



Berlin im Wandel – kreativ, innovativ und hoch?

Potenzialanalyse Bürohochhäuser 2015



INHALTSVERZEICHNIS

EINLEITUNG	1
1 BERLINER STADTÖKONOMIE UND STADTENTWICKLUNG	2
1.1 Demografische Eckpunkte	2
1.2 Wirtschaftliche Leistungsfähigkeit	3
1.3 Bildungsangebot	6
1.4 Tourismus	6
1.5 Infrastruktur	7
1.6 Aktuelle Berlin-Vision	7
2 BÜROIMMOBILIEN BERLIN	11
2.1 Büroflächenangebot	11
2.2 Büroflächennachfrage	13
2.3 Büroimmobilien-Investmentmarkt	15
2.4 Kapitalwertentwicklung für Büro und Wohnen	16
2.5 Performance-Prognose	16
3 QUALITÄTEN DER TOP-BÜROSTANDORTE	20
3.1 Büroflächenangebot	20
3.2 Büroflächennachfrage	22
3.3 Büroimmobilien-Investmentmarkt	23
3.4 Übergeordnete Faktoren	23
3.5 Marktscoring	23
3.6 Ergebnisse des Scorings	24
4 BÜROHOCHHÄUSER – DATEN, FAKTEN UND TYPOLOGIEN	27
4.1 Hochhaus-Typologien	27
4.2 Der Markt für Bürohochhäuser in Deutschland	28
4.3 Das richtige Timing – Bürohochhäuser positionieren	31
4.4 Landmarks und Branding – nachhaltiger Wiedererkennungswert	33
4.5 Der Markt für Bürohochhäuser in Berlin	37
5 STIMMEN AUS DER PRAXIS – EXPERTENPOSITIONEN ZUM THEMA BERLINER BÜROHOCHHÄUSER	46
6 FAZIT	47
GLOSSAR	48



EINLEITUNG

„In Berlin entscheidet sich, wie wir künftig leben werden: Junge Gründer fordern die Großen der Welt heraus.“

Bettina Weiguny,

Frankfurter Allgemeine Sonntagszeitung, 21. Juni 2015

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 dieser Studie 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 vorliegende Studie ist von acht immobilienwirtschaftlichen Akteuren finanziert worden:

- AG City e. V.
- BlmA, Bundesanstalt f. 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.

Exkurs: Zwei Denkanstöße vorab

- a. Kosten und Erträge werden sozialisiert. Der Wert, den ein Bürohochhaus langfristig hat, ergibt sich aus dem Verhältnis von eingesetzten Kosten und den laufenden Erträgen. Alle Beteiligten „gewöhnen“ sich zunehmend an die Sichtweise, dass Kosten und Erträge nicht mehr nur beim Investor und Immobilieneigentümer liegen, sondern auch bei der Gesellschaft.

So liegen die Kosten etwa für den U-Bahn-Anschluss oder die Ausbildung der akademischen Mitarbeiter (ohne die ein Bürohochhaus kaum wertvoll wäre) eher beim Staat. Aber auch die Erträge fließen nicht allein als Mietzahlungen an den Investor. Durch sehr hochwertige Arbeitsplätze entstehen globale Wettbewerbsvorteile; zudem kommen die entsprechend höheren Einnahmen von Unternehmen, die ein Hochhaus nutzen, weil sie es vielleicht schick oder für sich angemessen finden, der öffentlichen Hand und der Stadtgesellschaft zugute.

- b. Die wirtschaftliche Basis steht und fällt mit den *richtigen* Bürohochhäusern. Berlin tut sich sozialpolitisch und auch in seiner Stadtentwicklungspolitik schwer zu sagen: „Wir brauchen eine wirtschaftliche Basis.“ In der Tat sind Bürohochhäuser wegen ihrer Nutzungsdichte – zumindest in Phasen einer schwachen Konjunktur – stärker mit Risiken behaftet als kleinere Gebäude. Auch hier ist das Wissen über den wirtschaftlichen Kontext und die Typologie eines Bürohochhauses entscheidend. Deswegen arbeitet die vorliegende Studie viel mit Städte- und Immobilienmarktvergleichen.

Formt unsere Gesellschaft ihre Städte, oder formen unsere Städte eine bestimmte Gesellschaft? Das ist eine weltanschauliche Frage – durch Vergleiche und Praxisbeispiele wird deren Beantwortung leichter fallen.



1 BERLINER STADTÖKONOMIE UND STADTENTWICKLUNG

Die Berliner Wirtschafts- und Stadtentwicklung hat in den 25 Jahren nach dem Mauerfall eine sehr wechselvolle Entwicklung durchlaufen. Strukturwandel, Boom-Phasen, Krise und neue Aufgaben haben die heutige Bundeshauptstadt in jeder Hinsicht nachhaltig geprägt.

Trendwende statt Strohfeuer

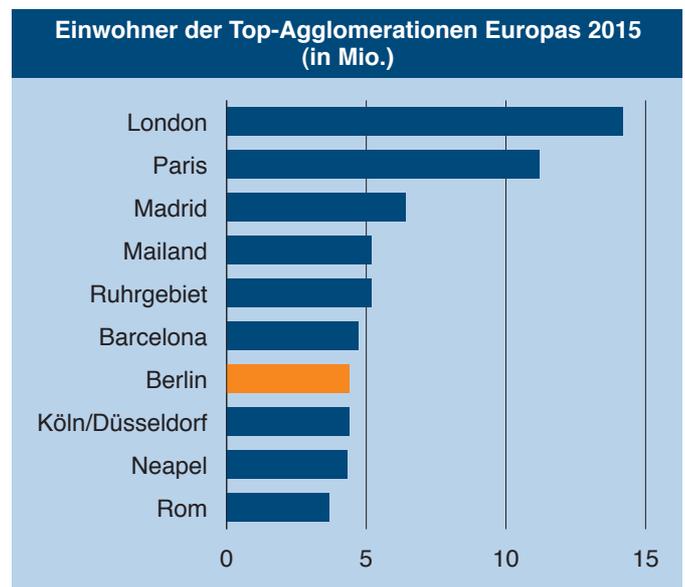
Die jüngere Vergangenheit wiederum ist durch ein sehr dynamisches Wachstum in verschiedenen Bereichen gekennzeichnet. Sowohl aus demografischer Sicht als auch aus ökonomischen Gesichtspunkten kann von einer entscheidenden und nachhaltigen Trendwende ausgegangen werden – nicht vergleichbar mit dem nur kurz anhaltenden „Strohfeuer“, den die erste Welle der New Economy am Anfang des Jahrtausends in Berlin bewirkte. Nicht zuletzt ist die Bedeutung Berlins politisch, touristisch und wirtschaftlich – Stichwort Gründerszene – gerade im gesamteuropäischen Kontext fundamental anders als noch vor zehn Jahren.

Die Ausgangssituation für die Entwicklung des Berliner Büroimmobilienmarktes zeigt deshalb im europäischen Städtevergleich erkennbare Beschleunigungsfaktoren, aber auch noch lange gültig bleibende retardierende Momente.

1.1 Demografische Eckpunkte

Trotz der polyzentrischen Struktur Deutschlands zählt die Region Berlin mit ihrer Kernstadt (ca. 3,5 Millionen Einwohner) und seinem Umland zu den zehn größten Agglomerationen in Europa.

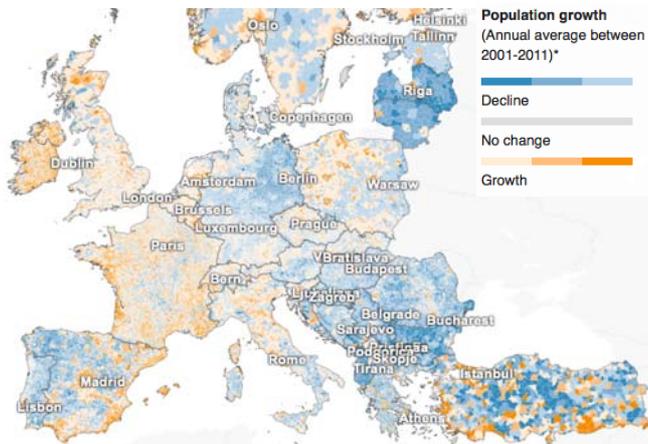
Als Hauptstadt des einwohnerstärksten Landes der EU positioniert sich Berlin inklusive seines unmittelbaren Umlandes an siebter Stelle mit rund 4,4 Millionen Einwohnern.



Quelle: Statista; Eurostat

Hinter London und Paris, beides Hauptstädte in stark monozentrischen Staaten, bleiben Berlin und auch andere europäische Agglomerationen weit zurück: Im Großraum London (Greater London mit Umlandgemeinden) lebten im Frühjahr 2015 rund 14,2 Millionen Menschen; in Paris und seinem Umland (Île-de-France) rund 11,2 Millionen.

Zukünftig relevant ist zudem, dass die Bevölkerungsprognosen für Großbritannien und Frankreich deutlich positiv, dagegen für Deutschland deutlich negativ sind. Selbst eine erklärte Einwanderungspolitik Deutschlands könnte diese starken Unterschiede lediglich dämpfen, nicht aber überkompensieren. Dies wirkt sich vor allem auf Konsummärkte aus, weniger dagegen auf Politik, Kultur und Tourismus.



Quelle: BBSR, Berliner Morgenpost Interactive Team, GfK Geomarketing, UK Data Service, Eurostat, © OpenStreetMap contributors, Mapbox

„Leeres Berlin“ – nicht im Zentrum

Städtebaulich und stadtfunktional verblüfft das „leere Berlin“ im Vergleich zu anderen europäischen Metropolen seine Besucher. Diesen Eindruck bestätigt auch die Statistik. Die Einwohnerdichten in den europäischen Kernstädten weisen sogar eine stärkere Spreizung auf als die bereits beschriebenen absoluten Einwohnerzahlen in den Ballungsräumen. Die Einwohnerdichte in der Pariser City etwa ist siebenmal höher als in Berlin.

Bezogen auf die Büroimmobilienmärkte und die Notwendigkeit von Bürohochhäusern ist an dieser Stelle vermeintlich klar, warum eine Hochhausagglomeration wie La Défense in Paris oder künftig South Bank in London in Berlin nicht zwingend nötig ist.

Einwohnerdichte ausgewählter Städte im Vergleich 2012

Stadt	Einwohner pro km ²
Berlin (Gesamtstadt)	3.952
Brüssel (Region Brüssel Hauptstadt)	7.324
London (Inner London – NUTS Region 2010)	10.295
Paris (Central)	21.260

Quelle: bulwiengesa nach Statistisches Landesamt Berlin Brandenburg; Eurostat

Das Bild ändert sich jedoch grundlegend: nämlich dann, wenn man nur die zentralen Bezirke Berlins einem derartigen Vergleich unterzieht. Der Bezirk Mitte zählt 8.614 Einwohner je km², Charlottenburg-Wilmersdorf 4.997 und Kreuzberg-Friedrichshain 13.500. Hier werden in den zentralen Lagen Berlins Strukturen sichtbar, die vergleichbar sind mit denen in den beiden europäischen Megastädten London und Paris. Innerhalb des Berliner S-Bahn-Rings ergeben sich also schon jetzt die gleichen Nutzungskonflikte wie in London oder Paris.

Strategische Aufgabe: Verdichtung statt Verdrängung

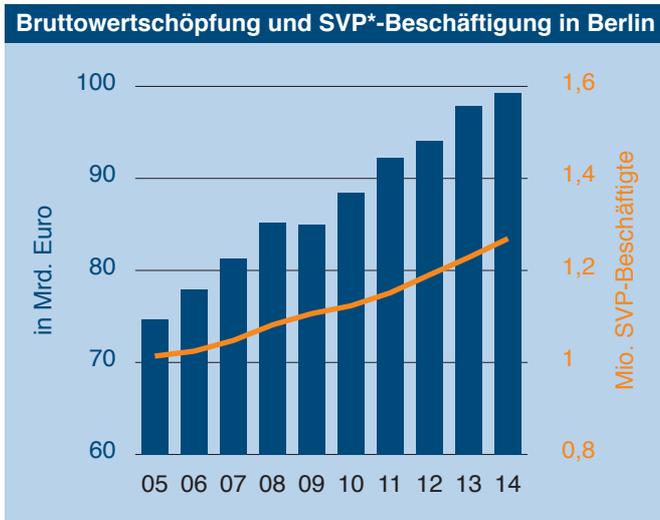
Wenn künftig Büros in Innenstadtlagen gehalten werden sollen und gleichzeitig, ohne Verdrängungstendenzen anzustoßen, der Wohnanteil hoch bleiben soll, dann sind weitere Verdichtungen die strategische Aufgabe für die innere Stadt Berlins. Damit verbunden ist die Frage nach den geeigneten Gebäudetypologien und der angemessenen Geschossigkeit.

Die Perspektiven für die Einwohnerzahl Berlins sind auch für den lokalen Büroimmobilienmarkt von zentraler Bedeutung. In den letzten Jahren verzeichnet Berlin einen stetigen Einwohnerzuwachs mit wachsender Dynamik, der zudem stark von der Altersgruppe der 15- bis 32-Jährigen getragen wurde. Im Durchschnitt wuchs die Stadt seit 2009 jährlich um rund 40.000 bis 45.000 Einwohner. In den Jahren vor 2009 registrierten die Statistiker nur eine Zunahme von jeweils unter 10.000 Personen pro Jahr. Die Dynamik blieb zwar hinter London zurück, positionierte sich aber auch im Vergleich zu anderen europäischen Kernstädten wie Paris überdurchschnittlich.

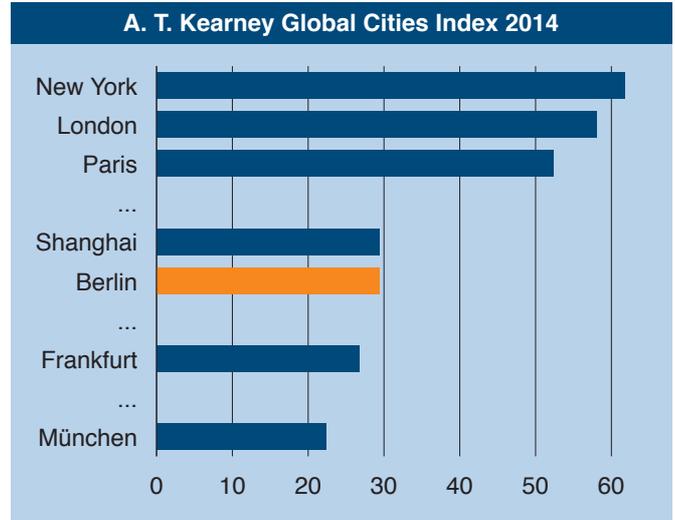
Welche Auswirkungen die Bevölkerungsentwicklung in Berlin haben wird, wird auch im Zusammenhang mit den Wohnungsmärkten und der generellen Stadtentwicklung tiefer analysiert werden müssen, als es hier möglich ist. Daher steht am Ende des Abschnitts lediglich die Gesetzmäßigkeit „je mehr junger Bevölkerungszuwachs, desto höher der Büroflächenbedarf“.

1.2 Wirtschaftliche Leistungsfähigkeit

Die wirtschaftliche Basis Berlins hat sich in den letzten Jahren parallel zum Bevölkerungswachstum (siehe 1.1) stetig verbessert und führt zu kräftigen Einkommens- und Kaufkraftimpulsen. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) liegt seit fünf Jahren in Folge über dem Durchschnitt der deutschen Bundesländer; das Beschäftigungswachstum summiert sich über einen 10-Jahres-Zeitraum (2005 bis 2014) auf ca. 170.000 zusätzliche Jobs.



Quelle: bulwiengesa nach Arbeitskreis Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder, * sozialversicherungspflichtig



Quelle: A.T. Kearney Global Cities Index 2014

Wachstum über Bundesdurchschnitt

Aktuelle Prognosen diverser Analysten und Forschungsinstitute gehen davon aus, dass die Bundeshauptstadt auch in den kommenden Jahren stärker wachsen wird als der bundesdeutsche Durchschnitt. Ebenso wird bei der Beschäftigtenzahl – unter anderem aufgrund der IT-, Internet- und Kreativ-Kompetenz Berlins – ein kontinuierlicher weiterer Anstieg erwartet.

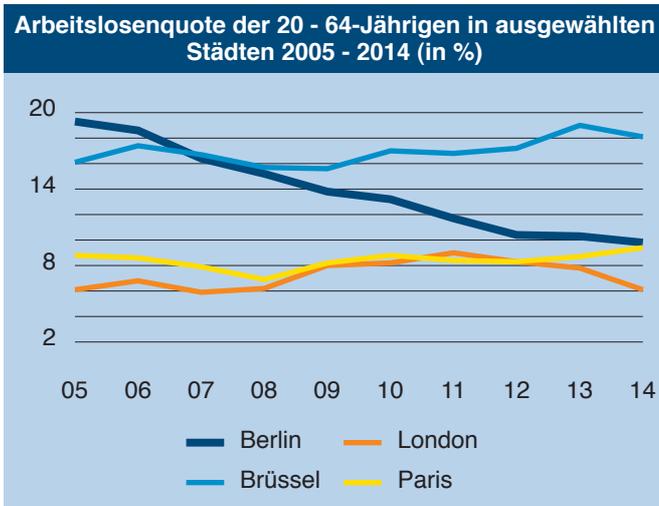
Um die wirtschaftliche Bedeutung auch international vergleichbar zu machen, kann, neben den üblicherweise verwendeten Einzelparametern wie dem BIP, der Global City Index der globalen Unternehmensberatung A. T. Kearney eine relativ hohe Transparenz schaffen. Andere Indizes oder Rankings kommen zu im Detail unterschiedlichen, aber in der Grundaussage ähnlichen Ergebnissen.

Der Global City Index vergleicht jährlich weltweit 125 Wirtschaftszentren, unter anderem hinsichtlich ihrer Wirtschaftsaktivität, des Arbeitskräfteangebots und ihres politischen Einflusses. Im Jahr 2014 positionierte sich Berlin weltweit nach Shanghai auf Platz 19 der einflussreichsten Metropolregionen – vor Frankfurt und München.

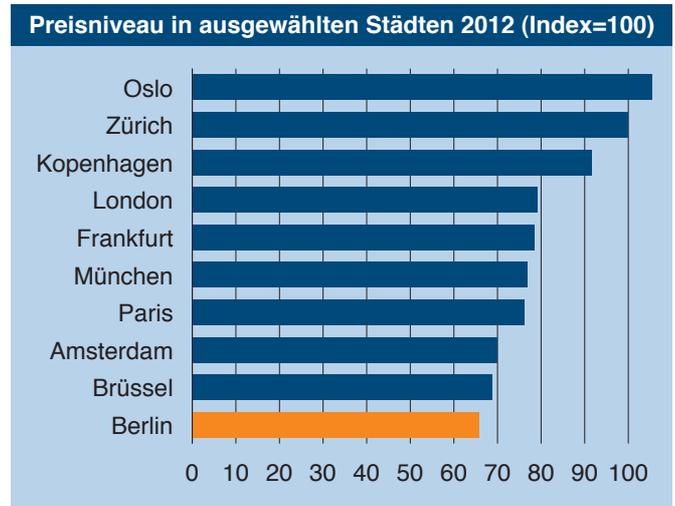
Dies verdeutlicht einerseits die nationale Bedeutung Berlins, dokumentiert aber gleichzeitig eine große Diskrepanz zu den Metropolen London und Paris, die nicht nur demografisch, sondern auch hinsichtlich der wirtschaftlichen und politischen Bedeutung die uneingeschränkten Zentren ihres Landes sind. Umso interessanter ist es, diesem Status quo auch einzelne dynamische Elemente wie Arbeitslosenquote oder -kosten gegenüberzustellen.

Erwerbslosigkeit sinkt beständig

Aufgrund der Nachkriegs- und Nachwende-Entwicklungen befindet sich Berlin bezüglich der wirtschaftlichen Entwicklung noch immer in einem Aufholprozess. Dies spiegelte sich – endlich positiv – in den vergangenen Jahren besonders in der Entwicklung der Arbeitslosenquote wider, die gleichzeitig eine maßgebliche soziale Aussagekraft hat. Insgesamt hat sich in den vergangenen fünf Jahren die Zahl der Erwerbslosen um rund 37.000 Personen reduziert. Dies entspricht einem Rückgang um 14,3 %. Dieser Trend setzt sich auch aktuell weiter fort. Im Mai 2015 hatte Berlin noch rund 200.000 Arbeitslose zu verzeichnen, was einem weiteren Rückgang von 1,7 % im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Durch den stetigen Abbau der Arbeitslosigkeit seit 2005 positioniert sich Berlin im Vergleich der europäischen Großstädte mittlerweile deutlich positiver und erreicht mit der erkennbar stärksten Dynamik das Niveau der französischen Hauptstadt Paris.



Quelle: bulwiengesa nach Bundesagentur für Arbeit; Eurostat



Quelle: CIO Wealth Management Research, 2012

Nur geringe Effekte hatte die wirtschaftliche Dynamik auf die Arbeitskosten. Das durchschnittliche Lohnniveau in Berlin ist vergleichsweise niedrig. Eine internationale Vergleichbarkeit kann dabei durch die Indizes des CIO Wealth Management Research gewährleistet werden. Danach haben allerdings alle drei Vergleichsmetropolen (London, Paris, Brüssel) ein durchschnittliches Lohnniveau, das etwa um 40 % unter dem von Zürich liegt. Andere deutsche Städte mit vorangegangener stabiler wirtschaftlicher Entwicklung haben leicht höhere Niveaus.

Während Brüssels Wirtschaft wie auch der Büroimmobilienmarkt stark von Interessenverbänden, Lobbyistenbüros und Kulturinstituten beherrscht wird, beherbergen London und Paris neben den Blue Chips aus nationalem und globalem Produktionsgewerbe (u. a. Medien- und Verlagsindustrie in London, Luxusgüter in Paris) die wichtigsten Bank- und Finanzumschlagplätze ihrer Länder – die typischen Nutzer von Bürohochhäusern.



Quelle: CIO Wealth Management Research, 2012

Dienstleistungen und Kreativbranche

Berlins Beschäftigtenstrukturen sind hingegen durch ein eher breites und wenig spezialisiertes Dienstleistungsspektrum geprägt. Typische Hochhausnutzer sind darunter bislang die Ausnahme (vergleiche Kapitel 3). Der Bundeshauptstadt mangelt es anders als andere europäische Großstädte an Headquarter-Büros internationaler Unternehmen. So lassen sich grob die unterschiedlichen Preisniveaus begründen.

Gleichzeitig kann Berlin aber auch von dieser Situation profitieren. Denn das niedrige Preisniveau zieht, verbunden mit dem kulturellen Angebot und der Bildungslandschaft, seit einigen Jahren viele Studierende und junge Menschen an. Dies wirkt sich deutlich auf die derzeit sehr vital wachsenden Sektoren Kreativ- und Kulturwirtschaft, Medien sowie Informations- und Kommunikationstechnologie aus.

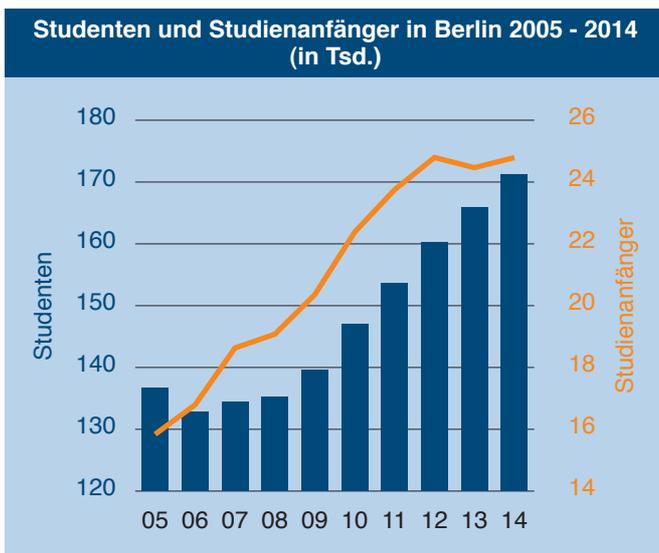
Berlin hat sich auf dieser Basis in den vergangenen Jahren als Gründerhauptstadt etabliert. Die Stadt inszeniert sich als kreatives Zentrum Europas. Entrepreneur, IT-Fachleute und Kulturschaffende aus aller Welt ziehen nach Berlin; im Jahr 2014 flossen 300 bis 500 Millionen Euro (je nach Quelle) als Venture Capital in lokale Business-Modelle. Das ist weit mehr als in jeder anderen deutschen Stadt und den meisten europäischen Städten.

Etwas anders ist die Position der europäischen Städte zueinander, wenn man das lokale Preisniveau (für einen definierten Referenzwarenkorb) heranzieht. Hier spielen vor allem die Wohnkosten, aber auch Kosten für Dienstleistungen und Versorgung eine Rolle, bei denen Berlin auch aktuell im Städtevergleich die erkennbar kostengünstigste Stadt ist – mit derzeit deutlich positivem Effekt auf den Zuzug von Arbeitskräften und Entwicklungen in der Kreativwirtschaft.

1.3 Bildungsangebot

Berlin wird traditionell als Kultur-, Bildungs- und Wissenschaftsstandort wahrgenommen. Die lokalen Unternehmen profitieren von einem weitverzweigten Netzwerk an renommierten Hochschulen und Ausbildungseinrichtungen, die ein großes Potenzial an Fach- und Führungskräften sicherstellen.

Berlin ist dabei der größte Universitätsstandort in Deutschland mit insgesamt zwölf Universitäten, fünf Kunsthochschulen, 26 Fachhochschulen und zwei Verwaltungsfachhochschulen. Ergänzt werden diese um 67 außeruniversitäre Forschungseinrichtungen. Im Wintersemester 2014/15 waren über 170.000 Studierende an den Hochschulen eingeschrieben. Die Freie Universität mit rund 34.000 Studierenden ist der größte Universitätsstandort, gefolgt von der Humboldt Universität mit rund 32.000 und der Technischen Universität mit rund 31.000 Studierenden.



Quelle: bulwiengesa

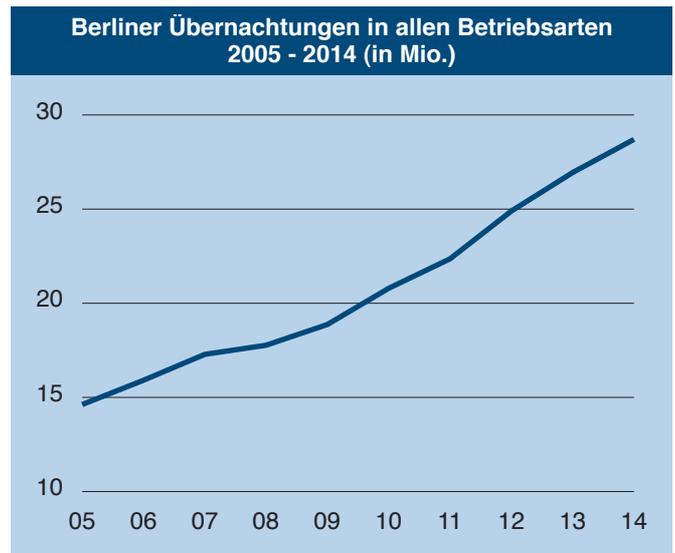
Der Zahl internationaler Studierender wächst stetig und hat die Marke von 20.000 mittlerweile überschritten. Die starken Internationalisierungstendenzen der Hochschullandschaft sind unter anderem auf viele englischsprachige Studiengänge zurückzuführen, die in den letzten Jahren eingeführt wurden.

1.4 Tourismus

Im Jahr 2014 erzielte Berlin mit rund 28,7 Millionen Übernachtungen einen neuen Rekordwert. Berlin ist damit weiterhin das beliebteste Städtereiseziel in Deutschland und nach London und Paris die Nummer drei in Europa. London (54 Millionen Übernachtungen) und Paris (36,7 Millionen) liegen dabei noch deutlich oberhalb des Berliner Niveaus. Das Wachstum in der Bundeshauptstadt verläuft jedoch rasant.

Die Zahl der Ankünfte lag 2014 bei 11,3 Millionen. Daraus ergibt sich eine durchschnittliche Aufenthaltsdauer von 2,4 Nächten, Tendenz steigend.

Trotz einer insgesamt unterdurchschnittlichen Bettenauslastung ist die Bautätigkeit im Hotelsegment ungebrochen hoch. Sämtliche Betriebe der Kettenhotellerie sind bereits in Berlin ansässig oder suchen den Zugang zum Markt.



Quelle: bulwiengesa nach Statistisches Landesamt Berlin Brandenburg

Sowohl die Übernachtungszahlen deutscher als auch ausländischer Besucher steigen stetig an, wobei der Anteil ausländischer Gäste von einer größeren Dynamik gekennzeichnet ist. Mittlerweile liegt deren Anteil bei rund 44 % der gesamten Übernachtungen. Insbesondere Besucher aus Großbritannien, Italien, Niederlande, Spanien und Polen prägen dabei die Tourismuszahlen.

Etablierter Kongressstandort

Berlin ist auch ein international etablierter Kongressstandort. Entsprechend hat das Kongressgeschäft einen merklichen Anteil an den Übernachtungen. Im Jahr 2014 war jede vierte Übernachtung dem Kongressbereich zuzuordnen.

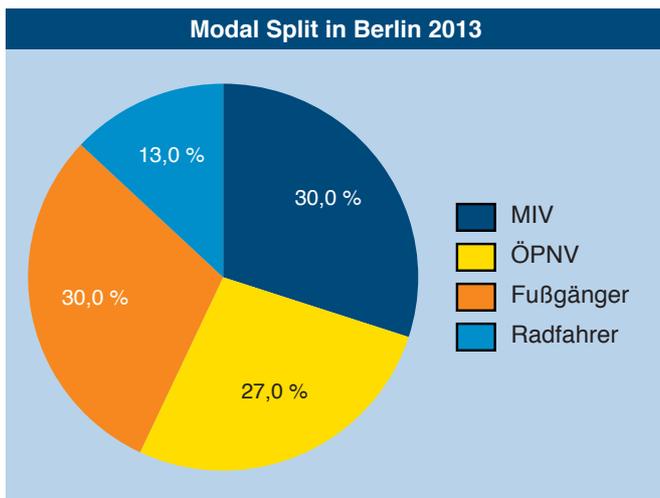
Künftig ist nicht mit signifikanten Änderungen in der Entwicklungsdynamik zu rechnen. Mit Eröffnung des Flughafens und der Vergrößerung des Angebotes von interkontinentalen Flügen ist eher von einem weiteren Ansteigen der Fremdenverkehrszahlen auszugehen.

1.5 Infrastruktur

Mit dem Ziel eines klimaneutralen Berlins bis zum Jahr 2050 hat sich die Stadt ein strategisches Ziel gesetzt, das auch für künftige Bürohochhäuser und eine entsprechende Verdichtung von Arbeitsplätzen Relevanz hat. Im Hinblick auf den wachsenden Stellenwert von Green Politics spielen Verkehrsstrukturen und -belastungen eine zentrale Rolle.

Dabei gehört die Verkehrsinfrastruktur Berlins zu den modernsten und leistungsfähigsten Europas. ÖPNV-Nutzer können täglich die Verkehrsmittel S-Bahn, U-Bahn, Tram und Bus an über 3.100 Haltestellen mit einer Streckenlänge von rund 1.800 Kilometern nutzen. Hinzu kommen der Regionalverkehr und Fähren.

Auch das Straßenverkehrsnetz ist durch die großen Erschließungsstraßen der Stadt, die Stadtautobahn und den Berliner Ring sehr leistungsfähig.



Quelle: TU Dresden für Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

In den europäischen Vergleichsstädten Paris, London oder Brüssel ist das öffentliche Verkehrsnetz, insbesondere zu Rush-Hour-Zeiten, nahe an der Belastungsgrenze. Dieses erhöhte Verkehrsaufkommen sorgt im motorisierten Straßenverkehr für eine hohe Stauanfälligkeit. Neben Standorten wie Moskau und Istanbul gehören London, Paris und Brüssel zu den Städten mit der höchsten Staubelastung.

Problematisch und ein Engpassfaktor für die Entwicklung der Berliner Dienstleistungswirtschaft ist die Anbindung im Flugverkehr. Die Flughäfen Tegel und Schönefeld fertigen Volumina deutlich über ihrer ursprünglichen Kapazitätsgrenze ab. Der neue Flughafen ist nicht nur für das weitere Wachstum wichtig, sondern sorgt mit seinen modernen Strukturen und Halteplätzen für Großraumflugzeuge perspektivisch auch für mehr direkte Fernflüge.

1.6 Aktuelle Berlin-Vision

Die Vision der Berliner Stadtentwicklung für das Jahr 2030 ist mit den Schlagworten „Wirtschaftskraft, Lebensqualität und Solidarität“ beschrieben. Aktuell gilt die Stadt als aufstrebender Wirtschaftsstandort und führende Smart City in Europa. Dies spiegelt sich vor allem in der Berliner Branchenstruktur mit einer Basis aus vielfältigen kleinen und mittleren Unternehmen wider.

Global Hub oder wirtschaftliche Restriktionen?

Im aktuellen Leitlinienkonzept der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung wird neben der Bevölkerungsentwicklung die wirtschaftliche Entwicklung der Hauptstadt stark in den Vordergrund gestellt. Die Strategien im Bereich der Wirtschaft sehen vor, Berlin im globalen Wettbewerb zu stärken und nachhaltig als internationalen Standort auszubauen.

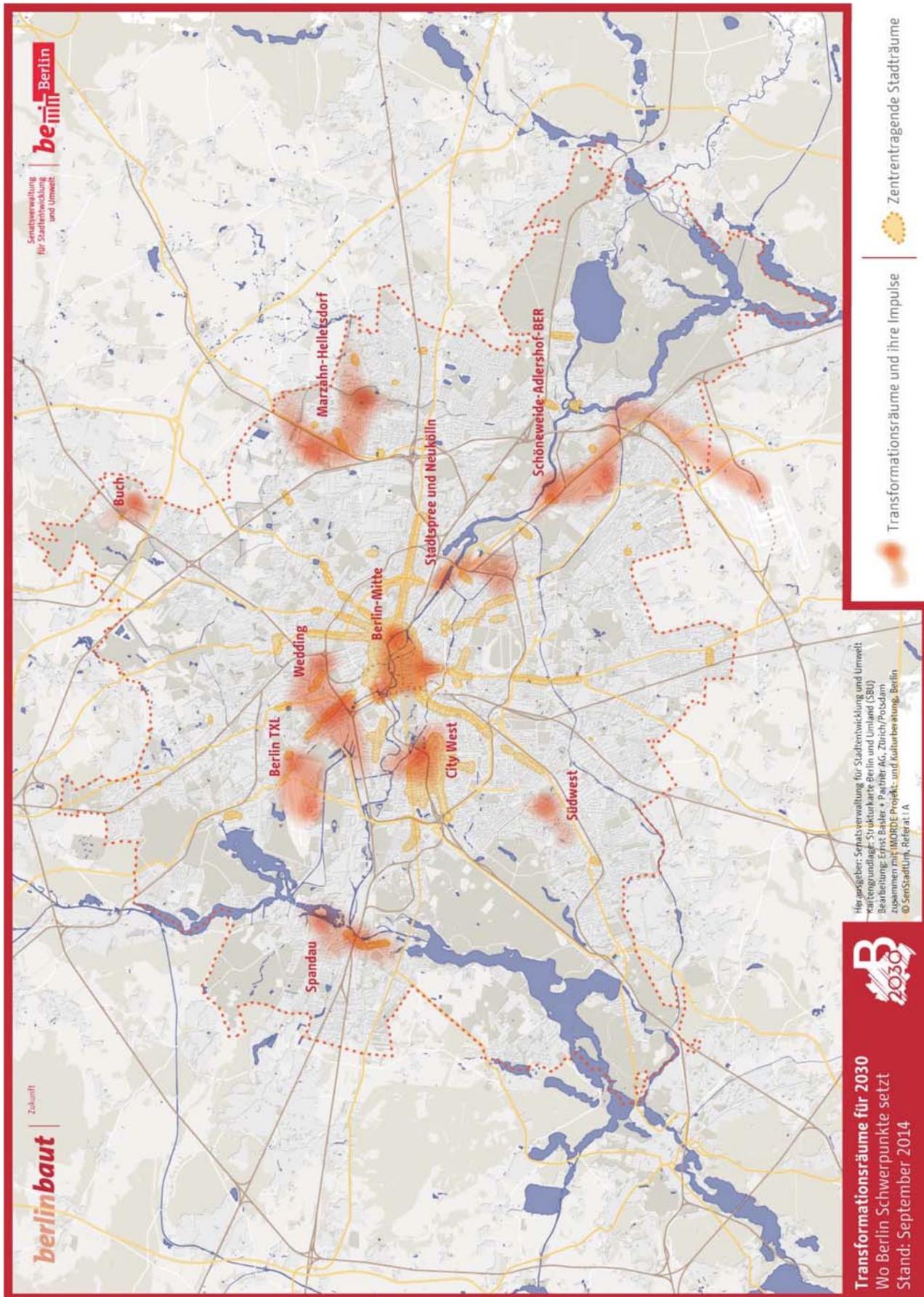
Dafür sollen vor allem die Zuwanderung von Fachkräften, die internationale Vernetzung und die Innovationskraft gestärkt werden. Grundlage ist die Verflechtung von Forschung, Wirtschaft und Verwaltung und der erfolgreiche Technologietransfer aus der Forschung in Produktion und Arbeit.

Insbesondere der Industriesektor der Stadt Berlin steht stark im Fokus der Leitlinien. Wegen der fehlenden industriellen Basis in der Stadt steht die Politik hier vor großen Herausforderungen.

Auch das Dienstleistungssegment sowie die derzeit für die dynamische Entwicklung Berlins wichtigen innovativen Segmente sind in Teilen Bestandteil der Strategie.

Zusammen erwirtschaften die Unternehmen der innovativen Cluster Energietechnik, Gesundheitswirtschaft, Informations- und Kommunikationstechnologien (IKT), Medien und Kreativwirtschaft, Optik und Verkehr rund 103 Milliarden Euro jährlich, was fast 40 % des Umsatzes der Gesamtwirtschaft entspricht.

Die Strategien münden in zehn „Transformationsräume“, denen standortspezifische Entwicklungspotenziale zugeordnet sind.



Transformationsräume der Wirtschaftsentwicklung	
Raum	Wirtschaftliches Entwicklungspotenzial 2030
City West	Internationaler Dienstleistungsstandort
Stadtspre/Neukölln	Standort für mittelständische Unternehmen
Wedding	Wirtschafts- und Forschungsstandort
Berlin TXL	Smart City
Spandau	Industrie- und Gewerbestandort
Schöneeweide/Adlershof	Standort für Forschung, Logistik und flughafenaffines Gewerbe
Süd-West	Technologie- und Gründerzentrum
Marzahn	Urban Technologies
Buch	Wirtschafts- und Forschungsstandort
Mitte	Ort für Wirtschaft, Wissenschaft und Kultur

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

Wohnstadt oder Arbeitsstadt?

Bis 2030 wird eine weitere Zunahme der Bevölkerung in Berlin erwartet. Für die Stadtentwicklung sind dies neue Herausforderungen, insbesondere im Hinblick auf die Schaffung von Wohnraum. Die Realisierung von neuen und traditionellen Wohnformen, auch bezahlbaren im Besitz der Stadt, soll vorangetrieben werden.

Zudem soll in diesem Rahmen das Miteinander von Wohnen und kulturellen, wirtschaftlichen und wissenschaftlichen Nutzungen gefördert werden; auch das Verkehrsnetz soll weiter ausgebaut werden, damit Wohnort und Arbeitsplatz möglichst schnell erreicht werden können.

Mit der Realisierung leistungsstarker, international ausgerichteter und renommierter Dienstleistungsstandorte wie z. B. der City West oder Mitte werden inhaltliche Fokussierungen von Standorten vorgenommen. Details zur städtebaulichen Umsetzung sind jedoch nicht Bestandteil und schließen Hochhäuser damit nicht aus.

Zukunftsfähige Migrations- und Altersstrukturen

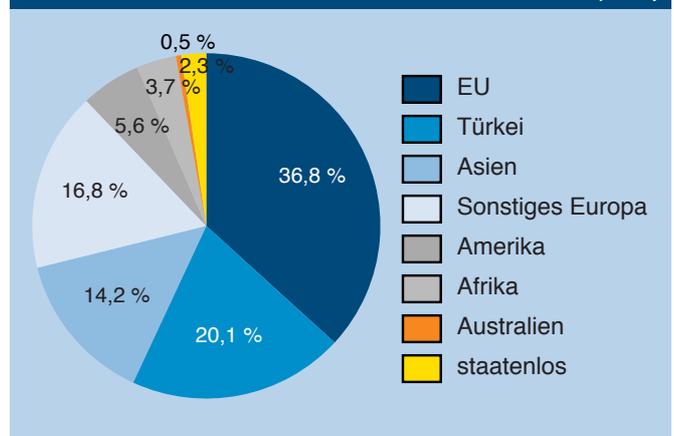
Berlin versteht sich als eine solidarische, partizipative und engagierte Stadt mit dem Leitbild der integrierten und verantwortungsvollen Stadtentwicklung. Ziel der Hauptstadt ist es, allen Bevölkerungsgruppen und Migranten einen gleichberechtigten Zugang zu Wohnungen, Bildung und Arbeit zu bieten.

Aufgrund des Wachstums des Wirtschaftsstandortes, insbesondere der Start-up-Szene, und des vielfältigen Bildungs-, Kultur- und Freizeitangebotes ist die Stadt vor allem bei gut ausgebildeten Bevölkerungsgruppen mit tertiärem Bildungsabschluss in den letzten Jahren stark gefragt. Somit ist die Berliner Migrati-

onsstruktur von einer Aufwärtsspirale geprägt, da viele Menschen mit individuellen Lebensstilen und Talenten hier ihren Wohnort suchen.

Insgesamt sind 186 Nationen in der Stadt vertreten, mehr als 900.000 Menschen haben einen Migrationshintergrund. Der Anteil der ausländischen Bevölkerung beträgt rund 14,5 %. Insbesondere aus den westeuropäischen Industrieländern sind Zuwächse zu verzeichnen, aber auch wieder verstärkt aus Staaten Mittel- und Osteuropas.

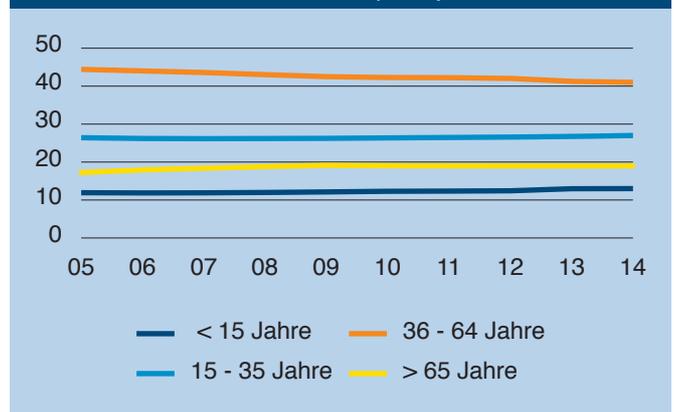
Anteil verschiedener Nationalitäten in Berlin 2013 (in %)



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, 2013

Der hohe Zuzug jüngerer Menschen spiegelt sich auch in den Altersstrukturen wider. Während der Anteil der Bevölkerung zwischen 36 und 64 Jahren stetig zurückgeht, profitieren insbesondere die jüngeren Altersklassen von einem Anstieg. Sowohl die Gruppe der unter 15-Jährigen, insbesondere aber auch die 16- bis 35-Jährigen verzeichneten spürbare Anstiege. Bei letzteren liegt Berlin auch deutlich über dem Bundesdurchschnitt. Berlin ist eine vergleichsweise junge Stadt, rund 40 % der Bevölkerung sind aktuell jünger als 35 Jahre.

Bevölkerungsverteilung nach Altersgruppen in Berlin 2005 - 2014 (in %)



Quelle: bulwiengesa nach Statistisches Landesamt Berlin Brandenburg

Das aktuelle Stadtentwicklungskonzept greift diese Entwicklung auf. Ein Fokus liegt auf dem Wissenschafts- und Bildungsstandort sowie der Kreativwirtschaft. Migranten spielen in diesem Zusammenhang eine zentrale Rolle. Gerade vor dem Hintergrund des demografischen Wandels ist eine gezielte Migrationspolitik wichtig, um die soziale Spaltung der heterogener, älter und internationaler werdenden Stadtgesellschaft zu verhindern und Berlin auch ökonomisch zukunftsorientiert aufzustellen.

Bis 2030 verkleinert sich Prognosen zufolge die erwerbstätige Bevölkerung um rund 116.000 Personen. Strategien, um dem zu begegnen, sind eine aktive Bleibepolitik sowie eine gezielte Integrations-, Familien- und Bildungspolitik, die einer älter werdenden Gesellschaft Rechnung trägt.

Fazit

Nach Jahren der Konsolidierung ist Berlin in der jüngsten Vergangenheit durch eine gestiegene Dynamik geprägt. Dies dokumentiert sich in wachsenden Bevölkerungszahlen, die vor allem aus Zuzügen generiert werden. Berlin etabliert sich damit auch europaweit als eine der größten Agglomerationen.

Parallel steigen die Beschäftigtenzahlen und die Bruttowertschöpfung; Arbeitslosigkeit wird stetig abgebaut. Im Gegensatz zu anderen Hauptstädten in zentralistisch geprägten Ländern steht Berlin innerhalb Deutschlands im Wettbewerb um Unternehmen und Zuzüge.

Berlin als Standort mit vergleichsweise niedrigem Preis- und Lohnniveau positioniert sich daher derzeit weniger für typische Hochhausmieter wie die großen DAX-Konzerne oder Banken und Versicherungen als über Technologieunternehmen und eine äußerst vitale kreative Klasse. Mittlerweile etablieren sich einige dieser Unternehmen auch nachhaltig und entwickeln damit signifikante Büromarktrelevanz.

Zugute kommt diesen Unternehmen die überdurchschnittliche Verkehrs- und Bildungsinfrastruktur sowie die Besonderheiten Berlins im Hinblick auf attraktive alte Bestandsgebäude und Szenebezirke. Auch die stetig steigenden Tourismuszahlen sind Ausdruck der gestiegenen Attraktivität Berlins.

Diese Rahmenbedingungen bieten vorhandenen Nutzern eine gute Grundlage für die Etablierung und Expansion und ziehen zudem neue an. Da mittelfristig nicht mit Veränderungen dieses Trends zu rechnen ist, ist der Nährboden für ein weiteres und nachhaltiges wirtschaftliches Wachstum gegeben.



2 BÜROIMMOBILIENMARKT BERLIN

2.1 Büroflächenangebot

Mit mehr als 18,7 Millionen qm MF/G (Mietfläche für gewerblichen Raum) ist Berlin der mit Abstand größte Büromarktstandort der Bundesrepublik. Auch im internationalen Vergleich positioniert sich die Bundeshauptstadt bei reiner Betrachtung des Stadtgebietes als ein absoluter Topstandort hinsichtlich der Marktvolumina.

Größter Büromarkt Deutschlands

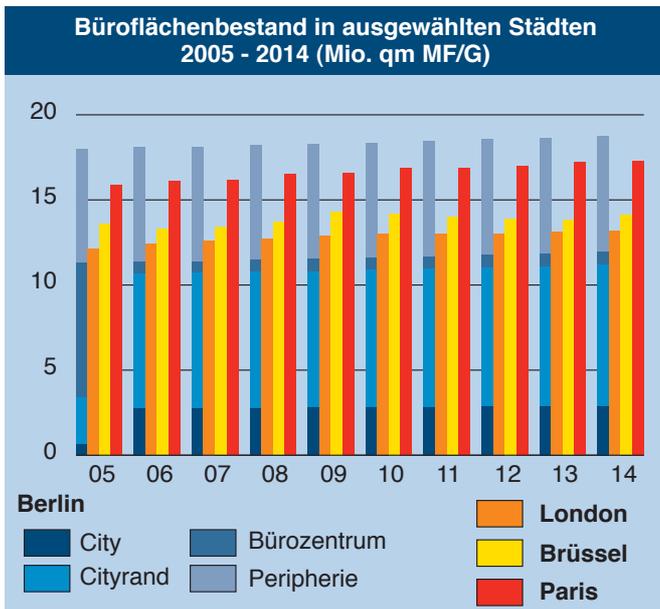
Zu berücksichtigen ist dabei, dass in den stark zentralistischen Standorten London und Paris auch das Umland relevante Bürobestände aufweist. So verfügt die Region London in Summe über rund 30 Millionen Quadratmeter, die Île-de-France ist mit mehr als 50 Millionen Quadratmeter der größte Büromarkt Europas. Im Kern handelt es sich hierbei um die Märkte La Défense, Western Business District und den Central Business District (CBD).

Nach einer intensiven Bautätigkeit im Bürosegment nach der Jahrtausendwende wurden zwischen 2009 und 2013 in Berlin jährlich nur rund 112.000 qm MF/G neu fertiggestellt. Im Jahr 2013 zog die Bautätigkeit dabei mit rund 140.000 qm MF/G erstmals wieder etwas an. 2014 setzte sich dieser Trend fort. Das Fertigstellungsvolumen lag zum Jahresende bei rund 173.000 qm MF/G.

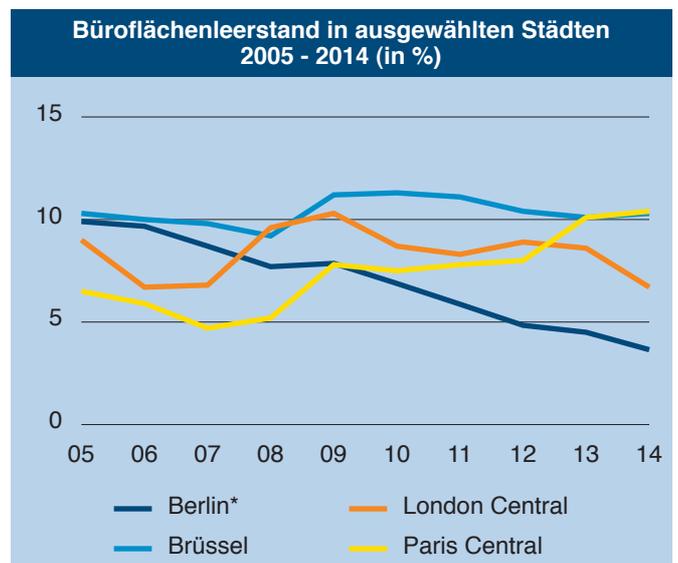
Im Metropolenvergleich zeigt Berlin damit die beständigste Entwicklung. Die Vergleichsstandorte zeigen sich deutlich volatiler hinsichtlich der Volumina, wenngleich der Trend in den letzten Jahren ebenfalls eher rückläufig war und teils auch Nettoabgänge des Bestandes zu verzeichnen waren.

Leerstand schmilzt

Die moderate Bautätigkeit der letzten Jahre in Berlin wirkt sich auch spürbar auf die Leerstandssituation aus. Nachdem die Leerstandsrate 2004 mit einem Wert von 9,5 % ihre absolute Spitze der letzten Dekade erreichte, ist seitdem aufgrund der sehr geringen spekulativen Bautätigkeit und der anhaltend hohen Nachfrage ein deutlicher Leerstandsabbau zu verzeichnen.

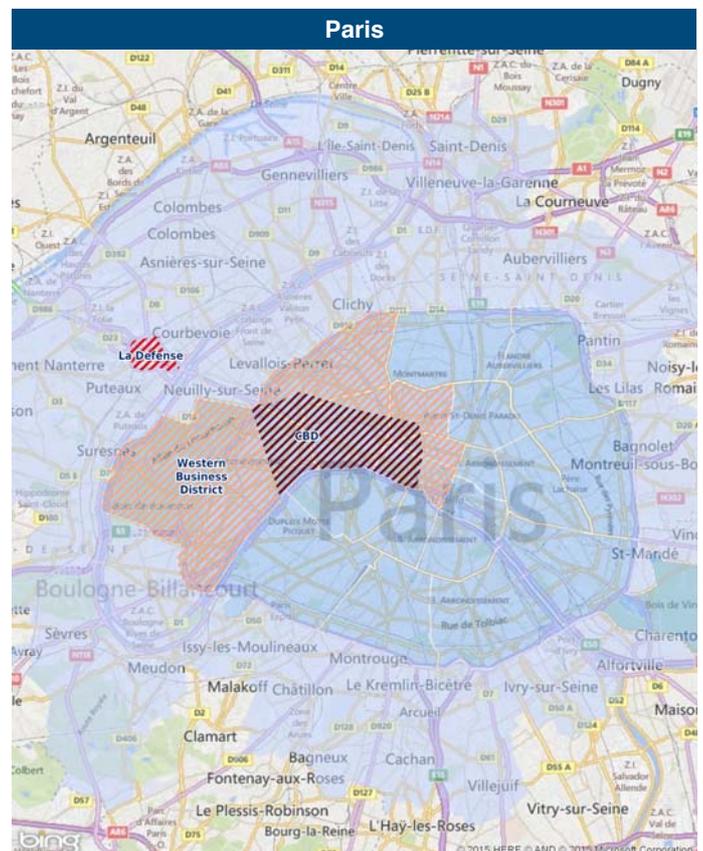
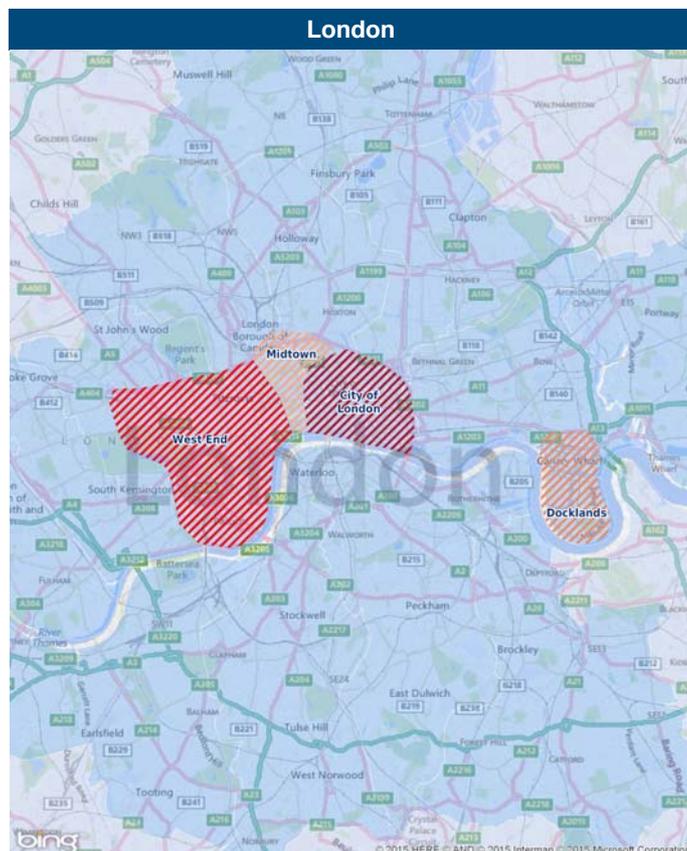
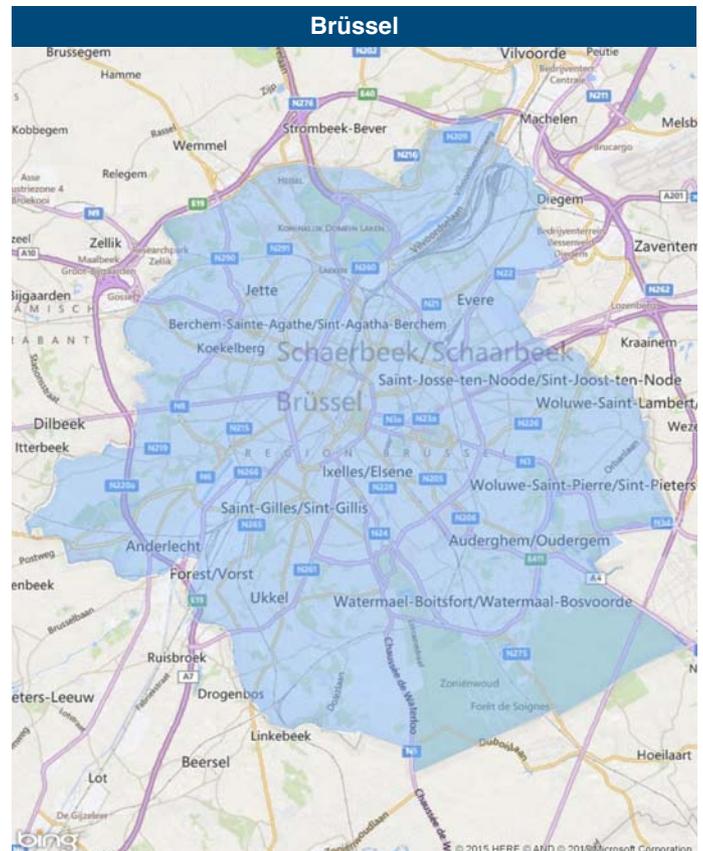
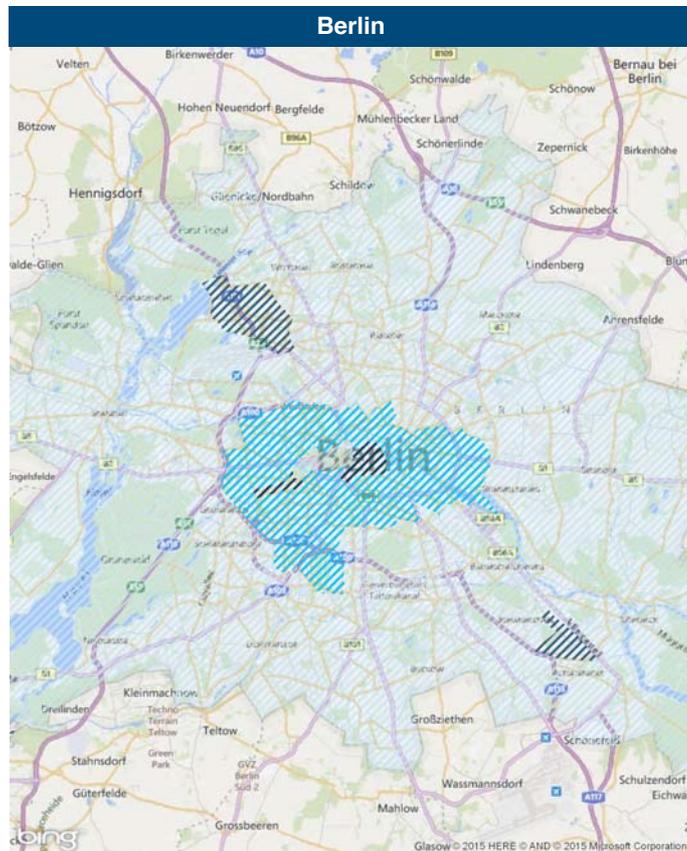


Quelle: bulwiengesa/PMA, *Berlin: Stadtgebiet nach Lagen differenziert

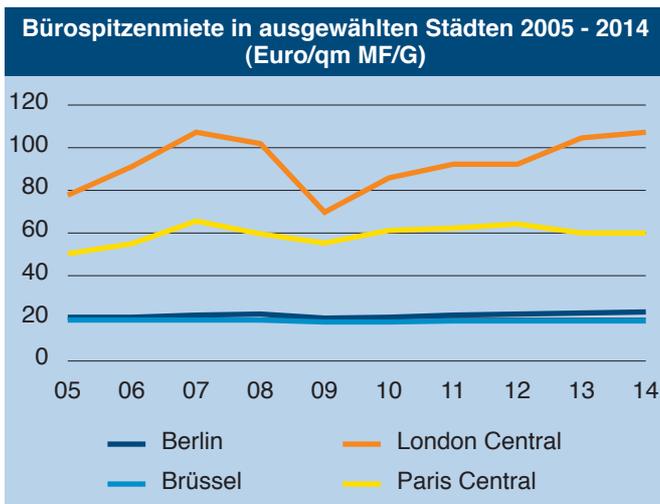


Quelle: bulwiengesa/PMA, * Berlin: City- und Cityrandteilmärkte

Betrachtete Büroteilmärkte in den ausgewählten Städten



Ende 2014 lag das Leerstandsniveau bei rund 5 % bzw. 940.000 qm MF/G. Auch 2015 ist ein Anhalten dieses Trends zu beobachten. Bis zum Jahresende wird ein weiteres Absinken auf unter 900.000 qm MF/G und rund 4,5 % prognostiziert. Damit weist Berlin im Metropolenvergleich eine sehr geringe Leerstandsquote auf. Deutlich wird die konjunkturelle Abhängigkeit der Märkte in London, Paris und Brüssel, die sich derzeit insbesondere in Paris in steigendem Leerstand dokumentiert.



Quelle: bulwiengesa/PMA

Für das Spitzenmietniveau in Berlin konnte in den vergangenen Jahren ein langsamer, aber stetiger Anstieg verzeichnet werden. Ende 2014 lag das Spitzenmietniveau bei 23 Euro/qm MF/G. Einzelvermietungen deutlich über der Marke sind in Landmark-Gebäuden und ausgewählten Standorten bereits jetzt möglich.

Niedrige Spitzenmieten

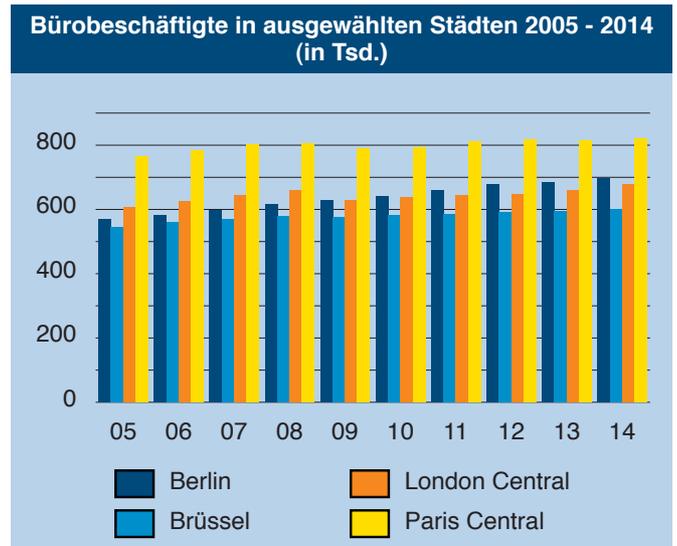
Trotz der Steigerung des Spitzenmietniveaus in Berlin ist dieses für eine europäische Hauptstadt als sehr niedrig einzustufen und erschwert die Realisierung von Topprojekten wie Hochhäusern. Selbst die Spitzenwerte der 1990er Jahre, die z. T. bei annähernd 50 Euro/qm MF/G lagen, reichen nicht an Spitzenwerte von Paris und London heran.

Diese Standorte zeigen sich dabei deutlich volatil, vor allem in London wird die Abhängigkeit des Mietniveaus von der Wirtschaftslage deutlich. Die Londoner Bürospitzenmieten zeigen sich entsprechend zwar weniger beständig, dafür aber auf einem insgesamt sehr hohen Niveau.

Eine starke Nachfrage und sinkendes Flächenangebot insbesondere in Londons West End treiben die Spitzenmieten in die Höhe. Hier werden im zweiten Jahr in Folge die weltweit höchsten Mieten für Büroflächen registriert, was Projektentwicklern deutlich bessere Rahmenbedingungen für die Entwicklung von Hochhäusern bietet.

2.2 Büroflächennachfrage

Die Zahl der Bürobeschäftigten ist der Motor für die Entwicklung der Büroflächennachfrage. Hierbei konnten die europäischen Büromärkte in den letzten Jahren von verbesserten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und einer Entspannung auf dem Arbeitsmarkt profitieren.



Quelle: bulwiengesa nach Arbeitskreis Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder/PMA

Berlin ist nach Paris der Standort mit der höchsten Bürobeschäftigtenzahl unter den Vergleichsstandorten. Allerdings vereint Paris als der mit Abstand größte Büromarkt in Europa auch rund ein Viertel der Bürobeschäftigten des gesamten Landes auf sich.

Hohe Wachstumsdynamik

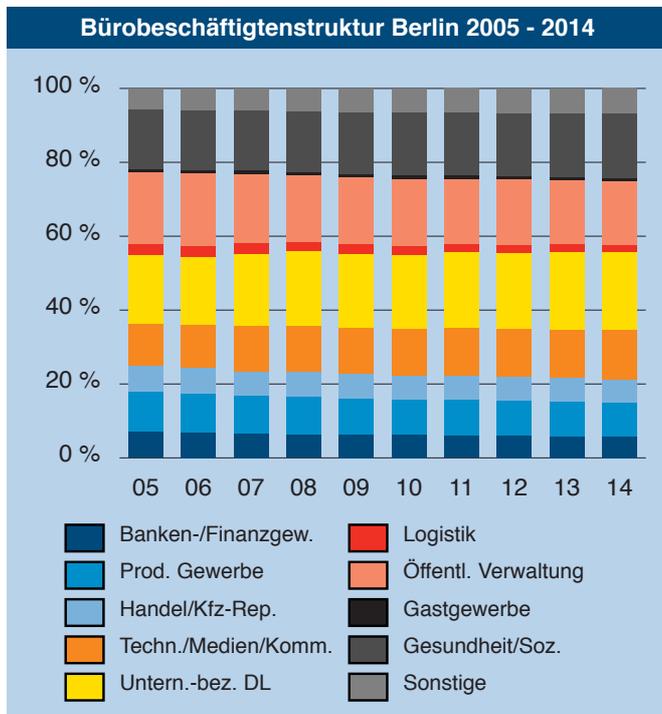
Hinsichtlich der Wachstumsdynamik liegt Berlin sogar deutlich vor Paris, London und Brüssel. Dies liegt auch darin begründet, dass sich die Wirtschafts- und Finanzkrise in London und Paris als zentralen Finanzstandorten ihrer Länder besonders stark auswirkte.

Ende 2014 arbeiteten in Berlin rund 697.000 Bürobeschäftigte und damit 126.000 Beschäftigte mehr als noch 2005. Dies entspricht einem Zuwachs von rund 22 % gegenüber 7 % bis 12 % an den Vergleichsstandorten.

Insbesondere in den letzten Jahren entstand eine besonders große Dynamik, die einen Zuwachs von annähernd 80.000 Beschäftigten innerhalb der letzten fünf Jahre mit sich brachte.

Die Basis des Anstieges bildeten vor allem das anhaltende Wachstum der Dienstleistungsbranche, des TMT-Segementes (Technologie, Medien und Telekommunikation) und der Kreativbranche. Mit den steigenden Anteilen der TMT-Branche schlägt sich die Entwicklung Berlins zur Start-up-Hauptstadt auch

nachhaltig im Büromarkt nieder. Seit 2009 sind ca. 40.000 neue Jobs allein in der Kreativwirtschaft entstanden. Mittlerweile arbeitet jeder elfte Erwerbstätige in Berlin in der Kreativbranche.



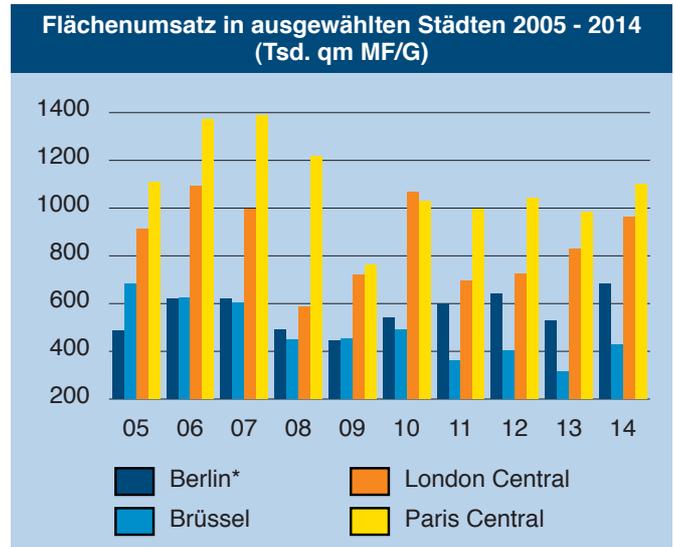
Quelle: bulwiengesa nach Bundesagentur für Arbeit

Die traditionell den Berliner Büromarkt dominierende öffentliche Hand weist in den letzten Jahren eine rückläufige Tendenz auf. Einen wichtigen Stellenwert haben unternehmensbezogene Dienstleistungen. Weiterhin profitiert Berlin als Regierungssitz vom anhaltenden Zuzug von Lobbyisten und Verbänden.

Banken und Finanzdienstleister als klassische Nachfrager von Büro(hochhaus)flächen zeigen sich nur für einen sehr geringen Anteil am Flächenumsatz verantwortlich und konzentrieren sich auf ausgewählte Teillagen.

Ebenfalls einen ansteigenden Trend verzeichnen Handels- und Industrieunternehmen, was die wirtschaftliche Belebung Berlins verdeutlicht.

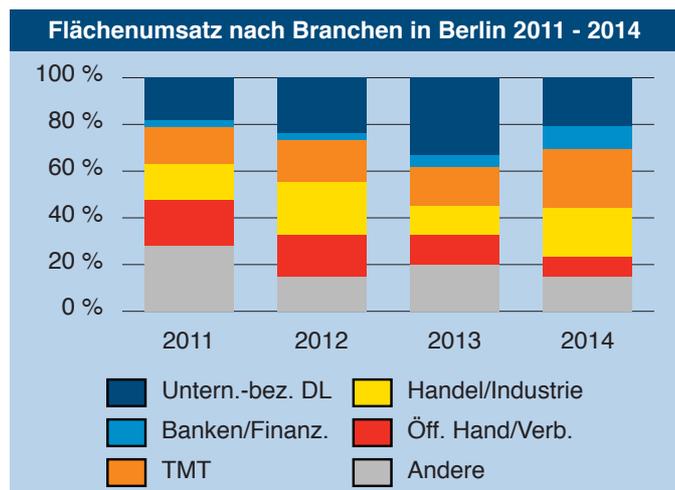
Beim Flächenumsatz als direkter Folge der Beschäftigtenentwicklung fallen konjunkturelle Verwerfungen deutlich stärker ins Gewicht. Die Büromärkte sind hier einer ausgeprägten konjunkturellen Zyklizität unterworfen.



Quelle: bulwiengesa/PMA, * Berlin = Gesamtstadtvolumen

In Berlin wurden im Mittel in den vergangenen zehn Jahren rund 565.000 qm MF/G umgesetzt. Der grundsätzliche Trend der letzten Jahre ist dabei ansteigend. Für das Jahr 2014 konnte aufgrund eines überdurchschnittlich starken Schlussquartals ein neuer Rekord-Flächenumsatz von 682.000 qm MF/G erzielt werden.

London und insbesondere Paris generieren hier deutlich höhere Volumina. Bei Berücksichtigung des Umlands und dadurch deutlich größeren Beständen fällt die Diskrepanz noch stärker aus.



Quelle: bulwiengesa

Der Flächenumsatz nach Branchen in Paris und London fokussiert sich traditionell deutlich stärker auf den Banken- und Finanzsektor sowie große Industrieunternehmen, also Unternehmen, die auch Hochhausflächen nachfragen. In Brüssel dominieren vor allem politische Institutionen und angegliederte Vereine, Stiftungen und Verbände.

2.3 Büroimmobilien-Investmentmarkt

Berlin hat sich in den vergangenen Jahren als einer der wichtigsten Investmentstandorte in Deutschland etabliert. Diese Attraktivität äußert sich in einer sehr hohen Nachfrage nach gewerblichen Immobilien.

Besonders gefragt ist das sogenannte Core-Segment. Der Nachfrage nach diesen gut vermietbaren Immobilien in den Toplagen der Hauptstadt steht nur ein geringes Angebot gegenüber.

Investment-Alternativen fehlen

Die aktuelle Niedrigzinspolitik der EZB und damit auch der nationalen Notenbank wirkt sich spürbar auf die Nachfrage auf dem gewerblichen Immobilienmarkt aus. In Ermangelung von Kapitalmarktalternativen steigen die Kaufpreise deutlich, was sich in einer sinkenden Rendite niederschlägt.

Das gewerbliche Transaktionsvolumen in Berlin erreichte 2014 mit mehr als 4,2 Milliarden Euro ein herausragendes Ergebnis. Einzig das Jahr 2007 lieferte ein höheres Investmentvolumen.



Quelle: bulwiengesa nach Gutachterausschuss Berlin

Besondere Bedeutung für das hohe gewerbliche Investmentvolumen 2014 kommt dabei den Verkäufen des Hackeschen Quartiers, des Kurfürstendamm-Karrees, der im Bau befindlichen Projekte Deutsche-Bank-Campus und Upper West sowie dem ehemaligen Tacheles-Grundstück zu.

Auch das Jahr 2015 zeigt sich bereits dynamisch. So konnten einige großvolumige Deals realisiert werden, beispielsweise für das Uniqlo-Haus (ehem. Niketown) am Taentzien oder dem Q205 an der Friedrichstraße.

Als Käufergruppen traten vor allem Spezialfonds und Assetmanager und in verstärktem Maße auch Family Offices und ausländische Marktteilnehmer auf.

Gewerbliche Investmentvolumina in Berlin nach Käufergruppen 2014	
Investor	Volumen in Mio. Euro
Offene Fonds	138
Geschlossene Fonds	-
Versicherungen/Pensionskassen	121
Spezialfonds	458
Immo AG/REIT	35
Ausländer	2.400
Privat	334
Sonstige	799
Summe	4.285

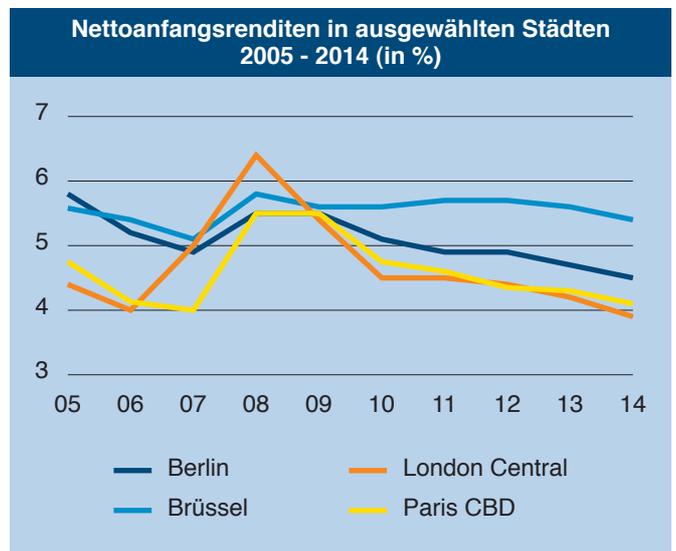
Quelle: bulwiengesa

Infolge der hohen Nachfrage sank die Nettoanfangsrendite in Berlin auf derzeit 4,5 %. Damit liegt der Wert annähernd auf dem Niveau der traditionellen deutschen Topstandorte Hamburg und München. Für Immobilien mit sehr guten Lage- und Objekteigenschaften sowie nachhaltiger Vermietungssituation sind auch Renditen deutlich unterhalb des Spitzenwerts möglich.

Hohe Investorennachfrage

Mittelfristig ist aufgrund der zu erwartenden, anhaltend hohen Investoren-Nachfrage davon auszugehen, dass die Renditen weiter unter Druck bleiben.

Im Metropolenvergleich etabliert sich Berlin auch international unter den Topstandorten. London und Paris positionieren sich als zwei der wenigen internationalen Standorte mit noch deutlich niedrigeren Renditekennziffern, aber auch größerer konjunkturell bedingter Volatilität.

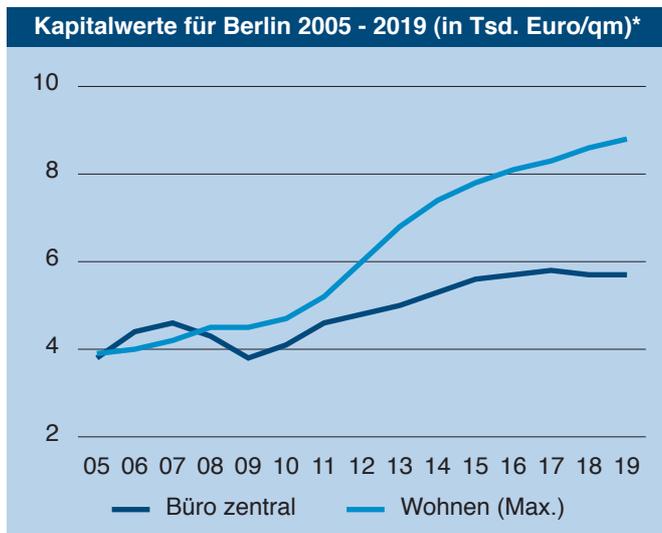


Quelle: bulwiengesa/PMA

2.4 Kapitalwertentwicklung für Büro und Wohnen

Allgemein stiegen als Resultat der sehr hohen Nachfrage von Investoren die Preise für Büroimmobilien in den vergangenen Jahren stetig an. Diese Entwicklung war auch in Berlin mit deutlichen Kauf- und Mietpreissteigerungen und einem Absinken der Renditen spürbar.

Die Preisentwicklung von Eigentumswohnungen in Berlin stellt sich seit 2009 jedoch deutlich dynamischer dar als die Entwicklung im Bürosegment.



Quelle: bulwiengesa, * ab 2015 Prognose

Ende 2014 konnten in Berlin mit Eigentumswohnungen rund 40 % höhere Erträge erzielt werden als mit Büroflächen.

Getragen wird dies von der enorm gestiegenen Nachfrage nach Wohnungen. Institutionelle Investoren haben in der jüngsten Vergangenheit Wohninvestments wieder verstärkt für sich entdeckt. Zudem flüchten sich zu Zeiten der niedrigen Zinsen viele Privathaushalte in „Betongold“ in Form von Wohneigentum.

Auseinanderentwicklung Wohnen – Büro

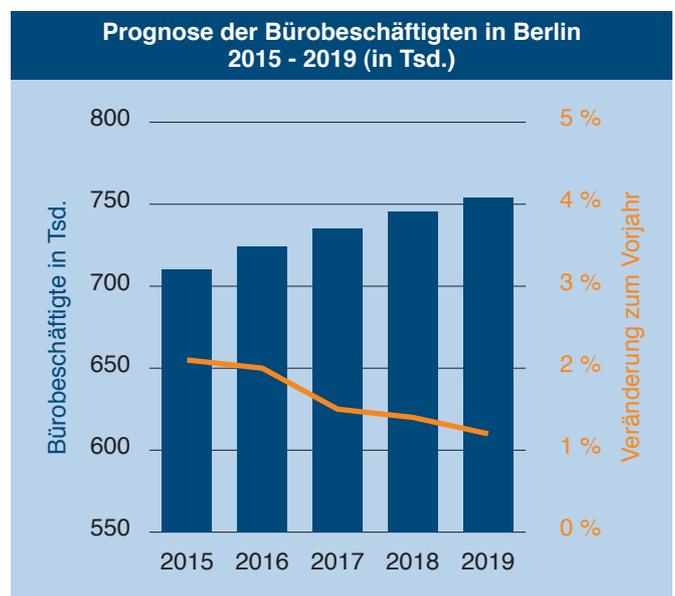
Diese Auseinanderentwicklung der beiden Immobiliensegmente in den letzten Jahren, die nach den aktuellen Prognosen auch künftig anhalten wird, stellt sich dabei hemmend für den Bau neuer Büroprojekte dar.

Selbst klassische Büroprojektentwickler entscheiden sich zusehends mehr für die Realisierung von Wohnungen, sofern dies baurechtlich möglich ist. Zudem ermöglichen die hohen Erträge der Wohnflächen Projektentwicklern, einen höheren Einstiegspreis zu zahlen als dies bei Büroflächen der Fall wäre.

2.5 Performance-Prognose

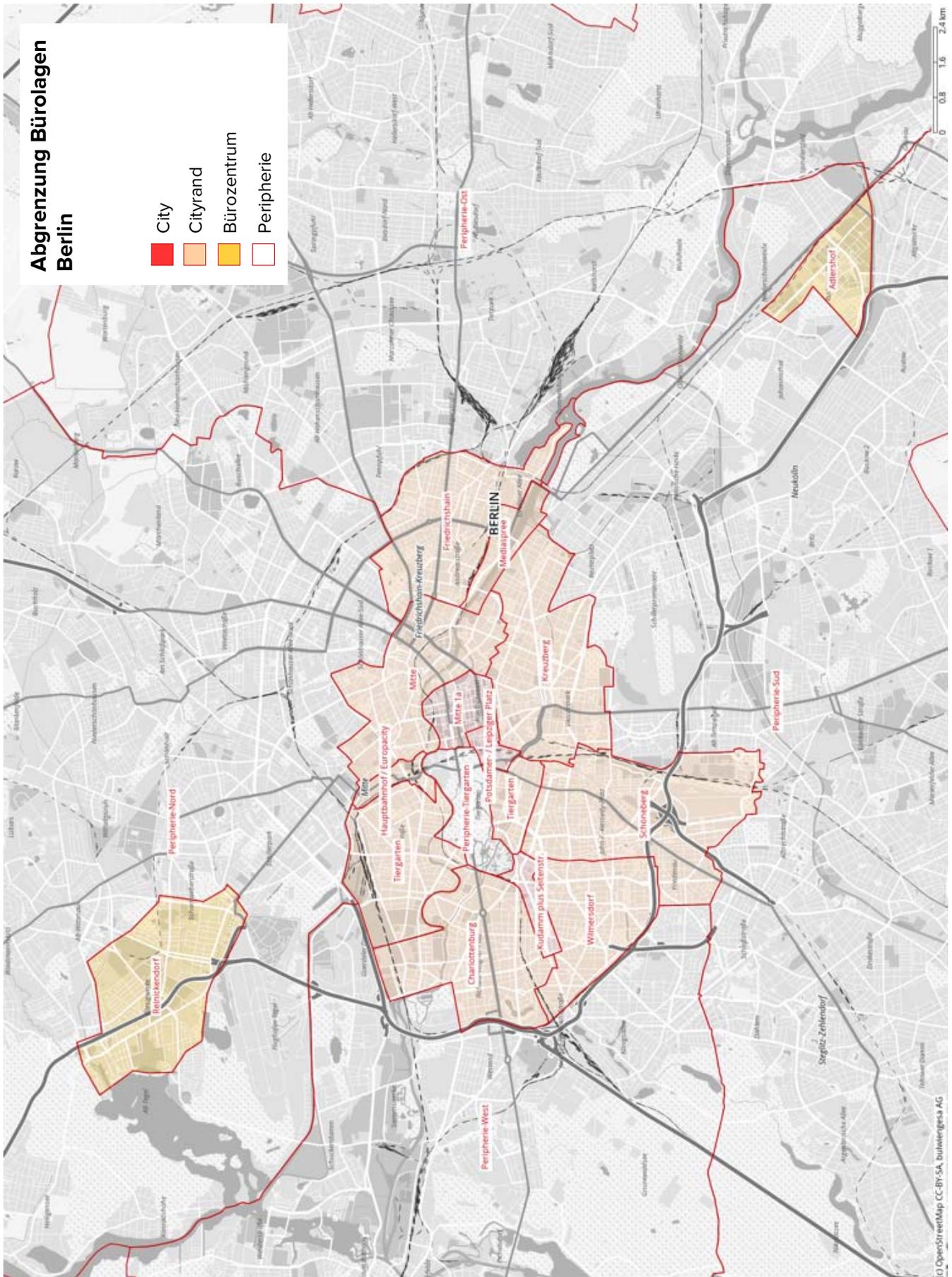
Trotz der derzeit günstigeren Ertragslage für Wohninvestments: Der positive Trend im Berliner Büromarkt wird sich nach den aktuellen Prognosen der bulwiengesa auch mittelfristig fortsetzen.

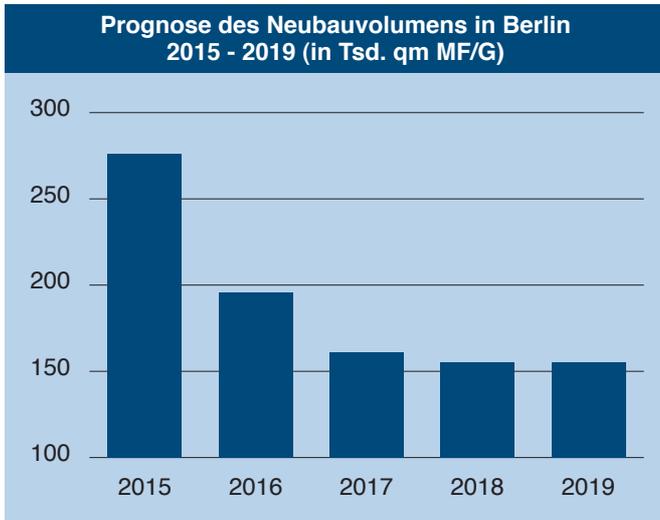
Das positive Wirtschaftswachstum im Zusammenspiel mit der ausgeprägten Gründerszene in Berlin sorgt auch zukünftig für einen intensiven Anstieg der Bürobeschäftigten. 2019 werden in Berlin voraussichtlich mehr als 750.000 Bürobeschäftigte leben und arbeiten. Daraus ergibt sich auch künftig ein anhaltender Bedarf an Büroflächen.



Quelle: bulwiengesa nach Arbeitskreis Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder

Deutlich wird die gestiegene Dynamik unter anderem auch im Neubauvolumen der kommenden Jahre, das deutlich über den Werten der vergangenen Jahre liegt. Im Mittel wird ein jährliches Fertigstellungsvolumen von 187.000 qm MF/G prognostiziert. Insbesondere 2015 und 2016 werden vergleichsweise hohe Volumina auf den Markt kommen, wobei 2015 die Fertigstellung des BND-Neubaus eingeschlossen ist.





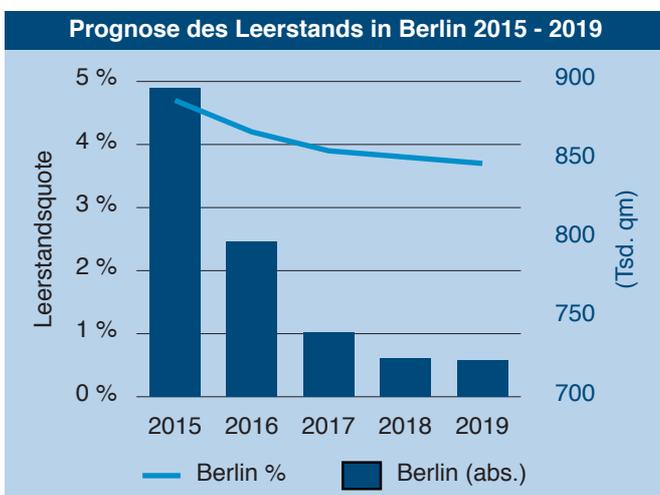
Quelle: bulwiengesa, *2015 inkl. BND

Kaum spekulative Projekte

Trotz des Anstieges bleibt das Neubauvolumen deutlich hinter den Boomzeiten Mitte bis Ende der 1990er Jahre und zu Beginn der 2000er Jahre zurück. Vor allem der Anteil spekulativer Projekte wird auch künftig gering ausfallen.

Hohe Flächennachfrage

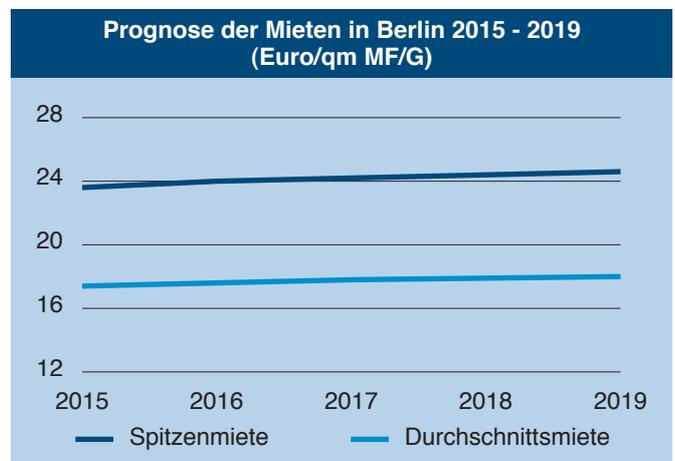
Das Leerstandsniveau auf dem Berliner Büroimmobilienmarkt wird dem derzeitigen Trend folgen und sich sukzessive reduzieren. Verantwortlich hierfür zeigt sich das geringe Volumen der spekulativen Neuzugänge und die anhaltend hohe Flächennachfrage infolge weiter wachsender Bürobeschäftigtenzahlen. Dies wird zu einer weiteren Flächenverknappung vor allem in den begehrten Innenstadtlagen und bei Topobjekten führen.



Quelle: bulwiengesa

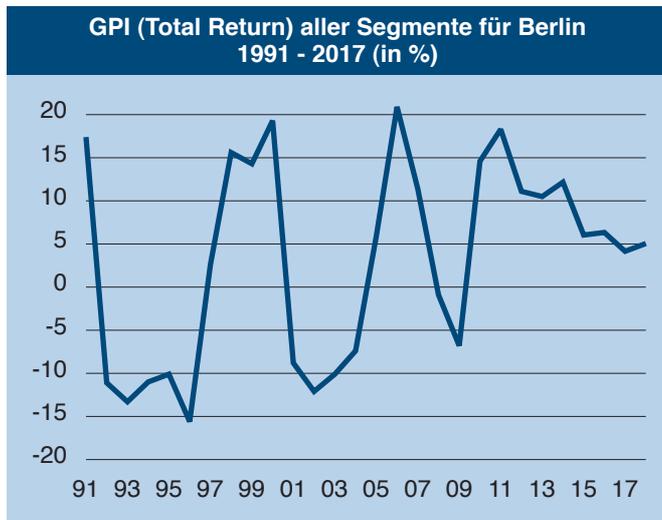
Damit wird Berlin im Jahr 2019 voraussichtlich die mit Abstand geringste Leerstandsrate im europäischen Vergleich aufweisen und sich auch innerhalb Deutschlands neben Stuttgart als A-Standort mit der geringsten Leerstandsquote positionieren.

Dieser Trend wirkt sich auch auf das Berliner Mietniveau aus. Dieses wird hinsichtlich der Spitzen- und Durchschnittsmieten in den nächsten fünf Jahren beständig steigen. Mittelfristig ist mit einer Entwicklung der Spitzenmiete in Richtung 25 Euro/qm MF/G zu rechnen. Damit bleibt das Mietniveau jedoch auch weiterhin deutlich hinter dem Spitzenniveau anderer europäischer Großstädte zurück.



Quelle: bulwiengesa

Aus Investorensicht ist vor allem die künftige Ertragsperspektive relevant. Der German Property Index (GPI) als Immobilien-Performance-Index stellt diese in Form des Total Return dar. Errechnet wird dieser auf Basis vorhandener Marktdaten, aus der Mietrendite und der Wertentwicklung. Die Entwicklung der vergangenen Jahre zeigte dabei eine sehr volatile und in der jüngsten Vergangenheit überwiegend sehr positive Preis- und Wertentwicklung. Diese wird in den kommenden Jahren an Schwung verlieren.



Quelle: bulwiengesa, ab 2015 Prognose

Verantwortlich für die künftig geringeren Total Returns sind vor allem die Entwicklungen des Capital Growth Return. Nach den starken Anstiegen der vergangenen Jahre wird für die Wertveränderungen in den kommenden Jahren keine große Dynamik mehr erwartet. Die Wachstumsimpulse des Total Returns kommen also fast ausschließlich aus der Mietrendite, für die mittelfristig eine anhaltende dynamische Entwicklung prognostiziert wird.

Fazit

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, der auch die klassischen Start-ups der sogenannten Creative Class umfasst, zeigte dabei ein besonders starkes Wachstum.

Aber auch andere Marktkennzahlen zeigten sich dynamisch. Besonders hervorzuheben sind im deutschlandweiten Vergleich der geringe Büroflächenleerstand und die hohen Umsatzvolumina. Dies führt zu einer zunehmenden Flächenverknappung vor allem in zentralen Lagen und hochwertigen Objekten. Mittelfristig ist mit einem Anhalten des aktuellen Trends zu rechnen, da trotz steigender Fertigstellungszahlen der noch verfügbare spekulative Anteil vergleichsweise gering ausfällt.

Im internationalen Vergleich mit anderen europäischen Spitzenmetropolen wie London und Paris werden aus Investorensicht jedoch auch erhebliche Defizite deutlich. So weist Berlin nach wie vor ein vergleichsweise geringes Spitzenmietniveau auf, das zwar künftig moderat steigen, aber weiter hinter den Topstandorten in Deutschland und Europa 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.

Vor dem Hintergrund der aktuellen und künftigen Marktsituation bietet der Berliner Büromarkt durchaus Chancen für die Realisierung von Bürohochhäusern. Neue Projektentwicklungen werden jedoch deutlich durch das vergleichsweise geringe Mietniveau erschwert sowie durch die Umsatzstrukturen der Hauptstadt, die bis dato nur wenig durch klassische Bürohochhausmieter wie Banken, Versicherungen und Finanzdienstleister geprägt werden. Diese Nutzer konzentrieren sich auf ausgewählte Teilmärkte der Hauptstadt, auf die nachfolgend detaillierter eingegangen wird.



3 QUALITÄTEN DER TOP-BÜRO-STANDORTE

Aufgrund seiner einzigartigen Geschichte ist Berlin sowohl infrastrukturell als auch in der Wahrnehmung von außen polyzentrisch strukturiert.

Dies spiegelt sich auch in den Büromarktstrukturen der Bundeshauptstadt wider. Mit den Zentren in Ost und West und der neuen Mitte am Potsdamer Platz verfügt der Standort über drei klassische City-Teilmärkte.

Damit unterscheidet sich Berlin in seinen Funktionsmustern von anderen globalen Business-Metropolen, die stark durch klassische Monozentren geprägt werden. Oftmals werden diese zwar ergänzt um Büroagglomerationen wie La Défense in Paris oder die Docklands in London, jedoch handelt es sich hierbei um Ergänzungsstandorte zu den klassischen Innenstadtlagen.

Im Folgenden werden die Marktstrukturen der Berliner City-Standorte City West, Potsdamer Platz und City Ost (Mitte 1a) näher analysiert und verglichen. Ergänzt wird die Gegenüberstellung durch die City-Randteilmärkte Mitte, welche auch den potenziellen Bürohochhausstandort Alexanderplatz beinhaltet, und Europacity (nördlich des Hauptbahnhofes), die jedoch über City-Qualitäten verfügen.

Räumliche Abgrenzung der betrachteten Teilmärkte	
Teilmarkt	Typische Lagen innerhalb des Teilmarkts
City West	Kudamm plus Seitenstraßen
Mitte 1a	Friedrichstraße, Unter den Linden, Stadtmitte, Hausvogteiplatz
Potsdamer Platz	Potsdamer Platz, Leipziger Platz
Mitte	Alexanderplatz, Hackescher Markt, nördl. Friedrichstraße
Europacity	Nördl. des Hauptbahnhofes

Quelle: bulwiengesa

3.1 Büroflächenangebot

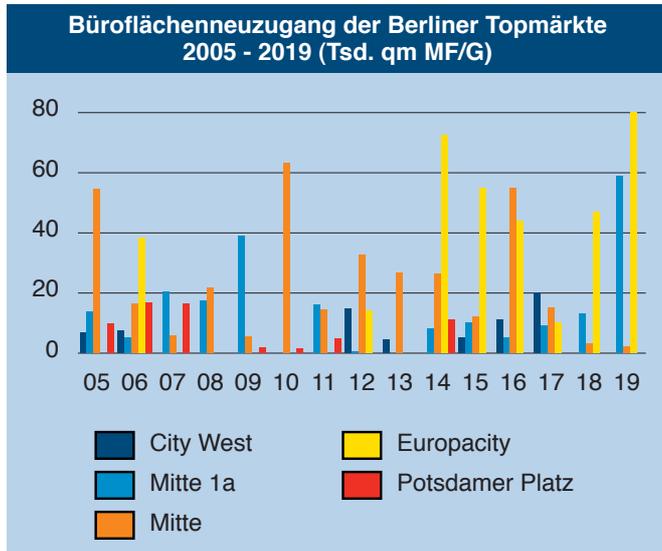
In den heutigen Büromarktstrukturen Berlins wirken die Stadtentwicklungen der Vergangenheit stark nach.

So äußert sich die sehr rege Bautätigkeit der Nachwendezeit im Osten der Stadt heute deutlich darin, dass die Teilmärkte Mitte und Mitte 1a (Umfeld der Friedrichstraße) mit 2,1 bzw. 1,9 Millionen qm MF/G die mit Abstand größten Teilmärkte der Stadt sind.

Eine ausgeprägte Marktrelevanz können Teilräume jedoch auch ohne eine vergleichbare Größenordnung entfalten. So verfügen die City West und der Potsdamer Platz als klassische City-Teilmärkte aufgrund ihrer räumlichen Beschränkung über nur rund 500.000 qm MF/G.

Die Europacity, gerade erst als Teilmarkt definiert, liegt mit 130.000 qm MF/G noch deutlich darunter. Derzeit zeichnet sich der Teilmarkt jedoch durch eine anhaltend dynamische Bautätigkeit aus.

Im Jahr 2014 konnten hier allein knapp 70.000 qm MF/G realisiert werden. Da weitere Flächenpotenziale existieren und diese teils auch schon detailliert beplant sind, ist auch zukünftig von einer hohen Entwicklungsdynamik auszugehen.



Quelle: bulwiengesa

In den übrigen Lagen sind Zuwächse nicht in dieser Kontinuität zu verzeichnen. Einzelne Großprojekte prägen die Statistik immer wieder nachhaltig mit.

Zudem sind die zum Teil besonderen Strukturen der einzelnen Teillagen zu berücksichtigen. So werden beispielsweise in der City West zahlreiche Projekte in Form von Sanierungen umgesetzt, die zwar Neubauqualitäten schaffen, statistisch aber nicht als solche gewertet werden. Für den Potsdamer Platz hingegen sind die Kapazitätsgrenzen nahezu erreicht, sodass nicht mit signifikanten Veränderungen der derzeitigen Bestandsstrukturen zu rechnen ist.

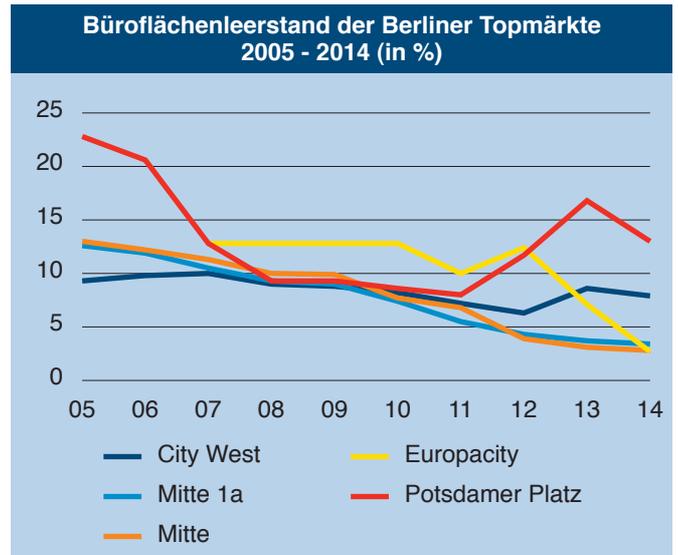
Flächenverknappung in der Innenstadt

Die insgesamt moderate Bautätigkeit und, im Falle der Europacity, der geringe spekulative Flächenanteil, haben in Verbindung mit der hohen Nachfrage in den zentralen Marktgebieten zu einer zunehmenden Flächenverknappung geführt.

In den meisten der betrachteten Teilmärkte sinkt der Leerstand kontinuierlich und liegt zum Teil unter dem ohnehin niedrigen Gesamtniveau der Hauptstadt. Vor allem große, zusammenhängende Büroflächen mit hoher Qualität sind in diesen Lagen selten. Ausnahmen von dieser marktprägenden Entwicklung bilden der Potsdamer Platz und die City West.

Im westlichen City-Bereich sind es vor allem ältere, nicht mehr zeitgemäße Bürogebäude, die trotz der zunehmenden Flächenverknappung nur geringe Vermietungschancen aufweisen. Umfangreiche Sanierungen, Umnutzungen sowie der Abriss und Neubau von Objekten werden den Sockelleerstand dieses Teilmarktes künftig spürbar reduzieren bzw. haben es bereits.

Für den Potsdamer Platz wirken sich hingegen die langjährig etablierten Single-Tenant-Strukturen einiger Gebäudekomplexe aus. So hinterlässt der Wegzug von einzelnen Großmietern wie Mercedes deutliche Spuren im Markt. Nur sukzessive können die Flächen mit mehreren Mietern neu befüllt werden. Künftig wird durch die Verlagerung der Zentrale von pwc an den Hauptbahnhof im Sommer 2015 ein weiterer renommierter Großmieter den Standort verlassen haben.



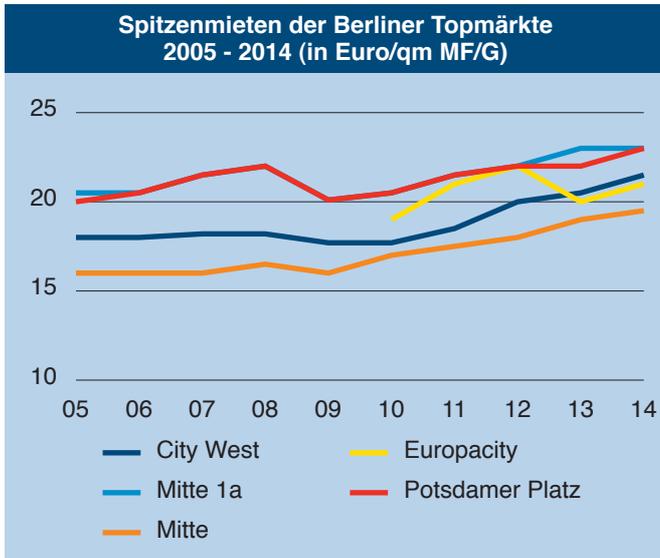
Quelle: bulwiengesa

Geringe Bautätigkeit

Aufgrund ihrer zentralen Lage sind die genannten Teilmärkte unmittelbar für die Spitzenmiete des Berliner Gesamtmarktes verantwortlich. Sämtliche zentralen Teilmärkte sind dabei in den letzten Jahren wieder von einem ansteigenden Trend gekennzeichnet. Gründe sind die zunehmende Flächenverknappung durch die geringe Bautätigkeit, der zugleich sehr geringe spekulative Anteil und die anhaltend hohe Nachfrage.

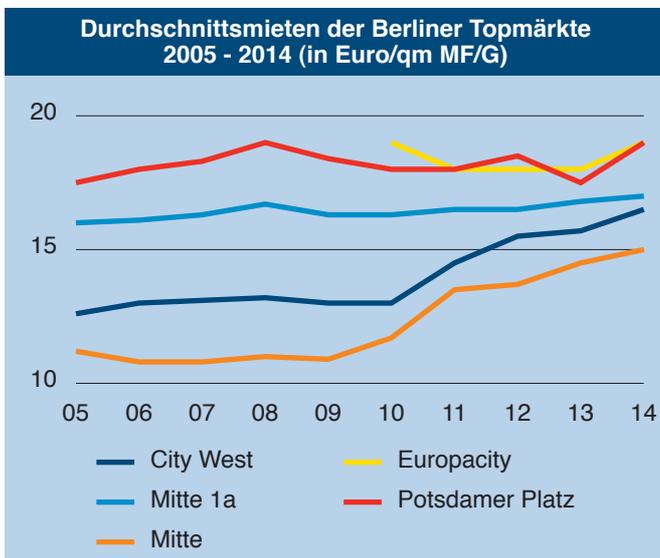
Die höchsten Preise werden in den Teilmärkten Mitte 1a (insbesondere rund um den Gendarmenmarkt) und in den Hochhäusern am Potsdamer Platz erzielt. Das Spitzenniveau in beiden Märkten wird derzeit mit 23 Euro/qm MF/G beziffert.

In einzelnen Landmark-Gebäuden lassen sich vereinzelt jedoch auch Preise deutlich oberhalb dieses Niveaus erzielen. Dies gilt auch für die City West, die seit einigen Jahren wieder eine Renaissance erlebt. In den Hochhausneubauten am Breitscheidplatz sind vereinzelt ebenfalls Preise oberhalb des dortigen Spitzenniveaus von 21,50 Euro/qm MF/G möglich.



Quelle: bulwiengesa

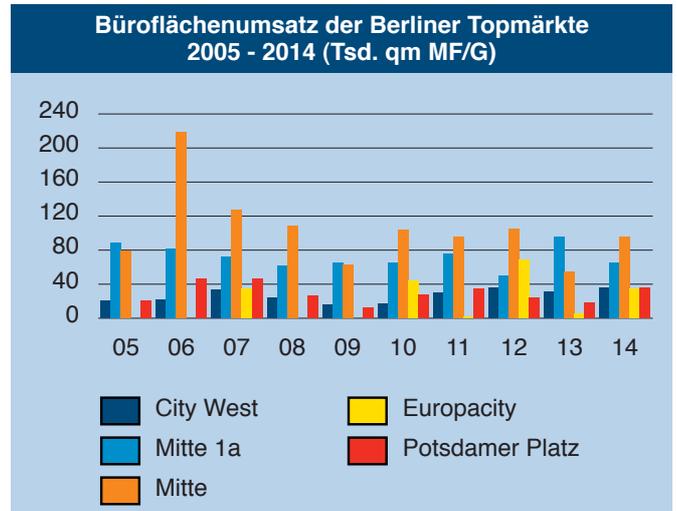
Die Strukturen der Durchschnittsmieten sind sehr ähnlich wie die Strukturen der Spitzensätze. Eine Besonderheit ist jedoch die hohe Neubaukonzentration in der Europacity. Aufgrund der insgesamt noch geringen Marktgröße führt dies zu einem sehr hohen Niveau der Durchschnittsmieten, das in Berlin nur vom Potsdamer Platz erreicht wird.



Quelle: bulwiengesa

3.2 Büroflächennachfrage

Die zentralen Teilmärkte sind aufgrund ihrer Größe und Attraktivität die umsatzprägendsten Teilmärkte der Stadt – ihr Anteil beträgt 40 % bis 45 % am gesamtstädtischen Büroflächenumsatz. Aufgrund der unterschiedlichen Marktvolumina differiert die Größenordnung dabei teilweise erheblich.

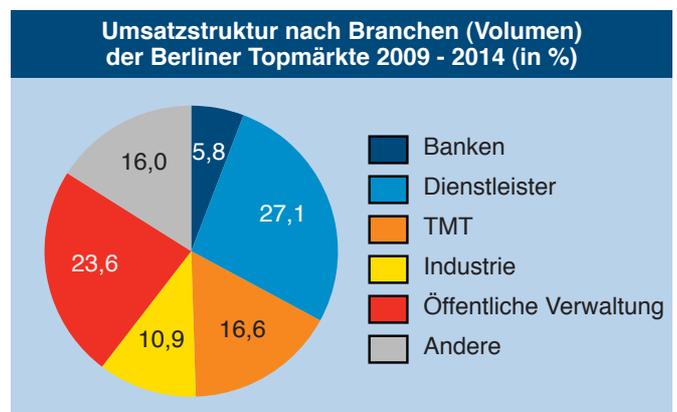


Quelle: bulwiengesa

Unterschiedliche Strukturen und Branchen

Entsprechend der unterschiedlichen Strukturen der Teilmärkte ist auch die Branchenverteilung in den Teilmärkten sehr heterogen. Wenig überraschend vereinen Dienstleister als dominierende Klasse rund ein Drittel des Umsatzvolumens auf sich. Zudem ist der Anteil der öffentlichen Verwaltung im Stadtzentrum überdurchschnittlich hoch.

Hochhausaffine Nutzer wie Banken und Versicherungen sind hingegen in den zentralen Berliner Lagen im deutschlandweiten Vergleich eher unterdurchschnittlich stark vertreten, wengleich der Anteil für Berliner Verhältnisse bereits überdurchschnittlich ausfällt. In den einzelnen Teillagen weichen die Strukturen dabei zum Teil erheblich vom Mittel ab. Dies wird in den nachfolgenden Kapiteln analysiert.



Quelle: bulwiengesa

3.3 Büroimmobilien-Investmentmarkt

Durch die attraktiven Lagen der Teilmärkte und die entsprechend hohen Flächenumsätze sind diese durch eine hohe Konzentration an sogenannten Core-Objekten geprägt, also Immobilien mit sehr guten Lage- und Objekteigenschaften und nachhaltiger Vermietungssituation.

Renditen nicht immer wichtig

Diese sind auf dem Berliner Büroinvestmentmarkt derzeit äußerst gefragt, sodass die erzielten Transaktionsvolumina und die Kaufpreise stetig ansteigen. Für einige Nutzergruppen spielen marktgerechte Renditen dabei keine zentrale Rolle. Der Anlagedruck und der Mangel an Kapitalmarktalternativen treiben die Preise entsprechend weiter nach oben und sorgen für eine anhaltende Renditekompression.

Marktseitig liegen die Nettoanfangsrenditen für Spitzenobjekte derzeit bei 4,5 %. Für absolute Topobjekte werden jedoch mittlerweile auch Preise unterhalb der 4%-Marke gezahlt. Entsprechend sind Käufer meist kapitalstarke Investorengruppen. Stark ansteigend ist dabei der Anteil ausländischer Akteure und privater Anleger.

3.4 Übergeordnete Faktoren

Für die Bewertung eines Teilmarktes spielen auch übergeordnete Faktoren eine Rolle, die die künftige Entwicklung einer Mikrolage nachhaltig beeinflussen können. Hierzu zählt vor allem die Anbindung des Standortes an den regionalen und überregionalen Verkehr. Auch Aspekte wie Hoteldichte und -qualität, die Kaufkraft sowie die Nähe zu politischen und kulturellen Einrichtungen wirken sich auf die Entwicklung aus. Die zentralen Berliner Teillagen sind diesbezüglich selbst im deutschlandweiten Vergleich sehr gut aufgestellt.

Sowohl die ÖPNV-, als auch die MIV-Anbindung sind durch die vorhandenen Strukturen sehr gut abgedeckt. Defizite liegen jedoch in der internationalen Verflechtung über den Luftverkehr vor. Mit der Eröffnung des neuen Hauptstadtflughafens wird sich die infrastrukturelle Anbindung weiter verbessern.

Hinsichtlich des Hotelbesatzes profitieren die Berliner City-Standorte von der prosperierenden Tourismusentwicklung, die immer neue Hotelbetriebe entstehen lässt. Schwerpunkte sind das Umfeld des Kurfürstendamms in der City West und die Seitenstraßen der Friedrichstraße. Auch in der Europacity und am Alexanderplatz (Mitte) sind seit 2012 verstärkt Hotelprojekte in der Umsetzung. Renommierte Hotelketten wie Motel One haben sich hier bereits angesiedelt, ergänzt durch das Steigenberger und Meininger in der Europacity.

Die Kaufkraft in der Bundeshauptstadt fällt insgesamt niedriger aus als im süddeutschen oder nordeuropäischen Raum. Die

zentralen Teillagen positionieren sich jedoch gemeinsam mit einigen ausgewählten Lagen am Stadtrand als die kaufkräftigsten der Hauptstadt, die auch im überregionalen Vergleich mithalten können. In den Seitenstraßen des Kurfürstendamms hat sich beispielsweise traditionell eine gut situierte Wohnbevölkerung etabliert.

Das kulturelle Angebot konzentriert sich ebenfalls auf die etablierten Zentrumslagen. Insbesondere die City West, die Friedrichstraße und auch der Potsdamer Platz zeichnen sich durch ein vielfältiges Kulturangebot aus. Die Umgebung des Alexanderplatzes gilt als einer der Schwerpunkte der Berliner Kreativszene. In der Europacity existiert aufgrund der Lage innerhalb eines Entwicklungsgebietes noch ein vergleichsweise geringes kulturelles Angebot. Dagegen profitiert der Standort sehr stark von seiner Nähe zum Regierungsviertel.

3.5 Marktscoring

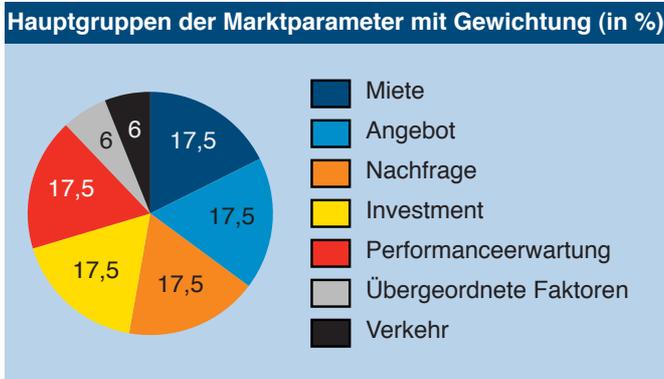
Um das Marktpotenzial der Berliner Teillagen besser abschätzen zu können und diese Märkte untereinander und deutschlandweit besser vergleichbar zu machen, werden die Büroteilmärkte der großen deutschen Bürometropolen detailliert im Rahmen eines ausführlichen Scorings analysiert. In dieser Untersuchung wird dabei nur auf Teilmärkte mit den Lagedefinitionen City, City-Rand und Bürozentrum eingegangen. Insgesamt 70 Teilmärkte werden gegenübergestellt.

Übersicht der A-Städte und Anzahl der Teilmärkte



Quelle: bulwiengesa AG

Im Rahmen des Scoringmodells werden 26 relevante Marktparameter in sieben Hauptgruppen mit unterschiedlicher Gewichtung miteinander verglichen.



Quelle: bulwiengesa

Die Bewertung erfolgt dabei über eine Klassifizierung von 1 (stark überdurchschnittlich) bis 5 (stark unterdurchschnittlich). Benchmark für das Scoring ist das Mittel der analysierten Teilmärkte.

Folgende Merkmalsausprägungen (vgl. Abb.) würden eine Bewertung mit Bestnote charakterisieren.

Qualitative Bewertung der Büroteilmärkte	
Teilnote	Marktausprägung
Miete	Hohes Mietniveau
	Dynamische Entwicklung
Angebot	Hohe Mietvolatilität
	Relevante Marktgröße
	Sehr geringer Leerstand
Nachfrage	Dynamischer Leerstandsabbau
	Überwiegend Multi-Tenant-Strukturen
	Hohes Umsatzniveau
Investment	Heterogener Nachfragemix
	Hohes gehandeltes Flächenvolumen
Erwartete Performance	Niedriges Renditeniveau
	Positive Mietprognose
	Positive Leerstandsprognose
Übergeordnete Faktoren	Relevante Bautätigkeit
	Hohe Hoteldichte
	Hohe Kaufkraft
Verkehr	Hohe Dichte an kulturellen und politischen Angeboten und Institutionen
	Sehr gute MIV-Anbindung
	Sehr gute ÖPNV-Anbindung
	Überregionale Erreichbarkeit

3.6 Ergebnisse des Scorings 2015

Traditionell führen die innerstädtischen Teilmärkte der großen Metropolen das Ranking an. Die Top-10-Teilmärkte weisen dabei ein besonders günstiges Chancen-/Risiko-Profil auf. Basierend auf einer vitalen Performance, die sich sowohl in der Mietentwicklung als auch im Verhältnis von Angebot und Nachfrage widerspiegelt, sind hier vergleichsweise risikoarme Investments möglich.

Insbesondere die Innenstädte von Hamburg, Berlin, München und Frankfurt positionieren sich vorne im Ranking. Vereinzelt finden sich auch hochwertige City-Randbereiche mit Zentrumsqualitäten wie Berlin-Mitte, Berlin-Hauptbahnhof oder der Münchner Arnulfpark unter den Topstandorten des deutschen Büroimmobilienmarktes.



Quelle: bulwiengesa

Die Berliner Top-Teilmärkte positionieren sich im Vergleich mit den Top-Teilmärkten der anderen deutschen Großstädte sehr prosperierend.

Neben den beiden City-Teilmärkten Mitte 1a und City West sind es vor allem die beiden City-Randbereiche Mitte und Europacity, die sich besonders dynamisch zeigen. So sind vier der insgesamt fünf Berliner Top-Teilmärkte unter den ersten zehn des gesamtdeutschen Rankings.

Scoringergebnis der Berliner Top – Teilmärkte	
Teilmarkt	Gesamtnote/Platzierung im Ranking
Mitte	1,72 (2)
Mitte 1a	1,85 (5)
Europacity	1,95 (6)
City West	2,08 (8)
Potsdamer Platz	2,76 (25)

Selbst Teilmärkte wie der Potsdamer Platz, der aufgrund von aktuellen lokalen Marktgeschehnissen übermäßig hohe Leerstände aufgebaut hat, positionieren sich oberhalb des gesamtdeutschen Durchschnitts. Dies dokumentiert die herausragende Stellung dieser Teilmärkte im gesamtdeutschen Marktgefüge.

Hinsichtlich der einzelnen Teilnoten stellt sich das Ergebnis sehr differenziert dar und weicht teilweise deutlich von der Rangfolge des Gesamtergebnisses ab.

Das hervorragende Ergebnis der Berliner Teilmärkte ergibt sich dabei aus der sehr guten Bewertung der infrastrukturellen Anbindung und den übergeordneten Faktoren sowie einiger Büromarktparameter, vor allem den geringen Leerständen (mit Ausnahme des Potsdamer Platzes) und der vitalen und heterogenen Nachfragesituation. In den letzten Jahren hat zudem das Investmentvolumen spürbar zugenommen, was sich in einem sehr niedrigen Renditeniveau widerspiegelt.

Auch für die nächsten Jahre ist eine gleichbleibende Marktdynamik zu erwarten, was sich in der überwiegend sehr guten Performance-Erwartung zeigt.

Detailliertes Ergebnis der Berliner Top-Teilmärkte					
Teilnote	City West	Mitte 1a	Mitte	Europacity	Potsdamer Platz
Miete	2,30	2,70	2,70	2,40	2,50
Angebot	3,00	1,60	1,30	2,00	4,30
Nachfrage	2,80	1,00	2,50	2,60	3,20
Investment	1,00	2,00	1,33	1,50	2,50
Performanceerwartung	1,60	2,30	1,30	1,60	2,30
Übergeordnete Faktoren	1,75	1,15	1,30	1,60	1,15
Verkehr	1,66	1,60	1,66	1,30	1,60
Gesamtnote	2,08	1,85	1,72	1,90	2,76

Fazit

Berlin zeichnet sich hinsichtlich seiner Stadtstruktur und auch der Gegebenheiten auf dem Büromarkt durch seine Polyzentralität aus. Sämtliche dieser Märkte 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. Insbesondere hinsichtlich des Mietniveaus besteht jedoch noch Wachstumspotenzial.

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 wirken sich an Standorten wie dem Potsdamer Platz oder Mitte 1, neben dem im nationalen Kontext vergleichsweise geringen Mietniveau, die fehlenden Flächenpotenziale aus. In Mitte 1a sind Hochhäuser zudem städtebaulich wenig geeignet. Für die anderen Standorte schränkt der geringe Anteil typischer, hochausaffiner Nutzer das Marktpotenzial ein. Die Polyzentralität erschwert dabei zudem die Konzentration entsprechender Nutzer an einzelnen Standorten.

SWOT-Analyse Büroimmobilienmarkt

Büroimmobilienmarkt Berlin	
Stärken <ul style="list-style-type: none"> – Starkes Bürobeschäftigtenwachstum als Motor der Flächennachfrage – Hohe Flächenumsätze – Heterogene Nachfragestruktur verhindert Anfälligkeit für Branchenkrisen – Sehr geringer Büroflächenleerstand – Sehr hohe Investmentnachfrage 	Schwächen <ul style="list-style-type: none"> – Deutschlandweite und international vergleichsweise geringe Spitzen- und Durchschnittsmieten – Geringer Anteil hochhausaffiner Nutzer – Hohe Wettbewerbsintensität bei der Grundstücksakquise durch prosperierendes Wohnsegment schränkt Bautätigkeit ein
Büroimmobilienmarkt der Berliner Top Märkte	
Chancen <ul style="list-style-type: none"> – Anhaltend hohe Nachfrage – Überwiegend nachhaltig geringer Leerstand durch hohe Nachfrage und geringe spekulative Bautätigkeit – Mangel an großen zusammenhängenden Flächen – Berlinweit höchste Mietniveaus mit Wachstumspotenzial – Sehr gute Anbindung und Erreichbarkeit – Hohe Dichte an politischen und kulturellen Einrichtungen – Im Berliner Kontext überdurchschnittlich hoher Anteil hochhausaffiner Nutzer – Core-Lagen im Fokus der Investoren – Lagen mit Entwicklungspotenzial (Europacity & Mitte insbesondere am Alexanderplatz) 	Risiken <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



4 BÜROHOCHHÄUSER – DATEN, FAKTEN & TYPOLOGIEN

4.1 Hochhaus-Typologien

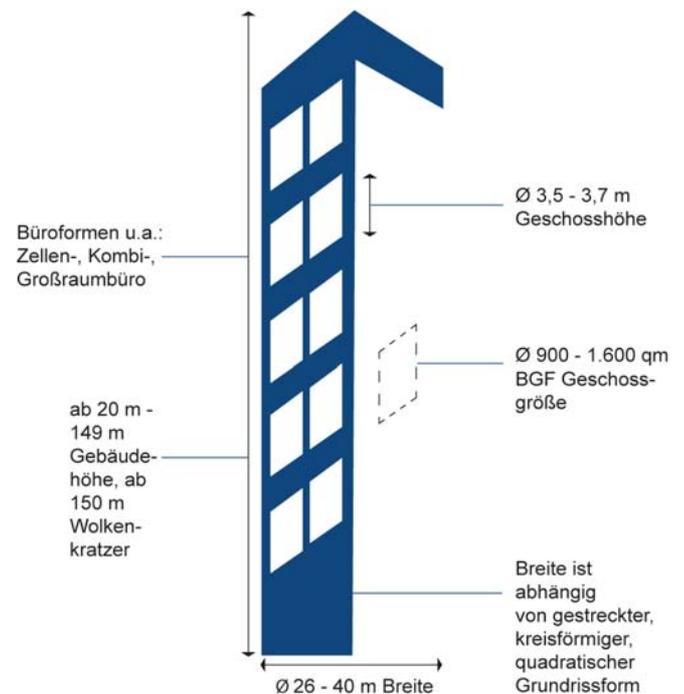
Wie hoch ist ein Hochhaus? Eine international gültige Definition existiert nicht. Üblicherweise gelten Bauten ab 150 Metern als Wolkenkratzer, aber auch hier gibt es regionale Unterschiede.

Teurer Brandschutz ab 23 Metern

In Deutschland ergibt sich die Zuordnung als Hochhaus aus den Landesbauordnungen. Diese definieren Hochhäuser als Gebäude über 22 Meter Höhe. Diese Höhe lässt sich vor allem auf die Auflagen des Brandschutzes zurückführen, da die Nennrettungshöhe der Feuerwehrdrehleitern nur bis zu einer Höhe von 23 Metern reicht. Höhere Gebäude müssen zusätzliche Brandschutzvorkehrungen treffen. Weitere bautechnische Auflagen gelten für Häuser ab einer Höhe von 60 Metern.

Grundsätzlich wird zwischen Punkt- und Scheibenhochhäusern unterschieden. Erstere haben eine quadratische, letztere eine rechteckige Grundfläche. Weitere Unterscheidungen lassen sich hinsichtlich der Nutzungen und der daraus resultierenden Grundrisstypen treffen. So differenzieren sich die modernen Hochhäuser in Single-Tenant-, Multi-Tenant- und Multi-Use-Typologien.

Typische Gebäudeparameter für Bürohochhäuser in Deutschland



Quelle: Baugesetzbuch/bulwiengesa

Unterscheidung nach Nutzern

Single-Tenant-Objekte sind von der Grundkonzeption ausschließlich auf die Nutzung durch einen Mieter ausgelegt. Dies hat Auswirkungen auf die gesamte Objektstruktur. Insbesondere Aspekte der Erschließung, der Ausstattung und der Raumaufteilung werden deutlich anders gewichtet, als dies bei Multi-Tenant-Objekten der Fall ist.

Objekte dieser Art haben oftmals repräsentative und wenig effiziente Eingangsbereiche. Bei der vertikalen Erschließung des Gebäudes müssen jedoch nur die Belange eines Nutzers berücksichtigt werden.

Single-Tenant-Objekte bergen dadurch das Risiko, dass ihre Flexibilität eingeschränkt und die Drittverwendung in der Regel sehr aufwändig ist, was die Zielgruppe durchaus eingrenzt. Aus

diesem Grund wird die reine Fokussierung auf nur einen Nutzer immer seltener umgesetzt.

In Multi-Tenant-/Multi-Use-Objekten wird hingegen mehr Augenmerk auf die Flexibilität und Universalität der Flächen gelegt. Dadurch können Neubau Bürohochhäuser auch von aktuellen Trends der Bürokonzeption profitieren, die großen Wert auf Flexibilität legen. Die notwendige Anzahl und Anordnung der Erschließungskerne und auch der Sanitär- und Sozialflächen wirkt sich hingegen mindernd auf die Effektivität aus. Mittlerweile werden aber auch hier Relationen zwischen MF/G und Brutto-Grundfläche (BGF) von nicht selten über 85 % erzielt.

In Single-Tenant-Objekten ist das Leerstandsrisiko höher. Etwaigen Leerzügen kann in Objekten mit mehr als einem Mieter und universelleren Strukturen deutlich flexibler begegnet werden. Für Investoren sind Multi-Tenant-/Multi-Use-Objekte risikoreichere Anlagen.

Nutzungsmischung erst ab 120 Metern sinnvoll

In Expertenkreisen wird überwiegend die Meinung vertreten, dass die aus Entwicklersicht oftmals angestrebte Nutzungsmischung erst ab einer bestimmten Bruttogeschossfläche und Höhe wirtschaftlich funktionieren kann. Der sinnvolle Rahmen für eine Hochhausentwicklung mit verschiedenen Nutzergruppen ist demnach erst ab einer Höhe von 120 Metern mit etwa 50.000 BFG gegeben.

Exkurs: Typisierte Baukosten Bürogebäude

Gebäudekonstruktion, Baumaterialien und Ausstattung entscheiden über den Standard und somit auch die Baukosten der Immobilie.

Umso höher ein Gebäude wird, desto aufwändiger und teurer gestalten sich die Baubedingungen und Schutzanforderungen. Besonders ab 16 Geschossen ist ein Kostensprung feststellbar, bedingt durch das zweite Fluchttreppenhaus für den Brandschutz.

Unter Einbeziehung sämtlicher Einflussparameter wie Grundstückskosten und Energieeffizienz relativieren sich die Differenzen zu klassischen niedrigeren Bürogebäuden jedoch.

Baukosten Bürogebäude nach Standard			
	Einfacher Stand.	Mittlerer Stand.	Hoher Stand.
€/m³ BRI	250 - 350	350 - 450	450 - 650
€/qm NF	1.100 - 1.600	1.800 - 2.700	2.500 - 4.000

Quelle: Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern GmbH

So gelten Bürohochhäuser bisher nach der Definition des Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern

(BKI) als Objekte mit hohem Standard. In der Regel muss mit Quadratmeterpreisen von mehr 3.000 Euro gerechnet werden. In Einzelfällen sind auch in der jüngsten Vergangenheit Hochhausprojekte mit ca. 2.000 Euro pro Quadratmeter realisiert worden.

Je nach Erschließung und Typologie kann sich der Quadratmeterpreis noch deutlich erhöhen. Single-Tenant-Objekte sind bei der Entwicklung oft preiswerter, für die Drittverwendung sind allerdings höhere Kosten zu erwarten. Multi-Tenant- und Multi-Use-Objekte sind wegen der aufwändigeren Erschließung und Berücksichtigung der Mieterwünsche oftmals teurer.

Aufgrund der hohen Investitionskosten für ein Bürohochhaus sind die Mieten überdurchschnittlich hoch und definieren die Spitzensätze in den Städten. Je nach genauer Lage, regionalen Besonderheiten und Grundstückspreisen sind Mietpreise von üblicherweise mindestens 20 Euro/qm anzusetzen, in einzelnen Objekten und Märkten auch deutlich darüber.

Ein bisher noch wenig beleuchteter Aspekt von Hochhäusern ist ihr ökologisches Potenzial. So existieren bereits zahlreiche Nachhaltigkeitskonzepte, welche sich insbesondere für Hochhäuser als sinnvoll gestalten. Generell weisen diese hinsichtlich ihrer Energieeffizienz eine vergleichsweise positive Bilanz auf. Grund hierfür ist das im Vergleich zu anderen Gebäuden günstigere Verhältnis zwischen Oberfläche und Volumen, wodurch sich auch die Flächenversiegelung reduziert und Verkehrswege verkürzen. Die Energienutzung aus Abwasser oder die erneute Netzeinspeisung der Antriebsenergie von Aufzügen stellen weitere hochhausrelevante Nachhaltigkeitskonzepte dar.

4.2 Der Markt für Bürohochhäuser in Deutschland

Die Höhenentwicklung von Gebäuden startete bereits im letzten Jahrhundert auf dem nordamerikanischen Kontinent. Noch bis zum Ende der 1980er Jahre befanden sich die höchsten Gebäude fast ausschließlich in den USA. Städte wie Chicago und New York wurden mit der Entstehung der Bürohochhäuser Aushängeschilder der amerikanischen Stadtentwicklung.

Erst später, in den 1990er Jahren, entstanden auch Hochhäuser in anderen Bereichen der Welt und erreichten dort schnell zum Teil extreme Höhen. Gerade in Ländern und Städten mit sehr hoher Bevölkerungsdichte wie Japan und Hongkong setzten die Architekten auf diese Bauweise, die sich auch in den Bürogebäuden niederschlug.

In Deutschland stellen Bürohochhäuser in den meisten Märkten eine Ausnahme dar. Zu Beginn der Hochhausentwicklungen in Deutschland Anfang des 20. Jahrhunderts beschränkten sich diese zunächst auf einzelne Gebäude für industrielle Nutzer. Erst mit dem Wachstum des Dienstleistungssektors begann eine Phase der regeren Bautätigkeit für Bürohochhäuser.

Während diese in den meisten Büromärkten nur punktuell realisiert wurden, findet sich in Frankfurt am Main eine ungewöhnlich große Bürohochhausdichte. Insbesondere im sogenannten Bankenviertel wurden bereits seit den 1970er Jahren kontinuierlich Bürohochhausprojekte auf internationalem Niveau realisiert und prägen die Skyline der Stadt nachhaltig.

Typische Nutzergruppen v. a. in Frankfurt

Frankfurt und speziell das Bankenviertel profitiert dabei auch von einer hochhausaffinen Stadtentwicklungspolitik, zum anderen von einem überdurchschnittlich hohen Mietniveau, das die Realisierung von Hochhäusern erleichtert. Förderlich wirkte sich zudem die Konzentration typischer hochhausaffiner Nutzer aus. Als deutsche Hauptstadt der Banken und Versicherungen hat Frankfurt (insbesondere der Teilmarkt Bankenviertel) eine sehr geeignete Branchenstruktur für Entwicklungen von Bürohochhäusern.

Auch die Umsatzstrukturen der letzten Jahre stehen dafür. Seit 2009 entfallen rund 60 % der Vermietungen und Eigennutzungen auf Banken. Rund 25 % des Umsatzes vereinen Dienstleister auf sich, wobei hochwertige und wenig preissensible Bereiche wie Finanzdienstleister, Versicherungen und juristische Dienstleistungen dominieren.

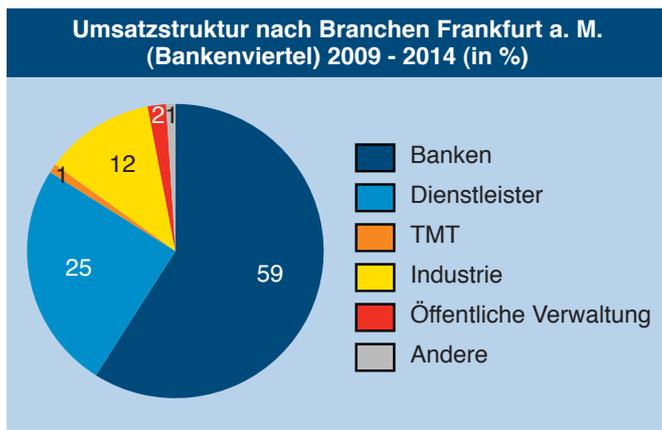
Weitere relevante Anteile entfallen auf Industrieunternehmen. Hierbei handelt es sich in der Regel um Großunternehmen mit Repräsentationsbedarf. Im untersuchten Zeitraum sind zwei Großabschlüsse der Deutschen Bahn umsatzprägend.

Die Nutzer bzw. Branchen haben besondere Anforderungen an ihre Büroimmobilien. Sichtbarkeit, Image und Repräsentativität nehmen hierbei eine besondere Bedeutung ein.

Typische Bürohochhausnutzer
Branche
Banken
Versicherungen
Juristische Dienstleister
Finanzdienstleister
Wirtschaftsprüfer/Berater
Corporates mit Repräsentationsbedarf

Diese Nutzergruppen sind jedoch nur in wenigen Städten mit einem ausreichenden Nachfragevolumen vorhanden. Umgekehrt wirkt sich an einigen Standorten erschwerend auf die Realisierung von Bürohochhäusern das deutlich niedrigere Spitzenmietniveau aus. Zudem können städtebauliche Gegebenheiten wie baurechtliche Vorgaben zur Höhe oder fehlende Potenzialflächen die Entwicklung von Bürohochhäusern verhindern.

Gerade in Zeiten hoher Flächennachfrage rücken Planungen für Hochhäuser wieder in den Fokus. Insbesondere in den zentralen Lagen, die häufig eine sehr hohe Nachfrage und nur geringe Leerstände haben, erweisen sich diese Planungen vor dem Hintergrund der oftmals geringen Potenzialflächen als relevante Alternativen.

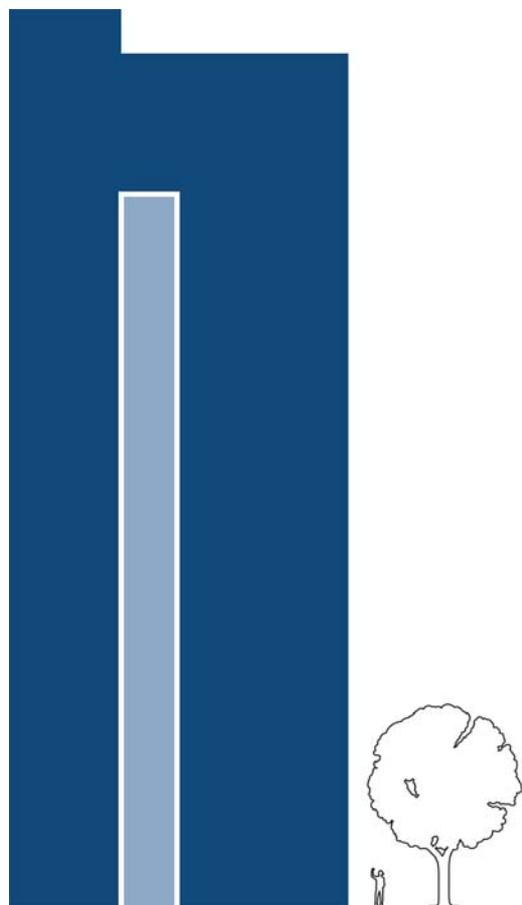


Quelle: bulwiengesa

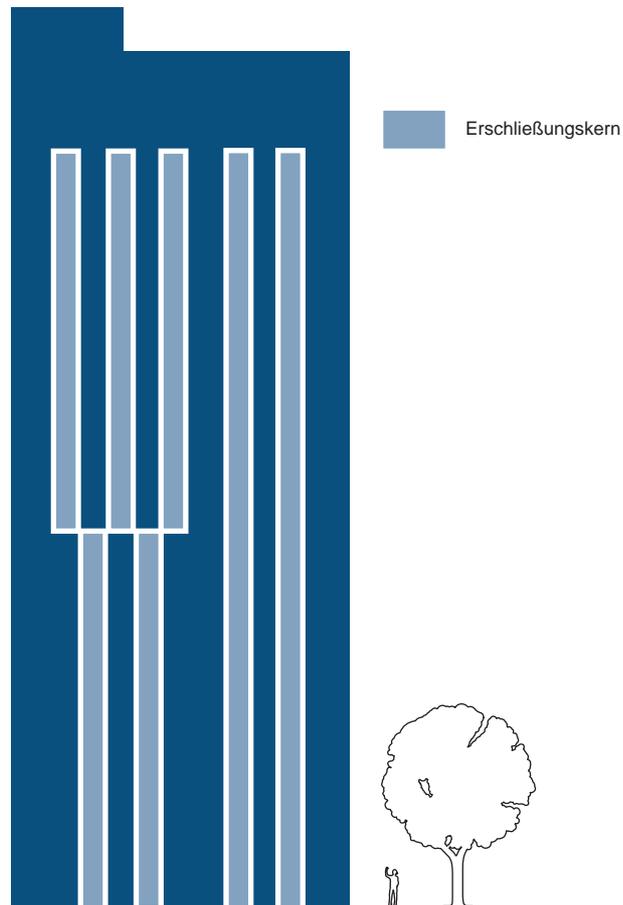
Single-Tenant- vs. Multi-Tenant-/Multi-Use-Hochhäuser		
	Single-Tenant	Multi-Tenant/Multi-Use
Beispiele	<ul style="list-style-type: none"> – Commerzbank Tower, Frankfurt a. M. – Bahntower, Berlin – Silberturm, Frankfurt a. M. – Europäische Zentralbank, Frankfurt a. M. 	<ul style="list-style-type: none"> – De Rotterdam – Opernturm, Frankfurt a. M. – Zoofenster, Berlin – Upper West, Berlin – WestendDuo, Frankfurt a. M.
Flexibilität	Gering	Hoch
Erschließung	Großzügiger Eingangsbereich, Effiziente vertikale Erschließung	Aufwändigere Erschließung durch Anordnung der Treppenhäuser und separate Sanitärbereiche
Drittverwendungsfähigkeit/ Wiedervermietbarkeit	Durchschnittlich	Hoch
Leerstandsrisiko	Erhöht	Gering
Zielgruppenspektrum	Durchschnittlich	Groß
Core-Fähigkeit	Hoch	Sehr hoch
Typische Nutzergruppen	Große Banken & Versicherungen, höherwertige Dienstleister wie Wirtschaftsprüfer und Berater, Corporates mit Repräsentationsbedarf	Banken, Versicherungen, höherwertige Dienstleister wie Wirtschaftsprüfer und Berater, Corporates mit Repräsentationsbedarf, öffentliche Hand, TMT-Unternehmen
Alternative Nutzungen	–	Wohnen, Hotel, Einzelhandel

Quelle: bulwiengesa

Traditionelles Single-Tenant-Objekt



Beispielhaftes Multi-Tenant/Multi-Use-Objekt



4.3 Das richtige Timing – Bürohochhäuser positionieren

Die Zyklen der Büromärkte haben, neben Lage- und Objektqualitäten eines Büroprojektes, einen großen Einfluss auf den Erfolg einer Platzierung im Markt. Die Angebots- und Nachfragesituation im Vermarktungszeitraum ist dabei ausschlaggebend. Für Bürohochhäuser mit ihren hohen Flächenvolumina gilt dies besonders. Gerade vor dem Hintergrund der immer kürzer werdenden Zyklen stellt dies für Entwickler eine große Herausforderung dar. Die beispielhaften Darstellungen ausgewählter Hochhausentwicklungen in Frankfurt und Hamburg verdeutlichen dabei den Einfluss der Marktzyklen. Um dem großen Volumen von Bürohochhäusern, das üblicherweise mit einer längeren Vermarktungsdauer einhergeht, Rechnung zu tragen, wird als Indikator die Leerstandsrate im Objekt zwei Jahre nach Fertigstellung herangezogen.

Für den Frankfurter Markt wurden ausgewählt:

WestendDuo (Hochtief Projektentwicklung)
 Höhe: 96 m
 Fläche: 27.523 qm MF/G
 Fertigstellung: Q4/2006

OpernTurm (Tishman Speyer)
 Höhe: 170 m
 Fläche: 63.900 qm MF/G
 Fertigstellung: Q4/2009

Tower 185 (CA Immo Deutschland)
 Höhe: 200 m
 Fläche: 63.750 qm MF/G (ohne Sockel)
 Fertigstellung: Q3/2011

TanusTurm (Tishman Speyer)
 Höhe: 170 m
 Fläche: 61.909 qm MF/G
 Fertigstellung: Q2/2014

In Hamburg wurden in die Untersuchung einbezogen:

Atlantic Haus (Quantum AG/HSH Nordbank AG)
 Höhe: 75 m
 Fläche: 30.900 qm MF/G
 Fertigstellung: Q2/2007

Tanzende Türme (Strabag Projektentwicklung GmbH)
 Höhe: 72 m
 Fläche: 43.683 qm MF/G
 Fertigstellung: Q4/2012

Das Ergebnis der Analyse zeigt, dass aufgrund der langen Planungs- und Konstruktionsdauer von Bürohochhäusern eine antizyklische Herangehensweise hilfreich ist. Für die Planungs-

phase bietet sich daher ein Zeitpunkt mit vergleichsweise hohen Fertigstellungszahlen und gegebenenfalls hohem Leerstand an.

Antizyklisches Planen

Beispielhaft ist dies am Projekt WestendDuo nachzuvollziehen. Das Objekt wurde zu Zeiten vergleichsweise hoher Fertigstellungs- und Leerstandszahlen geplant und in eine Phase sinkender Neuzugänge hinein realisiert. Mit seiner Fertigstellung Ende 2006 traf es auf einen Markt, der auch in den folgenden Jahren durch eine sehr geringe Bautätigkeit und einen spürbar sinkenden Leerstand geprägt war. Eine gute Positionierung im Markt gelang; das WestendDuo konnte aufgrund der vergleichsweise geringen Neuzugänge in den Jahren nach Fertigstellung hohe Spitzenmieten erzielen.

Auch ein Objekt wie der OpernTurm, der 2009 in eine Phase großer Marktunsicherheiten hinein fertiggestellt wurde, gelang eine sehr gute Positionierung. Dies ist in den damaligen Marktgegebenheiten begründet, die durch eine geringe Wettbewerbsintensität im Neubausegment des Frankfurter Bürohochhausmarktes gekennzeichnet war.

Der Tower 185 war 2011 der erste Büroturm, der nach den Marktverwerfungen in Frankfurt realisiert wurde. Trotz seiner Lage etwas abseits der klassischen Bankenlagen profitierte er von den geringen Fertigstellungszahlen der Jahre 2012 und 2013 und hatte mit pwc früh einen Ankernutzer im Objekt.

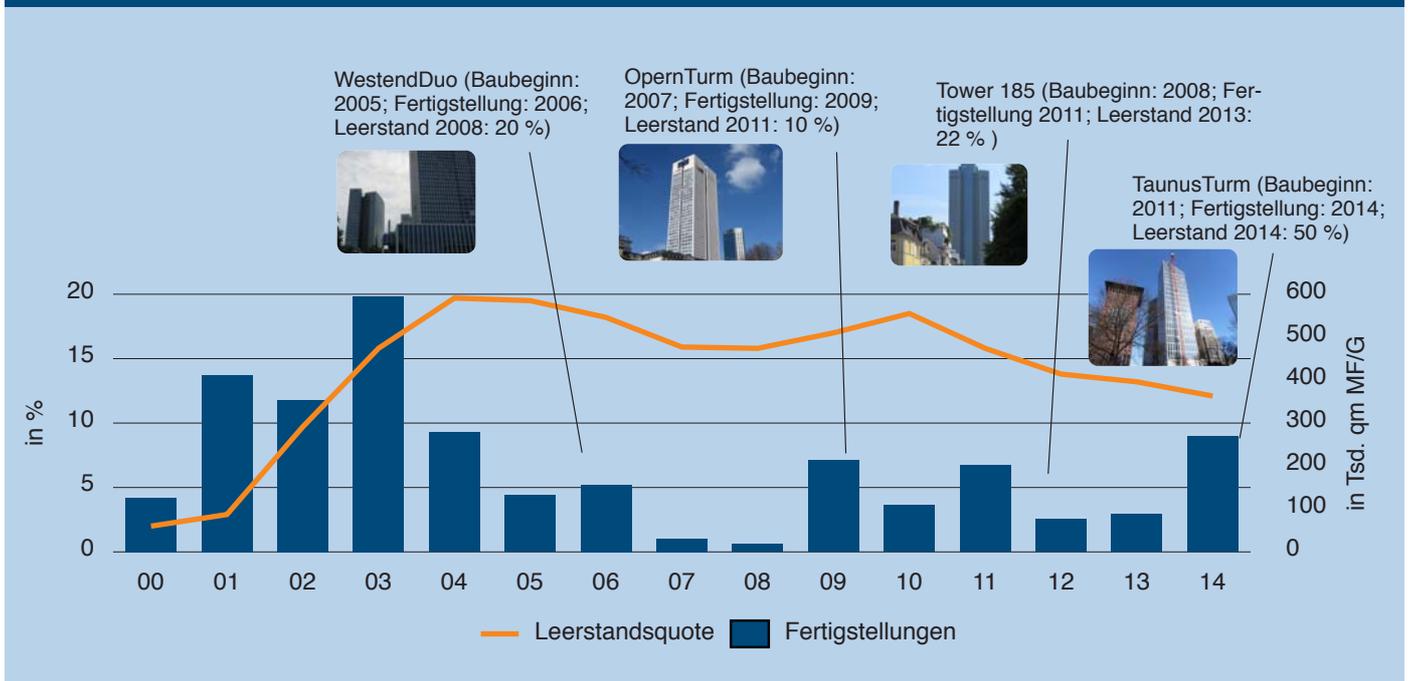
Auch in Hamburg, als nicht klassischem Hochhausmarkt, lassen sich Ableitungen aus der Performance der Beispielobjekte ziehen.

Die Tanzenden Türme sind ein idealtypisches Beispiel. Der Baubeginn erfolgte in einem Jahr mit sehr reger Bautätigkeit. Zum Zeitpunkt der Fertigstellung konnte das Projekt hingegen von einem spürbaren Rückgang der Fertigstellungen und des Leerstands profitieren. So war eine erfolgreiche Etablierung des Objektes mit nur geringem Leerstand möglich. Die großflächige Eigennutzung der Strabag wirkte sich dabei natürlich förderlich aus.

Das Atlantic Haus konnte von der vitalen Nachfrage im Hamburger Markt zum Zeitpunkt der Fertigstellung profitieren. Zudem profitierte das Objekt von der Realisierung eines gesamten Quartiers und der damit verbundenen Aufwertung der Mikrolage respektive des Teilmarktes St. Pauli. Hierbei wirkte sich auch positiv aus, dass Bürohochhäuser in Hamburg zu diesem Zeitpunkt vergleichsweise unterrepräsentiert waren.

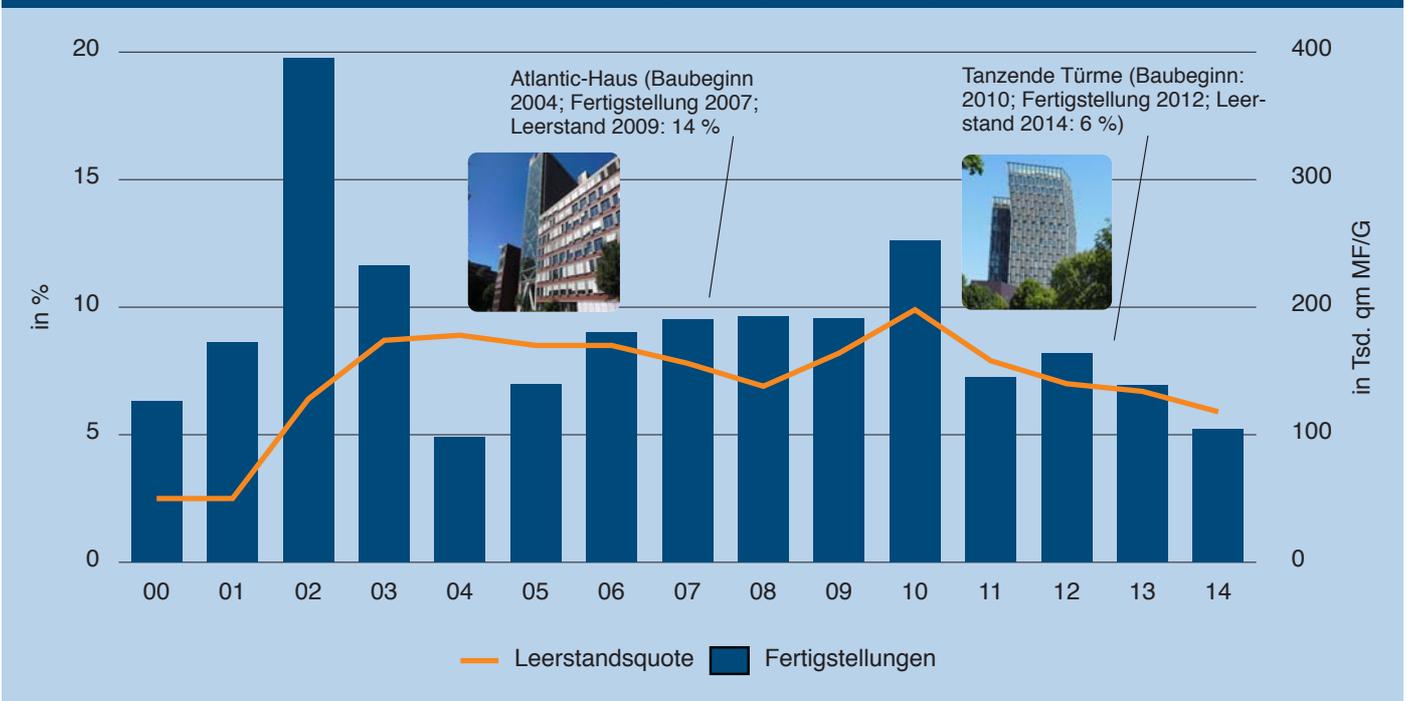
Anhand der Beispiele wird deutlich, dass ein gutes Timing hilfreich für die Positionierung des Objektes sein kann. Selbstverständlich sind jedoch auch Aspekte wie die Wettbewerbssituation, Besonderheiten der Mikrolage und die Vermarktungsaktivitäten (Branding) zu berücksichtigen.

Büroflächenleerstand & -fertigstellungen in Frankfurt a. M. 2000 - 2014



Quelle: bulwiengesa

Büroflächenleerstand & -fertigstellungen in Hamburg 2000 - 2014



Quelle: bulwiengesa

4.4 Landmarks und Branding – nachhaltiger Wiedererkennungswert

Hochhäuser haben allein aufgrund ihrer Größe ein besonders hohes repräsentatives Potenzial. Wichtigstes Kriterium für die Schaffung von Exklusivität ist nach wie vor die Lage des Objektes sowie begleitende Marketingaktivitäten.

Seit einigen Jahren verleiht das sogenannte Architectural Branding Bürogebäuden eine Markenidentität. Zudem wird neben architektonischen Aspekten auch der Namensgebung als Teil des Brandings eine immer größere Rolle zuteil.

Brandingkriterien
Architektur
Standort/Lage
Naming
Firmenlogo
Marketing/Image

Ziele des Brandings

Für Eigentümer liegen die Ziele des Immobilien-Brandings in:

- Erhöhung des Bekanntheitsgrades der Immobilie
- Positionierung im Wettbewerb
- Darstellung der Unique Selling Proposition
- Erhöhung der Kauf- und Mietpreise
- Vermeidung/Reduktion von Leerstand

Für Nutzer sind gerade die Aspekte der Wiedererkennung sehr wichtig, da Flächen in Bürohochhäusern oftmals das repräsentative Aushängeschild für größere Unternehmen sind. Aber auch internationalen Investoren ist der Wiedererkennungswert wichtig.

Entsprechend entscheiden zunächst optische Aspekte über die Wiedererkennung. Architektonische „Landmarks“, die durch Höhe oder besondere Architektur auffallen, besitzen dabei einen besonders hohen Wiedererkennungswert und sind idealerweise weit über die Standortgrenzen hinaus bekannt.

Prominente internationale Beispiele sind The Gherkin in London und der Tour Carpe Diem in La Défense, Paris. Auch in Deutschland gibt es vereinzelt Objekte mit ähnlich markanter Architektur, wie den neuen EZB-Tower in Frankfurt.

Entsprechend signifikant definieren die Mietniveaus dieser Objekte die Spitzenmiete der Teilmärkte mit. Zum Teil erreichen derartige Objekte auch Mieten deutlich oberhalb des typischen Marktniveaus wie zum Beispiel der BahnTower in Berlin. Selbst in der Nachvermietung nach rund zehn Jahren wurde ein Mietniveau deutlich oberhalb der typischen Marktmiete erzielt. Auch das renommierte Dreischeidenhaus in Düsseldorf generiert nach seinem gerade vollzogenen Umbau eine Miete über dem städtischen Spitzenmietsatz.

Der Name bleibt haften

Für die Namensgebung der Liegenschaften kommen dabei verschiedene Möglichkeiten infrage. Ein Beispiel für ein – zeitgebundenes – Hochhaus-Branding sind die Namen der Mieter oder Eigentümer. Von ihren namhaften Nutzern profitieren Objekte wie der BahnTower am Potsdamer Platz oder der Commerzbank Tower im Frankfurter Bankenviertel. Manchmal bleibt der Name selbst nach dem Auszug des Mieters haften: So wird das Projekt maxCologne, heute auch Lanxess Tower, von Presse und Öffentlichkeit weiterhin als Lufthansa-Hochhaus bezeichnet und wahrgenommen.

Alternativ kann auch eine mieterunabhängige Namensgebung zur erfolgreichen Positionierung beitragen. Beispiele sind der OpernTurm und der MesseTurm in Frankfurt und der Astratum in Hamburg.

Durch das Aufgreifen historischer Gegebenheiten oder regionaler Besonderheiten wird eine Marke geschaffen, die einen hohen Wiedererkennungswert hat.

Dies spiegelt sich auch in den Mietpreisen nachhaltig wider. So gelingt es beispielsweise, im Frankfurter MesseTurm Mieten zu erzielen, die weit über denen des Umfelds liegen – und dies, obwohl das Objekt rund zehn Jahre älter ist als benachbarte Hochhausobjekte.

Durch ein zielgerichtetes Branding, ob über architektonische Besonderheiten oder eine gezielte Namensgebung, kann es also gelingen, einen nachhaltigen Wiedererkennungswert zu generieren. Hiervon können sowohl Mieter, durch höheres Prestige, als auch Projektentwickler und Eigentümer, durch höhere Kaufpreise oder Mieten, profitieren.

Ausgewählte Best Practice Beispiele (1/3)



1 Tower 185 (Quelle: CA Immo)	
Standort	Frankfurt
Bürolage	Europaviertel (City)
Fertigstellung	2011
Gesamtgröße	63.750 qm MF/G (ohne Sockel)
davon Büro	100 %
Leerstandsquote Juni 2015	ca. 15 %
Mietniveau	28,00 - 33,00 Euro/qm MF/G
Mieterklientel (Schwerpunkt)	Wirtschaftsprüfer, Finanzdienstleister Juristische Dienstleistungen
Hauptmieter	pwc
Besonderheit	LEED Gold Zertifikat



2 OpernTurm	
Standort	Frankfurt
Bürolage	Westend (City)
Fertigstellung	2009
Gesamtgröße	63.500 qm MF/G
davon Büro	98 %
Leerstandsquote Juni 2015	ca. 1,5 %
Mietniveau	32,00 - 42,00 Euro/qm MF/G
Mieterklientel (Schwerpunkt)	Finanzdienstleister, Banken Juristische Dienstleistungen
Hauptmieter	UBS Deutschland
Besonderheit	Standort direkt neben der Alten Oper



3 EZB-Tower	
Standort	Frankfurt
Bürolage	Ostend (Cityrand)
Fertigstellung	2014
Gesamtgröße	108.300 qm MF/G
davon Büro	96 %
Leerstandsquote Juni 2015	0 %
Mietniveau	Eigennutzung
Mieterklientel (Schwerpunkt)	Banken
Hauptmieter	Europäische Zentralbank
Besonderheit	Inkl. denkmalgeschützte Großmarkthalle



4 Astra-Turm	
Standort	Hamburg
Bürolage	St. Pauli (Cityrand)
Fertigstellung	2007
Gesamtgröße	11.300 qm MF/G
davon Büro	100 %
Leerstandsquote Juni 2015	ca. 13 %
Mietniveau	14,00 - 23,00 Euro/qm MF/G
Mieterklientel (Schwerpunkt)	Logistik/Transport, Beratungsdienstleistungen
Hauptmieter	Reederei Nord, Wappen Reederei
Besonderheit	Lage im Brauereiquartier

Ausgewählte Best Practice Beispiele (2/3)



5 Emporio	
Standort	Hamburg
Bürolage	Alstadt/Neustadt (City)
Fertigstellung	2011
Gesamtgröße	35.511 qm MF/G (nur Hochhaus)
davon Büro	100 %
Leerstandsquote Juni 2015	ca. 20 %
Mietniveau	19,00 - 24,00 Euro/qm MF/G
Mieterklientel (Schwerpunkt)	Logistik/Transport, Finanzdienstleister juristische Dienstleistungen
Hauptmieter	White & Case LLP, Oldendorf Carriers
Besonderheit	LEED Platin Zertifikat



6 BahnTower	
Standort	Berlin
Bürolage	Potsdamer Platz (City)
Fertigstellung	2000
Gesamtgröße	23.011 qm MF/G
davon Büro	100 %
Leerstandsquote Juni 2015	0 %
Mietniveau	30,00 - 35,00 Euro/qm MF/G
Mieterklientel (Schwerpunkt)	Logistik/Transport
Hauptmieter	Deutsche Bahn AG
Besonderheit	Lage im Sony Center



7 Tour Total (Quelle: CA Immo)	
Standort	Berlin
Bürolage	Europacity (Cityrand)
Fertigstellung	2012
Gesamtgröße	13.952 qm MF/G
davon Büro	100 %
Leerstandsquote Juni 2015	0 %
Mietniveau	18,00 - 20,00 Euro/qm MF/G
Mieterklientel (Schwerpunkt)	Verarbeitendes Gewerbe
Hauptmieter	Total
Besonderheit	Erstes Hochhaus in der Europacity



8 maxCologne (Quelle: Michael Claushallmann)	
Standort	Köln
Bürolage	Deutz (Cityrand)
Fertigstellung	2012
Gesamtgröße	49.600 qm MF/G
davon Büro	99 %
Leerstandsquote Juni 2015	0 %
Mietniveau	18,00 - 20,00 Euro/qm MF/G
Mieterklientel (Schwerpunkt)	Verarbeitendes Gewerbe, juristische Dienstleister
Hauptmieter	Lanxess AG
Besonderheit	Direkte Lage am Rhein

Ausgewählte Best Practice Beispiele (3/3)



9 Dreischeibenhaus (Quelle: MOMENI Group/Ralf Richter)

Standort	Düsseldorf
Bürolage	Stadtmitte (City)
Fertigstellung	2014
Gesamtgröße	30.000 qm MF/G
davon Büro	100 %
Leerstandsquote Juni 2015	0 %
Mietniveau	23,00 - 30,00 Euro/qm MF/G
Mieterklientel (Schwerpunkt)	Juristische Dienstleister, Berater, Tourismus/Freizeit
Hauptmieter	alltours, Gleiss Lutz, A.T. Kearney
Besonderheit	Saniertes Bestandsgebäude von 1960



10 30 St Mary Axe – The Gherkin

Standort	London
Bürolage	Finanzdistrikt
Fertigstellung	2003
Gesamtgröße	ca. 47.000 qm MF/G
davon Büro	98 %
Leerstandsquote Juni 2015	0 %
Mietniveau	100,00 - 120,00 Euro/qm MF/G
Mieterklientel (Schwerpunkt)	Versicherungen, Berater, Finanzdienstleister
Hauptmieter	Swiss Re
Besonderheit	Nachhaltiger Energieeffizienzansatz



11 Tour Carpe Diem (Quelle: Christian Mueller/Shutterstock.com)

Standort	Paris
Bürolage	La Défense (Bürozentrum)
Fertigstellung	2013
Gesamtgröße	47.100 qm MF/G
davon Büro	98 %
Leerstandsquote Juni 2015	10 - 15 %
Mietniveau	40,00 - 50,00 Euro/qm MF/G
Mieterklientel (Schwerpunkt)	Verarbeitendes Gewerbe
Hauptmieter	Thales
Besonderheit	Doppelte Nachhaltigkeitszertifizierung



12 De Rotterdam

Standort	Rotterdam
Bürolage	Wilhelmina Pier
Fertigstellung	2013
Gesamtgröße	160.000 qm MF/G
davon Büro	37,5 %
Leerstandsquote Juni 2015	27 %
Mietniveau	18,00 - 20,00 Euro/qm MF/G
Mieterklientel (Schwerpunkt)	Öffentliche Verwaltung, Dienstleister
Hauptmieter	Stadtverwaltung Rotterdam
Besonderheit	Hybrid Hochhaus

4.5 Der Markt für Bürohochhäuser in Berlin

Die Hochhausdebatte wird in Berlin schon seit geraumer Zeit geführt. Zentrale, gesamträumliche Hochhauskonzeptionen existieren von städtischer Seite nicht. Diese beschränken sich auf einzelne Mikrostandorte wie den Potsdamer Platz oder auf den Alexanderplatz (Kollhoff-Planungen). Höhenbeschränkungen liegen an diesen Standorten nicht vor.

Über das Stadtgebiet verteilt haben sich in den vergangenen Jahren einige kleine Bürohochhaus-Cluster entwickelt. Bekanntestes Beispiel ist der Potsdamer Platz mit der größten Konzentration an Hochhäusern. Aktuell stehen durch die jüngsten Projekte vor allem die City West und die Europacity im Fokus. Ergänzt werden diese um prominente Einzelobjekte wie beispielsweise den Kreisel in Steglitz und den Allianz Tower in Treptow. Keines der Objekte erreicht jedoch wie in Frankfurt eine Höhe von 150 Metern, die national und international Wolkenkratzer definiert.

Hotel bald größtes Hochhaus

Das künftig höchste Hochhaus der Stadt mit rund 180 Metern wird in den kommenden Jahren in Neukölln mit dem Estrel Tower errichtet, einem Hotelgebäude.

Bürohochhäuser in Berlin	
Berlin	Anzahl
Realisierte Bürohochhäuser 1960 - 1975	8
Realisierte Bürohochhäuser 1976 - 1990	3
Realisierte Bürohochhäuser 1991 - 2000	8
Realisierte Bürohochhäuser 2001 - 2015	5
Bürohochhäuser Insgesamt (Juni 2015)	24
Höhe in m (Durchschnitt)	ca. 87 m

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

Mit durchschnittlich 87 Metern Höhe gelten die bestehenden Bürohochhäuser als vergleichsweise klein. Das derzeit höchste Bürohochhaus Berlins, der Treptower, misst 125 Meter. Es folgen die beiden mischgenutzten Objekte Zoofenster und das derzeit noch in Bau befindliche Upper West mit jeweils ca. 119 Metern.

Während sich Wohnhochhäuser marktseitig in den letzten Jahren einer immer größer werdenden Beliebtheit erfreuen, stellen Bürohochhäuser weiterhin Ausnahmen dar, die zudem auch politisch nicht unumstritten sind. Die Gesamtzahl von Bürohochhäusern fällt daher vergleichsweise gering aus. Zudem werden einige bestehende Objekte wie der Steglitzer Kreisel, das Ku'damm Karree oder das Postbank Hochhaus künftig in Wohnungen umgenutzt.

In der aktuellen Marktphase, geprägt durch hohe Umsatzzahlen und sehr geringe Leerstände insbesondere in den zentralen

Lagen, rücken verschiedene Hochhausplanungen mit Büronutzungen aber wieder in der Fokus.

Hochhausplanungen wieder interessant

Besonders prominent stellen sich dabei die Entwicklungen in der City West dar. Mit dem Ende 2012 fertiggestellten Zoofenster wurde das erste moderne Hochhaus mit relevanten Büroanteilen realisiert. Derzeit entsteht unmittelbar daneben das Upper West, das annähernd die gleiche Höhe haben wird. Weitere Planungen, die sich derzeit aber noch in der Ideenphase befinden, sehen im Umfeld weitere Hochhäuser vor. So gibt es von Langhof Architekten, die sich auch für das Upper West verantwortlich zeigen, Planungen für das 209 Meter hohe Hochhaus Hardenberg direkt am Hardenbergplatz.

Dieses ist von vielen Seiten stark diskutiert, ähnlich wie die Planungen von Kleihues + Kleihues für das Stadtquartier am Bahnhof Zoo, auf dem Grundstück zwischen Hardenbergstraße, Müller-Breslau-Straße und Bahntrasse. Den Planungen zufolge sind unter anderem sechs Hochhäuser zwischen 63 und 161 Meter Höhe denkbar.

Ebenfalls, auch medial sehr präsent, sind die Hochhausplanungen am Alexanderplatz. Hier existiert zudem ein offizielles Hochhauskonzept der Stadt Berlin. Die Planungen des Architekten Hans Kollhoff aus dem Jahr 1993 sehen bis zu zehn rund 150 Meter hohe Türme vor. Bis dato wurde noch keiner realisiert. Es gibt jedoch Planungen von Hines und MonArch, die schon weiter gediehen sind. Während sich die Planungen von Hines mittlerweile auf Wohnungen und eine Hotelnutzung fokussieren, sind für den MonArch-Turm auch Büronutzungen nicht ausgeschlossen. Weitere, derzeit noch etwas wenig konkrete Planungen sehen zudem die Überbauung von Galeria Kaufhof mit einem Hochhaus vor, das vor allem Büroflächen vorhalten soll.

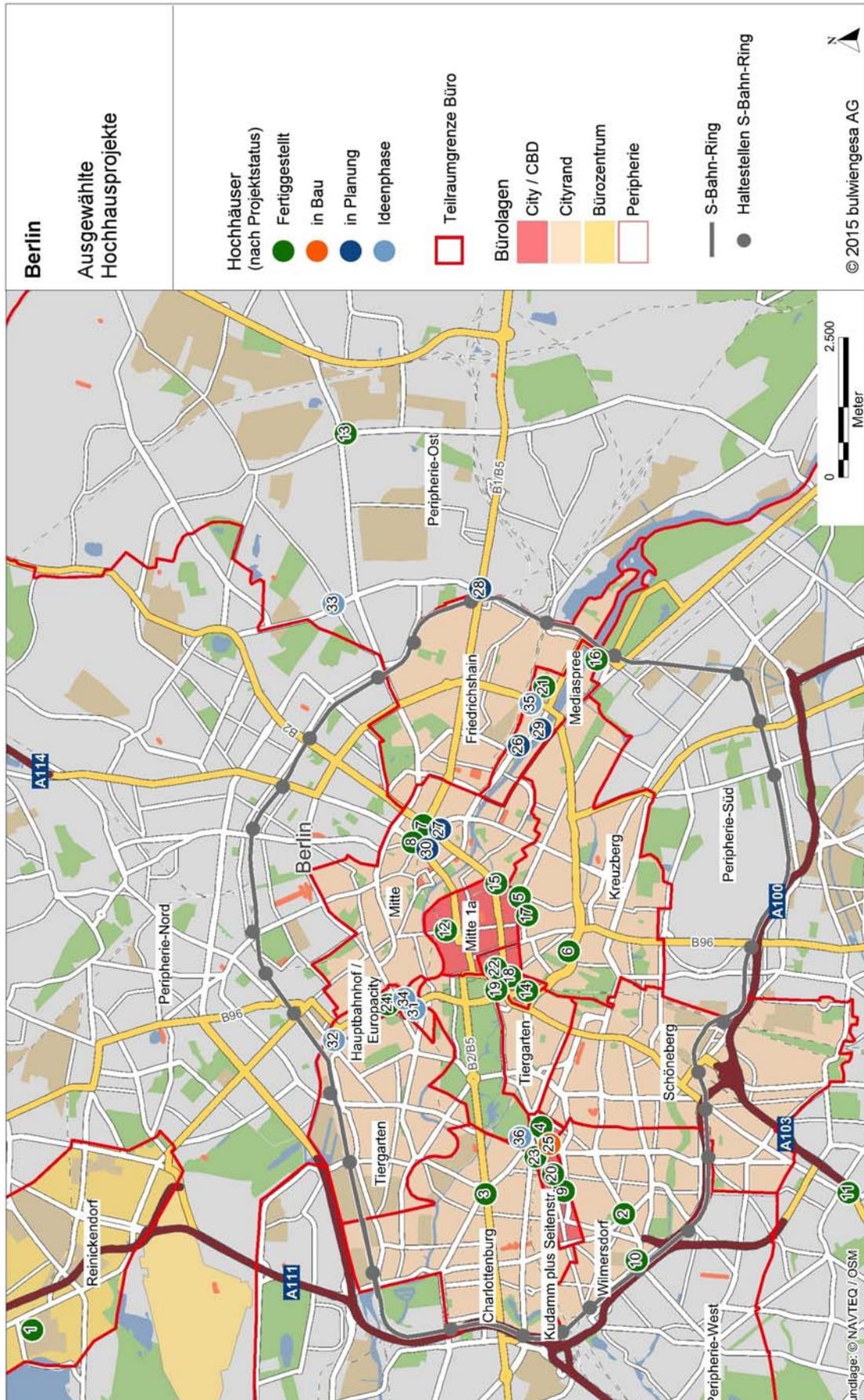
Hohe Mikrolagenqualität

In den beiden großen innerstädtischen Entwicklungsgebieten, Europacity und Mediaspree, werden ebenfalls Hochhäuser realisiert. In der Mediaspree sind es derzeit vor allem Wohnhochhäuser. Künftig sind aber sowohl auf dem Anschutz-Areal als auch auf dem Postareal vereinzelt Hochhäuser angedacht, die auch über Büroflächen verfügen. In der Europacity existiert mit dem Tour Total bereits ein prominentes Bürohochhaus. Dort befinden sich weitere Objekte in der Planung, vor allem für das Bürosegment.

Alle diese Lagen verfügen über eine hohe Mikrostandortqualität bzw. werden diese künftig entwickeln. Die Standorte weisen dabei unterschiedliche Ausrichtungen auf. Während beispielsweise die City West mit einer sehr hohen Urbanität punktet, profitiert die Europacity von seiner unmittelbaren Nähe zum Hauptbahnhof und zu den politischen Entscheidungsträgern der Bundesrepublik.

Nr.	Objektname	Teilmarkt	Adresse	Baujahr	Höhe in m	Ge-schosse	qm NF	Kommentar
Bestandsgebäude								
1	Borsigturm	Reinickendorf	Am Borsigturm 2	1924	64,0	10	2.845	Ältestes Hochhaus Berlins
2	Württembergische Str. 6	Wilmerdorf	Württembergische Str. 6	1956	62,5	18	17.840	Nutzer: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung
3	Telefunken Haus	Charlottenburg	Ernst-Reuter-Platz 7	1960	79,0	22	12.800	Auch bekannt als TU-Hochhaus
4	Europa-Center	City West	Tauentzienstraße 9-12	1965	103,0	21	48.583	Ca. 13.000 qm Büroflächen
5	Axel Springer	Kreuzberg	Rudi-Dutschke-Straße	1966	78,0	20	33.500	Direkt am ehemaligen Grenzstreifen
6	Postbank-Hochhaus	Kreuzberg	Halleschen Ufer 40 - 60	1970	89,0	23	38.000	Umnutzung zum Wohnhochhaus (Xberg Tower) ab 2016 geplant
7	Ehem. Haus des Reisens	Mitte	Alexanderstraße 7	1971	65,0	18	18.800	Ca. 15.400 qm Bürofläche, Umbau/Sanierung möglich
8	Pressehaus am Alexanderplatz	Mitte	Karl-Liebknecht-Straße 29	1973	61,0	17	27.681	Hauptmieter G + J Berliner Zeitung Verlag GmbH
9	Kudamm Karree	City West	Kurfürstendamm 207	1974	102,0	23	93.000	Fläche inkl. Sockelgeschosse, Umnutzung geplant
10	Deutsche Rentenversicherung	Wilmerdorf	Hohenzollern-damm 47	1976	100,0	23	32.000	Sanierung 2013-2016
11	Steglitzer Kreisel	Peripherie-Süd	Schloßstraße 74	1977	118,0	29	32.000	Aktuell leerstehend, Umbau/Nutzungsänderung geplant
12	Internationales Handelszentrum	Mitte 1a	Friedrichstr. 95	1978	96,0	23	28.300	Erstes Hochhaus der DDR
13	Die Pyramide	Peripherie-Ost	Landsberger Allee 366	1995	100,0	23	38.037	Ehemals mit größter Uhr Europas
14	Atrium Tower/ Potsdamer Platz C1	Potsdamer Platz	Eichhornstraße 3	1997	100,0	22	39.636	Ehemaliges Debis Gebäude
15	Leipziger Straße 51	Mitte	Leipziger Straße 51	1998	78,3	22	19.680	Grenzt unmittelbar an Mitte 1a
16	Treptower	Mediaspree	An den Treptowers 1	1998	125,0	32	36.000	25.000 qm im Turm, Wahrnehmung als „Allianz Hochhaus“
17	Rocket Tower/ GSW Hochhaus	Kreuzberg	Charlottenstraße 4	1998	82,0	22	18.000	Ab 2016 Rocket Tower, vorher Renovierung/Umbau
18	Global Tower	Potsdamer Platz	Potsdamer Platz 1	1999	103,0	25	34.510	Ehemalige Bezeichnung: Kollhoff Tower
19	Bahn-Tower	Potsdamer Platz	Potsdamer Platz 2	2000	103,0	26	23.011	Lage im Sony-Center
20	Neues Kranzler Eck	City West	Kurfürstendamm 21-24	2000	60,0	16	75.386	Inkl. Einzelhandel, Hotel, Gastronomie
21	Oberbaum City (Narva-Hochhaus)	Mediaspree	Rotherstraße 16-19	2001	61,0	16	22.875	Mieter: BASF
22	Delbrückhaus	Potsdamer Platz	Potsdamer Platz 5	2003	70,0	18	17.300	13.700 qm Büro und 60 Wohneinheiten im Blockgebäude
23	Zoofenster	City West	Joachimstaler Straße 43	2012	118,8	32	38.961	Ca. 7. 000 qm, sonstige Nutzungen: Hotel (Waldorf Astoria), Wohnen, Gastro
24	Tour Total	Europacity	Jean-Monnet-Straße 2	2012	69,0	17	13.952	Firmenzentrale Deutschland des Mineralölkonzerns Total

Nr.	Objektname	Teilmarkt	Adresse	Baujahr	Höhe in m	Ge-schosse	qm NF	Kommentar
Neubauprojekte in Bau								
25	Upper West	City West	Kantstraße 1	2017	119,0	33	50.100	Ca. 19.600 qm Büro, sonstige Nutzungen: Hotel (Motel One), Gastro
Ausgewählte Neubauprojekte in Plaungs- und Ideenphase								
26	Hochhaus Am Postbahnhof	Mediaspree	Am Postbahnhof	2017/2018	70,0	k.A.	12.250	Nutzung noch nicht entschieden, Büroflächen möglich
27	Hochhausplanung MonArch	Mitte	Alexanderplatz	2018	150,0	k.A.	28.620	Büroflächenanteil noch nicht sicher
28	Verwaltungszentrale Howoge	Peripherie-Ost	Frankfurter Allee 135	2018	68,0	18	10.000	Als Komplex mit rund 200 Wohneinheiten im Umfeld
29	Anschutz-Gelände, Büroturm	Mediaspree	Hedwig-Wachenheim-Straße	2019/2020	k.A.	k.A.	20.000	Entwicklungszeitraum noch nicht gesichert
30	Hochhaus am Galeria Kaufhof	Mitte	Alexanderplatz	2020	150,0	k.A.	23.000	Teilüberbauung des Galeria Kaufhof
31	Büroturm MK8	Europacity	Invalidenstraße	2019/2020	100,0	k.A.	k.A.	Entwicklungszeitraum noch nicht gesichert
32	Hochhaus an der Perleberger Brücke	Europacity	Perleberger Straße	2019/2020	67,5	17	19.500	Reines Büroobjekt (GE-Ausweisung)
33	THE: SQUARE 3	Peripherie-Ost	Weißenseer Weg 51-52	2020/2021	118,0	k.A.	k.A.	3 Bürohochhäuser
34	Hochhaus am Europaplatz	Europacity	Nördl. der Invalidenstr. am Europaplatz	2020/2021	84,0	21	21.000	Verläuft oberhalb der S-Bahnführung
35	Wohn- und Büroturm	Mediaspree	Helen-Ernst-Straße	2022	k.A.	k.A.	69.600	Ca. 50% Büroanteil
36	Hardenberg	City West	Hardenbergplatz	2023/2024	209,0	52	k.A.	Entwicklungszeitraum noch nicht gesichert



Nachfrageseite entscheidend

Entscheidend für die Etablierung von Bürohochhäusern ist neben städtebaulichen Aspekten die Nachfrageseite. Wie oben hergeleitet, gelten hochwertige Dienstleister sowie Banken und Versicherungen als typische Hochhausmieter. Diese sind in der Regel wenig preissensibel und können die in Hochhäusern üblicherweise hohen Mieten bedienen.

Frankfurt als einzige deutsche Stadt mit relevantem Bürohochhausbesatz ist entsprechend stark durch Nutzer dieser Art geprägt. Im innerstädtischen Bereich der deutschen Bankenhauptstadt liegen die durchschnittlichen Umsatzanteile von Banken bei mindestens 40 %. Im Bankenviertel liegt der Anteil im Mittel der letzten Jahre sogar bei rund 60 %.

Berlin: Kaum Banken, mehr Dienstleister

Für Berlin fällt der Anteil dieser Nutzer, wie in der Marktanalyse verdeutlicht, sehr gering aus. In den zentraleren Teilmärkten ist der Anteil zwar deutlich höher als im übrigen Stadtgebiet, dennoch liegt beispielsweise der Anteil von Banken und Finanzdienstleistern bei unter 6 %.

Größere Nachfragepotenziale ergeben sich bei hochwertigen Dienstleistern wie Juristen, Wirtschaftsprüfern und Beratungsunternehmen, die in Berlin in den letzten Jahren deutlich an Relevanz gewonnen haben.

Dabei sind die einzelnen Teilmärkte durchaus differenziert. Besonders hohe Anteile von hochwertigen Dienstleistern und auch Banken weisen die Standorte City West und Potsdamer Platz auf.

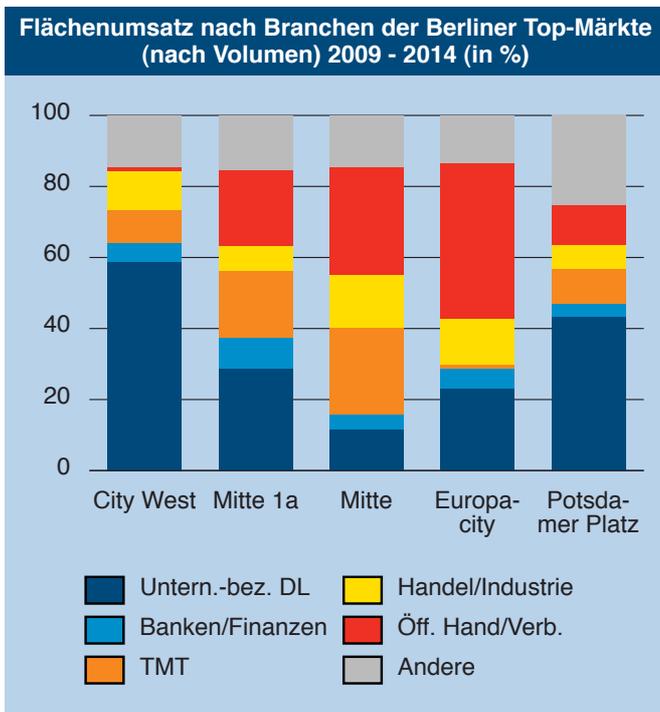
Auch die anderen Standorte generieren insgesamt ein hohes Volumen an relevanten Nachfragern aus dem Dienstleistungsbereich. Hinsichtlich der Verteilung auf die Branchen wirken sich hier aber die unterschiedlichen Strukturen der Märkte aus.

Beide Mitte-Standorte und auch die Europacity sind durch überdurchschnittlich hohe Anteile der öffentlichen Hand geprägt, wobei diese Mieter nicht zu den potenziellen Hochhausmietern zählen. In Mitte mit seinen heterogenen Bestandsstrukturen haben sich viele Unternehmen des derzeit prosperierenden TMT-Segmentes (Technologie, Medien und Telekommunikation) niedergelassen.

TMT-Sektor eher künftige Hochhausnutzer

Im Gesamtberliner Kontext ist es diese Branche, die die dynamischste Entwicklung mit weiteren hohen Wachstumsperspektiven aufweist. Die Nachfrage von Unternehmen aus dem TMT-Segment konzentriert sich dabei auf die City-Randbereiche Mitte, Kreuzberg, Friedrichshain und Mediaspree. Derartige Firmen sind überwiegend preissensibel und derzeit kaum als Nutzer von Bürohochhäusern relevant. Hier existieren jedoch Potenziale, von denen insbesondere ein Standort wie die Mediaspree künftig weiter profitieren kann. Aber auch andere Standorte geraten langsam in den Fokus dieser Nachfragergruppe.

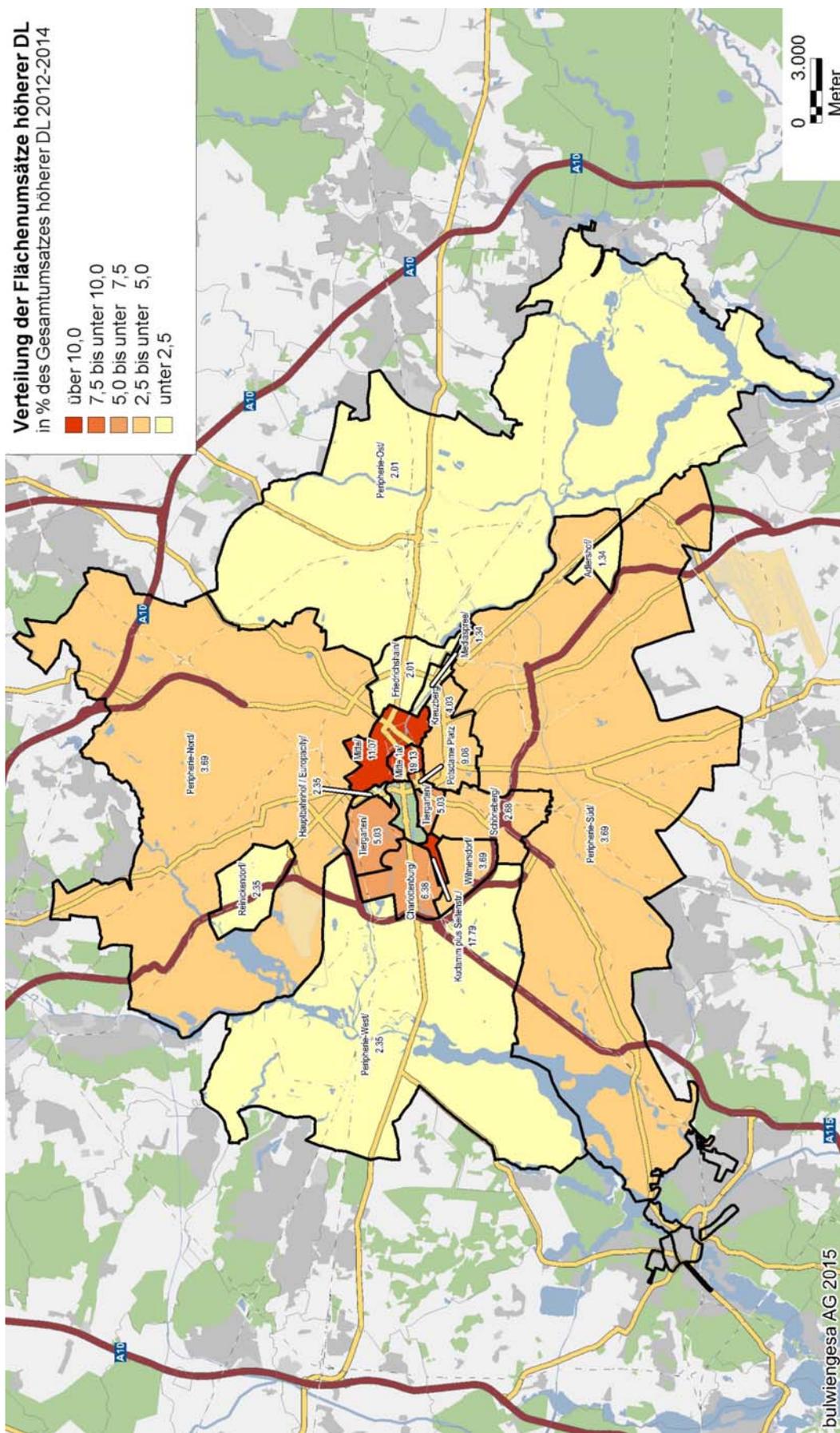
In der jüngeren Vergangenheit treten einzelne Nutzer des TMT-Segments auch deutlich weniger preissensibel auf. Beispielsweise sind die Vermietungen von Rocket Internet, Booking.com und Delivery Hero in prominenten Projektentwicklungen anzuführen. Ein wachsender Anspruch an Repräsentativität und Qualität wird hierbei deutlich und dokumentiert, dass auch derartige Nutzer zu Hochhausmietern heranwachsen können.



Quelle: bulwiengesa

Mieter	Objekt	Adresse	Büromietfläche (qm MF/G)	Miethöhe (€/qm MF/G)	Jahr
Rocket Internet	GSW-Hochhaus	Rudi-Dutschke-Str.	22.000	18,25	2015
Delivery Hero	Forum Museumsinsel	Tucholskystr.	10.760	20,85	2014
Booking.com	Palais Behrens Haus I	Behrenstr.	1.466	21,2	2014

Quelle: bulwiengesa

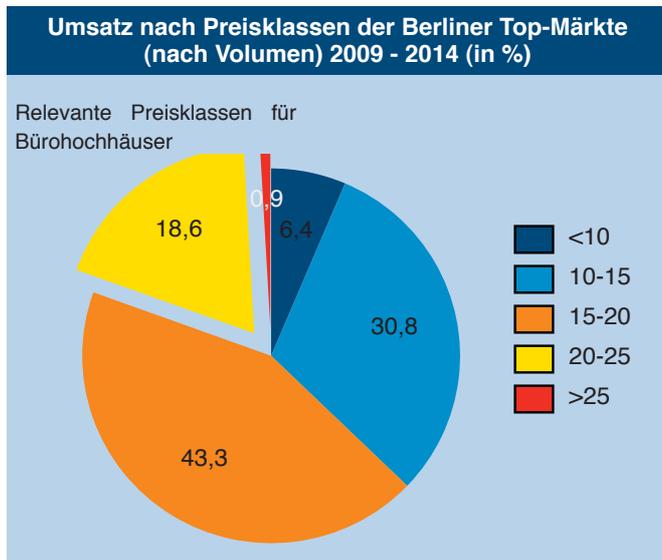


* Banken und Finanzdienstleister, juristische Dienstleister, Wirtschaftsprüfer, Berater, Versicherungen

Heterogene Teilmärkte

Vor diesem Hintergrund haben nicht nur die nach Branchen aufgeschlüsselten Umsatzstrukturen, sondern insbesondere die Strukturen nach Mietpreiskategorien eine besonders hohe Aussagekraft für das Hochhauspotenzial der Teilmärkte.

Mit einer Spitzenmiete von derzeit 23,00 Euro/qm MF/G ist das Niveau in Berlin, wie bereits dargelegt, im Vergleich zu anderen europäischen Hochhausmetropolen wie Frankfurt, London oder Paris niedrig.



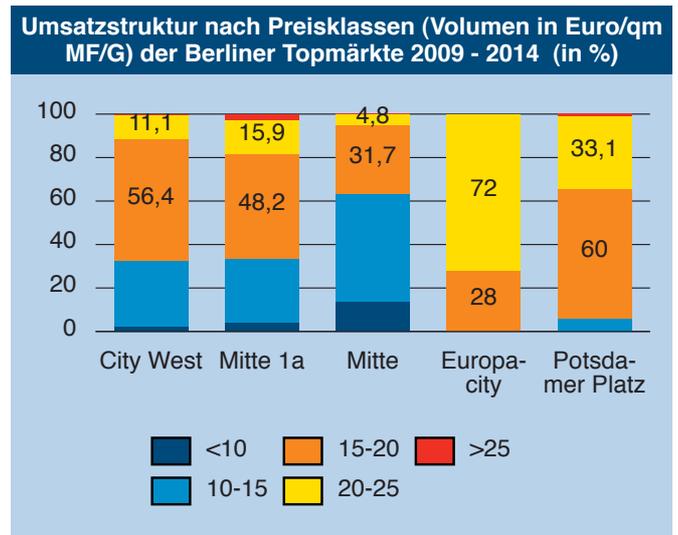
Quelle: bulwiengesa

Seit 2009 entfallen annähernd 20 % des Umsatzvolumens in den Berliner Topmärkten auf Abschlüsse mit einem Preisniveau von mindestens 20 Euro/qm MF/G. Bei nur rund 1 % werden Mieten über 25 Euro/qm MF/G erzielt.

Miete in Euro/qm	Umsatz 2009 - 2014	Umsatz p.a.
< 10	90.356	15.059
10-15	434.839	72.473
15-20	611.316	101.886
20-25	262.597	43.766
>25	12.706	2.118
Summe	1.411.814	235.302

Betrachtet man das mittlere Umsatzniveau der vergangenen Jahre, lässt sich daraus ein jährliches Umsatzvolumen von rund 46.000 qm MF/G ableiten, das Mietpreise von mehr als 20 Euro/qm MF/G erzielt. Der Anteil der Abschlüsse über 25 Euro/qm MF/G beläuft sich dabei auf etwas mehr als 2.000 qm MF/G.

Einzelne Großabschlüsse haben das Volumen in den letzten drei Jahren dabei deutlich nach oben beeinflusst. Ohne diese Sondereffekte liegt das jährliche Volumen bei 20.000 bis 25.000 qm MF/G. Der Umsatz des obersten Preissegmentes schwankt dabei ebenfalls stark und liegt in einigen Jahren auch unter der 1.000-qm-Marke.



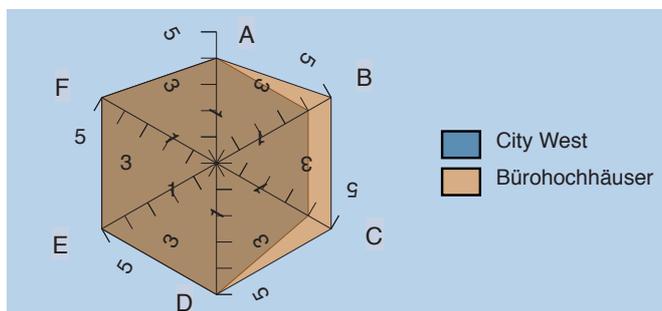
Quelle: bulwiengesa

In den einzelnen Teilmärkten sind die Verteilungen teilweise sehr unterschiedlich. Nennenswerte Anteile von Vermietungen über 25 Euro/qm MF/G werden nur in Mitte 1a und Potsdamer Platz erzielt; in der City West und dem Teilmarkt Mitte derzeit nur in Einzelfällen und ausgewählten Objekten.

Die Mietpreisspanne zwischen 20 und 25 Euro/qm hingegen erreicht in einigen Teilmärkten hohe Anteile. Besonders hervorzuheben sind hierbei die Europacity und der Potsdamer Platz. Aufgrund der jeweils nur geringen Marktgröße und dem gleichzeitig hohen Anteil an Objekten mit Neubauqualitäten werden hier durchweg hohe Mieten gezahlt, was sich auch in einem hohen durchschnittlichen Mietniveau dieser Teilmärkte niederschlägt.

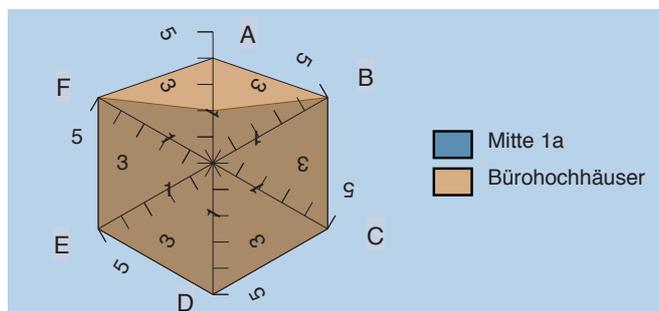
Die anderen Teilmärkte haben deutlich heterogenere Mietniveaus. Im besonderen Maße gilt dies für den Teilmarkt Mitte. Einzelne Mikrolagen erzielen zwar auch hier durchaus Mieten oberhalb der 20-Euro/qm-Marke, dies vor allem aber in den exklusiven Lagen nahe der Friedrichstraße oder im Umfeld des Regierungsviertels.

Die Berliner Top Märkte im Markt für Bürohochhäuser



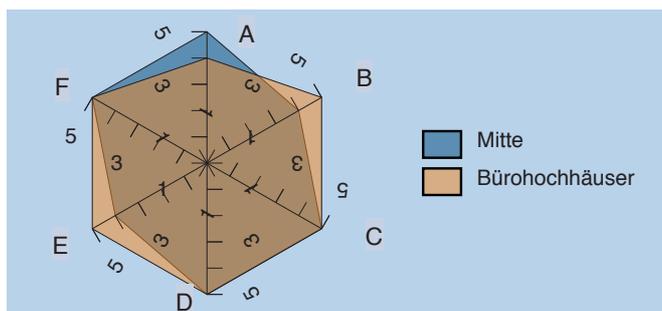
1 City West

Standort	
A: Grundstücksverfügbarkeit*	hoch
B: Mietniveau	hoch
C: Nachfrage	hoch
D: Büroaffinität	sehr hoch
E: Repräsentativität	sehr hoch
F: Anbindung	sehr hoch



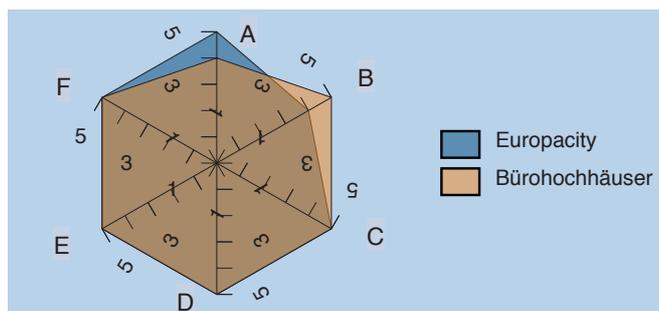
2 Mitte 1a

Standort	
A: Grundstücksverfügbarkeit	gering
B: Mietniveau	sehr hoch
C: Nachfrage	sehr hoch
D: Büroaffinität	sehr hoch
E: Repräsentativität	sehr hoch
F: Anbindung	sehr hoch



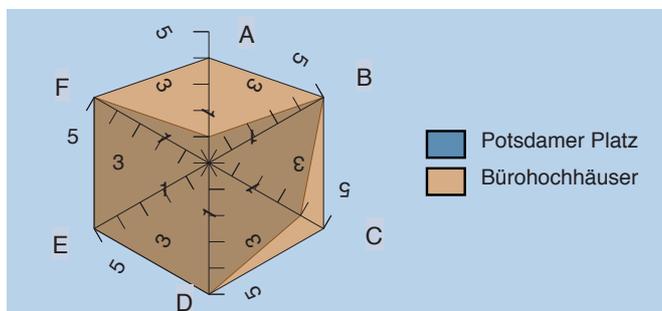
3 Mitte

Standort	
A: Grundstücksverfügbarkeit	sehr hoch
B: Mietniveau	hoch
C: Nachfrage	sehr hoch
D: Büroaffinität	sehr hoch
E: Repräsentativität	hoch
F: Anbindung	sehr hoch



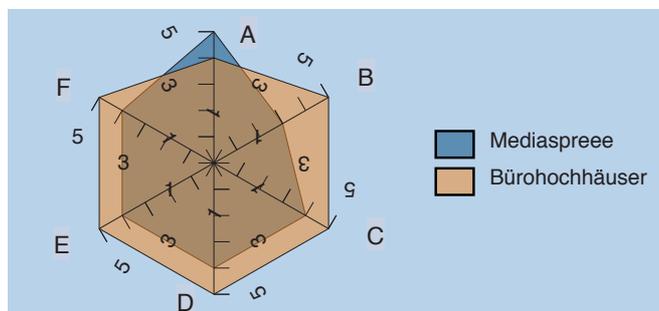
4 Europacity

Standort	
A: Grundstücksverfügbarkeit	sehr hoch
B: Mietniveau	hoch
C: Nachfrage	sehr hoch
D: Büroaffinität	sehr hoch
E: Repräsentativität	sehr hoch
F: Anbindung	sehr hoch



5 Potsdamer Platz

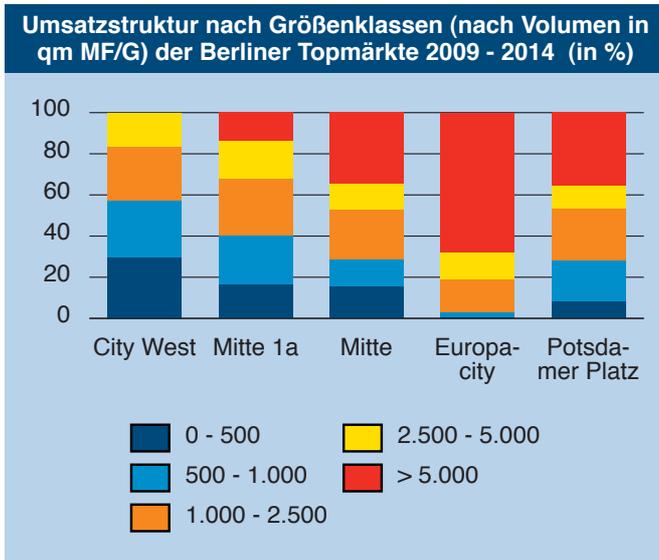
Standort	
A: Grundstücksverfügbarkeit	sehr gering
B: Mietniveau	sehr hoch
C: Nachfrage	hoch
D: Büroaffinität	sehr hoch
E: Repräsentativität	sehr hoch
F: Anbindung	sehr hoch



5 Mediaspree

Standort	
A: Grundstücksverfügbarkeit	sehr hoch
B: Mietniveau	durchschnittlich
C: Nachfrage	hoch
D: Büroaffinität	hoch
E: Repräsentativität	hoch
F: Anbindung	hoch

* Im Folgenden werden neben der Grundstücks- und Flächenverfügbarkeit des jeweiligen Teilmarktes auch dessen städtebauliche Kriterien bewertet.



Quelle: bulwiengesa

Auch hinsichtlich der Umsätze nach Größenklassen (qm MF/G) sind die einzelnen Teilmärkte unterschiedlich. Dies begründet sich in den jeweils speziellen Bau- und Nutzungsstrukturen.

Der zentrale Teilmarkt der City Ost (Mitte 1a) zeigt dabei die höchste Heterogenität. Die City West weist hingegen in den letzten Jahren keine Abschlüsse über 5.000 qm MF/G auf, zeigt aber in den anderen Größensegmenten eine annähernde Gleichverteilung.

Die Teilmärkte Mitte, Potsdamer Platz und im Besonderen die Europacity sind deutlich stärker durch Großvermietungen und großvolumige Eigennutzungen geprägt.

Der potenzielle Hochhaustyp für Berlin

Mit dem zunehmenden Wachstum der TMT-Branche werden auch traditionelle Branchen gestärkt, die z. B. durch Venture Funding und Consulting von dieser Entwicklung profitieren. Vor diesem Hintergrund entsteht in Berlin weniger ein Bedarf an klassischen Bürohochhäusern, wie sie in Scharen in den Metropolen der Welt realisiert wurden, sondern eher für einen Typus, der auf die Besonderheit des Berliner Marktes eingeht.

Mischgenutzte Hochhausobjekte an den zentralen Standorten Berlins kommen hierfür in Frage. Eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr zusammen mit den Multi-Use-Strukturen erlauben somit das Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

In diesem modernen Hochhaustyp können sich zukünftig kreative und klassische Branchen mischen, die durch die räumliche Nähe und die entstehenden Netzwerkstrukturen so noch intensiver voneinander profitieren.

Fazit

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 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 hohen Baukosten werden zur Refinanzierung hohe Mieten benötigt, die nur von wenig preissensiblen Nutzern wie Banken, Finanzdienstleistern, höherwertigen Dienstleistern und großen Corporates gezahlt werden. Im Berliner Büromarkt, der durch ein vergleichsweise niedriges Spitzenmietniveau geprägt ist, sind Nutzer dieser Art jedoch nur in eingeschränktem Maße vorhanden. Das steigende Mietniveau zeigt eine positive Entwicklung des Marktes und somit das Potenzial zum Erreichen des benötigten Niveaus.

Nur ausgewählte Teilmärkte und Mikrolagen können ein entsprechendes Mietniveau nachhaltig generieren und den Nutzern hochwertige nachgefragte Standortfaktoren bieten. Neben Lagequalitäten und Marktparametern spielen auch Aspekte wie das richtige Timing und das Branding eine wichtige Rolle für eine erfolgreiche Positionierung und einen nachhaltigen Wiedererkennungswert.

Aus Marktsicht konzentriert sich das größte Bürohochhauspotenzial auf die City West (Breitscheidplatz, Bahnhof Zoo), Berlin Mitte (Alexanderplatz) und die Europacity.

Für andere Toplagen existieren Einschränkungen. So weist zwar der Potsdamer Platz ebenfalls gute Marktparameter auf, hier fehlt es jedoch an entsprechenden Flächenpotenzialen. In Mitte 1a sind neben der Grundstücksknappheit auch städtebauliche Aspekte Ausschlusskriterien für Hochhausentwicklungen. Die Mediaspree als zweites großes Entwicklungsgebiet verfügt zwar über ausreichend Grundstücke und auch einige Planungen. Hier jedoch schränkt das Mietniveau das Hochhauspotenzial ein. Realistisch erscheinen dort derzeit vor allem Mischobjekte mit ergänzenden Büroanteilen. Künftig liegen hier jedoch Chancen, vom weiteren Wachstum der TMT-Branche und der Etablierung einzelner Unternehmen zu profitieren, die mittelfristig als Hochhausnutzer in Frage kommen.

5 STIMMEN AUS DER PRAXIS – EXPERTENPOSITIONEN ZUM THEMA BERLINER BÜROHOCHHÄUSER

Befragte Experten

Allianz Real Estate	Mathias Gross
CA IMMO	Gregor Drexler
VALTEQ	Dr. Thomas Herr (Building Consultancy)
DIC	Ulrich Höller
Hines	Christoph Reschke
Tishman Speyer	Florian Reiff
Kleihues + Kleihues	Jan Kleihues
AG City	Gottfried Kupsch
Helaba	Horst Weis
SSN Investment	Christian Heyn
TLG IMMOBILIEN	Sven Graven

Das Stimmungsbild zu neuen Berliner Bürohochhäusern unter den privaten Akteuren der deutschen und europäischen Immobilienwirtschaft erstreckt sich ebenso wie die Ergebnisse der vorliegenden Studie zwischen deutlich erkennbaren Chancen und vorsichtigen Hinweisen auf verbleibende Restriktionen. Dabei liegt eine Differenzierung zwischen berlinspezifischen Standortfaktoren und dem Gebäudetypus Hochhaus in der Natur von Investmentüberlegungen.

Berlin und geeignete Hochhausstandorte

Anders als beispielsweise bei dem starken Fokus auf das Bankenviertel in Frankfurt a. M. hat Berlin drei Innenstadtlagen, an denen sich neue Hochhäuser innerhalb des lokalen Büroflächenangebotes positionieren müssen. Christoph Reschke von Hines weist darauf hin, „dass sich mit den drei relativ gleichstarken Citystandorten (City West, Europacity, Alexanderplatz) für den nachhaltig agierenden Investor trotz aller wachsenden Potenziale auch eine Unsicherheit ergibt, welcher der Standorte sich nachhaltig als Standort mit den marktüblichen Höchstmieten etabliert.“ Das macht es auch für den Projektentwickler nicht leicht, spekulativ auf Investorensuche zu gehen. Das unterstreichen auch Mathias Gross von Allianz Real Estate auf Investorensuche und Horst Weis von der Helaba auf Finanzierungsseite. Für Mathias Gross kommt ein spekulatives Hochhausinvestment in Berlin auf absehbare Zeit nicht in Frage und auch Horst Weis fügt hinzu: „Wir schauen uns genau an, wie die Vermietung in adäquaten Projekten wie dem Upper West von STRABAG Real Estate aber auch die Nachvermietungen in den leergezogenen Hochhäusern am Potsdamer Platz verlaufen. Erst ein guter Erfolg an diesen beiden Standorten könnte die Finanzierungskonditionen für derart großvolumige Projekte am Standort Berlin weiter verbessern.“ Jan Kleihues, dessen

Architekturbüro für das Areal zwischen Bahnhof Zoo und TU Berlin schon im Jahr 2013 eine städtebauliche Skizze mit mehreren Hochhäusern veröffentlicht hatte, ist dagegen optimistischer und verweist auf die schnelle Revitalisierung des Kurfürstendamms und des Breitscheidplatzes in den letzten Jahren. Wie auch die Befürworter des skizzierten Hardenberg-Hochhauses von Prof. Christoph Langhof am Eingang zum Zoo sind für ihn der Verkehrsknotenpunkt Bahnhof Zoo, die hohe Passantenfrequenz und der Blick auf den Tiergarten Impulsgeber für eine nachhaltige innerstädtische Verdichtung im Umfeld. Büros sind ein Teil dessen.

Typische Kosten von Hochhäusern

Bauphysiologische Gesichtspunkte sind in dieser Analyse nur am Rande erwähnt (Seite 16 ff.) und bedürfen sicher einer Abwägung im Einzelfall. Grundsätzlich sind aber stellvertretend für viele sowohl Gregor Drexler von CA IMMO als auch Gottfried Kupsch von der AG City der Meinung, dass Hochhäuser heutzutage auch zu niedrigen Kosten erstellt werden können. Kupsch sagt, „Hochhäuser sind ökologischer als konventionelle Büros!“ Gemeint ist dabei, dass auch der verhältnismäßig niedrigere Grundstückspreis und Flächenverbrauch in der Gesamtrechnung eine Rolle spielt. Dr. Thomas Herr von VALTEQ gibt in diesem Zusammenhang zu bedenken, dass Berliner Hochhäuser mit Höhen bis 150 m im globalen Kontext auch keine „richtigen“ Wolkenkratzer seien, die erst ab dieser Höhenmarke anfangen.

Immobilieninvestmentmarkt Deutschland

Eine notwendige Perspektive für die künftigen Planungen und Hochhausneubauten ist auch die Maßstäblichkeit Berlins im europäischen und globalen Immobilieninvestmentmarkt. So ist beispielsweise für einen weltweit aktiven Projektentwickler und Fund Manager wie Tishman Speyer in Deutschland lange Jahre neben Frankfurt a. M., Hamburg und – wegen seiner Wirtschaftskraft – München auch stets Berlin interessant gewesen. Besonders in den letzten Jahren bildete sich hier ein starker Projektentwicklerschwerpunkt auf die wirtschaftlich erstarkende deutsche Hauptstadt. Sie legen, so betont Florian Reiff von Tishman Speyer, global ihr „Augenmerk stark auf die jeweiligen Infrastrukturknotenpunkte in den Metropolen, in Berlin etwa Bahnhof Zoo und Hauptbahnhof.“ Ulrich Höller von der DIC-Gruppe und der neu gegründeten GEG mit amerikanischen Investitionspartnern stellt auch heraus, dass für die großen Kapitalsammelstellen und globalen Investitionsvehikel vor allem große Investitionssummen attraktiv sind. „Berlin hat außer etwa mit dem Sony-Center oder dem Quartier am Potsdamer Platz bislang nicht mit einem entsprechenden Angebot an Investitionsobjekten auf sich aufmerksam machen können. Das ändert sich gerade nachhaltig.“

In diesem Zusammenhang der metropolitenen Zentrumsstrukturen ist neben der City West und dem Hauptbahnhof vor allem auch der Alexanderplatz mit seinem Masterplan zu sehen, der

auch in der aktuellen Überarbeitung noch zehn Hochhäuser vorsieht. Sven Graven von der TLG IMMOBILIEN sagt, „die Balance zwischen der hohen Investitionsbereitschaft in den Berliner Immobilienmarkt einerseits und den Standortgegebenheiten und Mieterstrukturen andererseits erfordern Fingerspitzengefühl im Produktdesign wie auch im Timing.“ Auch der Markt-

zyklus und die jeweilige Position sind bei Planung, Baubeginn und Vermietung richtig einzuschätzen (vergleiche Seite 31 f.).

6 FAZIT

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

Berlin hat durch seine sehr starke wirtschaftliche Entwicklung gegenüber anderen deutschen 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 Hauptstadtmetropole. Der deutliche wirtschaftliche Aufschwung mit der Start-up-Szene als Motor der Entwicklung schlägt sich auch im Büromarkt nieder. Dies wirkt sich unmittelbar auf die Flächenumsatzzahlen und einen rapide sinkenden Leerstand aus.

Potenziale für Bürohochhäuser sind daher schon jetzt gegeben und sie 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 im europäischen und globalen Vergleich schmälern die Aussichten auf viele neue Berliner Bürohochhäuser. Christian Heyn von SSN Development sieht sich mit seiner Strategie von hohen Dichten, die aber nicht notwendigerweise über 60 m Höhe hinaus gehen müssen, bestätigt. „Auf dem aktuellen Berliner Büroimmobilienmarkt muss es ja nicht gleich nur noch Hochhäuser geben.“

Generell sprechen sich auch 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

Nutzung im Bürohochhaus. Auch hier kann man im Städtevergleich von einer – zumindest momentanen – Berliner Lösung sprechen. Gleichzeitig bietet die Berliner Lösung die Möglichkeit, klassische Hochhausnutzer mit den aufstrebenden Unternehmen des Technologiesektors zu verbinden.

In der Vergangenheit haben sich auch reine Bürohochhäuser, begründet durch Marktphasen mit deutlich höherem Mietniveau, über das Stadtgebiet verteilt etablieren können. 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, Berlin Mitte (Alexanderplatz) und der Europacity zugesprochen. Auch die Mediaspree als weiteres größeres Entwicklungsgebiet verfügt über Chancen in dieser Hinsicht, allerdings schränken das Mietniveau und die Nachfragestruktur das Potenzial derzeit noch ein.

Wie viele Bürohochhäuser mit oder ohne Multi-Use-Lösungen zukünftig in Berlin entstehen werden, kann derzeit noch nicht prognostiziert werden. Die diversen und vielfältigen Planungen von Investoren lassen auf zahlreiche Entwicklungen in diesem Bereich schließen. Eine zentrale politische Steuerung, die diesbezüglich einen Rahmen setzen könnte, existiert in Berlin nicht bzw. beschränkt sich auf einzelne Mikrostandorte. Die Marktakteure haben daher bereits ein größeres politisches Engagement angemahnt. Die Forderungen gingen dabei weniger in Richtung eines konzertierten Hochhausrahmenplans, wie er in Frankfurt a. M. existiert. Vielmehr wird die Einrichtung einer Taskforce gefordert, die sich dieses Themas annimmt. Denn klar ist: Berlin ist im Wandel und wird kreativer, innovativer und höher!

GLOSSAR

Allgemeines

Klassifikation der Standorte:

Die 127 riwis-Standorte wurden von der bulwiengesa AG nach funktionaler Bedeutung für den internationalen, nationalen, regionalen oder lokalen Immobilienmarkt in vier Klassen unterteilt.

A-Städte

Wichtigste deutsche Zentren mit nationaler und z. T. internationaler Bedeutung. In allen Segmenten große, funktionsfähige Märkte.

Bsp: Büroflächenbestand (BGF) über 5 Mio. qm, Umsätze im langjährigen Mittel über 1.000.000 qm.

SVP-Beschäftigung

Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer sind alle Arbeiter und Angestellten einschließlich der zu ihrer Berufsausbildung Beschäftigten, die kranken-, renten-, pflegeversicherungspflichtig und/oder beitragspflichtig sind zur Bundesagentur für Arbeit oder für die von den Arbeitgebern Beitragsanteile zu den gesetzlichen Rentenversicherungen zu entrichten sind.

Nicht erfasst sind grundsätzlich Selbständige, mithelfende Familienangehörige und Beamte sowie jene Arbeitnehmer, die aufgrund einer nur geringfügigen Beschäftigung keiner Versicherungspflicht unterliegen. Wehr- und Zivildienstleistende gelten dann als sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, wenn sie ihren Dienst aus einem bestehenden Beschäftigungsverhältnis heraus angetreten haben und nur wegen des Wehr- oder Zivildienstes kein Entgelt erhalten. Die Erfassung wird nach dem Arbeitsortprinzip vorgenommen, d. h. Beschäftigte werden dem Ort zugeordnet, in dem der Betrieb liegt.

Bürosegment

Leerstand

Der Leerstand ist die am jeweiligen Jahresende leer stehende Büronutzfläche. Berücksichtigt werden nur marktfähige Objekte, nicht berücksichtigt wird demnach struktureller Leerstand.

Die Leerstandsquote gibt das Verhältnis des Leerstandes zum Flächenbestand an.

Flächenumsatz

Der Flächenumsatz ist als Jahressumme definiert. Er beschreibt hauptsächlich durch Vermietung umgesetzte Büroflächen, beinhaltet jedoch auch eigennutzerorientierte Projektentwicklungen.

Mieten

Die Büromieten werden in Euro/qm Mietfläche (MF/G nach gif) ausgewiesen und gelten für Büroflächen im marktfähigen Zustand (technisch/räumlich) mit guter Ausstattung und kleinteiliger bis mittlerer Vermietungsgröße. Die angegebenen Mieten sind Nominalwerte. Die Nominalmiete ist die im Vertrag ausgewiesene Anfangsmiete, ohne Berücksichtigung von Incentives, Nebenkosten und lokalen Steuern.

Die Ausweisung erfolgt in Spitzenmiete und Durchschnittsmiete jeweils für die drei Lagen (Teilmärkte) City, Cityrand und Peripherie sowie bei einigen Städten für die Lage Bürozentrum. In den A-Städten werden zudem teilmarktscharfe Mieten ausgewiesen.

Die Spitzenmiete umfasst das – bezogen auf das jeweilige Marktgebiet – oberste Preissegment mit einem Marktanteil von 3 % - 5 % des Vermietungsumsatzes (ohne Eigennutzer) in den abgelaufenen zwölf Monaten und stellt hieraus den Median dar.

Es sollten zumindest drei Vertragsabschlüsse einbezogen werden. Sie entspricht nicht der absoluten Top-Miete (als Ausreißer definiert).

Zur Berechnung der Durchschnittsmiete werden die einzelnen Mietpreise aller im definierten Zeitraum neu abgeschlossenen Mietverträge mit der jeweils angemieteten Fläche gewichtet und ein Mittelwert errechnet.

Die angegebenen Mieten beziehen sich auf Neuabschlüsse, sowohl in Neubauten als auch in marktfähigen Bestandsgebäuden.

MF/G

Die von der gif erstellten Richtlinien zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum (MF/G) werden häufig zur Bestimmung der Mietflächen herangezogen.

Die Mietfläche ergibt sich in der Regel aus den Maßen zwischen den ortsgebundenen Wänden in Fußbodenhöhe, wobei Fußleisten oder Schrammborde unberücksichtigt bleiben.

Örtliche An- oder Einbauten wie beispielsweise Heizkörper werden nicht in die Ermittlung der Mietfläche einbezogen. Nicht-tragende, also ortsungebundene Wände werden übermessen.

Keine Mietflächen sind zum Beispiel Treppenläufe, Aufzüge oder Installationsschächte, die der vertikalen Erschließung des Gebäudes dienen.

Renditen

Die bulwiengesa AG weist für den Büromarkt Nettoanfangsrenditen (NR) aus:

$$NR = \frac{\text{Nettomiete-Reineinnahmen}}{\text{Gesamtkaufpreis}}$$

Nettomiet(rein)einnahmen verstehen sich als Jahresreinertrag, also Mieteinnahmen abzüglich nicht-umlegbarer Nebenkosten (NK).

Die Miete ist die erzielbare Jahresmiete (bei Bestandsgebäuden) bzw. veranschlagte (bei Neubauten) im ersten Jahr ab Kaufzeitpunkt. Faustformel für Büro (nicht-umlegbare Nebenkosten ca. 9 %): Nettomiet(rein)einnahmen = (erzielbare bzw. veranschlagte Jahresmiete) x 0,91.

Der Gesamtkaufpreis ist der Netto-Kaufpreis zuzüglich üblicher Nebenkosten (NK). Übliche NK sind Grunderwerbssteuer (3,5 % bzw. 4,5 %), Grundbucheintragung (ca. 1 %), Notar- und Gutachterkosten (ca. 0,5 %) sowie Maklergebühren (ca. 1-5 %).

Insbesondere die Notar-, Gutachter- und Maklerkosten variieren von Fall zu Fall. Die angegebenen Werte sind übliche, theoretische Werte.

Die Erwerbsnebenkosten betragen demnach in unserer Definition ca. 7 % des Netto-Kaufpreises. Faustformel: Gesamtkaufpreis = Netto-Kaufpreis x 1,07.

GPI

Der German Property Index (GPI) ist ein Immobilien-Performance-Index, berechnet auf Basis verfügbarer Marktdaten (u. a. aus riwis). Der GPI stellt den Total Return dar und ergibt sich aus Capital Growth Return und Cash Flow Return.

Es stehen Performance-Indizes für 127 Marktstädte in den Segmenten Büro, Einzelhandel, Wohnen und Logistik zur Verfügung. Mit Hilfe dieser regionalen und sektoralen Differenzierung können z. B. Benchmarkgrößen für deutsche Immobilienportfolios berechnet werden.

Aufgrund der Prognosen, in denen die vorhandenen Marktinformationen berücksichtigt werden, können Marktentwicklungen antizipiert und z. B. Investitionsentscheidungen erleichtert werden. Für die Berechnung werden Marktdaten eingesetzt und Annahmen für die Verwaltungs-, Instandhaltungs- sowie die sonstigen nicht umlagefähigen Betriebskosten innerhalb der verschiedenen Marktsegmente verwendet.

Diese Kosten mindern die Einnahmen des Eigentümers und ergeben den Reinertrag der Miete (net operating income). Die konsistenten Marktdaten sowie die einheitliche Berechnung des Total Returns, des Capital Growth Returns und des Cash Flow Returns erlauben einen Vergleich zwischen Städten und Sektoren.

Der nationale German Property Index (= Total Return) der einzelnen Immobilienmarktsektoren ergibt sich aus der gewichteten Summe des Capital Growth Returns und der gewichteten Summe des Cash Flow Returns der 127 Städte. Die Gewichte unterscheiden sich zwischen einzelnen Sektoren aufgrund der Marktgegebenheiten und sind in der Zeit nicht konstant. Das Gewicht stellt den Anteil des handelbaren Immobilienvermögens des jeweiligen Sektors am Gesamtmarkt dar, das durch die bulwiengesa AG geschätzt wird.

Urheberrechtlicher Hinweis

Die in diesem Marktbericht vorgelegten Ermittlungen und Berechnungen sowie die durchgeführten Recherchen wurden nach bestem Wissen und mit der nötigen Sorgfalt auf der Grundlage vorhandener oder in der Bearbeitungszeit zugänglicher Quellen erarbeitet. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit wird nur für selbst ermittelte und erstellte Informationen und Daten im Rahmen der üblichen Sorgfaltspflicht übernommen. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit für Daten und Sachverhalte aus dritter Hand wird nicht übernommen.

Die Ausfertigungen dieses Marktberichts bleiben bis zur vollständigen Bezahlung des vereinbarten Honorars unser Eigentum. Der Marktbericht ist urheberrechtlich geschützt und bei der bulwiengesa AG registriert. Alleine der Auftraggeber ist berechtigt, den Marktbericht oder Auszüge

davon (diese jedoch nur mit Quellenangabe) für die gemäß Angebot/Auftrag vereinbarte Zweckbestimmung weiterzugeben. Vervielfältigungen, Veröffentlichungen und Weitergabe von Inhalten an Dritte in jeglicher Form sind grundsätzlich nur mit vorheriger schriftlicher Genehmigung der bulwiengesa AG und nur mit Angabe der Originalquelle gestattet. Ausgenommen ist die Verwendung des Marktberichts oder Teile davon für Vermarktungsprospekte, hier ist ausnahmslos die vorherige schriftliche Einwilligung der bulwiengesa AG einzuholen.

Interpretiert und bewertet werden die Ergebnisse vor dem Hintergrund der Erfahrungen der bulwiengesa AG in ihrer deutschland- und europaweiten Forschungs- und Beratungstätigkeit.

bulwiengesa AG

Wallstraße 61
10179 Berlin
Tel. +49 30 27 87 68-0
Fax +49 30 27 87 68-68

Vorstand:
Ralf-Peter Koschny
Andreas Schulten
Thomas Voßkamp

Aufsichtsratsvorsitzender:
Hartmut Bulwien
info@bulwiengesa.de
www.bulwiengesa.de

Hauptsitz: Berlin
Rechtsform: AG
USt-ID: DE 64508347
Charlottenburg HRB 95407 B

HypoVereinsbank München
BLZ: 70020270, Kto.: 4410433058
BIC: HYVEDEMMXXX
IBAN: DE13700202704410433058