

Marktbericht – Ausgabe 01/2018

# Bürohochhäuser.

Chancen-Risiko-Balance in Berlin

Wenn's um Geld geht



Berliner  
Sparkasse



# Bürohochhäuser. Chancen-Risiko-Balance in Berlin

**Berlin wächst und experimentiert mit Transformation. Es kommen nicht nur Jahr für Jahr neue Einwohner in die Stadt, ebenso drängen sich mehr und mehr Unternehmen auf dem Immobilienmarkt auf der Suche nach Büroflächen. Die Stimmung ist dementsprechend angespannt. Investoren und Politiker ringen dabei um die Perspektiven der Stadt in den kommenden Jahrzehnten.**

Berlin hat in den vergangenen Jahren zunehmend wirtschaftliche Muskeln entwickelt und wirkt auf Unternehmen und Investoren, aber auch für die Einwohner und Besucher gleichermaßen attraktiv. Im Rahmen der perspektivischen Stadtentwicklung ist immer häufiger von der „Experimental City Berlin“ die Rede. Doch was bedeutet dies im Bezug auf dringend benötigten Büroflächenneubau? Städtebauliche Flächenkonkurrenz trifft auf künftige Anforderungen hinsichtlich einer fortschreitenden Digitalisierung, Mitarbeitergewinnung und globaler Wettbewerbsfähigkeit.

Als Folge der steigenden Nachfrage und limitierten Flächenpotenzialen geht die Tendenz zur Nachverdichtung sowie – voraussichtlich – zur Entwicklung in die Vertikale. Dennoch gibt es zahlreiche limitierende Faktoren bei einer Entwicklung von Büroimmobilien in die Höhe. Bürohochhäuser können als Landmarken funkelnde Sterne in der Stadtentwicklung sein und zerstörende Meteoriten zugleich. So prägen Bürohochhäuser einerseits in vielen deutschen Städten und weltweit die Skyline, andererseits sprechen Sicherheits- und Prestigeanforderungen der Nutzer häufig gegen eine resiliente städtebauliche Integration. Innerhalb dieses Spannungsfeldes müssen die geplanten Entwicklungen auch in Berlin betrachtet und abgewogen werden. Inwiefern treffen Bürohochhäuser im Hinblick auf die zukünftige Stadtentwicklung den Zeitgeist der Nutzer und passen sich in die Entwicklungsperspektiven der Stadt ein?

In diesem Marktbericht steht im Fokus, welche Relevanz die Berliner Hochhausprojekte für den lokalen Büromarkt haben, wo die neuen Berliner Landmarks liegen sollen, welche Branchenstruktur sie nachhaltig tragfähig macht und welche Investmentzyklen für eine konkrete Umsetzung im Kontext der künftigen Berliner Stadtentwicklung beachtet werden müssen.

Doch wie in den Marktberichten üblich, sollen zunächst die Marktkennzahlen des Berliner Büroimmobilienmarktes dargestellt werden. So viel vorweg – 2017 sind einige wichtige Hürden überschritten und Rekorde erzielt worden.



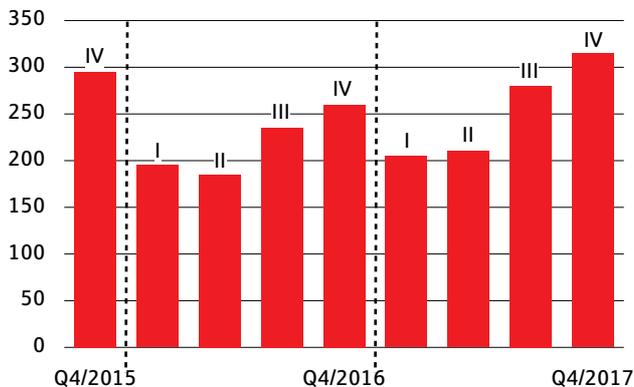
## Vermietungen – die Millionengrenze ist gefallen

Nach den Rekordjahren 2015 und 2016 konnte der Berliner Büroimmobilienmarkt auch 2017 die Erwartungen nicht nur erfüllen, sondern übertreffen. Dank des starken Schlussquartals wurde ein Jahresumsatz von 1,01 Mio. qm MFG im Jahresendspurt erreicht. Das Rekordniveau des Vorjahres wurde somit um 15 % überschritten. Dies ist ein erster Rekord für den lokalen Markt!

Das vergangene Jahr war geprägt von einigen Großvermietungen, die vor allem durch Eigennutzer getätigt wurden. Dabei sind besonders die beiden Anmietungen durch Zalando hervorzuheben, die sich in Summe auf rund 90.000 qm MFG belaufen. Eine weitere Anmietung durch den Online-Händler über 35.000 qm ist zu Jahresbeginn 2018 gescheitert. Im Segment der großflächigen Vermietungen war es auch die öffentliche Hand, die hohe Umsatzanteile verzeichnen konnte. Mit über 60.000 qm MFG erzielte die BIMA den höchsten Vermietungsumsatz der Branche. Das Schlussquartal war dagegen weniger durch Großvermietungen geprägt. Vielmehr war es die Quantität, die für den hohen Quartalswert sorgte. Herauszustellen ist der Co-Working-Anbieter WeWork, der im 4. Quartal über drei Anmietungen knapp 30.000 qm MFG anmietete.

Das Nutzerprofil stellt sich dabei differenziert dar. Zu je rund 25 % waren es Mieter aus den unternehmensbezogenen Dienstleistungen sowie dem Handel und Industriesektor die Flächen nachfragten. Das zunehmende Interesse durch Co-Working-Anbieter wird dabei dem Dienstleistungssektor zugeschrieben und steht für einen immer stärkeren Entwicklungstrend im Marktgeschehen.

**Büroflächenumsatz in Berlin in Tsd. qm MFG**  
(Q4/2015 - Q4/2017)



Quelle: bulwiengesa, MFG = Mietfläche nach gif

Regionale Schwerpunkte bildeten im vergangenen Jahr vor allem die Cityrandlagen Mitte, Mediaspree und Charlottenburg. Auch einzelne periphere Lagen konnten im Zuge der fortschreitenden Angebotsverknappung in den

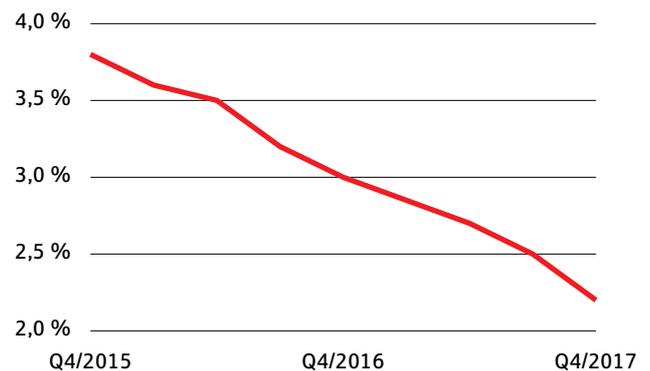
zentralen Gebieten Umsatzzuwächse verzeichnen und von den Verlagerungstendenzen aufgrund der mangelnden Flächenverfügbarkeit im Zentrum bei großflächigen Mietflächenangeboten profitieren.

Die Perspektiven für den Berliner Büroimmobilienmarkt im Jahr 2018 sind ungebrochen stark. Eine wachsende Digitalwirtschaft und die anhaltend hohe Nachfrage der öffentlichen Hand werden auch in diesem Jahr für eine hohe Dynamik auf dem Berliner Büroimmobilienmarkt sorgen.

## Leerstand steuert auf 2%-Niveau zu

Die kontinuierlich hohe Nachfrage übersteigt das Angebot auf dem Berliner Büroimmobilienmarkt seit Langem bei Weitem. Im Ergebnis finden sich kaum mehr Flächenangebote in den Citylagen. Dies ist eine Situation, die Vermieter freut, aber lokale Unternehmen auf der Suche nach neuen Flächen stark einschränkt.

**Büroflächenleerstand in Berlin**  
(Q4/2015 - Q4/2017)



Quelle: bulwiengesa

Diese Situation hat sich im Jahresverlauf weiter verstärkt. Zum Jahresende lag die Leerstandsrate bei 2,2 %. In den bekannten Citylagen kann man nunmehr von einer Vollvermietung sprechen. In beliebten Büro-Teilmarktlagen wie beispielsweise Mitte, Europacity und Kreuzberg sind mit unter 0,5 % faktisch keine Flächen mehr verfügbar. Dies ist der zweite Rekord – ein trauriger für den lokalen Markt.

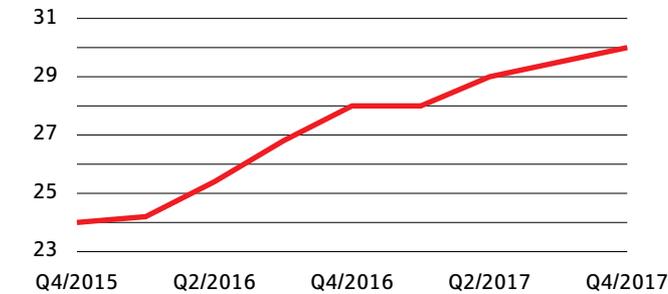
## Schneller Mietanstieg ist die Folge

Die hohe Nachfrage und die Verknappungstendenzen des Marktes wirken sich in erster Linie auf das Mietniveau aus. Dieses kennt bereits seit den letzten Jahren nur eine Richtung – steil nach oben.

Pünktlich zum Schlussquartal ist in diesem Kontext eine weitere Hürde genommen worden. Nachdem im Q3 2017 die Spitzenmieten bei 29,50 Euro/qm MFG lagen,

beschließt der Markt das Jahr 2017 bei nunmehr 30,00 Euro/qm: der dritte Rekord für den Berliner Büromarkt! Dabei ist mit einer Verlangsamung des Mietwachstums kurz- und mittelfristig nicht zu rechnen.

**Bürospitzenmiete in Berlin in Euro/qm MFG**  
(Q4/2015 - Q4/2017)



Quelle: bulwiengesa, MFG = Mietfläche nach gif

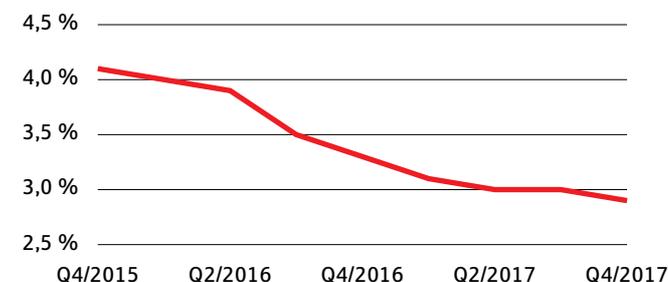
### Weiterer Schwellenwert fällt – Rendite unter 3 %

Im Jahr 2017 wurden einige Immobilientransaktionen getätigt, die die Marktattraktivität Berlins eindrucksvoll unterstreichen. Den Schlusspunkt setzte dabei der Verkauf des UpperWest im Rahmen eines Portfoliodeals. Für rund 1,5 Mrd. Euro übernahm die Signa Holding fünf Prime-Immobilien in Deutschland – unter anderem das UpperWest. Der Anteil für das Hochhaus am Breitscheidplatz wird auf rund 400 Mio. Euro geschätzt.

Nach weiteren marktprägenden Deals im Jahresverlauf, u. a. die Axel-Springer-Gebäude, der Allianz-Campus und das Sony Center, ist eine fortschreitende marktübliche Renditekompression auf 2,9 % in den zentralen Lagen die Folge.

Parallel zu den fallenden Spitzenrenditen im Zentrum sind ebenso die Kaufpreise in den dezentralen Lagen gestiegen. Die Renditen verzeichnen dort einen Rückgang um 130 Bp. auf 3,7 %.

**Nettoanfangsrendite für Bürogebäude in zentralen Lagen Berlins**  
(Q4/2015 - Q4/2017)



Quelle: bulwiengesa

Im nationalen Vergleich liegt Berlin hiermit, bezogen auf die relativen Kaufpreise für Büroimmobilien, noch vor München auf der ersten Position.

### Hochhäuser in Berlin – nicht ohne Tradition

Denkt man an Hochhäuser, denkt man an Städte wie New York, Shanghai oder Frankfurt. Aber Berlin?

Die Debatte um Hochhäuser in Berlin wird seit jeher kontrovers geführt. Betrachtet man die Hochhausplanungen der frühen Millenniumsjahre, so finden sich immer wieder spektakuläre Entwürfe zur Fortentwicklung der Berliner Stadtsilhouette. Zu nennen sind unter anderen die Hochhausplanungen am Messezentrum, am Spree-dreieck oder dem konkreten Baurecht am Alexanderplatz. In den meisten Fällen blieb es jedoch bei einer Entwurfsfassung und die Vorhaben fanden noch keine Umsetzung.

Die Projekte scheiterten in der Vergangenheit aber nicht zwingend am politischen oder öffentlichen Gegenwind. Vielmehr waren es die Marktparameter, die einer Entwicklung in die Vertikale oft entgegenstanden. Die hohen Leerstands-raten der Vergangenheit und das damalige niedrige Mietniveau auf dem Berliner Büroimmobilienmarkt verhinderten eine rentable Hochhausentwicklung.

Nur vereinzelt entstanden einzelne Bürohochhäuser, die in ihrer Höhe jedoch im internationalen Vergleich weit zurückliegen. Das aktuell höchste Bürohochhaus Berlins ist mit rund 125 Metern der Treptower am östlichen Berliner S-Bahn-Ring.

#### Bürohochhäuser in Berlin

	Anzahl
Realisierte Bürohochhäuser 1960 - 1975	8
Realisierte Bürohochhäuser 1976 - 1990	3
Realisierte Bürohochhäuser 1991 - 2000	8
Realisierte Bürohochhäuser 2001 - 2017	7
Bürohochhäuser Insgesamt	26
Höhe in m (Durchschnitt)	ca. 89 m

Quelle: bulwiengesa; Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

### Der Platz wird knapp in Berlins Zentrum

Mit dem wirtschaftlichen Aufstieg Berlins seit etwa zehn Jahren etablierte sich die Stadt nachhaltig als Dienstleistungsmetropole. Ein Indikator ist der Anstieg der Beschäftigung, der in den letzten fünf Jahren doppelt so stark ausfiel wie im Bundesdurchschnitt. Diese Magnetwirkung erzeugt vor allem in zentralen Lagen eine stark wachsende Nachfrage nach neuen Büroflächen – und einen Nutzungskonflikt zwischen Wohnen und Arbeiten. Entsprechend ist eine weitere bauliche Verdichtung die strategische Aufgabe für die innere Stadt Berlins mit ihrer vergleichsweise überdurchschnittlichen ÖPNV-Erschließung. Doch wie kann die bauliche Lösung dieses Nutzungskonflikts gelingen?

Hochhäuser können dabei innerstädtische Dichte intensivieren wie auch durch ihre Sichtbarkeit neue Landmarks schaffen und die Attraktivität in ihrem direkten Umfeld erhöhen. Gleichzeitig mindern sie den Druck auf dem – von Nutzern bevorzugten – innerstädtischen Büroimmobilienmarkt.

### Hochhaus-Typologien – Charakteristika eines Landmarks

Es existiert zwar keine international gültige Definition für ein Hochhaus, jedoch gelten Bauwerke ab einer Höhe von 150 Metern inoffiziell als Wolkenkratzer. Aus rechtlicher Sicht erreicht man in Deutschland die Schwelle zum Hochhaus bereits ab 22 Metern Höhe. Zusätzliche baurechtliche Maßnahmen finden ab 60 Metern Anwendung.

Neben der baulichen Gestaltung haben Hochhäuser auch hinsichtlich ihrer Nutzung Wirkung im städtischen Kontext. Sie differenzieren sich dabei grob in Single-Tenant-, Multi-Tenant- und Multi-Use-Typologien.

Die Single-Tenant-Objekte sind ausschließlich auf einen Nutzer ausgelegt. Dabei werden insbesondere bezüglich der Gebäudeerschließung, der Raumgestaltung und der Ausstattung unterschiedliche Gewichtungen vorgenommen. Bedeutsam ist u. a. ein repräsentativer Eingangsbereich. Single-Tenant-Objekte bergen durch die monostrukturelle Ausrichtung das Risiko, dass eine mögliche Drittverwendung des Objekts aufwendiger ist, da die Zielgruppe durch die Ausbaustufen eingeschränkt wird.

Hingegen sind Multi-Tenant-/Multi-Use-Objekte auf Flexibilität ausgerichtet. Dadurch können sie aktuellen Trends leichter entsprechen. Insofern verbessert die Verteilung der Mietflächen auf mehrere Nutzungsarten die nachhaltige Vermietungsfähigkeit.

### Berlin ist bereit für Bürohochhäuser – aber wo?

In der aktuellen Marktphase mit steigenden Mietpreisen, geringen Leerstandsquoten und hohen Umsatzvolumina rücken die Planungen für Büros in der Vertikalen verstärkt in den Fokus.

Neben der City West ist es vor allem der Alexanderplatz, der stets als Hochhausstandort im Gespräch war – und nun wieder ist. Die Mikrolage ist als eine der wenigen Standorte in Berlin mit einem Hochhauskonzept beplant. Es sind dort bis zu zehn rund 150 Meter hohe Türme vorgesehen. Die konkreten Hinweise zur Umsetzung der vorhandenen Pläne verdichten sich. Wann am Alexanderplatz tatsächlich mit dem Bau von neuen Bürohochhäusern begonnen wird, ist aber noch offen. Vor allem die hohen Besucherfrequenzen und die gute ÖPNV-Erreichbarkeit machen ihn als Bürostandort interessant.

Neben den klassischen Bürolagen werden auch in den beiden innerstädtischen Entwicklungsgebieten Mediaspree und Europacity Bürohochhäuser realisiert. Mit dem „Stream“ und dem „East Side Tower“ befinden sich bereits rund 100.000 qm Bürofläche an der Mediaspree in konkreter Planungsphase. Der „East Side Tower“ soll dabei bis zu 140 Meter in die Höhe ragen.

### Büro-Hochhausbauten in Berlin (über 100 m)

**BfA Hochhaus**  
100 m/23 Stockwerke  
32.000 qm MFG  
Teilmarkt: City West  
Baujahr: 1976



**Kudamm Karree**  
102 m/25 Stockwerke  
30.000 qm MFG  
Teilmarkt: City West  
Baujahr: 1974



Foto: Hagen Dembeck

**Bahntower**  
103 m/26 Stockwerke  
23.000 qm MFG  
Teilmarkt: Potsdamer Platz  
Baujahr: 2000



**UpperWest**  
119 m/34 Stockwerke  
20.100 qm MFG  
Teilmarkt: City West  
Baujahr: 2017



**Treptower**  
125 m/31 Stockwerke  
25.000 qm MFG  
Teilmarkt: Mediaspree  
Baujahr: 1998



100 m

120 m

**Die Pyramide**  
100 m/23 Stockwerke  
31.200 qm MFG  
Teilmarkt: Peri.-Ost  
Baujahr: 1994



Foto: WikiMedia, Andreas Steinhoff

**Kollhoff Tower**  
103 m/25 Stockwerke  
31.000 qm MFG  
Teilmarkt: Potsdamer Platz  
Baujahr: 1999



**Atrium Tower**  
106 m/23 Stockwerke  
37.300 qm MFG  
Teilmarkt: Potsdamer Platz  
Baujahr: 1997



**Steglitzer Kreisel\***  
120 m/30 Stockwerke  
22.000 qm MFG  
Teilmarkt: Peripherie-Süd  
Baujahr: 1980  
\*aktuelle Umnutzung in Wohnturm



Foto: WikiMedia, User „Muns“

**Potenzielle Berliner Hochhausteilmärkte**

Teilmarkt	Typische Lagen innerhalb des Teilmarkts
City West	Ku'damm plus Seitenstraßen
Mitte 1a	Friedrichstraße, Unter den Linden, Stadtmittel, Hausvogteiplatz
Potsdamer Platz	Potsdamer Platz, Leipziger Platz
Mitte	Alexanderplatz, Hackescher Markt, nördl. Friedrichstraße
Mediaspree	Jannowitzbrücke bis Eisenbrücke, beidseitig zur Spree
Europacity	Nördl. des Hauptbahnhofes

Quelle: bulwiengesa

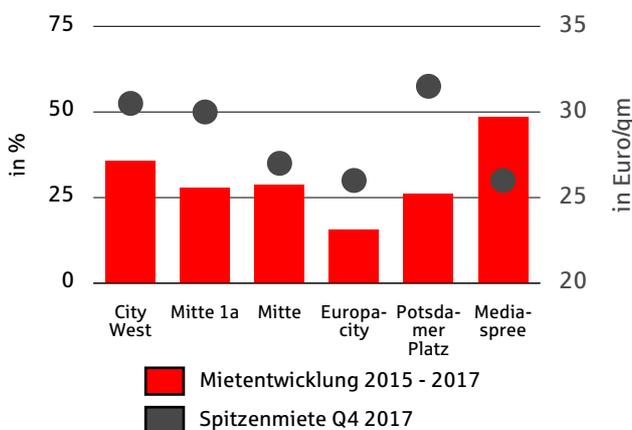
In der Europacity stellt der „Tour Total“ ein markantes Hochhaus im Teilmarkt dar. Weitere Projekte befinden sich in Planung bzw. in der Ideenphase.

Besonders hervorzuheben sind diese Lagen aufgrund ihrer spezifischen Mikrolagequalitäten. Während die City West und der Alexanderplatz/Mitte für internationale Urbanität stehen, ist es in der Europacity die Nähe zu den politischen Institutionen sowie zum Hauptbahnhof. Die Mediaspree dagegen profitiert von Ihrer Lagen zwischen den Start-up-Epizentren Kreuzberg und Friedrichshain.

**Mietsteigerungen machen Hochhäuser lukrativ**

Da die vorhandenen Mietflächen in den zentralen Lagen nahezu voll vermietet sind, sind die marktüblichen Mieten auf dem Berliner Büroimmobilienmarkt in den letzten Jahren stark gestiegen. Mit einer Spitzenmiete von nun 30 Euro/qm ist ein Mietniveau erreicht, das eine Hochhausentwicklung rechnerisch rentabel macht.

**Mietsteigerung 2015 - 2017 und Spitzenmiete**



Quelle: bulwiengesa

Einschränkend wirken sich an Standorten wie dem Potsdamer Platz oder Mitte 1a vor allem fehlende Flächenpotenziale aus. Für die anderen Standorte schränkt – noch

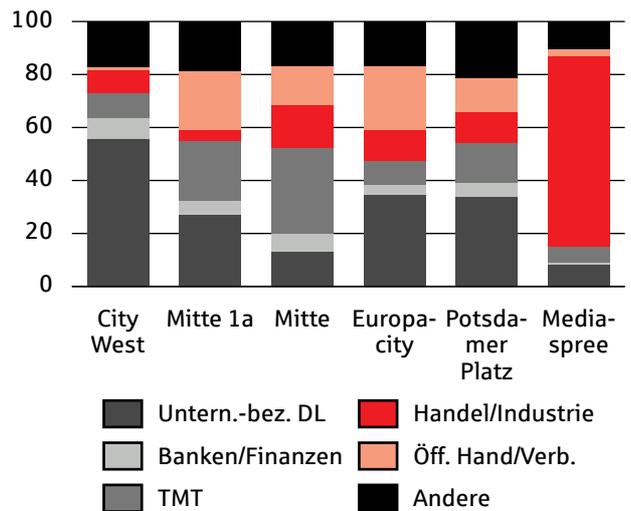
– der geringe Anteil typischer, hochausaffiner Nutzer das Marktpotenzial ein.

**Besondere Mieterstruktur in Berlin**

Hochhäuser können nur an Standorten erfolgreich positioniert werden, an denen neben den städtebaulichen Aspekten und dem Marktvolumen auch ausreichend spezifische Nachfrage vorhanden ist. Klassische Mieter fanden sich in Bürohochhäusern primär im Banken- und Versicherungswesen bzw. weiteren Branchen, die weniger preissensibel gegenüber relativ hohen Hochhausmieten sind.

Berlin besitzt dabei eine bislang eher untypische Mieterstruktur für Hochhäuser. Der Anteil von Banken und Finanzdienstleistern am Gesamtumsatz betrug im vergangenen Jahr lediglich 3,4 %, auch wenn deren Anteil in den angesprochenen Teilmärkten etwas höher ausfällt.

**Anteil am Flächenumsatz nach Branchen 2008 - 2017 (in %)**



Quelle: bulwiengesa

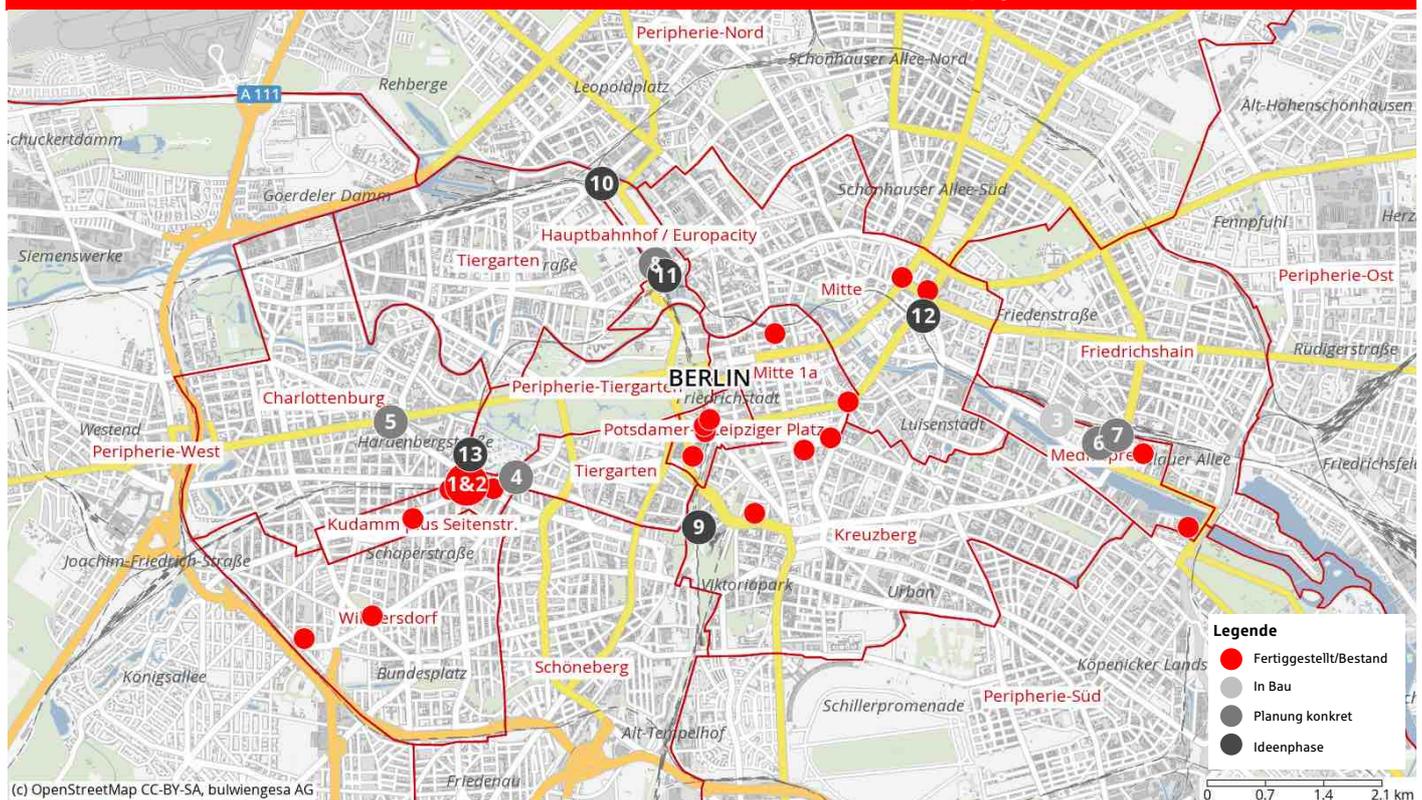
Spezifikum auf dem Berliner Büroimmobilienmarkt ist eine verstärkte Nachfrage von TMT-Unternehmen, insbesondere von Digitalunternehmen. Ausgestattet mit hohen Summen an Venturecapital sind diese Nutzer aktuell weniger preissensibel für Flächenangebote im Zentrum und auch in Hochhäusern.

Ebenso stellen Co-Working-Anbieter wie beispielsweise WeWork eine neue Nutzergruppe dar. So mietete sich das amerikanische Unternehmen zuletzt mit 13.000 qm MFG im Atrium Tower und über 6.100 qm MFG im Upper-West in (bestehende) Hochhausflächen ein.

**Auswahl an Neubauprojekten in Bürohochhäusern**

Nr.	Objektname	Adresse	Teilmarkt	Fertigstellung	Gesamtgröße in qm MFG	Büroanteil in %	Höhe in Meter/ Stockwerke
<b>Entwicklungsstatus: Fertiggestellt</b>							
1	Zoofenster	Kantstraße	City West	2012	39.000	20 %	118/32
2	UpperWest	Kantstraße	City West	2017	42.000	50 %	119/29
<b>Entwicklungsstatus: in Bau</b>							
3	Spreeturm	Am Postbahnhof	Mediaspree	2019	14.500	100 %	70/20
<b>Entwicklungsstatus: Planung konkret</b>							
4	The Westlight	Budapester Straße	City West	2019	22.100	88 %	60/15
5	Ehem. Telekomhochhaus	Ernst Reuter Platz	City West	2020	19.600	100 %	47/15
6	Stream	Hedwig Wachenheim Straße	Mediaspree	2021	45.000	96 %	90/25
7	East Side Tower	Helene Ernst Straße	Mediaspree	2021	60.000	100 %	140/35
8	Hochhaus am Europaplatz	Europaplatz	Europacity	2021	22.700	100 %	84/21
<b>Entwicklungsstatus: Ideenphase</b>							
9	Gleisdreieck - Urbane Mitte	Luckenwalder Straße	Kreuzberg	2022	100.000	50 %	90/-
10	Hochhaus Campus am Nordhafen	Heidestraße	Europacity	2022	30.000	100 %	70/-
11	Hochhaus am Hauptbahnhof	Invalidenstraße	Europacity	2024	35.000	60 %	100/-
12	Diverse	Alexanderplatz	Mitte/ Alexanderplatz	2025	-	-	>100/-
13	Hardenbergtower	Hardenbergplatz	City West	2025	-	-	209/52

**Übersichtskarte bestehender Bürohochhäuser und Neubauprojekte**



(c) OpenStreetMap CC-BY-SA, bulwiengesa AG

0 0.7 1.4 2.1 km

## Hochhaus als exklusive Adresse – für Mieter und Investoren

Hochhäuser besitzen ein hohes repräsentatives Potenzial. Dabei ist es nach wie vor primär die Lage, die einem Objekt Attraktivität verleiht. Ergänzend wird mittlerweile Marketing betrieben, um aus einem Objekt ein Signature-Gebäude zu machen. So gelingt es, dem Gebäude Prestige zu verleihen und in der Folge höhere Mieten als im direkten Umfeld zu erzielen. Vor allem in Frankfurt finden sich hierfür einige Beispiele für Gebäude mit besonderen „Branding“.

In Berlin haben dagegen bislang nur wenige Hochhäuser ein derartiges Markenpotenzial. Lediglich die neuen Türme Zoofenster und das UpperWest in der City West kommen diesen Strukturen nahe. Zukünftig könnten auch die Neuentwicklungen am Alexanderplatz ein solches Branding erhalten, wobei die Alleinlagen am Hauptbahnhof oder in der Mediaspree noch aussichtsreicher scheinen.

## Zyklus in der Hochhausentwicklung

Neben den Objekt- und Lageparametern ist auch das Timing ein wesentlicher Faktor für eine erfolgreiche Positionierung von Bürohochhäusern. Dabei ist die Bautätigkeit weltweit meist einer sehr hohen Volatilität und Zyklus unterworfen. Diese fällt im Bürosegment deutlich ausgeprägter aus als beispielsweise auf dem Wohnungsmarkt.

### Angebots- Nachfrageverhalten in qm MFG

Teilmarkt	Ø Neubau p.a. 2013 - 2017	Ø Umsatz p.a. 2013 - 2017	Leerstand in % 2017
City West	7.406	36.307	2,8
Mitte 1a	5.211	90.627	1,3
Potsdamer Platz	4.240	37.192	2,9
Mitte	41.171	80.500	0,4
Mediaspree	19.585	53.960	0,6
Europacity	35.806	21.965	0,2
<b>Σ</b>	<b>113.419</b>	<b>320.551</b>	

Quelle: bulwiengesa

Trotz der hohen Nachfrage ist die aktuelle Marktlage in Berlin gekennzeichnet von einer geringen Flächenverfügbarkeit und dennoch verhaltenen Neubauvolumina. Im vergangenen Jahr wurden lediglich rund 100.000 qm MFG auf dem Gesamtmarkt der deutschen Hauptstadt fertiggestellt. Dabei entfällt rund die Hälfte auf die angesprochenen innerstädtischen Teilmärkte. Der Anteil an spekulativen Neubauten ist dabei sehr gering, sodass

nur wenige Neubauf Flächen tatsächlich verfügbar sind. Die Leerstandsquoten sind entsprechend niedrig.

Für die kommenden fünf Jahre kann mit durchschnittlich rd. 300.000 qm MFG p. a. an Neubauf Flächen in Berlin gerechnet werden. Auf die potenziellen Hochhaussteilmärkte in den zentralen Lagen Berlins entfällt mit etwa 175.000 qm MFG p. a. mehr als die Hälfte des jährlichen Neubauvolumens.

Bürohochhäuser mit über 60 Metern Höhe spielten in den vergangenen Jahren kaum eine Rolle. Seit 2008 wurden lediglich rund 40.000 qm MFG Bürofläche in Hochhausneubauten dieser Größenordnung realisiert.

## Fokus auf den Immobilieninvestmentmarkt

Neben dem Ansehen sind die Objekte auch wegen ihres Volumens beliebte Investmentobjekte. So wurden für das UpperWest circa 400 Mio. Euro (im Rahmen eines Portfoliodeals) bezahlt, die Bürotürme am Potsdamer Platz erzielten im Ensemble gar einen Kaufpreis von 1,1 Mrd. Euro.

Im Zeitverlauf sind gerade wegen der anhaltenden Niedrigzinsphase hohe Differenzen hinsichtlich der Kaufpreise zu beobachten. Objekte in zentralen Lagen der deutschen A-Städte konnten zuletzt hohe Kaufpreisaufschläge verzeichnen und ihren Wert deutlich steigern. Hingegen können die Preise für Objekte mit geringeren Qualitäten in peripherer Lage in einigen Städten auch fallen.

Derzeit herrscht speziell auf dem Berliner Büromarkt ein günstiges Investitionsklima. Besonders variabel nutzbare Multi-Tenant-/Multi-Use-Gebäude in den zentralen Lagen haben bei nationalen sowie internationalen Investoren sehr hohes Ansehen. Vor allem weil die Kaufpreise weiterhin noch unter international vergleichbaren Märkten liegen. Dies sollte sich insbesondere die Stadt hinsichtlich ihrer zukünftigen Entwicklung zu Nutze machen – aber auch entsprechende Risiken einkalkulieren.

## Regelwerk für Hochhausentwicklungen

Aktuell findet die Entwicklung von Bürohochhäusern in Berlin noch ohne ein stadtübergreifendes und aus stadtplanerischer Sicht schlüssiges Konzept statt. Dabei ist zu beobachten, dass sich die Entwicklung vorwiegend auf wenige Standorte konzentriert, die v. a. bei zahlungskräftigen Mietern und Investoren gesucht sind.

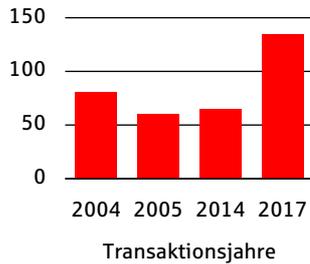
Ein neues Leitlinienkonzept würde helfen, Investoren und lokal engagierten Unternehmen einen festen Orientierungsrahmen bei der Entwicklung zu geben und klare „Spielregeln“ zu definieren. Dabei kann die Konzentra-

Tatsächlich realisierte Kaufpreise von deutschen Büro-Türmen im Zeitverlauf

**Berlin, Rocket Tower**



Verkaufspreis in Mio. Euro

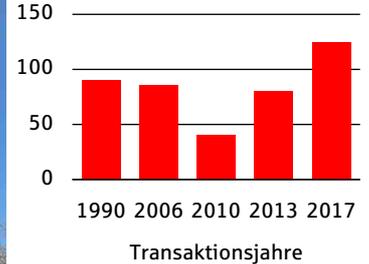


Gebäudestruktur	Multi-Tenant
MFG in qm	26.200
Büroanteil	100 %
Fertigstellung	1998
Teilmarkt	Friedrichshain-Kreuzberg
Hauptmieter	Rocket Internet, Zalando

**Frankfurt, T11**



Verkaufspreis in Mio. Euro

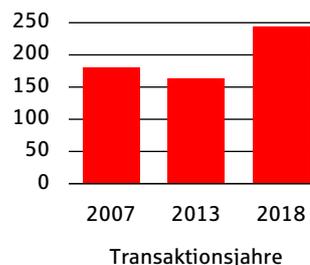


Gebäudestruktur	Multi-Tenant
MFG in qm	9.400
Büroanteil	100 %
Fertigstellung	1972 (Erstfertigstellung)/2013 (Sanierung)
Teilmarkt	Bankenviertel
Hauptmieter	Gleiss Lutz

**München, SZ-Verlagsgebäude**



Verkaufspreis in Mio. Euro

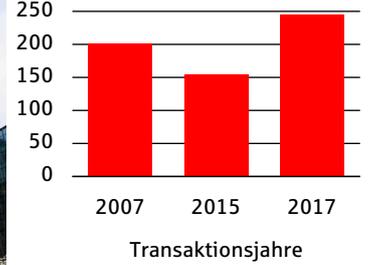


Gebäudestruktur	Single-Tenant
MFG in qm	48.000
Büroanteil	100 %
Fertigstellung	2008
Teilmarkt	Zamdorf/Moosfeld
Hauptmieter	Süddeutsche Zeitung

**Frankfurt, MAC**



Verkaufspreis in Mio. Euro

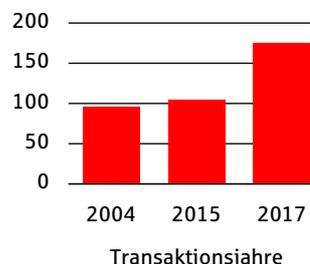


Gebäudestruktur	Multi-Tenant
MFG in qm	54.000
Büroanteil	100 %
Fertigstellung	2004
Teilmarkt	Flughafen
Hauptmieter	Dell

**Hamburg, HTC - HafenCity Gate**



Verkaufspreis in Mio. Euro

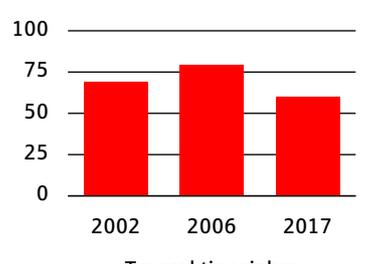


Gebäudestruktur	Multi-Tenant
MFG in qm	26.000
Büroanteil	100 %
Fertigstellung	1996
Teilmarkt	HafenCity
Hauptmieter	Diverse

**Düsseldorf, Seestern Tower**



Verkaufspreis in Mio. Euro



Gebäudestruktur	Multi-Tenant
MFG in qm	24.000
Büroanteil	50 %
Fertigstellung	2002
Teilmarkt	Seestern
Hauptmieter	Diverse

tion von Hochhäusern auf wenige innerstädtische Standorte weiter verstärkt, aber auch neue Gebietsentwicklungen in dezentralen Lagen ermöglicht werden. Diese könnten beispielsweise entlang des Berliner S-Bahn-Rings oder auf dem Entwicklungsband hin zum BER abzielen.

Eine Entwicklung von Bürohochhäusern in dezentralen Lagen ist nicht unproblematisch, da diese in Zeiten fallender Marktparameter oft als erstes durch beispielsweise steigende Leerstände bzw. sinkenden Mieten betroffen sind.

Hierbei ist es Aufgabe der Stadtplanung, ein nachhaltiges Konzept zu entwickeln und zu entscheiden, ob Bürohochhäuser zukünftig als zentrale städtebauliche Leuchttürme fungieren oder als nutzungsverdichtete Hotspots verteilt auf dem Stadtgebiet entstehen sollen.

### Entwicklung mit Augenmaß

Eine Weiterentwicklung des Berliner Büromarktes muss trotz einer aktuellen Flächenknappheit behutsam angegangen werden, besonders vor der Hintergrund der angesprochenen Zyklik auf dem Büroimmobilienmarkt.

Eine Abschätzung von sogenannten Baumassen über mehrere Jahrzehnte und eine nachvollziehbare Vergabe von entsprechenden Baurechten ist dabei die beste Garantie für eine hohe Gebäude- und Nutzungsqualität, die keine Standorte mit Investitionsruinen hinterlässt.

### Die Zukunft von Hochhäusern in Berlin – wer, wo und wie viele?

Neben Höhe, Sichtbarkeit und oftmals städtebaulicher Dominanz ist vor allem das Kapitalvolumen von Bürohochhäusern ein Merkmal, das entscheidend für die Beurteilung von Investoren und Stadtplanern ist. Der Blick auf zurückliegende Transaktionen von deutschen Bürohochhäusern (Seite 9) zeigt, dass die Preisamplituden je nach Marktbedingung beträchtlich waren und wohl auch weiterhin sind. Massiven Wertverlusten kön-

nen – wie in den aktuellen Jahren – massive Wertgewinne gegenüberstehen. Eine Verdoppelung des Gebäudewertes innerhalb weniger Jahre ist derzeit jedoch eine Besonderheit Berlins.

Die Zahlen für den Berliner Büroimmobilienmarkt zeigen deutlich: Berlin befindet sich in einem Aufschwung - hinsichtlich der Mieterträge wie auch hinsichtlich steigender Preise und entsprechend fallender marktüblicher Renditen. Wenn man die Marktzahlen betrachtet, signalisieren sie „Kein Risiko!“ – zumindest nicht mittelfristig.

Eine Gefahr besteht in einer nachlassenden Bedeutung der Digitalbranche und einen Rückgang des aktuellen Volumens des Venturecapitals im Markt. Ähnliches war in der Vergangenheit in verschiedenen Krisen wie beispielsweise der Dotcom-Blase zu beobachten. Eine Wiederholung solcher Zyklen hätte einige Auswirkungen auf den Büroimmobilienmarkt.

Büroimmobilienmärkte waren aber schon immer zyklischer als etwa Wohnungsmärkte und werden es voraussichtlich auch bleiben. Zu sehr hängen sie unmittelbar von Wirtschaftszyklen ab. Daher ist der Zeitpunkt, zu dem ein Bürohochhaus final geplant, errichtet und vermietet wird, essenziell für seinen Erfolg – sowohl als Investment wie auch als städtebauliche Ergänzung.

Mit einem weiteren wirtschaftlichen Erstarken Berlins werden Bürohochhäuser auf jeden Fall auch jenseits der absehbaren Zyklen langfristig tragfähig. Die wichtige stadtentwicklungspolitische Aufgabe für die Zukunft ist ein Regelwerk, das perspektivisch klärt, ob Hochhäuser eine Stadtkrone im Zentrum bilden oder an verschiedenen Standorten im Stadtgebiet eine Verdichtung von Nutzungen bewirken sollen.

### Über die Marktberichte

Die Berliner Sparkasse hat sich am regionalen Immobilienfinanzierungsmarkt als einer der größten 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 Standorte oder Marktsegmente, über die üblicherweise weniger oder nicht in diesem Detaillierungsgrad berichtet wird, die aber dennoch einen bedeutenden Anteil am Berliner Gewerbeimmobilienmarkt haben.

### Impressum

Berliner Sparkasse  
Gewerbliche Immobilienfinanzierung  
Tel.: 030/869 589 50  
[www.berliner-sparkasse.de/if](http://www.berliner-sparkasse.de/if)

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

