

Update Bürohochhausstudie 2016

Bürohochhäuser für Berlin? Langsam sind alle dafür

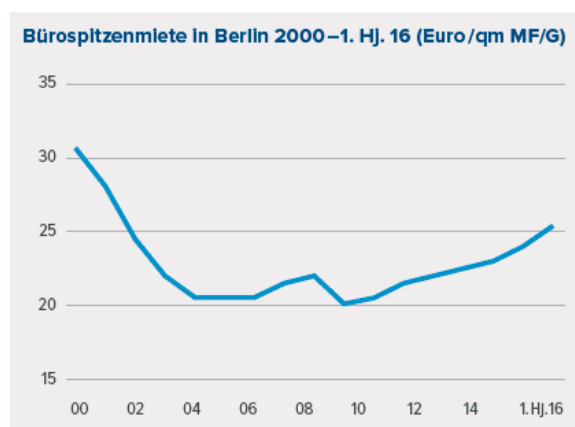
- **Anstieg der Bürobeschäftigten um 2,4 % p.a. – Prognose 2016: weitere 18.000**
- **Leerstandsrate sinkt auf 3,5 %. Große, zusammenhängende Flächen fehlen**
- **Höchster Mietanstieg seit Jahren, Spitzenmiete bei 25,50 Euro/qm**
- **Auch Städtebauziele sprechen für Bürohochhäuser**

Berlin, 30. September 2016 – Die letztjährige Potenzialanalyse für Bürohochhäuser von bulwiengesa im Auftrag lokaler Immobilienakteure stieß in Politik und Medien auf große Resonanz. Nun machen einige Faktoren ein Update nötig. So steigt nach wie vor das Interesse nationaler und internationaler Anleger, in deutsche Immobilien zu investieren. Zugleich scheint ein Ende des Berliner Büro-Booms nicht in Sicht. Für das Update wurden die aktuellen Marktdaten analysiert und die politischen Anforderungen betrachtet.

Mittlerweile sprechen die Marktdaten dafür

In den letzten zehn Jahren verzeichnete die Stadt rund 150.000 **Bürobeschäftigte** mehr – was einer Wachstumsrate von 2,4 % p.a. und damit dem Niveau von London Central entspricht. Das Bürobeschäftigtenwachstum 2016 schätzt bulwiengesa auf weitere 18.000 neue Bürobeschäftigte. Der **Büroflächenumsatz** lag 2015 bei knapp 850.000 qm, zum Jahresende 2016 ist ein Gesamtumsatz auf diesem Niveau oder höher realistisch. Nachfrageschwerpunkte stellen die Teilmärkte Mitte, Mitte 1a und Kreuzberg sowie der Potsdamer Platz dar.

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. Zwar ist die Bautätigkeit vergleichsweise hoch, insgesamt fällt der Anteil der spekulativ fertiggestellten Flächen jedoch gering aus.



Quelle: bulwiengesa, RIWIS und Maklerangaben

Infolge des anhaltenden Nachfragüberhangs in Berlin stiegen die marktüblichen Büromieten in den letzten Jahren stetig. 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. Ein derart starkes Wachstum hat es seit langen Jahren in Berlin nicht mehr gegeben. Mit dem Überschreiten der 25-Euro/qm-Marke für Büroflächen rentiert sich nun auch die Hochhausentwicklung in Berlin für Investoren.

Die Hemmnisse schwinden

Die Entwicklung des Berliner Büroimmobilienmarktes in den vergangenen Monaten, das zeigt das Update, spricht mehr und mehr für Bürohochhäuser. Die Hemmnisse in Berlin – ein vergleichsweise geringes Mietniveau und zu wenige hochhausaffine Nutzer – schwinden zusehends. Mittlerweile haben sich neben den „klassischen“, wenig preissensiblen Hochhausnachfragern neue Nutzergruppen aus dem TMT-Bereich (Technologie, Medien, Telekommunikation) als potenzielle Mieter etabliert. Zudem sind große, zusammenhängende Flächen von den Büronutzern gesucht, allerdings kaum verfügbar.

Fazit

Die Meinung der Politik zu Hochhäusern in Berlin wandelt sich. Die zuständigen Stellen für Bau und Planung suchen nach Lösungen für Verdichtung und ein adäquates Angebot an Arbeitsplätzen. „Für eine lebendige Durchmischung ist eine gute Ausgewogenheit zwischen Zentrenentwicklung und der Installation von innerstädtischen Neubauquartieren unverzichtbar“, so bulwiengesa-Vorstand Andreas Schulten. Auch um Flächenfraß und -versiegelung aus ökologischen Gründen zu vermeiden, liegt das Gebot einer Höhenentwicklung im Städtebau nahe.

In der Potenzialanalyse 2015 wurde die „Berliner Lösung“ vorgestellt. Jedoch werden durch großvolumige Vermietungen der letzten Monate auch Single-Use-Bürogebäude zunehmend umsetzungsfähig. Ein Nebeneinander beider Konzepte dürfte nach heutiger Perspektive für einen Markt wie Berlin zukunftsfähig sein.

Ein Bürogebäude ist nur so gut, wie es erreichbar ist. Je nach Verkehrsträger sind wie etwa in den Niederlanden 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 von öffentlichen Investitionen in Infrastruktur und den privaten in Gebäude.

Pressekontakt:

bulwiengesa AG
Sigrid Rautenberg
Wallstr. 61
10179 Berlin
Tel.: 030-278768-24
rautenberg@bulwiengesa.de

Über bulwiengesa:

bulwiengesa ist in Kontinentaleuropa eines der großen unabhängigen Analyseunternehmen der Immobilienbranche. Seit über 30 Jahren unterstützt bulwiengesa seine Partner und Kunden in Fragestellungen der Immobilienwirtschaft, Standort- und Marktanalyse, unter anderem durch fundierte Datenservices, strategische Beratung und maßgeschneiderte Gutachten. Die Daten von bulwiengesa werden u.a. von der Deutschen Bundesbank für die EZB, BIZ und OECD verwendet.