



Bürohochhäuser Berlin

Potenzialanalyse 2016, Update

 bulwiengesa

Einleitung

„Ja, aber...“, so lautete das verkürzte Fazit der Potenzialanalyse für Bürohochhäuser in Berlin, die 2015 unter dem Titel „Berlin im Wandel – kreativ, innovativ und hoch?“ erschien und große Resonanz fand. Sowohl Akteure aus der Immobilienwirtschaft als auch aus Politik und Verwaltung haben die Ergebnisse der Untersuchung aufmerksam registriert und jeweils in ihrer Arbeit strategisch nutzen können. Das „Ja, aber“ rührte einerseits aus schon klar erkennbaren und wachsenden Potenzialen, andererseits aber auch aus einigen Restriktionen. Diese bezogen sich auf bestimmte Zielgruppen und vor allem auf das marktübliche Mietniveau auf dem Berliner Büroimmobilienmarkt.

In den zwölf Monaten seit die Ergebnisse der ersten Analyse veröffentlicht wurden, haben sich mit den Krisen in Syrien und der Türkei oder auch dem Brexit-Votum europapolitische Verschiebungen ergeben, die Berlin und Deutschland ökonomisch eher weiter begünstigen. Das vorliegende Update der Analyse wurde auch durch diese veränderten Rahmenbedingungen angestoßen.

Denn nach wie vor steigt das Interesse nationaler und internationaler Akteure, in Deutschland in Immobilien zu investieren. Zugleich scheint ein Ende des Berliner Büro-Booms nicht in Sicht: Getragen von der anhaltend starken Bürobeschäftigtenentwicklung ist und bleibt die Nachfrage nach Büroflächen außerordentlich vital, nicht zuletzt auch durch die Stellung Berlins als Start-up-Metropole mit zunehmend größer werdenden Digitalunternehmen. Das Angebot an neuen Büroflächen hinkt der Nachfrage weit hinterher. Die Folge: extrem niedrige Leerstandsdaten und steigende Marktmieten.

Ist also jetzt die Zeit gekommen für einen gewerblichen Immobilienmarkt, in dem Berliner Bürohochhäuser mit einem eindeutigen „Ja“ nachhaltig realisierungsfähig sind?

Neben den Marktparametern, die auf den folgenden Seiten zusammengefasst dargestellt werden, sind auch städtebauliche, historische und soziale Aspekte zu berücksichtigen, wenn es um so fundamentale Entscheidungen wie die grundsätzliche Genehmigung und Planung von Hochhäusern geht. Nicht zu unrecht betont Senatsbaudirektorin Regula Lüscher, dass ein nachhaltiges und starkes regionales Wirtschaftswachstum die Basis sein darf für eine Höhenentwicklung in einer ansonsten eher unter der 30-Meter-Grenze bebauten Metropole wie Berlin.

Auch wichtige Ziele wie die angestrebte Klimaneutralität Berlins im Jahr 2050 müssen gegen die Anforderungen der Wirtschaft und des Immobilienmarktes abgewogen werden. Tendenziell werden heute unter energetischen Gesichtspunkten eher kompakte Neubaustrukturen gegenüber schlanken Solitären bevorzugt. Die enormen Energiekosten eines Burj Khalifa in Dubai zum Beispiel gelten in dieser Hinsicht eher als Warnung für die künftige europäische Stadt. Gleichzeitig ist eine Höhenentwicklung auch ein Gebot der Stunde, um die berlintypischen Frei- und Grünflächen zu erhalten. Wachstum ohne Höhenentwicklung bedeutet immer auch



Flächenreduktion und -versiegelung in den Freiräumen und Randbereichen der Metropolregionen.

Elementar ist auch die Betrachtung der städtischen Verkehrsnetze. Bereits in der Vorjahresstudie wurde der spezifische Modal Split, also die Aufteilung der Transportleistungen auf verschiedene Verkehrsmittel, herausgestellt und auf die hohe Qualität des (schienegebundenen) ÖPNV verwiesen, der von besonderer Bedeutung für die Zukunft Berlins ist. Der enge Zusammenhang zwischen dichter Bebauung und (extrem teurer) städtischer Verkehrsinfrastruktur muss auch bei der Frage nach den künftigen Arbeitsplätzen und Büroquartieren stärker berücksichtigt werden, um private und öffentliche Investitionen in eine politisch sinnvolle Symbiose miteinander zu bringen.

Klar ist: Der neue Berliner Senat wird die im Zentrum stehenden drei Säulen der BerlinStrategie 2.0

- ▶ **Arbeiten**
- ▶ **Wohnen**
- ▶ **offene Stadtgesellschaft**

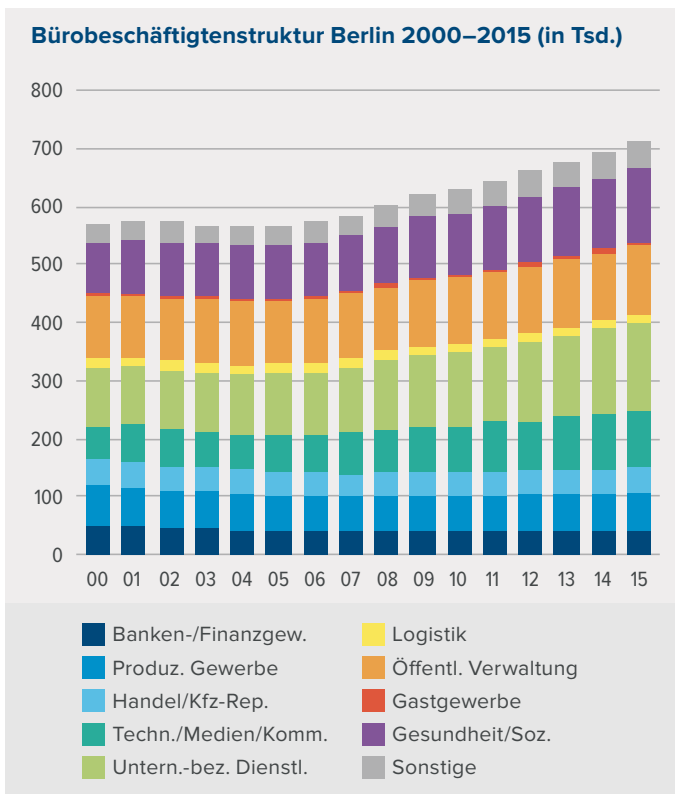
nicht ohne städtebauliche Verdichtung und Höhenentwicklung bewältigen können. Das vorliegende Update der Potenzialanalyse soll helfen, die Grundlagen für Bürohochhäuser in einem derartigen, übergeordneten Kontext zu unterstützen.

Aktuelle Grundzüge des Büroimmobilienmarktes in Berlin

Bürobeschäftigungswachstum hält an

Parallel zum dynamischen Bevölkerungswachstum hat sich auch die wirtschaftliche Basis Berlins in den letzten Jahren stetig verbessert.

Besonders stark äußert sich dies am anhaltend starken Wachstum der Bürobeschäftigung. In den letzten zehn Jahren verzeichnete die Stadt rund 150.000 Bürobeschäftigte mehr – was einer Wachstumsrate von 2,4 % p. a. entspricht und damit dem Niveau von London Central. Das Bürobeschäftigtenwachstum 2015 und 2016 schätzt bulwiengesa¹ auf weitere 19.000 bzw. 18.000 neue Bürobeschäftigte.



Quelle: bulwiengesa nach Bundesagentur für Arbeit

Branchenverschiebungen bei der Bürobeschäftigung

Im Verlauf dieses Wachstums haben sich die Bürobeschäftigtenstrukturen – teilweise deutlich – verändert; insbesondere der auch durch den Tourismus getragene Strukturwandel der letzten Jahre und die zunehmende Digitalisierung der Lebens- und Arbeitswelten zeigen hier Wirkung.

Motoren des anhaltenden Wachstums sind vor allem unternehmensbezogene Dienstleistungen und das TMT-Segment (Technologie, Medien, Telekommunikation). Spürbar wird in diesen Wirtschaftszweigen auch die zunehmende Bedeutung Berlins als Start-up-Metropole. So ist seit 2008 jeder achte Arbeitsplatz bei den jungen Gründern und in Digitalunterneh-

¹ Stat. Daten liegen jeweils mit großem zeitlichen Verzug vor

men entstanden. Diese sind nicht nur in Unternehmen der TMT-Branche angesiedelt, sondern auch in Bereichen wie Unternehmensdienstleistungen oder „Sonstige“.

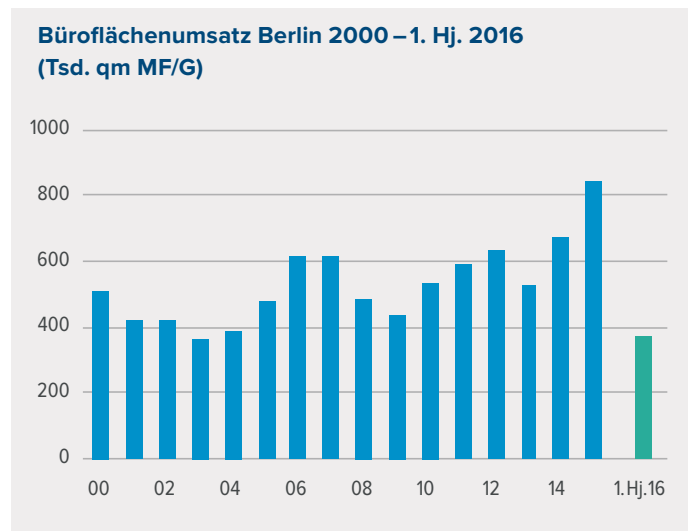
Insgesamt wird nicht nur im Volumen, sondern auch qualitativ eine Veränderung deutlich. Diese geht zulasten traditioneller Wirtschaftszweige wie Industrie und Banken, gibt aber einer sehr weit gefächerten Branchenvielfalt Raum, die teilweise (etwa unter „Sonstige“) noch nicht klar benannt werden kann.

Berliner Büroflächenumsatz auf Rekordniveau

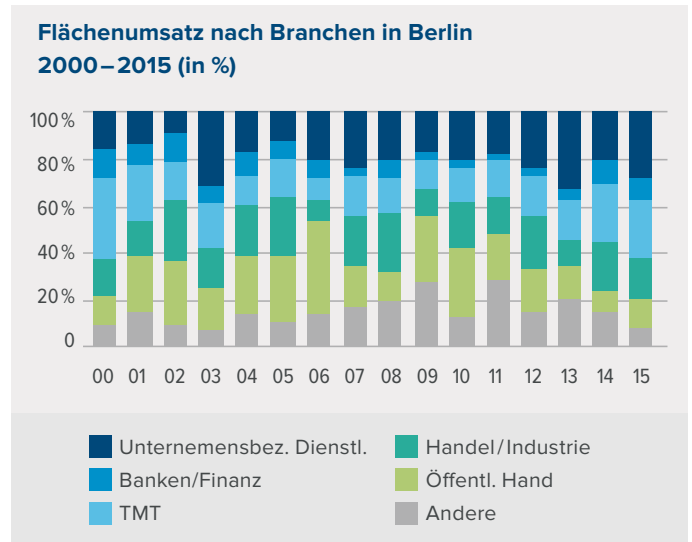
Die Entwicklung und die Strukturveränderung der Bürobeschäftigung spiegeln sich auch in der Nachfrage nach Büroflächen wider. Nachdem bereits das Jahr 2014 ein neues Rekordergebnis hervorbrachte, wurde dieses 2015 noch einmal mit knapp 850.000 qm deutlich übertroffen.

Auch das erste Halbjahr des laufenden Jahres 2016 verlief mit einem Umsatz von 380.000 qm sehr dynamisch, sodass zum Jahresende ein Gesamtumsatz auf dem Niveau des Vorjahres oder höher realistisch ist.

Nachfrageschwerpunkte stellen die Teilmärkte Mitte, Mitte 1a und Kreuzberg sowie der Potsdamer Platz dar.



Quelle: bulwiengesa nach Maklerangaben



Quelle: bulwiengesa



Start-ups werden groß, öffentliche Hand gewinnt an Bedeutung

Die Strukturen der Flächennachfrage sind analog zur Bürobeschäftigtenentwicklung durch einen hohen Anteil von Dienstleistern und einem stetigen Wachstum der TMT-Branche geprägt.

Gerade die TMT-Branche hat sich mittlerweile als nachhaltig mitbestimmender Nachfrager etabliert, auch über den steigenden Anteil von Start-ups. Auffällig ist dabei, dass zusätzlich zu den zahlreichen kleinen Abschlüssen in diesem Bereich auch vermehrt Großvermietungen, beispielsweise an Rocket Internet, GIGA Digital und Beko, den Markt in Berlin prägen.

Zudem ist nach Jahren rückläufiger Tendenz im laufenden Jahr 2016 wieder ein auffällig hohes Volumen der öffentlichen Hand erfasst worden. Das Wachstum begründet sich in der hohen Nachfrage von Institutionen im Zusammenhang mit der Verwaltung von Flüchtlingen sowie von Bundeseinrichtungen.

Hohe Nachfrage lässt Leerstand auf 3,5 % sinken

Die enorme Flächennachfrage lässt die Leerstandsquote des Berliner Büroimmobilienmarktes kontinuierlich sinken. Im Jahr 2015 wurde bereits die 4%-Marke unterschritten – ein Niveau, das seit den 1990er-Jahren nicht mehr erreicht wurde.

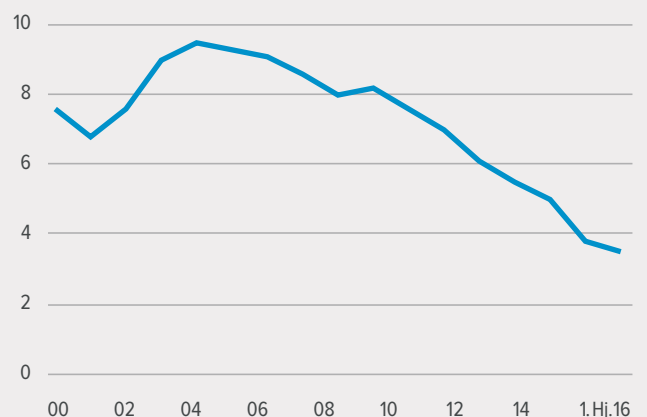
Die anhaltend hohe Nachfrage im Zusammenspiel mit einer zu geringen Bautätigkeit ließ die Leerstandsquote auch 2016 weiter sinken. Aktuell stehen dem Markt nur noch rund 3,5 % des gesamten Berliner Büroflächenbestandes von 18,9 Mio. qm zur Verfügung. Kurz- bis mittelfristig ist nicht von einer Änderung der Rahmenbedingungen auszugehen, sodass sich die Verknappung weiter fortsetzen wird.

Höchster Mietanstieg seit vielen Jahren

Infolge dieses anhaltenden Nachfrageüberhangs in Berlin stiegen die marktüblichen Büromieten in den letzten Jahren stetig an. Während der Anstieg bis 2015 dabei eher moderat

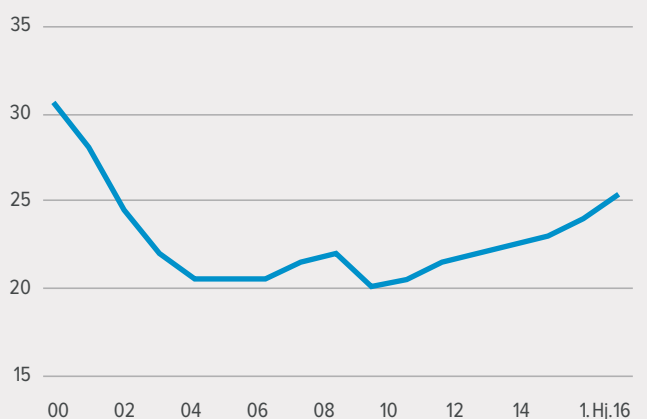
verlief, hat das Wachstum gerade in den letzten Monaten noch einmal deutlich an Dynamik gewonnen – ebenfalls ein Punkt, der das vorliegende Update notwendig gemacht hat. Das Spitzenmietniveau stieg seit Ende 2015 um mehr als einen Euro von 24,00 Euro/qm MF/G auf 25,50 Euro/qm MF/G.

Büroflächenleerstand in Berlin 2000 – 1. Hj. 2016 (in %)



Quelle: bulwiengesa, RIWIS und Maklerangaben

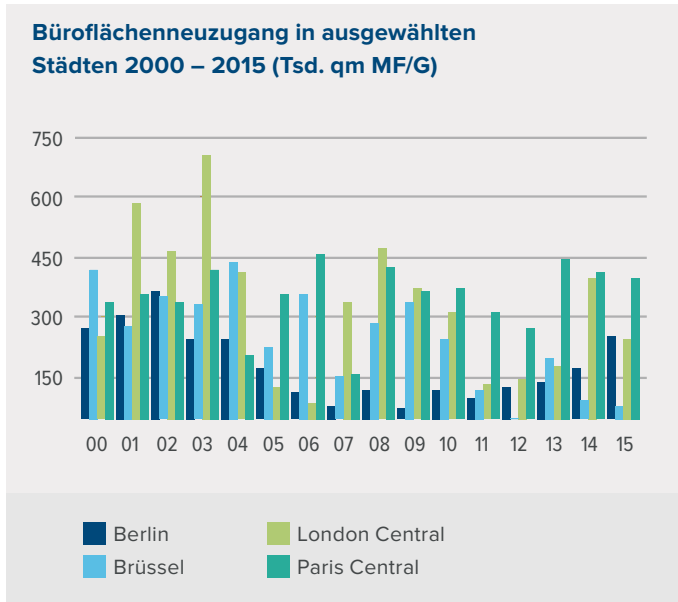
Bürospitzenmiete in Berlin 2000 – 1. Hj. 16 (Euro/qm MF/G)



Quelle: bulwiengesa, RIWIS und Maklerangaben

Ein derart starkes Wachstum hat es seit vielen Jahren in Berlin nicht mehr gegeben. Motor dieses Anstieges sind großvolumige Abschlüsse in den zentralen Lagen wie Mitte 1a und Potsdamer Platz. Vermietungen in einzelnen ikonografischen Gebäuden erzielen zum Teil über 30 Euro/qm MF/G.

Doch ein Blick in die Berliner Historie zeigt: Es gibt weiterhin noch einen großen Abstand zu den Spitzenwerten aus den 1990er-Jahren. Damals wurden Werte von annähernd 50 Euro/qm MF/G erreicht.



Quelle: bulwiengesa, PMA

Berliner Neubauvolumen immer noch zu gering

Nach Jahren äußerst geringer Bautätigkeit auf dem Berliner Büroimmobilienmarkt steigen die Fertigstellungszahlen in jüngster Vergangenheit wieder spürbar an. 2015 wurde mit rund 250.000 qm MF/G das höchste Neubauvolumen seit 2002 erzielt; allerdings entfallen allein 110.000 qm MF/G² auf den BND-Neubau.

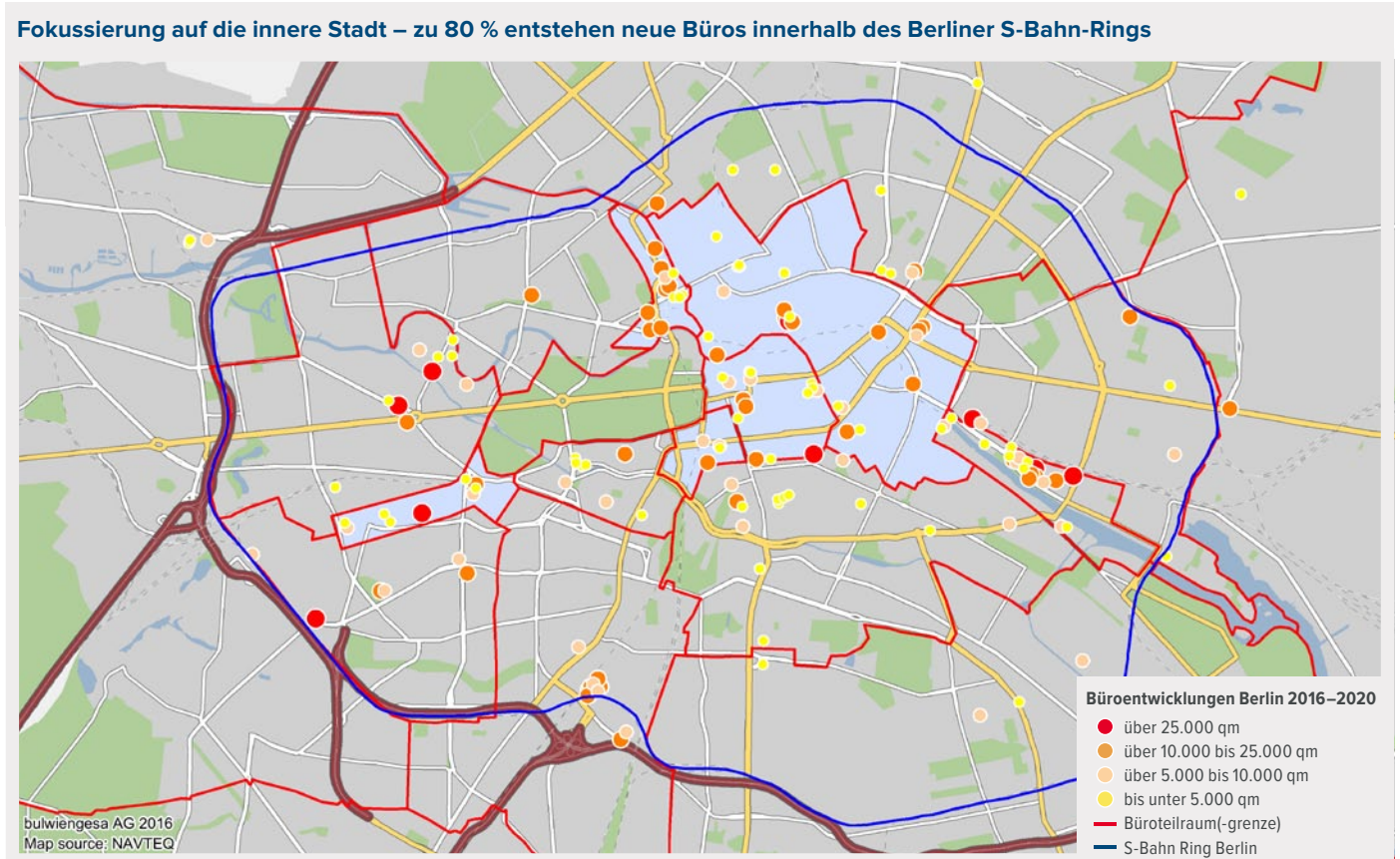
Auch für die kommenden Jahre zeichnen sich durchaus steigende Neubauzahlen ab. Jedoch fällt der spekulative Anteil weiterhin vergleichsweise gering aus, sodass sich die Angebotsnachfragerelation voraussichtlich mittelfristig nicht signifikant entspannen wird.

Alle zieht es in die City...

Der Fokus der Bautätigkeit lag und liegt dabei eindeutig in den City- und Cityrandbereichen der Stadt. Rund 81 % der neuen Büroflächen der letzten fünf Jahre wurden innerhalb des S-Bahn-Rings realisiert. Auch künftig wird sich der Großteil des Neubauvolumens im sogenannten Berliner „Hundekopf“ konzentrieren. 79% der geplanten neuen Büroflächen, die bis 2020 realisiert werden, liegen in der inneren Stadt.

Vor allem die beiden Entwicklungsgebiete Mediaspree und Europacity bestimmen das Marktgeschehen stark. Durch weitere Projektierungen und Flächenpotenziale, werden sie auch künftig die Entwicklungsschwerpunkte stellen, wobei sich zusehends auch weitere Standorte wie etwa Gleisdreieck, Südkreuz, Alexanderplatz oder die City West entwickeln.

2 reine Bürofläche



Aktuelle Voraussetzungen für Bürohochhäuser in Berlin

Preisanstieg und Städtebauziele sprechen für Hochhäuser

Die Entwicklung des Berliner Büroimmobilienmarktes in den vergangenen Monaten spricht mehr und mehr für Bürohochhäuser. Die Hemmnisse in Berlin – ein vergleichsweise geringes Mietniveau und zu wenige hochhausaffine Nutzer, die als bremsende Elemente in der Potenzialanalyse 2015 herausgestellt wurden – schwinden zusehends.

Besonders deutlich wird dies an der Entwicklung der marktüblichen Spitzenmiete. Diese ist innerhalb der vergangenen letzten sechs Monate um 1,50 Euro auf 25,50 Euro/qm MF/G angestiegen.

Zudem haben sich neben den „klassischen“, wenig preissensiblen Hochhausnachfragern neue Nutzergruppen aus dem TMT-Bereich, aber auch das Segment der Coworking Spaces als potenzielle Mieter weiter etabliert. Diese haben in diesem Jahr teils großvolumige Flächen zu Preisen im Bereich von bis zu 30 Euro/qm MF/G angemietet.



Zwischen 2009 und 2014 entfielen ca. 20 % des Umsatzvolumens in den Berliner Topmärkten auf Abschlüsse mit einem Preisniveau von mindestens 20,00 Euro/qm MF/G. Im ersten Halbjahr 2016 lag der Anteil bereits bei mehr als 26 %. Allein für 5 % der Umsätze wurden sogar Mietverträge mit Preisen über 25,00 Euro/qm MF/G abgeschlossen.

Auch die Einzelbetrachtung der Teilmärkte zeigt: Das Marktniveau ist gestiegen. Zwar werden Vermietungen über 25,00 Euro/qm MF/G derzeit nur in Mitte 1a und besonders deutlich am Potsdamer Platz erzielt. Jedoch auch in der City West sind Abschlüsse dieses Preisniveaus im Hochhaus Upper West kurzfristig in Aussicht.

Die Mietpreiskategorie zwischen 20,00 Euro/qm und 25,00 Euro/qm MF/G erreicht darüber hinaus in nahezu sämtlichen Teilmärkten deutlich höhere Anteile als in der Vergangenheit.

Große, zusammenhängende Flächen fehlen

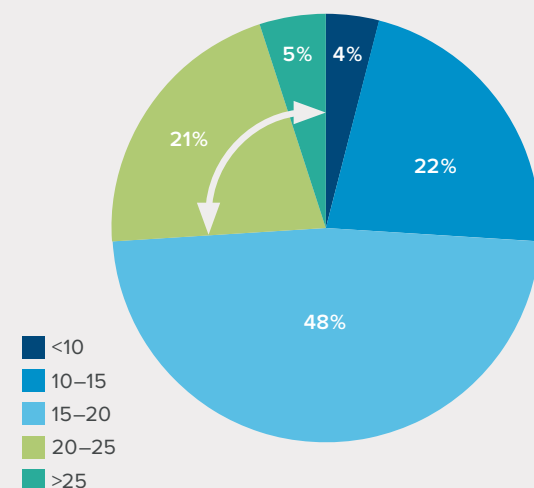
Für die Entwicklung von Bürohochhäusern ist jedoch nicht nur das zu erzielende Mietpreisniveau relevant. Auch die Größe der Mietflächen spielt eine wichtige Rolle.

Büroflächenumsatz nach Preisklassen in Berliner Top-Märkten* (in qm MF/G)

Miete in Euro/qm MF/G	Umsatz 2009–2014 (p.a.)	Umsatz 1. Hj. 2016
<10	15.059	8.194
10–15	72.473	43.553
15–20	101.886	95.307
20–25	43.766	41.039
>25	2.118	10.836
Summe	235.302	198.929

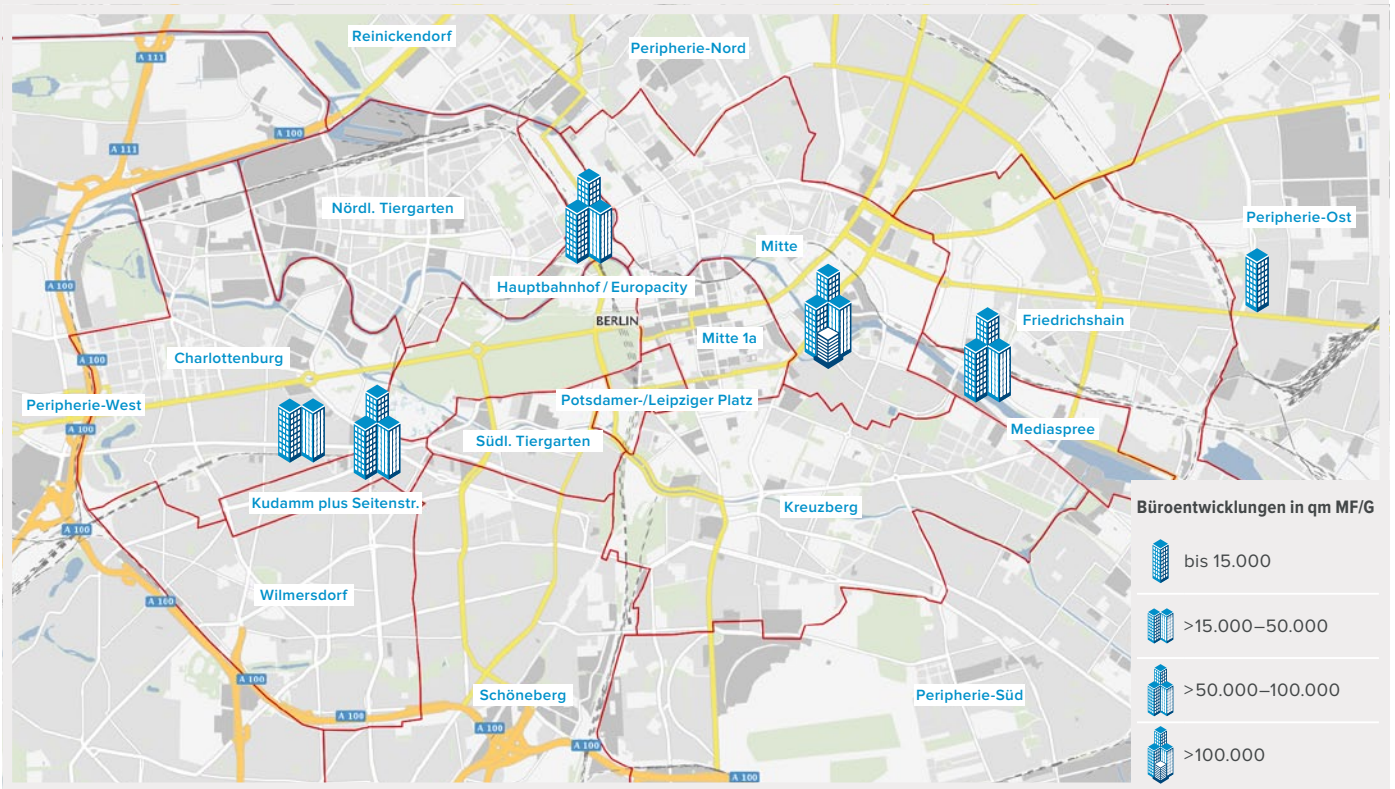
* Als Berliner Top-Märkte gelten die Teilmärkte Mitte, Mitte 1a, Potsdamer Platz, City West und Europacity.

Büroflächenumsatz nach Preisklassen in Berliner Top-Märkten (nach Volumen) 1. Hj. 2016 (in %)



Quelle: bulwiengesa

Relevante absehbare Berliner Bürohausplanungen bis 2025 nach Teilmarkt

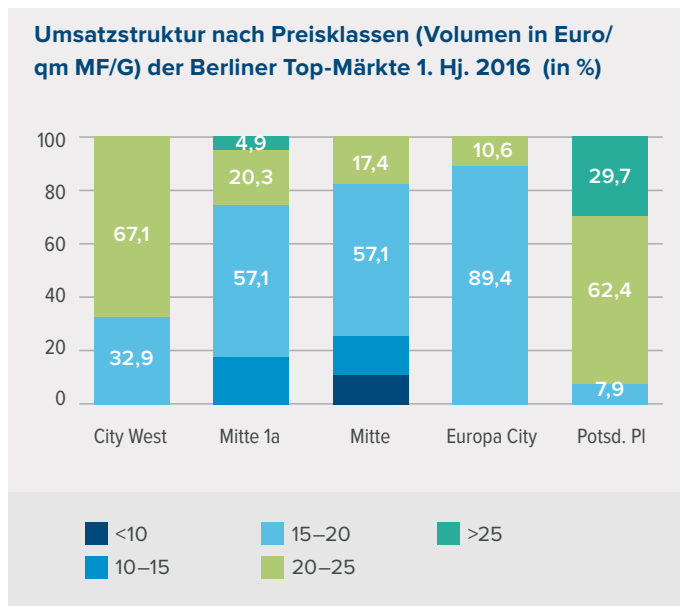


Im ersten Halbjahr 2016 wurden, wie schon 2015, zahlreiche Großvermietungen abgeschlossen. Gerade große, zusammenhängende Flächen sind dabei von den Büronutzern gesucht, allerdings jenseits von (noch geplanten) Projektentwicklungen kaum verfügbar.

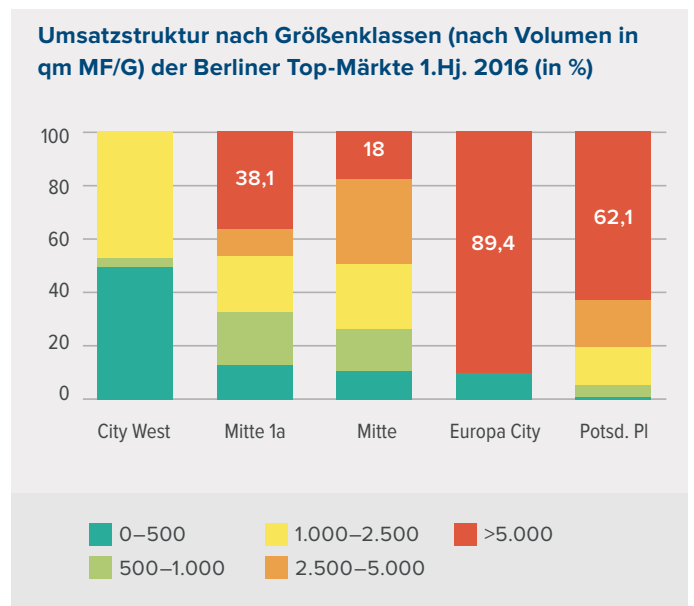
Abgeleitet aus den jüngsten Vermietungserfolgen im Teilmarkt Potsdamer Platz, der bis dato eine hohe Verfügbarkeit von größeren vakanten Flächen aufwies, müssen auch künftige neue Bürogebäude in den Citylagen Berlins auf ein Angebot von großen Volumina achten. Das bedeutet sowohl für die lokale Wirtschaftsförderung, die im Städtewettbewerb namhafte Unternehmen an Berlin binden will, wie auch für die Privateigentümer- und investoren, die hohe Erträge aus diesen Immobilien erwarten, ein Risiko. Denn auch der

Berliner Büroimmobilienmarkt wird perspektivisch zyklisch bleiben. Standorte wie die City West oder der Alexanderplatz, die konzeptionell als traditionelle Bürostandorte in Berlin fungieren und entsprechend mittelfristiger Planung wieder große Volumina an neuen Büroflächen anbieten sollen, stehen vor der Frage nach optimalen, zeitgemäßen und nachhaltigen Gebäudetypologien.

Neben dem Anteil der effektiven Büronutzflächen an der Bruttogrundfläche spielt die flexible Erschließung einzelner Gebäudeteile und sicher auch Technologien hinsichtlich Datentransfer, Sicherheit und Energie eine Rolle. Die Energieeffizienz von Hochhäusern erfährt langfristig definitiv einen Bedeutungszuwachs.



Quelle: bulwiengesa nach Maklerangaben



Quelle: bulwiengesa nach Maklerangaben

Auch die Politik sieht Notwendigkeiten

Die Meinung der Politik zu Hochhäusern wandelt sich in Berlin derzeit im Zuge der wirtschaftlichen und demografischen Entwicklung spürbar. Neben den Wirtschaftsverwaltungen im Senat und bei Berlin Partner, die immer auch den (globalen) Standortwettbewerb im Auge hatten und mit attraktiven Immobilienangeboten für Berlin als Dienstleistungs- und Wirtschaftsstandort werben, suchen nun ebenfalls die zuständigen Stellen für Bau und Planung nach Lösungen für Verdichtung und ein adäquates Angebot an Arbeitsplätzen.

Drei zentrale Fragen aus immobilienwirtschaftlicher Sicht bedürfen dabei tatsächlich eines nachhaltigen politischen Rahmens:

1. Zentren versus Neue Orte (Große städtische Neubau-Quartiere)

Ein hoher Anteil an Wohnungen in Verbindung mit Kultur- und Versorgungseinrichtungen macht zentrale Lagen derzeit attraktiv. Eine hohe Arbeitsplatzdichte trägt dazu tagsüber bei, ebenso wie ein touristisches Angebot hinsichtlich Life Style, Gastronomie und 24/7. So schwierig die Bewahrung und Stabilisierung einer solchen Mischung über Moden und Zyklen hinweg ist, so werterhaltend und notwendig ist sie unter Städtebau- wie auch unter Investitionsaspekten. Gesamtstädtisch bedeutet das eine gute Ausgewogenheit zwischen Zentrenentwicklung und Installation von Neuen Orten. Diese ist einerseits marktabhängig sowie andererseits von Wachstums- und Schrumpfungsprozessen der Gesamtstadt oder wichtiger Untergruppen determiniert.

2. Mischnutzung versus Single Use

In der Potenzialanalyse von 2015 wurde die „Berliner Lösung“ vorgestellt und am Beispiel von Zoofenster und Upper West in der City West als wertvoll für weitere Planungen herausgestellt, sowohl städtebaulich als auch für Eigentümer und Finanzierer. Durch großvolumige Vermietungen der letzten Monate werden Single-Use-Bürogebäude, also ohne weitere Nutzungen, auch in Berlin zunehmend umsetzungsfähig. Es sind vor allem wirtschaftliche Risiken am jeweiligen Standort, die das Pendel eher in die eine oder andere Richtung fallen lassen. Ein Nebeneinander beider Konzepte dürfte nach heutiger Perspektive für einen Markt wie Berlin zukunftsfähig sein. Für die Attraktivität wird bei beiden Alternativen die Konzeption und Qualität der Erdgeschoße eine größere Rolle als bisher spielen.

3. Dichte/Höhe und Verkehrsinfrastruktur

Ein Bürogebäude ist nur so gut, wie es erreichbar ist. Je nach Verkehrsträger sind wie etwa in Holland Autobahnstandorte attraktiv oder wie in den europäischen Megametropolen die Knotenpunkte des öffentlichen Nahverkehrs. Aus dieser Symbiose ergibt sich aus immobilienwirtschaftlicher Sicht eine hohe notwendige Parallelität beider Investitionen (Verkehr öffentlich, Gebäude privat). Eine Höhenentwicklung und Ver-

dichtung von neuen Büroflächen ist demnach in Berlin nachhaltig vor allem in den Zentren Zoo/City West, Hauptbahnhof, Alexanderplatz, Potsdamer Platz und Mediaspree gerechtfertigt – wenn die Kapazitäten in den Verkehrsspitzen perspektivisch ausreichen. Die Nutzung des Bahnhofes Zoo als Fernhaltepunkt wie auch letztlich die hohen (zurückliegenden) Investitionskosten in den großen Regionalbahnhof am Potsdamer Platz sind bereits Signale für eine stärkere Verdichtung.

Neue Bürohochhäuser in Berlin 2016 Fazit

Der Berliner Büroimmobilienmarkt begünstigt aktuell und in den nächsten Jahren die Realisierung von Bürohochhäusern.

- 1 Die **Nachfrage** nach Büroflächen wird gestützt durch ein sehr hohes **Bürobeschäftigtenwachstum**, das in den letzten Jahren ähnlich hoch war wie in London Central.
- 2 Der Büroflächenumsatz und die Bürobeschäftigtenentwicklung werden maßgeblich getragen vom **TMT-Sektor** und **unternehmerorientierten Dienstleistungen**. Berlin lässt damit alte, traditionelle Branchen hinter sich und geht mit seinen neuen Beschäftigten in eine Zukunft, die stark **digital** geprägt ist, aber in Teilen auch **noch nicht exakt definiert** werden kann.
- 3 Der **Büroflächenleerstand** ist – relativ gesehen – extrem niedrig, zugleich steigt das **Angebot** an neuen Büroflächen nur **moderat**.
- 4 Die hohe Nachfrage und ein sehr geringes Angebot auf dem Berliner Büroimmobilienmarkt führen seit etwa einem Jahr zu einem **sehr schnellen Anstieg der marktüblichen Mieten**, was gerade am Anstieg der Spitzenmieten eindeutig beobachtet werden kann. Mit dem Überschreiten der 25-Euro/qm-Marke für Büroflächen rentiert sich nun auch die Hochhausentwicklung in Berlin für Investoren.

Aktuelle Strukturen im lokalen Büroflächenumsatz begünstigen Berlin-Mitte und seine „Neuen Orte“. Der Teilmarkt Potsdamer Platz erlebt aktuell eine Renaissance und auch die City West und die Mediaspree positionieren sich nachhaltig als Hochhausstandorte.

„Wachsende Stadt“ muss in Berlin städtebaulich in einem übergeordneten Rahmen ausbalanciert und organisiert werden. Wichtige **klima- und verkehrspolitische Ziele** wie auch **soziale Abwägungen** reduzieren die Grundstücksverfügbarkeit. Um Flächenreduktion und -versiegelung aus ökologischen und Nachhaltigkeitsgründen zu vermeiden, liegt das **Gebot einer Höhenentwicklung** im Städtebau nahe.

bulwiengesa AG

Wallstraße 61
10179 Berlin
Tel. +49 30 27 87 68-0
Fax +49 30 27 87 68-68
info@bulwiengesa.de
www.bulwiengesa.de