

Marktbericht 02/2022

Standorte im Dornröschen- schlaf.

 Berliner
Sparkasse

Gut für Berlin.
Seit 1818.



Standorte im Dornröschenschlaf – wo entstehen Berlins Büros von morgen?

Bei Arbeitswegen von wenigen Metern bis zum heimischen Schreibtisch müssen Unternehmen sich etwas einfallen lassen, um ihre Bürostandorte attraktiv für Arbeitnehmende zu gestalten.

Dabei herrschte schon vor der Corona-Pandemie ein Mangel an attraktiven Büroflächen in Innenstadtlagen. Dezentrale Standorte in der Berliner Peripherie rückten so in den Fokus. Diese gehen jedoch meist mit einer geringeren Attraktivität einher. Im Zuge des Mangels an Fachkräften müssen Unternehmen ihren Beschäftigten ein ansprechendes Büro bieten, damit diese nicht am heimischen Schreibtisch verbleiben.

Um die veränderten Erwartungen der Mitarbeitenden an ihr Arbeitsumfeld zu erfüllen, müssen Büros wieder attraktiver werden. Im "War for Talents" sind Lage, Ausstattung und Aufenthaltsqualität der Bürostandorte wichtige Eigenschaften.

Erste Tendenzen, dass Firmen wieder zentral anmieten, lassen sich in den Marktzahlen ablesen. Um Standorte in der Peripherie dennoch zukunftsfähig zu entwickeln, bedarf es neben Ankerutzern auch einer Nutzungsvielfalt bzw. -mischung und gute Mikrostandorteigenschaften.

Berlin verfügt trotz Flächenknappheit noch über einige Entwicklungsareale, die den Büromarkt von morgen mitgestalten können. Der vorliegende Marktbericht hat sechs dieser Standorte identifiziert, die sich seit Jahren im sprichwörtlichen Dornröschenschlaf befinden und darauf warten, wachgeküsst zu werden. Wie steht es um die Zukunftsfähigkeit der Entwicklungsareale? Welcher Standort erfüllt die aktuellen (Büro-)Anforderungen und welche Lage erwacht bereits aus ihrem Schlaf?

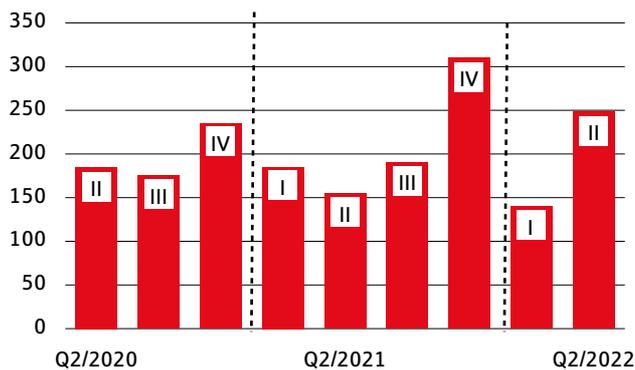
Im ersten Teil des Berichtes wird ein Überblick über die wichtigsten Kennziffern des Berliner Büromarkts gegeben und dabei die Entwicklung seit Anfang 2020 abgebildet.



Ruhiger Start ins neue Jahr gefolgt von anziehender Dynamik im zweiten Quartal

Nach einem starken Jahresendspurt im vierten Quartal verbuchte das Jahr 2021 einen Büroflächenumsatz von in Summe 840.000 qm MFG. Mit einer Vermietungsleistung (inkl. Baustart von Eigennutzern) von 140.000 qm MFG ist der Berliner Büromarkt hingegen ruhig in das neue Jahr gestartet. Durch eine anziehende Dynamik im zweiten Quartal konnte eine deutliche Steigerung registriert werden, sodass am Ende ein Wert von insgesamt rund 390.000 qm MFG steht. Der Umsatz überschreitet die ersten Pandemiejahre 2020 und 2021 um bis zu 20 %. Mit 390.000 qm MFG wurde sogar der 10-jährige Halbjahresmittelwert von 350.000 qm MFG merklich überschritten. Marktprägend waren besonders die mittel- und kleinvolumigen Abschlüsse. Großprojekte (über 10.000 qm MFG) bilden weniger als 20 % des Büroflächenumsatzes in Q1 und Q2 2022.

Büroflächenumsatz in Berlin in Tsd. qm MFG
(Q2/2020–Q2/2022)



Quelle: bulwiengesa, MFG = Mietfläche nach gif.

Zu den bedeutendsten Abschlüssen des ersten Halbjahres gehört mit ca. 40.000 qm MFG der Baustart des Landes Berlin (Eigennutzung) auf dem ehemaligen Areal des Haus der Statistik. Das Gebäude am Alexanderplatz soll zukünftig durch die BIM (Berliner Immobilienmanagement GmbH) und das Finanzamt genutzt werden. Eine weitere Eigennutzung entfällt auf den Baustart der neuen Firmenzentrale der Berlin Hyp AG (11.000 qm MFG) am Berliner Zoo. Darüber hinaus stellt die Anmietung der Siemens Mobility im Teilmarkt Adlershof (15.000 qm MFG) eine weitere Großvermietung dar.

Zu den bisher umsatzstärksten Branchen des laufenden Jahres zählt (gemessen am Flächenumsatz) Industrie, Produktion & Handel mit einem Anteil von etwa 25 %. Ursächlich hierfür ist u. a. die Anmietung der Siemens Mobility. Den zweiten Platz bildet die öffentliche Verwaltung mit etwa 20 % des Flächenumsatzes. Die Eigennutzung des ehemaligen Haus der Statistik sowie die Vorvermietung der Berliner Wäschefabrik (10.000 qm MFG)

durch das Robert-Koch-Institut tragen ihren Teil dazu bei. Es folgen die Sektoren TMT (Technologie, Medien, Telekommunikation) und Dienstleistungen mit Anmietungen in der Lanolinfabrik (9.200 qm MFG) durch das Fraunhofer-Institut und dem Atrium Tower (4.000 qm MFG) durch Sirius Facilities.

Leerstandsquote steigt durch hohes Fertigstellungsvolumen weiter an

Wie bereits seit dem zweiten Quartal 2020 zu beobachten ist, steigt die Leerstandsquote trotz teilweise guter Flächenumsätze auch in der ersten Jahreshälfte 2022 weiter leicht an. So notierte der Leerstand in Q2 2020 noch bei 1,3 % und wuchs im zweiten Quartal 2022 auf 3,5 %. Der Wert liegt damit jedoch weiterhin innerhalb der marktverträglichen Fluktuationsrate von 3 bis 5 %.

Hauptgrund für den stetigen Leerstandsaufbau in Berlin bleiben die Fertigstellungszahlen. Das sehr hohe Volumen von 840.000 qm MFG im Jahr 2021 (Zehnjahres-Mittel: 810.000 qm MFG) gepaart mit einem weiteren Volumen von ca. 140.000 qm MFG im ersten und 250.000 qm MFG im zweiten Quartal 2022 sorgen hierfür.

Büroflächenleerstand in Berlin
(Q2/2020–Q2/2022)



Quelle: bulwiengesa.

Bis zum Jahresende kann von einem weiteren leichten Anstieg des Leerstandsniveaus ausgegangen werden. So werden für dieses Jahr Realisierungen von insgesamt 650.000 qm MFG erwartet, die jedoch nicht so zügig wie in der Vergangenheit vom Markt absorbiert werden können.

Bürospitzenmiete steigt auf 42 Euro/qm MFG

Nach anfänglicher Stagnation der Spitzenmiete mit Einsetzen der Pandemie gefolgt von einem leichten Rückgang im zweiten Quartal 2021 steigt die Spitzenmiete seitdem wieder beständig an.

Trotz des leichten Leerstandsanstieges bei weiterhin guter Nachfrage sorgt die Flächenknappheit in Top-Lagen für einen Anstieg der Bürospitzenmiete auf 42

Euro/qm MFG (Q2/2022).

Bürospitzenmiete in Berlin in Euro/qm MFG (Q2/2020–Q2/2022)



Quelle: bulwiengesa, MFG = Mietfläche nach gif.

Bis zum Jahresende ist vor dem Hintergrund der Flächenknappheit in zentralen Lagen – bei einer weiterhin guten Nachfragesituation – eine Zunahme der Spitzenmiete zu erwarten. Insgesamt werden sich die Spitzenpreise spürbar über der 40 Euro-Marke bewegen und dort festigen.

Nettoanfangsrendite (NAR) verlässt ihr Allzeittief

Im Zuge der aktuellen wirtschaftlichen und geopolitischen Unsicherheiten steigt die NAR erstmals seit 2009 wieder an. Im Vergleich mit dem Vorquartal wurde ein Anstieg um 15 Basispunkte auf 2,65 % registriert. Mit 2,65 % liegt die Bundeshauptstadt damit weiterhin vor den Metropolen Hamburg (2,7 %), München (2,7 %) und Frankfurt am Main (2,8 %).

Nettoanfangsrendite für Bürogebäude in zentralen Lagen Berlins (Q2/2020–Q2/2022)



Quelle: bulwiengesa.

Zu den bedeutendsten Transaktionen der ersten Jahreshälfte zählen der anteilige Verkauf des Sony Centers, das von Oxford Properties an Norges geht, sowie die Übernahme von alstria office durch Brookfield Properties. Einzeltransaktionen stellen im aktuellen Finanzierungsumfeld hingegen eine Seltenheit dar.

Vom Industrieareal zum schlummernden zukünftigen Bürostandort

Das Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage bestimmt seit vielen Jahren den Berliner Büromarkt, wenngleich aktuell eine leichte Entspannung eingesetzt hat. Im Zuge der Flächenknappheit in Citylagen verlagerte sich die Nachfrage in der Vergangenheit in periphere Standorte. Nach zwei Jahren Corona-Pandemie lässt sich jedoch resümieren, dass es veränderte Rahmenbedingungen auf dem Büromarkt gibt, die sich auch in den Standortanforderungen widerspiegeln. Im "War for Talents" müssen dezentrale Standorte über gute Mikrostandortereigenschaften sowie Strukturen verfügen, um langfristig in einer sich verändernden Arbeitswelt zukunftsfähig zu sein. Zu diesen dezentralen Standorten zählen auch großflächige Entwicklungsareale mit alter Industriegeschichte.

Die Industrialisierung sorgte rund um die Jahrhundertwende 1900 für den Aufstieg der Hauptstadt als Industriemetropole. Die Elektrokonzerne AEG und Siemens sorgten mit riesigen Produktionsstandorten für Berlins Ruf als "Elektropolis". Große Teile dieser Areale wurden im Laufe der Jahre stillgelegt oder neuen Nutzungen zugeführt. Weitere Standorte wurde durch die Eisenbahn genutzt, verloren aber zum Ende des 20. Jahrhunderts in Folge des Strukturwandels ihren Nutzen.

Viele dieser Standorte befinden sich seit ihrer Stilllegung oder Nutzungsänderung in einem Dornröschenschlaf. Trotz jahrelangen Büroflächenmangels in Berlin entfalten die Standorte nicht ihr vermeintliches Nutzungspotenzial. Ungeachtet zahlreicher Konzepte und vermehrter Berichterstattungen schlummern die Areale vor sich hin.

Mit den Standorten: Johannisthal, Siemensdamm, Oberschöneweide, Gleisdreieck, Ferdinand-Schultze-Straße und Gustav-Meyer-Allee werden sechs dieser Entwicklungsareale im Zuge dieses Marktberichts näher beleuchtet und auf ihre Zukunftsfähigkeit untersucht. Bei den Standorten: Siemensdamm, Oberschöneweide und Gustav-Meyer-Allee handelt es sich um ehemalige Produktionsstätten von Siemens und AEG. Die Areale am Gleisdreieck und Johannisthal wurden ursprünglich durch die Eisenbahn genutzt. Bis auf das Gleisdreieck und Johannisthal befinden sich die Areale aus Büromarktsicht in der Peripherie.

Was benötigt ein zukünftiger Bürostandort?

Die aktuellen Abschlüsse der ersten Jahreshälfte zeigen, dass sich Bürovermietungen wieder vermehrt in Richtung der City und des Cityrandes verlagern. Standorte in peripheren Lagen müssen folglich gewisse Eigenschaften erfüllen, um sich langfristig zu etablieren und zukunftsfähig zu sein. Anhand von bereits erfolgreich platzierten Projekten lassen sich vier Bereiche identifizieren, die im Folgenden näher erläutert werden sollen.

- **Mikrostandort:** Ein guter Mikrostandort ist ausschlaggebend für die Qualität eines Areals. Hierzu zählen eine gute Erreichbarkeit mittels öffentlichem Personennahverkehr (ÖPNV) und motorisiertem Individualverkehr (MIV). Das Versorgungs- und Dienstleistungsangebot trägt dazu bei, die Aufenthaltsqualität rund um den Arbeitsplatz zu erhöhen. Diese profitiert auch von Grünanlagen, Wassernähe, Cafés und Bistros, Fitnessangeboten sowie Events auf dem Areal, welche die Attraktivität und Außenwirkung deutlich erhöhen.
- **Nutzungsvielfalt:** Ein heterogenes Nutzungskonzept erhöht die Bandbreite und Attraktivität für potenzielle Unternehmen. Dies steigert die Chancen auf eine nachhaltige Etablierung des Standortes und schützt vor Branchenkrisen.
- **Ankernutzer:** Ein Ankernutzer definiert die inhaltliche Ausrichtung eines Areals maßgeblich. Der Standort profitiert durch Stabilität und Sicherheit. Beispiele für Entwicklungsareale mit Ankernutzern sind die Siemensstadt mit Siemens oder der Technologiepark Adlershof mit der Humboldt-Universität zu Berlin und der Medienstadt. Auch die Sparkasse in Johannisthal fungiert als Anker für weitere Anmietungen im Entwicklungsareal. Hierdurch entstehen Synergien, die wiederum andere Nutzer anziehen.
Kooperationen und Synergieeffekte durch Universitäten, Hochschulen und Forschungseinrichtungen erhöhen die Frequenzen und schärfen das Profil eines Standortes. Darüber hinaus verbessert die Zusammenarbeit mit Universitäten, Forschungseinrichtungen und Gründerzentren die Außenwahrnehmung und Akzeptanz in der Öffentlichkeit.
- **Branding:** Die Ausrichtung zu einem bestimmten Thema kann die Vermarktungsmöglichkeiten erhöhen und das Image eines Areals verbessern. Beispiele sind Mobilitäts- und Nachhaltigkeitskonzepte wie am EUREF-CAMPUS Berlin, der sich als Symbol der Energiewende versteht.

Berlins Büros von morgen – langsames Erwachen aus dem Dornröschenschlaf

Wie bereits eingangs erwähnt, sollen nachfolgend Standorte innerhalb der Hauptstadt vorgestellt werden, die den Dornröschenschlaf langsam verlassen (Siemensdamm, Johannisthal) und vier, denen das Erwachen noch bevorsteht.

Das Areal rund um den S-Bahnhof Johannisthal verlässt mit dem Baubeginn des Bürocampus SQUARE 1 seinen Dornröschenschlaf und befindet sich im Wandel. Der Standort liegt, wie der benachbarte Technologiepark Adlershof, auf der Entwicklungsachse zwischen Berliner Stadtzentrum und dem Hauptstadtflughafen BER. Seit 2016 verfügt das Projektgebiet Adlershof-Johannisthal über einen rechtswirksamen Bebauungsplan. In den vergangenen Jahren ist auf der Gleislinse des ehemaligen Rangierbahnhofs ein Gewerbegebiet mit optimaler Anbindung an das Verkehrsnetz entstanden. Die Erschließungsstraßen wurden 2020 fertiggestellt und 2021 eine zusätzliche Straßenbahnstrecke eröffnet. Von dem Potenzial des Standortes ließ sich auch die Berliner Sparkasse überzeugen und mietete im vergangenen Jahr rund 25000 qm für ihren neuen Bürostandort.

Auch der Standort Siemensdamm verlässt den Tiefschlaf. Das historische Areal rund um den Siemensdamm wird seit über 100 Jahren vom Siemens Konzern genutzt und verdankt ihm seinen Namen. 2019 kündigte das Unternehmen die Weiterentwicklung der Siemensstadt zum Technologie-Campus Siemensstadt² an. Der Siemens-Campus plant Industrie, Gewerbe, Forschung und Lehre, Wohnen, Beherbergung und soziale Infrastruktur auf rund 76 Hektar zu vereinen. Zur verbesserten ÖPNV-Anbindung soll die ehemalige S-Bahnstrecke "Siemensbahn" bis 2030 reaktiviert werden. Auf dem sogenannten TechnoCampus Berlin sind in den vergangenen Jahren bereits zwei Büroneubauten im erweiterten Umfeld der zukünftigen Siemensstadt² entstanden.

Johannisthal



Historie

Der Standort rund um den heutigen S-Bahnhof Johannisthal wird seit über 100 Jahren durch die Eisenbahn geprägt. Das rund 40 Hektar große Gelände des ehemaligen Rangierbahnhofs Schöneweide wurde 1998 stillgelegt. Der S-Bahnhof Johannisthal trug zu dieser Zeit noch den Namen Betriebsbahnhof Schöneweide, bevor er Ende 2020 umbenannt wurde. Auf der Gleislinie des ehemaligen Rangierbahnhofs entsteht seit 2016 das Gewerbegebiet Adlershof-Johannisthal als gemeinsames Projekt des Landes Berlin und der Deutschen Bahn AG.

Status quo

Mikrostandort

- Das Gewerbegebiet Adlershof-Johannisthal hat eine Entwicklungsfläche von ca. 40 ha (12 ha Bestand und Infrastruktur) und liegt im Bezirk Treptow-Köpenick.
- Die Erreichbarkeit via ÖPNV ist durch den direkten Zugang zur S-Bahn-Haltestelle Johannisthal sowie der Straßenbahnlinien entlang des Groß-Berliner Damms gut. Der Hauptstadtflughafen BER lässt sich schnell mit der S-Bahn erreichen.
- Die Anbindung für den MIV ist dank den nahe gelegenen Autobahnzufahrten Stubenrauchstraße und Adlershof sehr gut.
- Das Versorgungs- und Dienstleistungsangebot ist befriedigend, wird aber im Zuge der Entwicklung an Attraktivität und Vielfalt gewinnen.
- Die Aufenthaltsqualität ist durch die Nähe zum Landschaftspark Johannisthal/Adlershof als gut zu bewerten.

Nutzer	Sparkasse (SQUARE 1)
Projekte	SQUARE 1: 140.000 qm Bürocampus in 4 Bauabschnitten mit Kinderbetreuung, Gastronomie-, Sport- und Naherholungsangeboten.
Alleinstellungsmerkmal	Synergieeffekte durch Nähe zu Deutschlands größtem Technologiepark Adlershof, Campus der Humboldt-Universität zu Berlin und Medienstadt.

Einordnung aus Büromarktsicht Bürozentrum (Adlershof)

Perspektive

Die Entwicklungsachse zwischen dem Berliner Stadtzentrum und dem Hauptstadtflughafen BER profitiert von der zunehmenden Flächenverknappung in den zentralen Lagen. Als Erweiterungsstandort des Wissenschafts- und Technologieparks Adlershof ergibt sich ein gutes Entwicklungspotenzial für den Standort.

Siemensdamm



Historie

Der Standort rund um den Siemensdamm blickt auf eine über 100-jährige Historie zurück. Durch die Neuansiedlung der Werke von Siemens & Halske 1897 entwickelte sich in den folgenden Jahren die "Siemensstadt". Im neuen Stadtteil entstanden neben Produktionsgebäuden auch Wohnsiedlungen, Forschungs- sowie soziale und kulturelle Einrichtungen. Bis zu 70.000 Arbeitskräfte beschäftigte Siemens & Halske in seiner Blütezeit am Standort.

Status quo

Mikrostandort

- Der Standort befindet sich im Bezirk Spandau im Westen Berlins im Stadtteil Siemensstadt.
- Die ÖPNV-Anbindung ist gut. Anschluss an die U7 besteht über die Stationen Paulsterstraße und Rohrdamm. Entlang des Rohrdamms und der Nonnendammallee besteht Anschluss an verschiedene Buslinien.
- Die gute MIV-Anbindung profitiert von der großen Hauptstraße Nonnendammallee, über die eine schnelle Verbindung zur Stadtautobahn A100 und A111 besteht.
- Westlich des Standortes befindet sich die Fachmarkttagglomeration Siemensstadt Park. Aktuell ist das Versorgungs- und Dienstleistungsangebot des Areals unterdurchschnittlich.
- Die Aufenthaltsqualität des Standortes ist durchschnittlich.

Nutzer	Siemens
Projekte	Siemensstadt ² : Mit Siemensstadt Square entsteht auf über 70 ha Fläche eine moderne und urbane Wohn- und Arbeitswelt.
Alleinstellungsmerkmal	Traditionsreicher Standort, historischer Nutzer Siemens plant eine nachhaltige Neugestaltung des eigenen Standortes zzgl. öffentlicher Einrichtungen.
Einordnung aus Büromarktsicht	Peripherie-West

Perspektive

Mit der Siemensstadt² plant Siemens gemeinsam mit der Stadt Berlin und dem Bezirk Spandau einen Smart Campus der Zukunft. Das Stadtquartier soll vom geschlossenen Industrieareal zu einem offenen Stadtteil entwickelt werden, an dem Forschung, Produktion, Wohnen und Bildung vereint werden. Im Zuge der Entwicklung wird die S-Bahnstrecke "Siemensbahn" reaktiviert, mit der die Siemensstadt Square eine direkte Anbindung an die Ringbahn erhält.

Berlins Büros von morgen – wer lässt den Dornröschenschlaf zukünftig hinter sich?

Im Vergleich zu den Arealen Johannisthal und Siemensdamm befinden sich die Standorte: Oberschöneide, Gleisdreieck, Ferdinand-Schultze-Straße und Gustav-Meyer-Allee in einem früheren Entwicklungsstadium.

Die Standorte Oberschöneide entlang der Spree und Gustav-Meyer-Allee im Ortsteil Gesundbrunnen weisen eine lange Historie als Produktionsstandorte des Elektrokonzerns AEG auf. Die Areale wurden gegen Ende des 20. Jahrhunderts neuen Nutzungen zugeführt und verloren an Relevanz. Heute warten die Standorte darauf, erneut zu alter Stärke zu finden und ihr vermeintliches Entwicklungspotenzial zu entfalten. Beide Areale befinden sich nach Bürolagenklassifikation von bulwiengesa in der Peripherie.

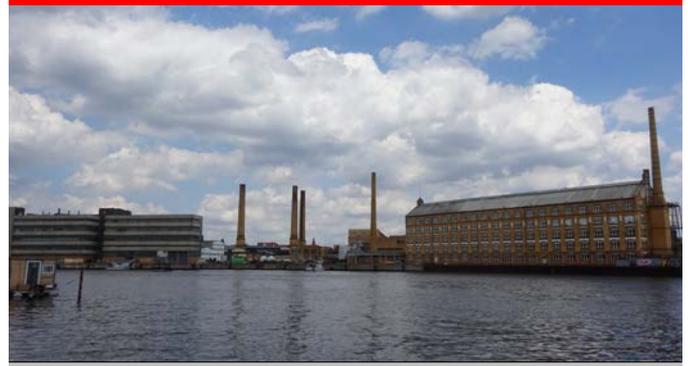
Der Standort am Gleisdreieck diente in der Vergangenheit als Schnittstelle für den Personen- und Güterverkehr. In den vergangenen Jahren wurde die unzugängliche Brachfläche in eine Parkanlage umgewandelt. Ebenso entwickelte sich das Umfeld zu einer beliebten Wohngegend mit direkter Nähe zum Potsdamer Platz. Als zukünftiger Bürostandort bietet das Areal eine hohe Aufenthaltsqualität und gute Verkehrsanbindung.

Der Standort an der Ferdinand-Schultze-Straße befindet sich im Nordosten Berlins in einer Gewerbelage des Bezirks Lichtenberg im Ortsteil Alt-Hohenschönhausen. Das Areal ist voll erschlossen und wird von verschiedenen Betrieben, Lagerhallen und dem angrenzenden Bezirksamt Lichtenberg genutzt. Der Standort befindet sich im Bürolagen-Teilraum Peripherie Ost.

Alle vier Standorte vereint der Ruf als Entwicklungsareal. Es existieren umfangreiche Konzepte und Entwürfe für zukünftige Nutzungen der Standorte. Teilweise soll die ÖPNV-Anbindung verbessert und damit der Mikrostandort aufgewertet werden. Andere Areale setzen auf eine erhöhte Aufenthaltsqualität durch Grünflächen und Entsiegelung der Bestandsflächen. Ein Branding als nachhaltiges und ökologisches Quartier ist häufig Teil des Konzepts.

Trotz Entwicklungskonzepten und Büroflächenmangel befinden sich die Areale seit Jahren in einem Dornröschenschlaf. Die folgenden Ausführungen sollen Aufschluss darüber geben ob bzw. wann damit zu rechnen ist, dass die Standorte diesen verlassen.

Oberschöneide / Nalepastraße



Historie

Der Berliner Ortsteil Oberschöneide war einst eines der bedeutendsten städtischen Fabrikquartiere Deutschlands. Der 1883 in Berlin gegründete Elektrokonzern AEG sorgte rund um die Jahrhundertwende mit damals hochmodernen Produktionsanlagen für einen wirtschaftlichen Aufschwung. In den folgenden Jahren bildete sich entlang der Spree ein industrielles Ballungsgebiet mit Betrieben der Elektro- und Metallindustrie sowie des Maschinenbaus. In der Zeit des Ersten Weltkriegs wurde Oberschöneide zu einem hochrangigen Zentrum der Rüstungsindustrie. Ab 1949 nutzten DDR-Betriebe die Produktionsstätten, ehe diese ab 1990 aufgegeben wurden. Im Verlauf des 21. Jahrhunderts siedelten sich neben der Hochschule für Technik und Wirtschaft Berlin einige Start-ups in dem Areal entlang der Spree an.

Status quo

Mikrostandort

- Das Areal des ehemals größten innerstädtischen Industriestandorts der DDR liegt im Entwicklungskorridor Berlin-Südost.
- Die Erreichbarkeit via ÖPNV wird durch verschiedene Tramlinien gewährleistet und ist befriedigend.
- Die schnelle Erreichbarkeit der Bundesstraße 96a und der Autobahnen A100 und A113 sorgt für eine gute MIV-Anbindung. Der geplante Bau der Wilhelminenhof-Brücke wird die ÖPNV- und MIV-Anbindung verbessern.
- Das Versorgungs- und Dienstleistungsangebot des Areals ist stark eingeschränkt.
- Die direkte Nähe zur Spree und der Volkspark Wuhlheide in fußläufiger Entfernung sorgen für eine gute Aufenthaltsqualität.

Nutzer	HTW, Technologie- und Gründerzentrum, First Sensor AG
Projekte	Behrens-Ufer: Gewerbestadtquartier und Innovationszentrum der Zukunft. Nalepaland: Bürocampus neben dem Funkhaus Berlin.
Alleinstellungsmerkmal	Hohe Aufenthaltsqualität durch Spreeanlage. Nähe zur HTW und Mischung aus Bestand und Neubau.

Einordnung aus Büromarktsicht Peripherie-Ost

Perspektive

Der Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort (Ober)Schöneide ist einer von 11 Zukunftsorten der Stadt Berlin. Die hohe Dynamik und geplanten Entwicklungen können das Areal an der Spree zu einem gefragten Standort machen.

Gleisdreieck



Historie

Die Geschichte des Gleisdreieck begann, wie der Name vermuten lässt, als Kreuzungspunkt verschiedener Schienenstränge. Sowohl Personen- als auch Güterverkehr des Anhalter und Potsdamer Bahnhofs rollte über das Gelände. Im Zuge des Zweiten Weltkrieges wurde das Gelände stark beschädigt und geriet in Vergessenheit. In den folgenden Jahren entwickelte sich auf dem Areal ein für Berlin einzigartiges Biotop. Nach über 25 Jahren Diskussionen um das Gelände wurde 1997 erstmals ein Konzept zur Entwicklung eines Parks vorgestellt. 2013 eröffnete nach langer Wettbewerbsphase der letzte Teil des Parks am Gleisdreieck.

Status quo

Mikrostandort

- Das Areal Gleisdreieck befindet sich im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, ca. 1,5 km südlich des Potsdamer Platzes.
- Die ÖPNV-Anbindung ist dank des Kreuzungsbahnhofs Gleisdreieck gut. Neben den U-Bahnlinien U1, U2 und U3 soll bis vsl. 2035 eine Anbindung an die S21 hergestellt werden.
- Die gute Anbindung an den MIV wird durch die Bundesstraßen 96 und 1 gewährleistet. Das Kreuz Schöneberg (A100/A103) liegt ca. 15 Fahrminuten entfernt.
- Das Versorgungs- und Dienstleistungsangebot des Standortes ist eingeschränkt. Perspektivisch soll sich das Einzelhandelsangebot verbessern.
- Die Aufenthaltsqualität profitiert durch die Einbettung in den Park am Gleisdreieck und ist damit sehr gut.

Nutzer (erweitertes Umfeld)	Berliner Verkehrsbetriebe, Deutsches Technikmuseum
Projekte	Urbane Mitte am Gleisdreieck: Neues Stadtquartier auf ca. 3 ha mit rd. 120.000 qm Nutzfläche in 7 Hochhäusern u. a. Büro, Gewerbe, Gastronomie und Hotel.
Alleinstellungsmerkmal	Lage unweit des Potsdamer Platzes und Einbettung in Gleisdreieckpark und Kreuzungsbahnhof.
Einordnung aus Büromarktsicht	City-Rand

Perspektive

Mit dem Projekt "Urbane Mitte" am Gleisdreieck wird eine Verbindung der Bezirke Mitte, Schöneberg und Kreuzberg geschaffen, die für eine höhere Frequentierung des Areals sorgt. Die Erweiterung des Berliner S-Bahn-Netzes um die Nord-Süd-Achse S 21 wird den Standort weiter aufwerten.

Ferdinand-Schultze-Straße



Historie

Das Areal Gewerbegebiet Gärtnerstraße/Ferdinand-Schultze-Straße besteht aus 27 Hektar und wird durch einfache Gewerbenutzungen umgeben von Wohngebieten geprägt. Direkt angrenzend befindet sich die Gedenkstätte Berlin-Hohenschönhausen. Das Grundstück ist voll erschlossen und u. a. mit einem Bürogebäude sowie mehreren Lagerhallen bebaut. Der Standort wird vermehrt von Autohändlern und Kfz-Werkstätten genutzt und erfuhr 2004 mit dem Neubau der Gärtnerstraße eine Aufwertung.

Status quo

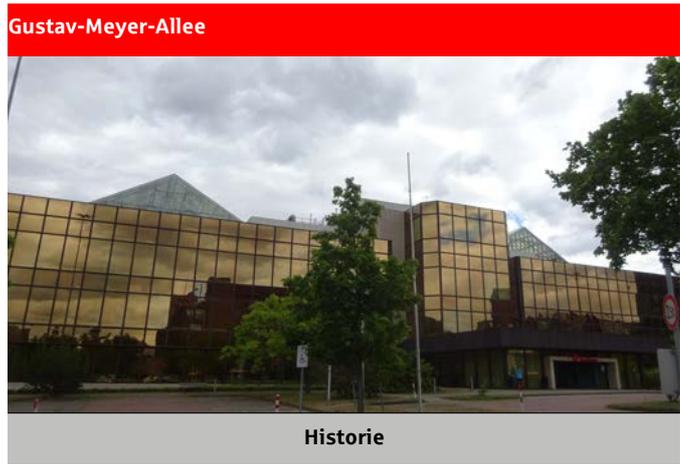
Mikrostandort

- Das Areal liegt in Berlin-Lichtenberg, südlich vom Althohenschönhauser Zentrum.
- Die ÖPNV-Anbindung besteht aus Tram- und Busverbindungen im Umfeld des Standortes. Das Erreichen des Berliner Stadtzentrums ist zeitaufwendig.
- Die MIV-Anbindung ist befriedigend bis gut. Die Autobahn A10 und der Alexanderplatz im Zentrum Berlins werden in ca. 20 Fahrminuten erreicht.
- Das Versorgungs- und Dienstleistungsangebot des Areals ist stark eingeschränkt. Einzelhändler, Dienstleister und Gastronomische Angebote sind im nahen Umfeld nur vereinzelt vorhanden.
- Die Aufenthaltsqualität am Standort des Areals ist gering. Der grundstückseigene Grünflächenanteil ist niedrig.

Nutzer	Autohändler, Kfz-Werkstätten
Projekte	Urbanes gemischtes Quartier "27 ha Möglichkeiten": Wohn- und Gewerbeflächen mit 3.500 Wohnungen sowie neue Grünflächen durch Entsiegelung der Fläche.
Alleinstellungsmerkmal	Umwandlung eines altgewerblichen Quartiers in ein modernes mischgenutztes und ökologisches Quartier.
Einordnung aus Büromarktsicht	Peripherie-Ost

Perspektive

Im Zuge des Projekts "27 ha Möglichkeiten", welches langfristig aus dem durch einfache gewerbliche Nutzungen geprägten Areal ein Quartier der Zukunft gestalten will, entwickeln sich bereits erste Projekte am Standort. Eine Ateliermeile für Künstler und ein Azubi-Hostel mit Café, Büro- und Praxisflächen markieren den Anfang der Entwicklung.



Gustav-Meyer-Allee

Historie

Ähnlich wie am Standort Oberschöneweide ist die Geschichte des Areals am Humboldthain eng mit dem Elektrokonzern AEG verbunden. Ab 1895 errichtete das Unternehmen am Standort innerhalb weniger Jahre ein gewaltiges Industriegelände. Bis 1983 wurden in den Fabriken des Areals durch AEG und später durch Siemens-Nixdorf Elektrogeräte produziert. In den Folgejahren entwickelte sich am Standort Deutschlands erstes Gründerzentrum und Technologie-Park mit Nutzern wie der TU Berlin, dem Fraunhofer-Institut und vielen weiteren Unternehmen. Die ehemaligen Siemens-Nixdorf-Gebäude werden heute von der Berliner Sparkasse genutzt, die den Standort in Richtung Johannisthal verlässt.

Status quo

Mikrostandort

- Der 25 ha große Standort liegt im Ortsteil Gesundbrunnen und grenzt nördlich an den Volkspark Humboldthain.
- Das Areal liegt zwischen der U-Bahnstation Voltastraße und dem S-Bahnhof Gesundbrunnen mit Anschluss an den Regional- und Fernverkehr. Die ÖPNV-Anbindung ist dementsprechend gut.
- Die Erreichbarkeit mittels MIV ist durch die Nähe der Bundesstraßen 96 und 96a befriedigend bis gut.
- In der angrenzenden Brunnenstraße befinden sich neben kleinen Geschäften und Dienstleistern auch Gastronomiebetriebe und Lebensmittelmärkte. Das Versorgungs- und Dienstleistungsangebot ist gut.
- Die Aufenthaltsqualität profitiert von der Nähe zum Volkspark Humboldthain. Die grundstückseigenen Freiräume sowie der öffentliche Raum der Gustav-Meyer-Allee zeigen Verbesserungspotenzial.

Nutzer	TU Berlin, Fraunhofer-Gesellschaft, Berliner Sparkasse, Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz
Projekte	Quartier am Humboldthain: Gewerbliches Quartier mit einer Fläche von 9 Fußballfeldern.
Alleinstellungsmerkmal	Nähe zu bereits etabliertem Teil des ehemaligen AEG Quartiers.
Einordnung aus Büromarktsicht	Peripherie-Nord

Perspektive

Der Standort des Technologie-Parks Berlin-Humboldthain zählt zu einem der 11 Zukunftsorte der Bundeshauptstadt. Die rund 150 Unternehmen und ca. 22 Forschungsinstitute am Standort begünstigen starke Synergieeffekte für mögliche zukünftige Entwicklungen. Die Nähe zu den wachsenden Stadtteilzentren Chausseestraße und Bernauer Straße werten den Standort weiter auf.

Fazit

Der Berliner Büromarkt reagiert bisher robust auf die aktuellen Krisen. Nachholeffekte der Corona-Pandemie tragen dazu bei, dass der Büroflächenumsatz des ersten Halbjahres 2022 die vergangen ersten Jahreshälften übersteigt. Trotz einer Zunahme der Vermietungsleistung steigt der Leerstand aufgrund von überdurchschnittlichen Fertigstellungszahlen weiter an. Mit aktuell 3,5 % verbleibt die Leerstandsquote innerhalb der gängigen Fluktuationsreserve. Die Spitzenmiete steigt aufgrund der hohen Nachfrage nach modernen Flächen weiter an und festigt sich über der 40 Euro/qm MFG-Marke. Die Nettoanfangsrendite für Bürogebäude in zentralen Lagen verzeichnet durch die aktuellen wirtschaftlichen und geopolitischen Unsicherheiten einen leichten Anstieg um 15 Basispunkte auf 2,65.

Die Flexibilisierung der Arbeitswelt hat dafür gesorgt, dass neben einer modernen Ausstattung des Büros die Lage mit guten Standorteigenschaften an Wichtigkeit gewonnen hat. Hier setzt der aktuelle Marktbericht an, der sechs solcher zukünftigen Entwicklungsareale, die sich teilweise noch im Dornröschenschlaf befinden, identifiziert und analysiert hat.

Basis für die Untersuchung waren vier Kategorien, welche wichtige Kriterien für großflächige Entwicklungsareale darstellen. Vier der untersuchten Standorte befinden sich in peripheren Lagen. Besonders dort entscheiden der Mikrostandort, die Nutzervielfalt, Ankernutzer und das Branding darüber, ob der Standort in Zukunft erwachen wird.

In ihrer Entwicklung bereits fortgeschritten sind die Standorte Johannisthal und Siemensdamm. Die Synergieeffekte zum Technologiepark Adlershof und eine sehr gute Verkehrsanbindung sorgen für eine gute Büroeingangung Johannisthals. Durch den Ankernutzer Siemens, der den Standort Siemensdamm seit über 100 Jahren nutzt, ist das Areal nie in einen Tiefschlaf verfallen. Die Entwicklungen des Thelen Technopark, finanziert durch die Berliner Sparkasse, und des TechnoCampus läuteten den Beginn der Zukunft im Quartier ein.

Mit guten Synergieeffekten zur HTW und hoher Aufenthaltsqualität durch die Spree erfüllt der Standort Oberschöneweide/Nalepastraße bereits zwei der identifizierten Eigenschaften. Durch eine Verbesserung des Mikrostandortes kann das Areal langfristig wachgeküsst werden.

Der Standort im Park am Gleisdreieck profitiert von seiner attraktiven Lage in Zentrumsnähe mit gutem Mikrostandort. Das Areal wird seinen Dornröschenschlaf mittelfristig verlassen.

Der Mikrostandort des Areals Ferdinand-Schultze-Straße weist noch Verbesserungspotenzial auf. Die große Fläche bietet langfristig viel Platz für Nutzervielfalt und Synergieeffekte.

Die folgende Tabelle zeigt noch einmal eine Zusammenfassung der untersuchten Standorte.

Das Areal an der Gustav-Meyer-Allee überzeugt durch einen guten Mikrostandort und Nutzervielfalt, die den Standort mittel- bis langfristig erwachen lassen können.

Zusammenfassung – Standorte im Dornröschenschlaf						
	Johannisthal	Siemensdamm	Oberschöneeweide / Nalepastraße	Gleisdreieck	Ferdinand-Schultze-Straße	Gustav-Meyer-Allee
Mikrostandort						
Anbindung ÖPNV	gut	gut	befriedigend	gut	befriedigend	gut
Anbindung MIV	sehr gut	gut	gut	gut	gut - befriedigend	gut - befriedigend
Versorgungs- und Dienstleistungsangebot	befriedigend	befriedigend	befriedigend - ausreichend	befriedigend	befriedigend - ausreichend	gut
Aufenthaltsqualität	gut	befriedigend	gut	sehr gut	ausreichend	gut
Nutzungs vielfalt						
Entwicklungsflächen	Büro, Handel, Gastronomie	Büro, Wohnen, Forschung, Handel	Büro, Handel, Gastronomie	Büro, Handel, Hotel, Wohnen	Büro, Wohnen, Hotel, Gewerbe	Büro, Gewerbe
Perspektive als Bürostandort	Der Standort Johannisthal ist dabei den Dornröschenschlaf zu verlassen. Die guten Synergieeffekte und die sehr gute Anbindung des Areals an MIV und ÖPNV sorgen für eine gute Büroeignung. Mit der Berliner Sparkasse wurde ein Ankermieter gefunden und die ÖPNV-Anbindung durch die neue Tramlinie verbessert.	Mit dem Ankernutzer Siemens, der den Standort seit über 100 Jahren nutzt, erfüllt das Areal eine wichtige Voraussetzung, um zukunftsfähig zu sein. Der geplante Siemensstadt Square sowie die Reaktivierung der Siemensbahn zeigen, dass der Standort dabei ist aus dem Dornröschenschlaf zu erwachen.	Eine hohe Aufenthaltsqualität durch die Spree sowie Synergieeffekte durch die benachbarte Hochschule zeichnen den Standort in Oberschöneeweide aus. Die RedBrick Industriegebäude haben einen besonderen Charme und wirken positiv auf Nutzer. Langfristig wird auch dieses Entwicklungsareal den Dornröschenschlaf verlassen.	Insgesamt besteht für die Urbane Mitte bzw. das Gleisdreieck eine gute Eignung als Bürostandort. Das Areal verfügt im Büromarktkontext über eine Top Lage vis-à-vis zum Potsdamer Platz. Es kann davon ausgegangen werden, dass das Gleisdreieck den Dornröschenschlaf mittelfristig verlassen wird.	Zusammenfassend bietet das Areal in der Ferdinand-Schultze-Straße mit einer Fläche von 45 Fußballfeldern viel Raum für Ideen. Erste Projekte stehen bereits in den Startlöchern. Durch eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität wird der Standort langfristig aus dem Dornröschenschlaf erwachen.	Das Areal am Humboldthain überzeugt durch sein Versorgungs- und Dienstleistungsangebot sowie gute ÖPNV-Anbindung. Das Entwicklungsgebiet verfügt über ein interessantes Nutzerumfeld. Der Standort weist eine gute Eignung als Bürostandort auf und wird mittel- bis langfristig aus dem Dornröschenschlaf wachgeküsst werden.

Über die Marktberichte

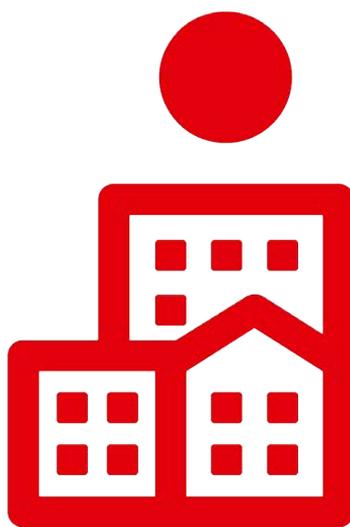
Die Berliner Sparkasse hat sich am regionalen Immobilienfinanzierungsmarkt als wahrscheinlich größter Marktteilnehmer positioniert und verzeichnet starke Zuwachsraten. Sie bietet maßgeschneiderte Finanzierungsmodelle in einem der dynamischsten Immobilienmärkte Europas. Um ihre Geschäftspartner und die interessierte Öffentlichkeit zu informieren, wird in Zusammenarbeit mit bulwiengesa der

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

Impressum

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

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



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