

Marktbericht – Ausgabe 2 2017

Technologipark Adlershof

Eine Erfolgsgeschichte

Wenn's um Geld geht



Berliner
Sparkasse



Der Technologiepark Berlin Adlershof – eine Erfolgsgeschichte



Im Wissenschafts- und Technologiepark Adlershof haben sich in den beiden letzten Jahren die Entwicklungen überschlagen: Flächenumsätze auf Rekordniveau und ein hoher Mietanstieg zählen ebenso dazu wie die gestiegene Bautätigkeit – also ganz und gar ein Standort im Aufwärtstrend?

Berlin vollzieht seit einigen Jahren den Wandel hin zu einer wirtschaftlich prosperierenden Metropole. Von dieser positiven Entwicklung profitiert auch der Büromarkt. Auch jenseits der etablierten Standorte haben sich Teilmärkte herausgebildet, die sich noch dynamischer als die Gesamtstadt zeigen.

So entstand seit 1991 auf dem ehemaligen Gelände des ersten deutschen Motorflugplatzes – Graf Zeppelin fand hier eine Wirkungsstätte, später war dort das wichtigste Forschungszentrum der DDR – in Berlin-Adlershof eine „Stadt für Wissenschaft, Wirtschaft und Medien“. Diese genießt mittlerweile national und international einen herausragenden Ruf. Aus der einstigen Branche ist ein Aushängeschild für die Innovationskraft Berlins geworden.

Längst hat sich in Adlershof darüber hinaus ein Büromarkt etabliert, der eigenständige Angebots- und Nachfragepräferenzen aufweist. Mittlerweile ist der Büroflächenbestand hier auf rund 350.000 qm MF/G angewachsen.

Vor allem durch die Vorvermietung an die Allianz-Versicherung, die im Jahr 2019 ihre neue Zentrale in Berlin-Adlershof beziehen wird, ist der Standort wieder in den Fokus der Aufmerksamkeit gerückt. Zudem wurde 2016 die Vergabe des Filetgrundstücks an der Rudower Chaussee im direkten Bahnhofsumfeld bekannt gegeben. Hier wird neben einem 54 Meter hohen Hotel-turm das „OfficeLab“ mit Büro-, Labor- und Produktionsflächen realisiert. Im zweiten großen Entwicklungsareal Adlershof, dem Autobahnumfeld, entsteht als Pendant ein weiterer Turm, der als repräsentativer Bürostandort fungieren soll. Hinzu kommen die Entwicklungen des Stadtquartieres „VivaCity“, der Campus „Am Oktogon“ sowie das Landeslabor Berlin-Brandenburg.

Der aktuelle Marktbericht analysiert die Angebots- und Nachfragesituation in Berlin-Adlershof und leitet die Perspektiven ab. Doch bevor der Blick auf Adlershof gerichtet wird, werden wie üblich die Marktkennzahlen des Berliner Büroimmobilienmarktes dargestellt.

Fulminanter Start ins Jahr 2017 – der Berliner Büroimmobilienmarkt hält sein Versprechen

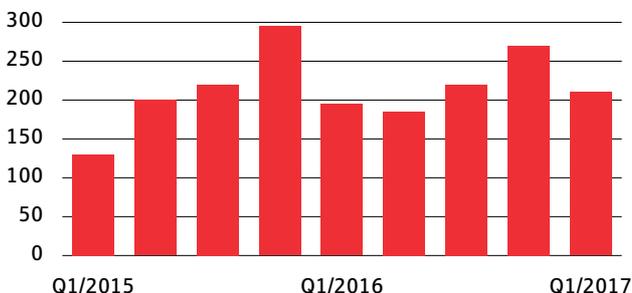
Traditionell wird im ersten Quartal eines jeden Jahres zunächst mit einem verhaltenen Start gerechnet. Für den Berliner Büroimmobilienmarkt scheint das jedoch nicht zu gelten.

Denn trotz der Jahresendrallye des vergangenen Jahres konnte der Berliner Büroimmobilienmarkt auch im ersten Quartal 2017 die hohe Dynamik halten und erreichte ein Flächenumsatzvolumen von über 200.000 qm MF/G. Das Rekordniveau des Vorjahreszeitraumes wurde damit noch einmal überschritten. Damit gelang Berlin nach München der zweitbeste Start ins Jahr unter den sieben deutschen A-Städten.

Verantwortlich für diesen umsatzreichen Start ins Jahr ist der Teilmarkt Mediaspree und sein Umfeld. Gleich zwei Großumsätze fielen ins Gewicht: Hierzu zählt die Eigennutzung der BIMA in der Puschkinallee (47.300 qm MF/G) ebenso wie die Vermietung des Cuvry-Campus an Deutschlands größten Onlinehändler Zalando (31.200 qm MF/G). Diese Abschlüsse sind bezeichnend für den fast schon typischen Berliner Branchenmix aus öffentlicher Hand und Digitalunternehmen.

Die öffentliche Hand ist und bleibt ein starker Nachfrager auf dem Berliner Büroimmobilienmarkt. Rund 35,0 % entfielen im ersten Quartal 2017 auf diese Branche, gefolgt von den wachstumsstarken Digital-/Kreativ-Start-ups und Online-Unternehmen. Der Anteil der großflächigen Vermietungen bleibt mit rund 38,0 % am Gesamtumsatz auf einem hohen Niveau. Die meisten Flächenumsätze wurden allerdings in der Größenklasse bis 1.000 qm MF/G verzeichnet.

Büroflächenumsatz in Berlin in Tsd. qm MF/G
(Q1/2015 - Q1/2017)



Quelle: bulwiengesa, MF/G = Mietfläche nach gif

Perspektivisch kann somit auch für das Jahr 2017 schon jetzt von einem Umsatzniveau ausgegangen werden, das an das des Vorjahres heranreicht. Bremsend könnte allerdings weiterhin die rasante Flächenverknappung und die vergleichsweise geringe Bautätigkeit wirken.

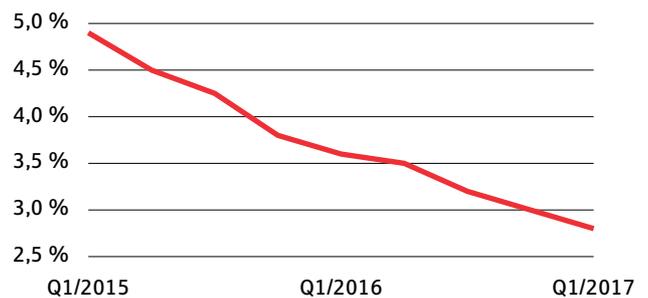
Momentan scheinen diese Faktoren der Expansion der Digitalwirtschaft und der Bundes- und Landesbehörden allerdings (noch) nicht im Wege zu stehen.

Der Berliner Büroimmobilienmarkt ist „leergefegt“

Die ungebrochene Nachfrage wirkt sich weiterhin massiv auf den Leerstand der Berliner Büroflächen aus. Der Mangel an großen, zusammenhängenden Flächen insbesondere in den zentralen Lagen ist so dramatisch wie noch nie. Einige Teilmärkte gelten in Bezug auf ihre aktuell vermarktungsfähigen Büroflächen bereits als leergefegt.

Die Leerstandsquote befindet sich daher auf einem historischen Tiefststand von unter 3,0 % – in einzelnen Teil-lagen sogar noch deutlich darunter. Da selbst die Neubauprojekte der kommenden Jahre die Nachfrage nicht decken können, wird sich diese auch in näherer Zukunft weiter reduzieren.

Büroflächenleerstand in Berlin
(Q1/2015 - Q1/2017)



Quelle: bulwiengesa

Bereits im weiteren Verlauf 2017 müssen sich Berliner Unternehmen aufgrund der aktuellen Leerstandssituation bereits mit neuen Strategien auseinandersetzen. Statt eines Komplettumzuges wird für viele Unternehmen so z. B. nur die Anmietung von Erweiterungsflächen möglich sein.

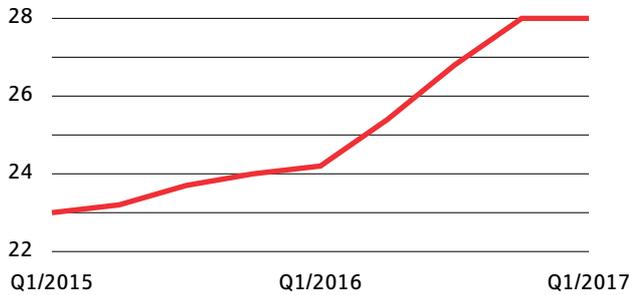
Berliner Mietpreis auf stabilem Niveau

Der enorme Mietpreisanstieg der letzten drei Quartale hat sich im ersten Quartal 2017 nicht fortgesetzt. Somit blieb das erzielbare Spitzenmietniveau im Vergleich zum letzten Quartal unverändert bei 28,00 Euro/qm MF/G. Wird hierbei allerdings der Vorjahreszeitraum betrachtet, ist ein Anstieg der Spitzenmiete um rund 17,0 % feststellbar.

Trotz der stabilen Entwicklung des Berliner Mietpreisniveaus bestehen realistische Chancen, dass bis zum Jahresende die 30,00-Euro-Marke erreicht wird. Die aktuelle Marktphase, die stark steigenden Bürobeschäftigtenzah-

len sowie die Potenziale der Spreemetropole sprechen dafür.

Bürospitzenmiete in Berlin in Euro/qm MF/G
(Q1 2015 - Q1 2017)



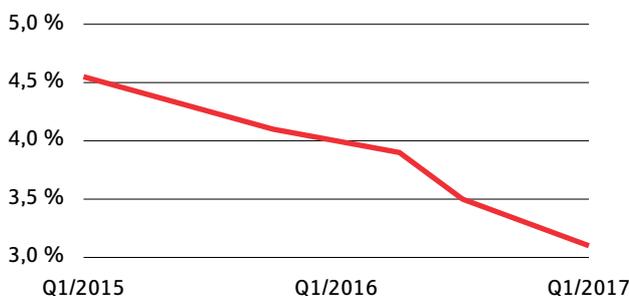
Quelle: bulwiengesa, MF/G = Mietfläche nach gif

Dabei konzentriert sich der Mietpreisanstieg nicht mehr nur auf die Berliner City-Teilmärkte. Insbesondere die Mediaspree – ein Cityrand-Teilmarkt – konnte in diesem Quartal einen der höchsten Mietpreisanstiege verzeichnen.

Berlin an der Spitze der Top 5-Investmentmärkte Deutschlands

Der gewerbliche Immobilienmarkt in Berlin boomt. Als Indikator hierfür gilt der Investmentmarkt. Dieser startete sehr gut ins neue Jahr. Insgesamt wurden mehr als 1,3 Mrd. Euro umgesetzt, deutlich mehr als im Vorjahreszeitraum. Büroimmobilien stellten erwartungsgemäß die wichtigste Nutzungsart dar. Treibende Kraft des Investmentsbooms im ersten Quartal waren einige großvolumige Deals wie das Zalando Headquarter in der Mediaspree, die BIMA-Eigennutzung in der Puschkinallee sowie der Verkauf des Rocket Towers in Kreuzberg. Der anhaltende Angebotsmangel lässt die Preise weiter steigen und die Spitzenrendite sinken: Diese lag im ersten Quartal 2017 bei 3,1 %.

Nettoanfangsrendite für Bürogebäude in zentralen Lagen Berlins
(Q1 2015 - Q1 2017)



Quelle: bulwiengesa

Adlershof im Überblick

Der 420 ha große Wissenschafts-, Wirtschafts- und Medienstandort Berlin-Adlershof befindet sich im Stadtbezirk Treptow-Köpenick, rund 15 km südöstlich der Berliner Innenstadt.

Lage des Wissenschafts-, Wirtschafts- und Medienstandortes Adlershof innerhalb Berlins



Quelle: bulwiengesa, Kartengrundlage: NAVTEQ

Berlin-Adlershof gilt als einer der erfolgreichsten Hochtechnologiestandorte in Deutschland, auch getragen durch rund 6.700 Studenten der naturwissenschaftlichen Fakultät der Humboldt-Universität. Zudem ist Adlershof der größte Standort für Medien innerhalb Berlins.

Am Wirtschaftsstandort Adlershof waren Ende 2016 rund 1.000 Unternehmen mit rund 17.000 Beschäftigten vertreten. Vor allem technologieorientierte Unternehmen, vermehrt aber auch klassische Dienstleister fragen Flächen nach und tragen somit zu einer Diversifizierung der Strukturen sowie einer Steigerung der Umsätze bei.

Die Multi-Use-Struktur, bestehend aus klassischen Büroflächen sowie Technologie-, Produktions- und Logistikeinheiten, verschafft Adlershof dabei Wettbewerbsvorteile gegenüber reinen Bürostandorten.

Neben der unmittelbaren Nähe zum künftigen Großflughafen BER, der nur wenige Kilometer entfernt ist, verfügt der Standort auch über eine in weiten Teilen gute ÖPNV- und MIV-Anbindung. Insbesondere die ÖPNV-Anbindung wird mit der weiteren Entwicklung des Standortes noch stärker ausgebaut. Eine verbesserte Taktung und Linienführung der im Gebiet verkehrenden Bus- und Tramlinien sowie der Anschluss des S-Bahnhofs nach Adlershof an die Berliner Stadtbahn können hier herausgestellt werden. So soll die S9 bereits zum Ende 2017 Adlershof direkt über die Stadtbahn führen und mit der Tram auch der S-Bhf. Schöneweide erreicht werden.

Key Facts Wirtschaftsstandort (31.12.2016)

Stadt für Wissenschaft, Wirtschaft und Medien

Anzahl Unternehmen	1.041
Anzahl Mitarbeiter	16.778
Umsatz	1.994 Mrd. Euro

davon im Wissenschafts- und Technologiepark ...

Anzahl Unternehmen	512
Anzahl Mitarbeiter	6.462
Umsatz*	840.7 Mio. Euro

davon in der Medienstadt ...

Anzahl Unternehmen	147
Anzahl Mitarbeiter	2.253 (inkl. freie Mitarbeiter)
Umsatz*	224,4 Mio. Euro

davon im Bereich Gewerbe und Dienstleistungen ...

Anzahl Unternehmen	382
Anzahl Mitarbeiter	5.286
Umsatz*	691,7 Mio Euro

Quelle: Adlershof Projekt, *ohne Fördermittel

Key Facts Lagequalitäten

Entfernung bis ...

- Berliner Innenstadt	15 km
- Flughafen B-Schönefeld	8 km

Anbindung an ...

ÖPNV	S-Bahn, Tram, Bus
MIV	A 113, B96 a
Flughafen	Berlin-Schönefeld (SXF)

via ÖPNV nach ...

Berlin Ostkreuz	15 Minuten
Berlin Alexanderplatz	30 Minuten
Berlin Hauptbahnhof	35 Minuten

via Pkw nach ...

Dresden, Leipzig	100 - 105 Minuten
Hamburg	180 Minuten
München	285 Minuten

via Flugzeug (von SXF) nach ...

London	110 Minuten
Moskau	145 Minuten

Quelle: bulwiengesa

Positive Entwicklung des jüngsten Büroteilmarkts

Adlershof zählt zu einem der jüngsten Teilmärkte im Berliner Marktgeschehen. Dennoch hat sich Adlershof in den letzten Jahren nachhaltig als Bürostandort etabliert. Dies dokumentiert sich in einer steigenden Nachfrage, niedrigen Leerständen und steigenden Mieten. Besonders marktprägend war dabei die erwähnte Vorvermietung an die Allianz Ende 2015.

Nachfolgend werden die wesentlichen Büromarktparameter für Adlershof analysiert und zur besseren Vergleichbarkeit ggf. etablierten Cityrand-Teilmärkten bzw. jungen City-Teilmärkten wie der Europacity gegenübergestellt sowie der Gesamtberliner Entwicklung.

Bautätigkeit in Adlershof zieht deutlich an

Mit rund 365.000 qm MF/G bzw. rund 2 % des gesamten Berliner Bürobestandes gehört Adlershof zu den kleineren Teilmärkten der Stadt. Trotzdem hat Adlershof in der jüngsten Vergangenheit regelmäßig Anteile im zweistelligen Bereich am Gesamtberliner Neubauvolumen generiert. Dies verdeutlicht die vergleichsweise rege Bautätigkeit der letzten Jahre.

Aufgrund des geringen Marktvolumens wirken sich einzelne Großprojekte signifikant auf den Bestand aus und verursachen hier regelmäßig größere Sprünge. Der 10-Jahres-Durchschnitt der Neubaufertigstellungen liegt bei rund 9.500 qm MF/G, wurde aber durch einzelne Spitzen wie 2008, 2013 und 2015 spürbar nach oben beeinflusst. So wurden rund 5,0 % des Bestandes allein 2015 fertiggestellt.

Europa-Center Adlershof 1. BA, Rudower Chaussee 11-13, 8.900 qm MF/G



2008

Zentrum für Informatik, Am Studio 2, 5.200 qm MF/G



2011

Air Campus Adlershof 1. BA, Rudower Chaussee 9, 3.200 qm MF/G



2012

Europa-Center Adlershof 3. BA, Rudower Chaussee/Am Studio, 11.400 qm MF/G



2015

SOLON-Neubau, Am Studio 16, 8.300 qm MF/G



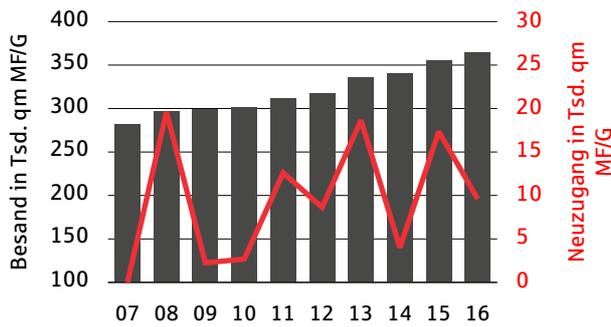
Europa-Center Adlershof 2. BA, Walther-Nernst-Straße, 8.500 qm MF/G



Am Oktogon 1. BA, Rudower Chaussee 46, 2.150 qm MF/G



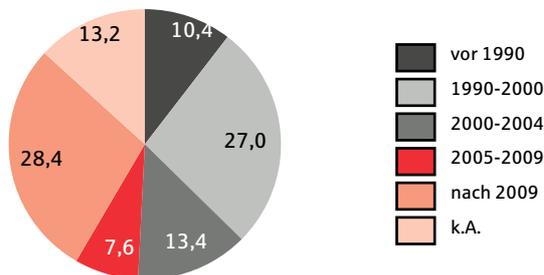
Büroflächenbestand und -neuzugang in Adlershof (2007 - 2016)



Hoher Anteil an modernen Büroflächen

Bis auf einige Bestandsgebäude war vor der Wiedervereinigung in Adlershof kein relevanter Büroflächenbestand vorhanden. Erst mit der gezielten Entwicklung als Wissenschafts-, Wirtschafts- und Medienstandort ab den 1990er Jahren ist hier eine entsprechende Wachstumsdynamik entstanden, die sich in den folgenden Jahren weiter verstärkte.

Büroflächenbestand in Adlershof* in % (2016)



Quelle: bulwiengesa; * nach Flächenvolumen

Rund 90 % aller Büroflächen wurden nach 1990 fertiggestellt. Allein 30 % der Flächen sind jünger als zehn Jahre. Vor diesem Hintergrund kann der Gebäudebestand in Adlershof als überwiegend sehr neuwertig und modern beschrieben werden.

Prägend für den Büromarkt Adlershof ist zudem der hohe Anteil an Gebäuden, in denen unterschiedliche Nutzungen möglich sind. Hervorzuheben ist hierbei die große Präsenz an Produktions- und Technologief Flächen. Der Anteil dieser **Multi-Use-Gebäude** unter den gesamten Bürogebäuden am Standort liegt bei fast einem Drittel.

Adlershofer Leerstandsrate befindet sich auf einem niedrigen Niveau

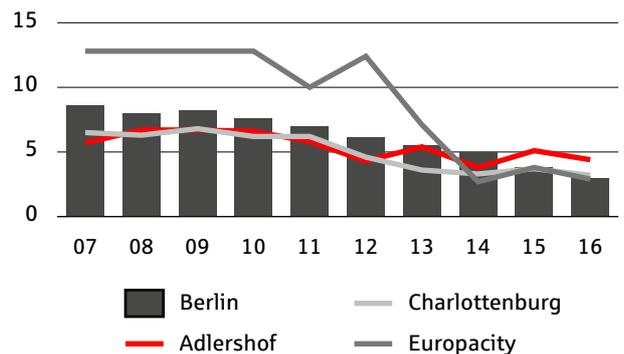
Der Leerstand in Adlershof befindet sich aktuell auf einem niedrigen Niveau. Bereits seit 2006 ist – in der

Gesamt Betrachtung – ein sinkender Trend erkennbar. Nach Erreichen des Höchststandes 2009 (6,7 %) wurde 2014 eine Leerstandsrate von 3,8 % erreicht. Dabei ist die Volatilität der letzten Jahre der Fertigstellung einzelner Projekte geschuldet, die nach Abschluss der Bauarbeiten noch nicht voll vermietet waren.

Der Anstieg 2015 ist auf die noch unvermieteten Flächen des dritten Bauabschnitts des Europa Centers zurückzuführen. Diese wurden jedoch schrittweise vom Markt absorbiert, sodass 2016 der Leerstand nur noch 4,4 % betrug.

In der langfristigen Betrachtung positioniert sich der junge Teilmarkt Adlershof auf dem Niveau der etablierten Cityrandbereiche. Andere Bürolagen in eher peripherer Lage wie Berlin-Reinickendorf oder die Peripherie West und Ost weisen deutlich höhere Leerstandsvolumina auf.

Leerstandsentwicklung in ausgewählten Teilmärkten & Berlin in % (2007 - 2016)



Quelle: bulwiengesa

Aktuell ist die Nachfragesituation positiv, die Fertigstellungen haben einen geringen spekulativen Anteil; für 2017 ist daher mit einer erneuten Reduktion der verfügbaren Flächen zu rechnen, wobei sich der Leerstand in etwa auf dem Gesamtstadtniveau einpendeln wird.

Zunehmend Großvermietungen

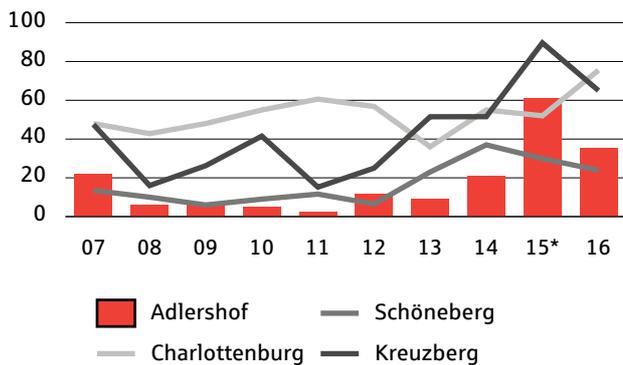
Der Flächenumsatz im Teilmarkt Adlershof ist in den letzten Jahren stetig angestiegen. Bereits im Jahr 2014 summierte sich das Umsatzvolumen auf 21.000 qm MF/G, was deutlich über dem damaligen 10-Jahres-Mittelwert von ca. 10.000 qm MF/G lag. Der größte Abschluss entfiel dabei auf die Anmietung von rund 10.000 qm MF/G durch das französische Digitalunternehmen Atos im ehemaligen Solon-Gebäude.

Der Großabschluss der Allianz Ende 2015 mit rund

47.000 qm MF/G hat beim Flächenumsatz für einen neuen Rekordwert von insgesamt rund 61.000 qm MF/G gesorgt. Das 10-jährige Mittel von aktuell rund 18.000 qm MF/G wurde damit nicht nur deutlich übertroffen, sondern um mehr als 50 % gesteigert.

2016 konnte keine derartige Großvermietung in Adlershof erzielt werden. Die Nachfrage blieb dennoch hoch, sodass auch in diesem Jahr mit rund 35.000 qm MF/G ein Büroflächenumsatz deutlich über dem 10-Jahres-Mittel generiert werden konnte.

Büroflächenumsatz in Adlershof und ausgewählten Teilmärkten in Tsd. qm MF/G (2007 - 2016)



Quelle: bulwiengesa

Trotz dieser Großvermietungen ist der Markt eher noch von kleinteiligen bis mittleren Vermietungen geprägt. Gerade weil in den zentralen Lagen Berlins kaum mehr zusammenhängende Flächen verfügbar sind, ist künftig durch die absehbare Fertigstellung weiterer Projekte auch wieder mit Großvermietungen zu rechnen.

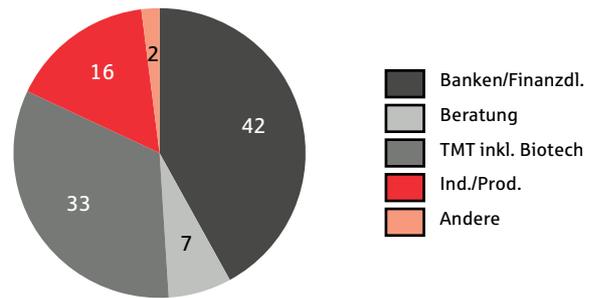
Ebenfalls von großer Relevanz im Adlershofer Marktgeschehen sind Eigennutzungen. Hier sind es insbesondere Technologieunternehmen, die in Form der „Adlershofer Mischung“, bestehend aus Büroflächen in Verbindung mit Technologie- oder Produktionsflächen, eigene Gebäude realisieren lassen.

Allianz Campus verändert Umsatzstruktur – damit auch potenzielle Nachfrage

Die Vermietung an die Allianz hat die bisherige Branchenmischung – bislang nur statistisch – verändert. Ursprünglich dominierte der Bereich Technologie, Medien und Telekommunikation (TMT) das Marktgeschehen mit einem Anteil von mehr als 50 % des Umsatzvolumens.

Mit der Ansiedlung der Allianz wird die TMT-Branche nun (statistisch) von Finanzdienstleistern wie eben Versicherungen abgelöst. Dennoch prägen Technologieunternehmen weiterhin den Standort.

Umsatzstruktur 2011 - 2016 in Adlershof (in %)



Quelle: bulwiengesa

Dabei verbirgt sich hinter dem Sammelbegriff TMT in Adlershof keine homogene Gruppe. Vielmehr handelt es sich um ein breites Spektrum an unterschiedlichen Unternehmen aus den Bereichen Software/IT, Forschung und Entwicklung sowie Medien.

Gleichwohl hat sich durch den Abschluss der Allianz das Zielgruppenprofil des Standortes deutlich erweitert. Dadurch ist perspektivisch mit einer weiteren Diversifizierung der Nachfragestrukturen zu rechnen.

Steigendes Mietpreisniveau – Annäherung an Cityrandbereiche

Die Spitzenmiete in Adlershof lag Ende 2016 bei 15,00 Euro/qm MF/G. Gegenüber dem Jahr 2010 entspricht dies einer Steigerung von 50 % bzw. 5,00 Euro/qm MF/G. Im kleinen Umfang werden vereinzelt auch Spitzenmietpreise von 15,50 bis 16,00 Euro/qm MF/G erzielt. Adlershof nähert sich damit preislich immer weiter den Cityrandbereichen an.

Das bereits in den Vorjahren angestiegene Mietniveau hat durch den Abschluss der Allianz noch einmal deutlich zugelegt. Zu berücksichtigen ist allerdings, dass sich die Nominalmiete der Allianz-Vermietung unter dem Einfluss sehr hoher Ausbaurkosten und eines nicht umsatzsteuerpflichtigen Mieters als Effektivmiete spürbar reduziert.

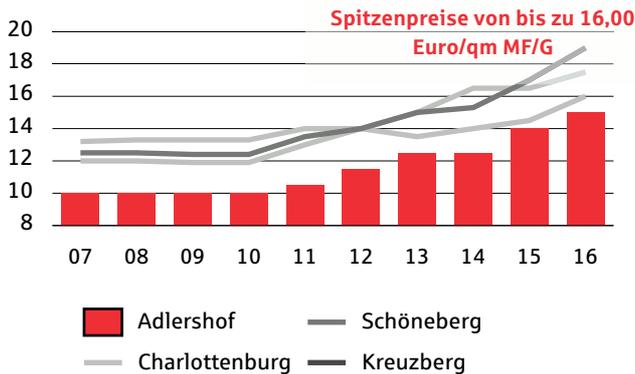
Ausgewählte Mietprojekte in Bau und in Planung in Berlin-Adlershof (sortiert nach Status und Jahr der Fertigstellung)*

Nr.	Objektname	Standort	Bau- beginn	Fertig- stellung	Gesamtgröße in qm MF/G	davon Büro in qm MF/G	Vorvermie- tungsvolumen	Entwickler
Entwicklungsstatus: in Bau								
1	Nubis 1. BA	Franz-Ehrlich Straße 5	2016	2017	7.800	7.800	40 %	PROJECT Immobilien Gruppe
2	Cross Media Center	Rudower Chaussee	2016	2017	4.370	4.370	100 %	Stefan Meiners und Mar- tin Förster
3	Bürogebäude	Volmerstraße	2016	2017	3.600	3.600	70 %	Holoeye
4	Am Oktagon – H1 – OfficeLab	James-Franck- Straße 17	2016	2017	3.804	2.050	40 %	immobilien-experten-ag.
5	Nubis 2. BA	Franz-Ehrlich Straße	2016	2018	5.000	5.000	0 %	PROJECT Immobilien Gruppe
6	Nubis 3. BA	Franz-Ehrlich Straße	2016	2018	4.400	4.400	0 %	PROJECT Immobilien Gruppe
7	Allianz Campus Berlin	Rudower Chaussee 4	2016	2019	62.250	57.000	100 %	Corpus Sireo
Entwicklungsstatus: in Planung								
8	Europa Center am Forum	Rudower Chaussee	2017	2018	4.750	4.750	0 %	Europa Center AG
9	Europa Center Projekt (Vorbau Parkhaus)	Albert-Einstein- Straße 1	2017	2018	3.900	3.900	0 %	Europa Center AG
10	Air Campus Adlershof 2. + 3. BA	Rudower Chaussee 9	2017	2018	6.600	5.500	0 %	ID & A
11	Erweiterung Cells Group	Karl-Ziegler-Straße	2017	2019	4.200	4.200	0 %	CELLS Group
12	BRAIN BOX 4.0 1. BA	Eisenhutweg/Herr- mann-Dorner-Allee	2018	2020	17.033	17.033	0 %	Projektgesellschaft Gar- tenstadt Berlin-Adlershof GmbH & Co.KG
13	Am Oktagon	Rudower Chaussee	2018	2020	33.593	23.989	0 %	immobilien-experten-ag.
14	OfficeLab-Campus	Rudower Chaussee	2018	2020	28.000	20.000	0 %	immobilien-experten-ag.

* ohne Berücksichtigung von Eigennutzungen



Entwicklung der Spitzenmiete in ausgewählten Berliner Teilmärkten in Euro/qm MF/G (2007 - 2016)



Quelle: bulwiengesa

Hinsichtlich der Durchschnittsmieten hat sich Adlershof seit 2011 ebenfalls dem Marktniveau einzelner Vergleichsstandorte angenähert. Mit derzeit 12,30 Euro/qm MF/G liegt das durchschnittliche Niveau rund 54 % höher als noch 2010 und entwickelt sich weiterhin mit hoher Dynamik.

Und in Zukunft? – Verschiedene Faktoren bestimmen die künftige Nachfrage

Die Perspektiven für den gesamten Berliner Büromarkt sind derzeit sehr gut: Die Zahl der Bürobeschäftigten steigt, für die kommenden Jahre ist mit einer anhaltend hohen Nachfrage zu rechnen. Zugleich ist die Bautätigkeit nach wie vor eher zurückhaltend – die Verknappungstendenzen auf dem Berliner Büroimmobilienmarkt werden sich also weiter verschärfen. Dies betrifft insbesondere die City- und Cityrandlagen der Stadt.

Der Nachfragefokus verlagert sich zunehmend auch auf Standorte abseits der Innenstadt. Insbesondere gut positionierte Lagen mit guter Anbindung, Urbanität und weiterem Entwicklungspotenzial profitieren.

Vor diesem Hintergrund weist der Büromarkt Adlershof sehr gute Voraussetzungen für seine weitere Entwicklung auf. Die Nähe von Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft führt hier zu zahlreichen Synergien und prägt den Standort. Das Zielgruppenspektrum vergrößert sich beständig. Zukünftig wird auch die Nähe zum neuen Hauptstadtflughafen BER für weitere Ansiedlungen eine nicht unwesentliche Rolle spielen.

Bis 2020 wird von der bulwiengesa AG ein jährlicher Flächenbedarf von ca. 18.000 bis 28.000 qm MF/G prognostiziert, der sich speist aus:

- Bürobeschäftigtenwachstum
- Impulse aus der Industrie und WISTA, der Beteiligungsgesellschaft des Landes Berlin
- der durch den Großflughafen BER initiierten

Nachfrage

- Fluktuationsbewegungen innerhalb Adlershofs

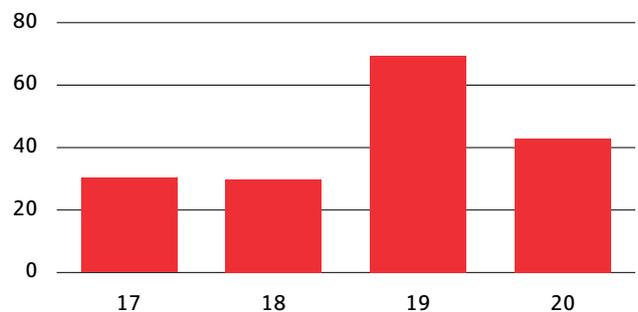
Modellierter Bedarf an Bürofläche (Neubau) in Adlershof bis 2020

	Basisszenario	Dynamisches Szenario
Bürobeschäftigtenwachstum	43.198	86.863
Impulse aus der Industrie	5.000	10.000
Impulse aus der WISTA	2.800	2.800
Nachfrage durch Flughafen	10.000	10.000
Fluktuation innerhalb Adlershofs	35.550	35.550
Berücksichtigung Leerstand im Neubau	-5.000	-5.000
Gesamt	91.548	140.213
Gesamt p. a. in qm MF/G	18.310	28.043

Quelle: bulwiengesa

Deutlich wird die positive Entwicklung in Berlin-Adlershof bereits jetzt an der gut gefüllten Projektpipeline. In den kommenden Jahren werden Fertigstellungsvolumina deutlich über dem langjährigen Mittel von 9.500 qm MF/G erwartet. Dies wird die Marktposition des Standortes weiter festigen und verbessern, insbesondere mit Fertigstellung der Projekte auf den „Filetgrundstücken“ am S-Bahnhof Adlershof.

Bürofertigstellungen Adlershof in Tsd. qm MF/G (2017 - 2020)



Quelle: bulwiengesa, MF/G = Mietfläche nach gif

Hier sind insbesondere die Realisierung der Allianz-Zentrale (2019) und des OfficeLab-Campus Adlershof (2020/2021) inklusive Hotelturnm anzuführen. Letzterer ist hinsichtlich des genauen Flächenvolumens und des konkreten Fertigstellungszeitpunktes jedoch noch nicht final einzuordnen. Mit der Realisierung des Projektes Brain Box 4.0 (2020) wird sich im Autobahnumfeld ein weiterer Hochpreisstandort als Gegenpol zum Bahnhofsumfeld etablieren.

Die weiteren Flächenpotenziale im Teilmarkt werden auch über das Jahr 2020 hinaus für eine anhaltende Weiterentwicklung Adlershofs sorgen. Dabei handelt es sich vornehmlich um die drei in der folgenden Abbildung aufgeführten Entwicklungsgebiete.

Zukünftige Entwicklungsschwerpunkte in Adlershof



Mittel- bis langfristig ist eine nachhaltige Etablierung Adlershofs als Konkurrenzstandort zu den klassischen Cityrandmärkten abzusehen.

Fazit

Adlershof hat sich seit den 1990er Jahren, getragen durch umfangreiche Investitionen, zu einem der wichtigsten Technologiestandorte in Deutschland entwickelt.

Das Entwicklungsgebiet verbindet dabei wissenschaftliche Institute und universitäre Nutzungen mit privatwirtschaftlichen Aktivitäten und einer ausgeprägten Medienlandschaft. Dieses Profil ist in Deutschland einzigartig.

Adlershof hat sich in den vergangenen Jahren als Bürozentrum innerhalb des Berliner Teilmarktgefüges etabliert. Der Standort zeichnet sich ursprünglich durch seinen Fokus auf forschungs-, technologie- und wissenschaftsorientierte Nutzer aus. Spätestens seit der Vermietung an die Allianz im Jahr 2015 hat sich das Zielgruppenspektrum weithin sichtbar auch auf konventionelle Dienstleister und Berater erweitert.

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

Impressum

Berliner Sparkasse
Gewerbliche Immobilienfinanzierung
Tel.: 030/869 589 50
www.berliner-sparkasse.de/if

Förderlich wirkt sich die Verkehrsinfrastruktur und die Lage auf der Entwicklungsachse zwischen Flughafen und Innenstadt aus. Zudem verfügt der Standort über weiteres Potenzial, da im Entwicklungsgebiet zusätzliche Grundstücke vorhanden sind. Dies ist bei der in Berlin vorherrschenden Grundstücksverknappung ebenfalls ein Alleinstellungsmerkmal.

Prägend für den Büromarkt Adlershof ist seine moderne Büroflächenstruktur. Zudem weist der Teilmarkt eine äußerst geringe Leerstandsquote sowie steigende Umsatzzahlen und Mietniveaus auf. Ein weiteres Alleinstellungsmerkmal sind die ausgeprägten Multi-Use-Strukturen. So bietet über ein Drittel der Bürogebäude auch technologie- bzw. produktionsaffine Nutzungen.

In den kommenden Jahre sind eine Reihe von neuen Büroprojekten geplant, sodass auch künftig mit einer dynamischen Marktentwicklung zu rechnen ist. Dabei steht den noch unvermieteten Flächen in den derzeit projektierten Vorhaben eine ausreichend hohe Nachfrage gegenüber; von einer ausgeglichenen Angebots-Nachfrage-Relation ist auszugehen. Bei einer besonders dynamischen Marktentwicklung sind auch Angebotsengpässe möglich.

Aktuell spricht also alles dafür, dass sich die Umsatzzahlen im Bürostandort Adlershof weiter erhöhen, was sich zweifellos auf das Mietniveau auswirkt, das kurz- bis mittelfristig weiter ansteigt und sich den etablierten Cityrandmärkten der Stadt annähert.

Der Bürostandort Adlershof zählt zu den jüngsten und kleineren Teilmärkten in Berlin. Dennoch hat er sich in wenigen Jahren nachhaltig etabliert – der Standort im Aufwärtstrend schreibt seine eigene Erfolgsgeschichte.

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.

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