



Jetzt erschienen!

Berlin im Wandel – kreativ, innovativ und hoch?

Potenzialanalyse Bürohochhäuser 2015

 bulwiengesa



Bild: STRABAG Real Estate

Unter welchen Voraussetzungen sind neue Bürohochhäuser sinnvoll?

Berlin hat in den letzten zehn Jahren wirtschaftliche Muskeln entwickelt. Unternehmen, Investoren, Politiker, Einwohner und Besucher sehen darin Potenziale für eine gute Zukunft.

Aber es gibt auch limitierende Faktoren: von einer Überregulierung in deutschen Verordnungen bis hin zu Bürgerprotesten und den berechtigten Zweifeln, ob die urbanen Strukturen von Städten wie London, Paris, Madrid oder Mailand überhaupt zum Vorbild taugen. Die Frage, wie die wirtschaftliche Entwicklung der Bundeshauptstadt in den kommenden Dekaden verlaufen kann, muss innerhalb dieses Spannungsfeldes beantwortet werden.

Bürohochhäuser können städtebauliche Ikonen sein oder Hassobjekte. Die Sponsoren der Studie „Berlin im Wandel – kreativer, innovativer und höher?“ wollten wissen, ob und unter welchen Voraussetzungen mögliche neue Bürohochhäuser sinnvoll sind. Um dies zu beantworten und Klarheit für sich und das Land Berlin zu schaffen, wurden für die Studie zahlreiche Vergleiche angestellt und unterschiedliche Kennzahlen in Relation zueinander gesetzt.

Die Potenzialanalyse ist von acht immobilienwirtschaftlichen Akteuren finanziert worden:

- ▶ AG City e. V.
- ▶ BImA, Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
- ▶ CLUPEA
- ▶ CA Immo
- ▶ Helaba – Landesbank Hessen-Thüringen
- ▶ SSN Investment
- ▶ Tishman Speyer Deutschland
- ▶ TLG IMMOBILIEN

Sie wurden von bulwiengesa, dessen Büroteam das Potenzial für Bürohochhäuser in den letzten Monaten wachsen sah, als wichtige Akteure mit Praxiserfahrung ausgewählt, um den Blick zu schärfen für alle Details, die auf dieses erste Pauschalergebnis folgen. Denn die Immobilienwirtschaft muss sich der Verantwortung und den möglichen Folgen stellen.

Der Büroimmobilienmarkt Berlin zeigt Potenzial für Bürohochhäuser

Die Bedeutung des Berliner Büromarktes hat in den vergangenen Jahren stetig zugenommen. Dies dokumentiert sich beispielsweise in einem überdurchschnittlich hohen Bürobeschäftigtenwachstum. Der Bereich Technologie, Medien und Telekommunikation (TMT), der auch die klassischen Start-ups der sog. Creative Class umfasst, zeigte sich dabei besonders dynamisch. Besonders hervorzuheben sind im deutschlandweiten Vergleich der geringe Büroflächenleerstand und die hohen Umsatzvolumina.

Mittelfristig ist mit einem Anhalten des Trends zu rechnen, da trotz steigender Fertigstellungszahlen der noch verfügbare spekulative Anteil gering ausfällt.

Im Vergleich mit anderen europäischen Spitzenmetropolen wie London und Paris werden aus Investorensicht jedoch auch erhebliche Defizite deutlich. So weist Berlin ein vergleichsweise geringes Spitzenmietniveau auf, das zwar künftig moderat steigen, aber weiter hinter anderen Topstandorten zurück bleiben wird.

Dennoch hat sich der Berliner Büromarkt bereits unter den Topstandorten etabliert. Die hohe Nachfrage nach Büroimmobilien in der Bundeshauptstadt hat das Kaufpreisniveau deutlich steigen und die Renditen entsprechend auf ein Rekordniveau sinken lassen.

SWOT-ANALYSE FÜR NEUE BÜROHOCHHÄUSER

Büroimmobilienmarkt Berlin insgesamt

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> ▶ Starkes Bürobeschäftigtenwachstum ▶ Hohe Flächenumsätze ▶ Heterogene Nachfragestruktur ▶ Sehr geringer Büroflächenleerstand ▶ Sehr hohe Investmentnachfrage 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Geringe Spitzen- und Durchschnittsmieten ▶ Hoher Wettbewerb zum prosperierenden Wohnungsneubau bei Grundstücksbeschaffung ▶ Geringer Anteil hochhausaffiner Nutzer

Büroimmobilienmarkt der Berliner Top-Märkte

Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> ▶ Anhaltend hohe Nachfrage ▶ Überwiegend geringer Leerstand durch hohe Nachfrage und geringe spekulative Bautätigkeit ▶ Mangel an großen zusammenhängenden Flächen ▶ Berlinweit höchste Mietniveaus mit Wachstumspotenzial ▶ Sehr gute Anbindung und Erreichbarkeit ▶ Dichte an politischen und kulturellen Einrichtungen ▶ Überdurchschnittlich hoher Anteil hochhausaffiner Nutzer ▶ Core-Lagen im Fokus der Investoren ▶ Mehrere Berliner Lagen mit Entwicklungspotenzial 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Derzeitiges Mietniveau erschwert Entwicklung von Bürohochhäusern ▶ Zum Teil fehlende Wachstumspotenziale (Potsdamer Platz, Mitte 1a) ▶ Städtebauliche Beschränkungen in einzelnen Lagen (Mitte 1a) ▶ Polyzentrische Struktur erschwert die Konzentration der wenigen hochhausaffinen Nutzer ▶ Geringer Anteil hochhausaffiner Nutzer

Die Berliner Top-Bürostandorte und ihre Qualitäten

Berlin zeichnet sich hinsichtlich seiner Stadtstruktur und auch der Gegebenheiten auf dem Büromarkt durch seine Polyzentralität aus. Sämtliche Top-Märkte (Alexanderplatz/Mitte, Europacity/Potsdamer Platz, City West) sind durch vergleichsweise hohe Mietniveaus geprägt und stehen im Fokus der Nachfrage von Mietern und Investoren. Im nationalen Vergleich sind die Teilmärkte damit gut positioniert. Vor allem das überwiegend sehr geringe Leerstandsniveau und das hohe Nachfragevolumen von Nutzern und Käufern prädestiniert die Märkte für Investments.

Bürohochhäuser sind aus Marktsicht in Berlin nur an diesen zentralen Orten nachhaltig positionierbar. Neben den Nachfrageparametern und der im Berliner Kontext überdurchschnittlichen Miete sind es auch die Anbindung, das Image und die Nähe zu politischen und kulturellen Einrichtungen, von der die Mikrolagen profitieren. Einschränkend wirkt der geringe Anteil typischer, hochhausaffiner Nutzer, wie z.B. Banken.

Bürohochhäuser – Ausgangslage

Berlin wird städtebaulich und aus Büromarktsicht nicht als typischer Hochhausmarkt wahrgenommen. Politische Steuerungsinstrumente für eine zentrale Planung existieren derzeit nicht. Sporadische Ansätze konzentrieren sich auf einzelne Entwicklungsareale wie den Alexanderplatz.

In der Vergangenheit haben sich über das Stadtgebiet verteilt einige kleinere Bürohochhaus-Cluster herausgebildet, die ergänzt werden um einzelne Solitäre in teils peripheren Lagen.

In der aktuellen Marktphase, die geprägt ist durch eine zunehmende Flächenverknappung, getragen von hohen Umsätzen und

REALISIERTE BÜROHOCHHÄUSER IN BERLIN	ANZAHL
1960–1975	8
1976–1990	3
1991–2000	8
2001–2015	5
Häuser Insgesamt (Juni 2015)	24
Höhe in m (Durchschnitt)	ca. 87 m

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

nur geringen spekulativen Fertigstellungen, sind verschiedene Hochhausplanungen wieder in den Mittelpunkt gerückt. Diese Planungen sind aus städtebaulicher Sicht nicht unumstritten. Zudem belegt die Marktanalyse, dass bei der Umsetzung entsprechender Planungen mit Augenmaß vorgegangen werden muss.

Durch die vergleichsweise hohen Baukosten werden zur Refinanzierung höhere Mieten benötigt, die nur von wenig preissensiblen Nutzern wie Banken, höherwertigen Dienstleistern und großen Corporates gezahlt werden. Im Berliner Büromarkt sind diese Nutzer jedoch nur eingeschränkt vorhanden.

Nur ausgewählte Teilmärkte und Mikrolagen können ein entsprechendes Mietniveau nachhaltig generieren und den Nutzern hochwertige nachgefragte Standortfaktoren bieten. Das steigende



Bild: MonArch Group

Mietniveau zeigt die positive Tendenz des Marktes und somit das Potenzial zum Erreichen des benötigten Niveaus.

Neben Lagequalitäten und Marktparametern spielen auch Aspekte wie das richtige Timing und das Branding eine wichtige Rolle für eine erfolgreiche Positionierung und eine nachhaltige Wiedererkennung.

Fazit

Die Detailanalysen, Abwägungen und Expertenmeinungen zeigen alles in allem ein Bild von „Ja, aber ...“.

Berlin hat durch seine starke wirtschaftliche Entwicklung gegenüber anderen Standorten schnell und deutlich aufgeholt. Rasant steigende Tourismuszahlen, eine nachhaltige Entwicklung der Berliner Start-up-Szene und ein überdurchschnittliches Bürobeschäftigtenwachstum sind Indikatoren für den Bedeutungszuwachs. Der deutliche wirtschaftliche Aufschwung mit der Start-up-Szene als Motor der Entwicklung schlägt sich auch im Büromarkt nieder.

Potenziale für Bürohochhäuser sind daher gegeben und werden aller Voraussicht nach weiter wachsen. Das Interesse der Akteure, hier keine Option zu verpassen, ist groß. Aber gleich drei Citystandorte, das relativ niedrige marktübliche Mietniveau und die noch geringe Nachfrage von Wirtschaftsprüfern, Finanzdienstleistern und großen Anwaltskanzleien als den typischen Hochhausnutzern schmälern die Aussichten auf viele neue Berliner Bürohochhäuser. Entwicklungen, die durch hohe Dichten geprägt sind, nicht aber über 60 m Höhe hinaus gehen, rücken daher in den Fokus von Investoren.

Generell sprechen sich viele Akteure für einen Trend aus, der gut in der Realität zu beobachten ist. Sowohl Finanzierung als auch Investment gelingen leichter, wenn man die viel beschworene Berliner Mischung plant. In diesem Fall also die Multi-Use-Lösung mit Hotel und/oder Wohnen als zusätzlicher Komponente. Auch hier kann man im Städtevergleich von einer – zumindest momentan – Berliner Lösung sprechen.

Für die Neuentwicklung von Hochhäusern weisen aus Marktsicht heute nur wenige Standorte die entsprechenden Qualitäten hinsichtlich Mietniveau, Image, Repräsentativität und Urbanität auf. Diese sind in den zentralen Bereichen der Stadt lokalisiert. Besonders hohes Potenzial wird dabei der City West, dem Alexanderplatz und der Europacity zugesprochen.

Wie viele Bürohochhäuser mit oder ohne Multi-Use-Lösungen zukünftig in Berlin entstehen, kann derzeit nicht prognostiziert werden. Die diversen Planungen von Investoren lassen auf zahlreiche Entwicklungen schließen. Die Marktakteure haben daher bereits ein größeres politisches Engagement angemahnt. Es wird die Einrichtung einer Taskforce gefordert, die sich dieses Themas annimmt. Denn klar ist: Berlin ist im Wandel und wird kreativer, innovativer und höher!

Bestellung der Potenzialanalyse

Ansprechpartner

Lina Wegener

T +49 30 27 87 68 0

wegener@bulwiengesa.de

bulwiengesa AG Berlin

Wallstr. 61 · 10179 Berlin

www.bulwiengesa.de