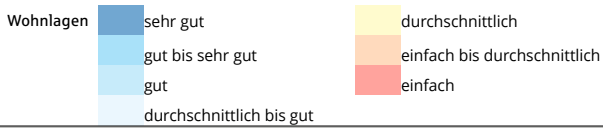
Grundsätzlich ist der Begriff „gewerbliches Wohnen“ irreführend, da die BauNVO nur Wohnen oder Beherbergung kennt. Die Abgrenzung zwischen Wohnen und Beherbergung wird anhand verschiedener Kriterien vorgenommen.

Eines der wichtigsten Kriterien ist hierbei die Verweildauer. So spricht man von einer Wohnnutzung, wenn eine Verweildauer ab 6 Monaten erreicht wird. Weiterhin sind Wohnungen unmöbliert und zumeist größer als 50 qm. Zudem beträgt die Kündigungsfrist des Mieters in der Regel 3 Monate. Zulässig sind Wohnnutzungen nur in Wohn- und Mischgebieten (WA / MI) sowie in urbanen Gebieten (MU).

Im Gegensatz dazu ist Beherbergung (Boardinghouse/ Serviced Apartments) bzw. eine wohnähnliche Nutzung auch in Kern- (MK), Gewerbe- (GE) und Industriegebieten (GI) zulässig. Dabei richtet sich Beherbergung an Nutzer, die max. einen Aufenthalt von 6 Monaten in städtischer Umgebung planen. Die Zimmer sind von ihrer Ausstattung her an private Wohnungen angelehnt (vollmöbliert) und meist mit einer Kitchenette versehen. Eine Kündigungsfrist gibt es hier nicht. Der Service bei Beherbergungen reicht von einem sehr geringen Angebot bis hin zu einem hotelmäßigen Roomservice.

Exemplarisch sollen zwei aktuelle Entwicklungen im Großraum Berlin vorgestellt werden, die eine Umnutzung zum Ziel haben und Büroflächenleerstand reduziert haben.

Mizar Gate Haus (ehem. Haus A+C)



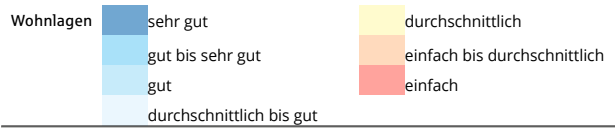
Key Facts Objekt

Büroteilmarkt	BER-Airport (Peripherie)
Adresse	Mizarstraße 1 - 9, 12529 Schönefeld
Bürofläche ursprünglich	12.400 qm MF-GIF in 2 Gebäuden
Flächen nach Umbau	Haus A: Hotel 158 Zimmer Haus C: 186 Serviced-Apartm.
Erst-Fertigstellung	2021
Entwicklungshorizont	2023 - 2025 (Haus A+C)

Historie

Die DIEAG entwickelt entlang der Mizarstraße in Schönefeld das Büroensemble Mizar Gate Office, bestehend aus 3 Gebäuden. Die aktuelle Situation am Büromarkt sorgte für eine Umwidmung von zwei der drei Häuser. Durch die Akquise eines neuen Hauptmieters entstehen nun in Haus C 186 Serviced-Apartment-Einheiten. In Haus A wird ein Lifestyle-Designhotel mit 158 Zimmern verwirklicht. Ausschließlich das Haus B ist wie ursprünglich geplant von Büronutzern bezogen. Anfang 2025 sollen die Flächen im Haus A+C an die Mieter übergeben werden.

Ex-Gesobau-Zentrale



Key Facts Objekt

Büroteilmarkt	Peripherie Nord, Peripherie
Adresse	Wilhelmsruher Damm 142, 13439 Berlin
Bürofläche ursprünglich	ca. 4.500 qm
Flächen nach Umbau	66 Mietwohnungen 5 Gewerbeeinheiten
Erst-Fertigstellung	1960er Jahre
Entwicklungshorizont	2020 - 2023

Historie

Nach Fertigstellung 1968 wurde das Gebäude am Wilhelmsruher Damm bis 2019 von der GESOBAU als Verwaltungssitz genutzt. In Folge des Umzuges der Zentrale wurde eine Nachnutzungsmöglichkeit gesucht. Innerhalb von drei Jahren entstand durch Instandsetzung und Umnutzung ein neues Wohn- und Geschäftsgebäude mit 66 neuen und sechs Bestandswohnungen. Im Erdgeschoss wurden fünf Gewerbeeinheiten geschaffen. Die bestehende Stahlbaukonstruktion des Gebäudes konnte wiederverwendet werden und so ressourcenschonend benötigter Wohnraum entstehen.

Die Beispiele haben gezeigt, dass es im Großraum Berlin durchaus Standorte gibt, die sich für eine Umnutzung eignen. Leerstände können so verringert und teilweise dringend benötigter Wohnraum geschaffen werden. Hier ergibt sich die Frage: Gibt es theoretisch noch weiteres Umnutzungspotenzial in Berlin?

Betrachtet man für weitere Entwicklungsmöglichkeiten in der Hauptstadt nur das Stadtgebiet außerhalb des S-Bahnringes, dann ergibt sich eine Potenzialfläche von knapp 2 Mio. qm. Setzt man dieser Zahl eine durchschnittliche Wohnungsgröße von 70 qm gegenüber, dann könnten 30.000 neue Wohnungen entstehen. Die ermittelten 2 Mio. qm ergeben sich aus folgenden Prämissen:

- Büroobjekte außerhalb des S-Bahnringes, da der Bereich innerhalb des „Hundekopfes“ (Ringbahn) aufgrund seiner meist guten Lagequalitäten weiterhin gefragt ist,
- Baujahr vor 2000, da diese Gebäude häufig nicht den energetischen Anforderungen entsprechen,
- größer als 5.000 qm MF-GIF, um eine kritische Masse für die Wirtschaftlichkeit zu erreichen,
- nahezu reine Bürogebäude (eine Umnutzung in einem Gewerbepark ist nicht sinnvoll) und
- nicht im Bürozentrum Adlershof oder in der Bürolage Reinickendorf (nordwestliches Stadtgebiet, das Teile der Ortsteile Tegel und Borsigwalde umfasst) liegen.

Bei diesem theoretischen Potenzial von 30.000 Wohnungen müssen wieder verschiedene Rahmenbedingungen beachtet werden. So stellen sich Fragen wie:

- Lassen die rechtlichen Rahmenbedingungen eine Umnutzung zu?
- Möchte der derzeitige Eigentümer der Immobilie verkaufen oder umnutzen?
- Hält man den langen Genehmigungsprozess durch?

Die theoretische Zahl wird so recht schnell kleiner werden.

Über die Marktberichte

Die Berliner Sparkasse hat sich am regionalen Immobilienfinanzierungsmarkt als wahrscheinlich größte Marktteilnehmerin 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

Impressum

Berliner Sparkasse
Gewerbliche Immobilienfinanzierung
Tel.: +49 30 869589-50
www.berliner-sparkasse.de/if

Titelbild: bulwiengesa

Fazit

Anders als in Frankfurt bilden Umnutzungen in Berlin bisher die Ausnahme. So hatte die zuletzt rasante wirtschaftliche Entwicklung Auswirkungen auf den Büromarkt – stark steigende Bürobeschäftigtenzahlen waren eine Folge. Auch der Leerstand ging immer weiter zurück. Aktuell stottert der Büromarkt parallel zur Konjunktur. Folglich stehen wieder mehr Büroflächen zur Anmietung zur Verfügung, die perspektivisch auch nicht mehr angemietet werden (Sockelleerstand). Zudem ist der Büroflächenverbrauch je Mitarbeiter rückläufig (Desk-Sharing). Hier liegt auch ein weiteres Problem weshalb der derzeitige Leerstandsaufbau nicht wie in der Vergangenheit absorbiert werden kann.

Nicht nur die Marktgegebenheiten, sondern auch

- fehlende Experten, die u. a. die technischen Herausforderungen eines Gebäudeumbaus meistern können;
- lange Genehmigungsprozesse, die ohne eine Baustelle eingerichtet zu haben schon viel Kapital erfordern;
- unvorhersehbare Gegebenheiten an der Immobilie, die zur Kostenexplosion führen können;
- Zinsänderungs- und Finanzierungsrisiken sowie
- das Finden der passenden Lage

machen Umnutzungen nicht zum Selbstläufer.

In Berlin scheinen Nutzungsänderungen in den zentralen Lagen (auch bei steigendem Leerstand) bisher kein Thema zu sein. Objekte in der City mit modernen Qualitäten erfreuen sich weiterhin einer hohen Nachfrage. Die Spitzenmietpreise stützen diese Beobachtung.

Zusammengefasst kann die Umnutzung von aktuell leeren Büros außerhalb der City (die durch Remote Work, Unternehmensübernahmen etc. nicht wieder eine so hohe Belegung erfahren werden) den Wohnungsmarkt entlasten, jedoch ist es nicht das Wundermittel. Bisher fristet das Thema in der Hauptstadt auch noch ein Nischendasein. Sollte dennoch eine Nutzungsänderung durchgeführt werden, dann zeigen Beobachtungen, dass man eher daran interessiert ist, „gewerbliches Wohnen“ zu realisieren, da es rechtlich geringere Auflagen gibt.

Berliner Gewerbeimmobilienmarkt regelmäßig näher beleuchtet. Im Fokus stehen Themen, Standorte oder Marktsegmente, über die üblicherweise weniger oder nicht in diesem Detaillierungsgrad berichtet wird, die aber dennoch Bedeutung für den Berliner Gewerbeimmobilienmarkt haben.

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



[berliner-sparkasse.de](https://www.berliner-sparkasse.de)