

## **Berlin im Wandel – kreativ, innovativ und hoch?**

### **Studie bescheinigt viel Potenzial für neue Berliner Bürohochhäuser**

- **Der Beschäftigungsanstieg in Berlin von 28 % seit 2005 belegt eine außerordentliche wirtschaftliche Dynamik**
- **Start-ups und Technologieunternehmen etablieren sich nachhaltig und haben mit einem Flächen-/Vermietungsumsatz von rund 17 % eine signifikante Büromarktrelevanz**
- **Ein steigendes Spitzenniveau für Büromieten über 23 Euro/m<sup>2</sup> hinaus und weniger als 3 % Leerstand in den Top-Lagen belegen die starke Büroflächennachfrage**
- **„Berliner Lösung“ macht statt reiner Bürohochhäuser eher gemischt genutzte Türme wahrscheinlich**

Berlin, 9. September 2015

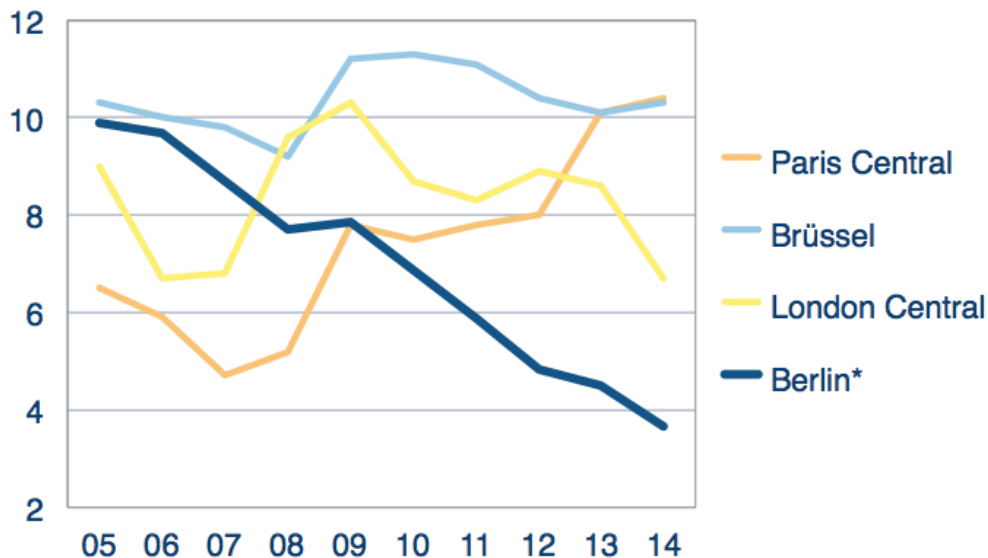
Eine neue Studie vom Berliner Analyseunternehmen bulwiengesa gemeinsam mit acht in Berlin aktiven Immobilienfirmen kommt zum Ergebnis, dass es viel Potenzial gibt für neue Bürohochhäuser in Berlin. Aber die Studie nennt auch die Handicaps. Noch sind die Büromieten nicht so hoch, dass sich jedes Hochhaus auch rechnet und noch sind typische Hochhausmieter wie Wirtschaftsprüfer, Banken und große Anwaltskanzleien nicht in der großen Zahl vertreten, wie in anderen europäischen Hauptstädten, um gleich mehrere neue Hochhäuser mit Mietern zu belegen. Aber es überwiegen die Anzeichen, dass gerade in der „Berliner Lösung“, also Hochhäuser, die eine Mischung aus Büros, Wohnungen und Hotels sind, einige Projekte an den Start gehen.

#### *Wirtschaftliche Stärke Berlins wächst*

Die Initiatoren der Studie verweisen auf mehrere wichtige wirtschaftliche Indikatoren, die Berlin heute in einer ganz anderen Ära sehen, als noch vor zehn Jahren. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist seit 2005 um 28 % gestiegen. Allein bei den Bürobeschäftigten ergibt sich in dem Zehn-Jahres-Zeitraum ein Zuwachs von 126.000 Personen, die heute in Berlin Raum brauchen. Der Beschäftigungs-Boom führt dazu, dass die Berliner Arbeitslosenquote so schnell sinkt, wie in keiner anderen vergleichbaren, europäischen Stadt. Die Studie vergleicht Berlin durchgängig mit Brüssel, London und Paris.

## Berliner Büroflächenleerstand ist eklatant niedriger als in europäischen Vergleichsstädten

Büroleerstand in ausgew. europäischen Städten 2005-2014 (Quote in %)



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

Die ökonomischen Impulse haben in den letzten Jahren zwangsläufig auch Einfluss auf den Berliner Büroimmobilienmarkt. Man sieht so gut wie keine Vermietungsplakate mehr. In Zahlen ausgedrückt liegt die Leerstandsquote in Berlin heute bei etwa 4 %, in London Central bei etwa 7 % und in Paris und Brüssel bei jeweils 10 %. Das sind Kennziffern, die globale Immobilieninvestoren und -entwickler interessieren. So bestätigt Florian Reiff, Geschäftsführer beim globalen Investor und Projektentwickler Tishman Speyer: „Internationale Investoren wie wir legen Ihr Augenmerk stark auf die jeweiligen Infrastrukturknotenpunkte in den Metropolen, in Berlin etwa Bahnhof Zoo und Hauptbahnhof“.

### *Stadtentwicklungspolitik muss klare Richtungen vorgeben*

Auf die drei Berliner Top-Büromärkte fällt entsprechend auch der Fokus der Analyse. Vor allem City West, Europacity/Potsdamer Platz und Alexanderplatz/Mitte werden sehr umfassend auf Ihre Potenziale untersucht. In einer Reihenfolge der interessantesten deutschen Büroteilmärkte erhält Berlin Mitte nach der Hamburger Innenstadt Bestnoten was die Aussicht auf eine nachhaltige Werthaltigkeit neuer Büros betrifft. Elf konkrete Planungen im Berliner Stadtgebiet weist die Studie mit Detaildaten zu den einzelnen Projekten aus, die in absehbarer Zeit gebaut werden können. Nur fünf davon liegen in den genannten zentralen City-Standorten. Es wird also künftig auch

vermehrt wieder eine Aufgabe der Stadtentwicklungspolitik von Senat und Bezirken sein, ein Leitbild für die Skyline Berlins zu vermitteln, dass Investoren- und Bauträgerinteresse auch tatsächlich in ein Investment überführt.

Gottfried Kupsch von der AG City sieht die künftige Konzentration von neuen Hochhäusern auf die absoluten City-Bereiche als eine der dringlichsten städtebaulichen Aufgaben. „Gerade da sind Hochhäuser sogar ökologischer als konventionelle Büros!“, sagt er mit einem Augenzwinkern. Bezug nimmt er damit auf die Frage nach den Gesamtkosten für ein Hochhaus, der Flächeneffizienz und der Frage, ob Hochhäuser in dem relativ großen Berliner Stadtgebiet notwendig sind.

Das Fazit der Studie überschreiben die Autoren mit einem „Ja, aber...“. Denn noch ist es nicht einfach, bei einer ausgewiesenen Bürospitzenmiete von 23 Euro/m<sup>2</sup> gute Architektur zu bauen, während vergleichbare Spitzenmieten in Paris bei 60 Euro/m<sup>2</sup> und in London über 100 Euro/m<sup>2</sup> liegen. Und letztlich gibt es in Berlin nicht nur einen, sondern gleich drei Stadtkerne, die sich untereinander als Aspiranten für eine Stadtkrone aus mehreren Hochhäusern Konkurrenz machen.

### *Sonderfaktor Start-up-Szene*

Eines hat Berlin aktuell, was andere Städte – außer London – nicht haben; eine große Start-up-Szene. Bis zu 17 % der jährlich neu vermieteten Büroflächen in Berlin sind den jungen Gründer- und Technologieunternehmen zuzuschlagen, die nicht alle, aber zumindest teilweise in Hochhäusern arbeiten (wollen). Mit dem Rocket Tower in Kreuzberg geht die Gründerzene das erste Mal in die Höhe – in einem bestehenden Hochhaus.

### **Pressekontakt**

bulwiengesa AG  
Andreas Schulten  
Wallstr. 61  
10179 Berlin  
Tel.: 030-2787680  
schulten@bulwiengesa.de

### **Über bulwiengesa:**

bulwiengesa ist in Kontinentaleuropa eines der großen unabhängigen Analyseunternehmen der Immobilienbranche. Seit über 30 Jahren unterstützt bulwiengesa seine Partner und Kunden in Fragestellungen der Immobilienwirtschaft, Standort- und Marktanalyse, u.a. durch fundierte Datenservices, strategische Beratung und maßgeschneiderte Gutachten. Die Daten von bulwiengesa werden u.a. von der Deutschen Bundesbank für die EZB, BIZ und OECD verwendet. Aussagekräftige Einzeldaten, Zeitreihen, Prognosen und Transaktionsdaten liefert das Informationssystem RIWIS online. bulwiengesa ist beteiligt an bulwiengesa appraisal GmbH, IMMO-CHECK GmbH und Zivilarena GmbH.