

Marktbericht – Ausgabe 02/2018

CBDs in Berlin – Renaissance der City West?

 Berliner
Sparkasse

Gut für Berlin.
Seit 1818.



CBDs in Berlin

Renaissance der City West?

Mit dem Chanson „Heimweh nach dem Kurfürstendamm“ beschreibt Hildegard Knef bereits 1964 den Mythos, der den Prachtboulevard umgibt. Der Kurfürstendamm bzw. die City West steht für Einkaufen, Arbeiten, Kultur und Wohnen. Aber ist der Sehnsuchtsort für Berliner und Touristen auch wieder ein ernstzunehmender Central Business District (CBD) und wie positioniert er sich im Vergleich zu den zwei weiteren Schwergewichten im Berliner Büromarktgefüge?

Der Mythos Ku'damm entwickelte sich in den 1920er-Jahren. Schauspieler, Musiker, Schriftsteller und politisch Andersdenkende zog es in die Kaffeehäuser. Sie entwickelten einen eigenen Lebensstil, der die Gegend prägte.

Nach dem Zweiten Weltkrieg war die City West großflächig zerstört. Mehr als 80 Prozent des Bestandes, darunter auch die Gedächtniskirche, wurden schwer beschädigt. Durch die Teilung Berlins entwickelte sich die Gegend rund um den Bahnhof Zoo zum politischen und wirtschaftlichen Zentrum Westberlins und somit auch zum gefragten Bürostandort. Die im Krieg entstandenen Baulücken wurden zunehmend geschlossen. In den 50er und 60er Jahren entstanden Bauten, die das Erscheinungsbild heute noch prägen: das Bikini-Haus, der Zoo Palast, das Europa Center und das Bürohochhaus „Hutmacher Haus“.

Mit dem Fall der Berliner Mauer wurde der Kurfürstendamm erst einmal von vielen ignoriert. Investoren, Projektentwickler und Unternehmen richteten ihren Fokus fast ausschließlich auf die sogenannte City Ost – in Mitte und den östlichen Innenstadtbezirken herrschte Goldgräberstimmung. Die City West fiel in eine Art Dornröschenschlaf.

Erst nach und nach verschob sich die Aufmerksamkeit wieder in Richtung Westen. Spätestens aber mit der Eröffnung des Zoofensters und des renommierten Hotels Waldorf Astoria im Jahr 2012 ist der Aufschwung der City West eindeutig spürbar. Zahlreiche Projektierungen, Galerien, hochwertige Gastronomieangebote und Luxusmarken geben dem Kurfürstendamm seinen alten Glanz zurück. Neue Gebäude wie das Kranzler Eck und die beiden Hochhäuser – Zoofenster und Upper West – verändern zudem die Skyline.

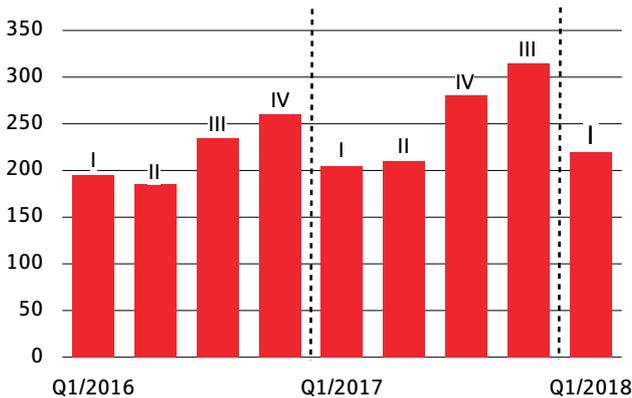
Inwieweit die City West nun auch ihre Renaissance als CBD im Berliner Büromarktgefüge feiern darf, soll Thema dieses Marktberichtes sein. Doch vorab noch der Blick auf die Quartalszahlen. Klar ist: Das Jahr 2018 hat stark begonnen.



Höher, weiter, schneller – Nachfrage bleibt hoch

Die ungebremsste Dynamik auf dem gesamten Berliner Büroimmobilienmarkt hält – so scheint es – auch 2018 an. Zu Beginn des Jahres 2018 konnten bereits rund 220.000 qm MFG umgesetzt werden. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum bedeutet dies ein Plus von knapp 7,0 Prozent.

Büroflächenumsatz in Berlin in Tsd. qm MFG
(Q1/2016 - Q1/2018)



Quelle: bulwiengesa, MFG = Mietfläche nach gif

Und wieder sind es vermehrt Großabschlüsse, die den Umsatz prägen. Besonders auffällig: Die vier Großabschlüsse über 10.000 qm MFG des ersten Quartals 2018 liegen in den dezentralen Lagen der Stadt; so beispielsweise die Eigennutzung der BIMA (20.000 qm MFG) und die Interims-Vermietung an das Deutsche Institut für Normung (14.400 qm MFG) – beide in Charlottenburg.

Leerstand erstmals unter 2%-Marke

Kurzentschlossene haben es dabei dieser Tage schwer auf dem Berliner Büroimmobilienmarkt. Für großflächige Gesuche sind schon jetzt fast immer Projektentwicklungen notwendig. Die Konsequenz: Die Berliner Leerstandsrate fiel im ersten Quartal 2018 erstmals unter die 2,0%-Marke – viel zu wenig für einen funktionierenden Markt.

Vor allem die Berliner Citylagen sind betroffen. Hier ist der Markt für Büroflächen wie leergefegt. Nur rund 13,0 % des Umsatzes wurden zum Auftakt des Jahres in den Berliner Citylagen getätigt. Lokale Unternehmen weichen – wie im ersten Quartal besonders sichtbar wurde – zunehmend in die dezentralen Lagen der Stadt aus.

Abhilfe ist kurzfristig nicht in Sicht. Zwar ist die Bautätigkeit – zentral wie dezentral – gestiegen und auch das Bauvolumen der kommenden Jahre ist sehr hoch. Doch davon sind längst nicht alle Flächen mehr frei verfügbar.

Büroflächenleerstand in Berlin
(Q1/2016 - Q1/2018)



Quelle: bulwiengesa

Alte Geschichte: Flächenknappheit, steigende Mieten

Berlin wird teurer. So lässt sich der Trend des Berliner Mietpreiswachstums am besten zusammenfassen.

Mit den Mietpreisen ging es in diesem Quartal – wie auch schon in den Quartalen davor – weiter steil nach oben. Aktuell befindet sich das Berliner Spitzenmietniveau bei 30,70 Euro/qm MFG – ein Anstieg von rund 10,0 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Insbesondere in den Berliner Citylagen steigt der Mietpreis drastisch. Hier ist die Flächenknappheit besonders ausgeprägt und die ansässigen Unternehmen versuchen ihre Mietverträge – oft auch zu deutlich höheren Preisen – zu verlängern, denn neben dem Renommee der Zentrumslage werden Standortvorteile im „War of Talents“ immer wichtiger.

Berlin: Der Run der Investoren hält an

Investoren wollen weiterhin in Berlin investieren – im Fokus der Nachfrage stehen dabei weiterhin die Berliner Citylagen. Hier ist die Spitzenrendite in den letzten Quartalen stetig gesunken. Zum Jahresauftakt 2018 bleibt die Nettoanfangsrendite für Premiumobjekte erst einmal stabil bei niedrigen 2,9 %. Auffällig ist, dass die gestiegenen Kaufpreise für Objekte in den Citylagen zunehmend zu Investitionsverlagerungen in die dezentralen Lagen Berlins führen.

Nettoanfangsrendite für Bürogebäude in zentralen Lagen Berlins
(Q1/2016 - Q1/2018)



Quelle: bulwiengesa

Gleich drei CBDs in Berlin

Wissenschaftlich wird ein Central Business District (CBD) definiert als das Handels- und Geschäftszentrum einer Stadt, in größeren Städten dabei oft gleichbedeutend mit dem „Finanzviertel“. Räumlich fällt es häufig mit dem Stadtzentrum bzw. der Innenstadt zusammen. Zahlreiche Städte weisen aber auch ein zentrales Geschäftsviertel abseits vom kommerziellen oder kulturellen Stadtzentrum auf.

Aufgrund der bewegten Geschichte Berlins mit seiner jahrzehntelangen Teilung weist die deutsche Hauptstadt gleich drei dieser CBDs auf, wie die Tabelle zeigt.

Central Business Districts (CBDs) in Berlin		
CBD	Teilmarkt	Typische Lagen innerhalb des Teilmarkts
West	City West	Ku'damm plus Seitenstraßen
Zentral	Europacity, Potsdamer Platz, kleine Teile Mitte1a	Nördl. des Hauptbahnhofes, Regierungsviertel, Pariser Platz, Potsdamer Platz
Ost	Mediaspree, Mitte zum Teil	Jannowitzbrücke bis Eisenbrücke, Alexanderplatz, Wasserseite zwischen Ostbahnhof und Warschauer Str.

Quelle: bulwiengesa

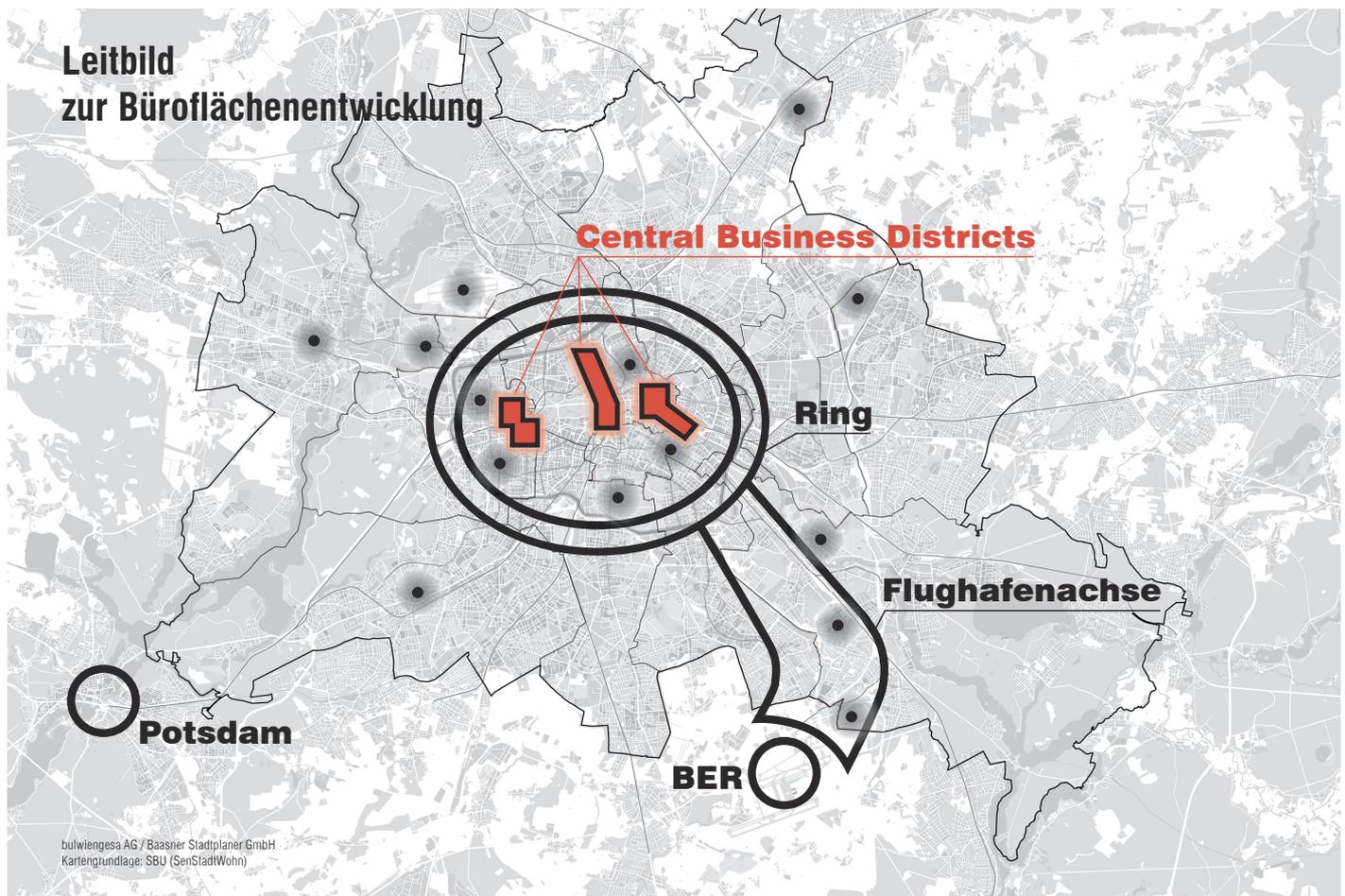
Die Berliner CBDs im Profil

Berlins CBDs sind vielfältig: ob klassischer Bürostandort mit Geschichte, Büroviertel mit markanter Architektur und Nähe zu politischen Entscheidungsträgern, umgeben von touristischen Attraktionen und Shopping-Möglichkeiten oder die hippe Silicon-Valley-Atmosphäre an der Spree – die Standorte sind durchweg sehr gefragt.

Denn die Berliner Bevölkerung ist bunt, entsprechend vielfältig sind die Ansprüche, die Unternehmen an ihren Standort stellen. Die drei CBDs mit ihren unterschiedlichen Ausprägungen spiegeln das entsprechend wider.

Die Zentren eint dabei eine sehr gute Anbindung, moderne Bürogebäude und eine sehr hohe Repräsentativität.

Nachfolgend werden die Berliner CBDs in kurzen Steckbriefen dargestellt. Dabei werden die aktuellen Strukturen und Entwicklungen aufgezeigt.



Quelle: Baasner Gesellschaft von Stadtplanern mbH (Entwickelt für den Stadtentwicklungsplan Büro und Gewerbe 2018)

CBD West



Gebäudestruktur	Renovierte Altbauten, Büro Neubauten und Hochhäuser
Bestand 2017	530.500 qm MFG
Spitzenmiete 2017	30,50 Euro/qm MFG
Mietwachstum 2012 – 2017	52,5 %
Leerstandsrate 2017	2,8 %
Flächenumsatz 2017	49.000 qm MFG
Vornehmliche Branchen	Unternehmensbezogene Dienstleister, Banken, Coworking
Wichtigste Unternehmen im CBD	Engel & Völkers, Greenberg Traurig, McKinsey, WeWork
Besonderheiten	Hohes Maß an Repräsentanz, vielfältiges kulturelles und gastronomisches Angebot, heterogene Einzelhandelsstruktur
Schwerpunktlagen	Ku'damm plus Seitenstraßen

Der CBD West ist in den vergangenen Jahren wieder durch eine zunehmende Dynamik geprägt, was sich auch signifikant in den relevanten Marktparametern niederschlägt. Somit zählt der CBD West zu den hochpreisigsten im gesamtstädtischen Kontext.

Zwar zählt der Teilmarkt mit rund 500.000 qm MFG im Bestand weiterhin zu den kleineren Standorten im Berliner Marktgefüge, die Wachstumsdynamik ist jedoch auch anhand der Bautätigkeit spürbar. Aufgrund der Bestandsstrukturen sind dabei neben Neubauten auch Sanierungen von großer Bedeutung.

Hervorzuheben sind dabei die Fertigstellungen der letzten Jahre, etwa des Zoofensters, des Bikini Berlin sowie des K195 und des Hauses Cumberland entlang des Kurfürstendamms. Besonders prominent sind zudem die zwei Hochhausentwicklungen am Breitscheidplatz – das Zoofenster und das Upper West zählen zu den teuersten Objekten der Stadt. Alle Entwicklungen zeichnen sich dabei durch eine überdurchschnittlich hohe Qualität aus, was von den Nutzern am Standort auch erwartet und entsprechend bezahlt wird. So zieht es vor allem Finanzdienstleister und unternehmensbezogene Dienstleister in den CBD West.

CBD Zentral



Gebäudestruktur	Moderne Bürogebäude; zum Teil Bürohochhäuser
Bestand 2017	935.000 qm MFG
Spitzenmiete 2017	31,50 Euro/qm MFG
Mietwachstum 2012 – 2017	43,0 %
Leerstandsrate 2017	2,1 %
Flächenumsatz 2017	78.500 qm MFG
Vornehmliche Branchen	Öffentliche Verwaltung, unternehmensorientierte Dienstleister, Energieversorger, Coworking
Wichtigste Unternehmen im CBD	Bundesministerien, PwC, KPMG, 50Hertz, Total, WeWork, Capgemini, Ottobock
Besonderheiten	Moderne Architektur, Nähe zu Institutionen
Schwerpunktlagen	Nördl. des Hauptbahnhofes, Regierungsviertel, Pariser, Potsdamer Platz

Der CBD Zentral verbindet die beiden Cityteilmärkte Potsdamer Platz und Europacity über die Achse Regierungsviertel und Pariser Platz, und somit die teuersten Lagen der vergangenen Jahre, miteinander.

So zählt der Potsdamer Platz aufgrund seiner zentralen Lage und seiner Neubaustuktur zu den hochwertigsten Teilmärkten Berlins. Mit dem Sony Center, dem Bahn- und dem Kollhoff-Tower verfügt er über Gebäude mit Landmark-Charakter, wie es sie in Berlin nur wenige gibt.

Entsprechend werden Spitzenpreise gezahlt, die das definierte Spitzenmietniveau der Stadt nachhaltig prägen; in einzelnen Gebäuden wird es sogar deutlich übertroffen.

Die Europacity am Berliner Hauptbahnhof profitiert von ihrer zentralen Lage mit überdurchschnittlicher Anbindung sowie der Nähe zu politischen Entscheidungsträgern. Dies wirkt sich spürbar auf den dortigen Büromarkt aus. So liegt beispielsweise das durchschnittliche Mietniveau im Spitzenbereich der Stadt. Zudem zeichnet sich der Standort durch eine rege Bautätigkeit aus.

CBD Ost



Gebäudestruktur	Moderne Bürogebäude; gut erhaltene Bestandsgebäude
Bestand 2017	870.000 qm MFG
Spitzenmiete 2017	26 Euro/qm MFG
Mietwachstum 2012 – 2017	62,5 %
Leerstandsrate 2017	0,6 %
Flächenumsatz 2017	151.500 qm MFG
Vornehmliche Branchen	Handel, Technologie, Medien, Telekommunikation
Wichtigste Unternehmen im CBD	Berliner Sparkasse, Zalando, Daimler, Coca Cola, AEG
Besonderheiten	Touristischer Hotspot, hoch frequentierter Einzelhandelsstandort
Schwerpunktlagen	Jannowitzbrücke bis Elsenbrücke, Alexanderplatz, Wasserseite zwischen Ostbahnhof und Warschauer Str.

Der CBD Ost umfasst den berühmten Alexanderplatz sowie das neu entstandene Viertel Mediaspree.

Der Alexanderplatz zählt zu den begehrtesten Shopping-Destinationen Berlins und ist ein Treffpunkt für Berliner und Touristen aus aller Welt. Auf dem Büromarkt der Hauptstadt konnte er sich bislang allerdings nur bedingt etablieren, obwohl der Alexanderplatz mit dem Wahrzeichen Fernsehturm einer der wichtigsten Plätze Berlins ist. Doch das ändert sich gerade: Perspektivisch wird sich der Alexanderplatz mit seinen Hochhausprojekten als ein gefragter Bürostandort weiter etablieren.

Die Mediaspree hingegen ist bereits ein prosperierender und nachgefragter Teilmarkt mit sehr guten Lagequalitäten und hoher Repräsentativität.

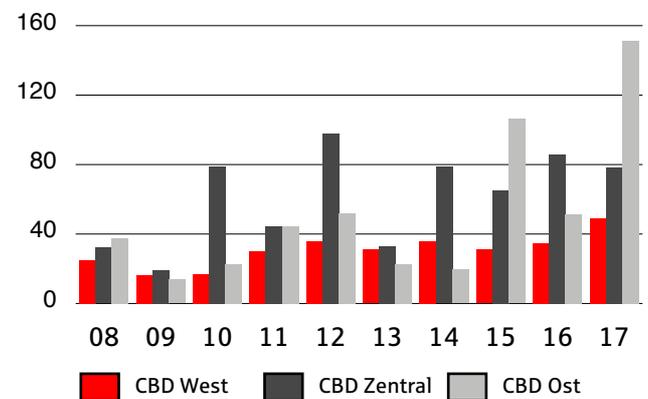
Dort liegt die Leerstandsrate nochmals deutlich unter dem Berliner Niveau, was die starke Nachfrage verdeutlicht. Die Lage- und Objektqualitäten ermöglichen die Ansprache eines breiten Zielgruppenspektrums. Es sind sowohl Firmenzentralen als auch kleinteilige Nutzer vor allem aus den Bereichen Medien, Werbung oder Software, die es an die Mediaspree zieht.

Berlins CBDs besonders unter Druck

Aufgrund der extrem großen Dynamik des Berliner Büroimmobilienmarktes, die sich in einer sehr hohen Nachfrage äußert, stehen die Berliner CBDs besonders unter Druck. Ein wahrer Run war hier in den letzten Jahren zu verzeichnen. So können großflächige Gesuche innerhalb der CBDs fast nur noch mit Hilfe von Projektentwicklungen bedient werden.

Besonders deutlich wird dies im CBD Ost. Die hohe Bauaktivität in der Mediaspree sorgte seit 2015 für sehr hohe Flächenumsätze und auch der Alexanderplatz war in den letzten Jahren zunehmend gefragt. Der CBD Ost weist daher aktuell die höchsten Umsatzzahlen auf.

Büroflächenumsatz der „CBDs“ 2008 – 2017 in Tsd. qm MFG



Quelle: bulwiengesa

Anders als in den meisten anderen Hauptstädten dieser Welt ist der Anteil von Banken und Finanzdienstleistern am Berliner Gesamtumsatz verhältnismäßig gering. Dabei weisen die ausgewiesenen CBDs noch den höchsten Anteil dieser Branche auf – allen voran der CBD West.

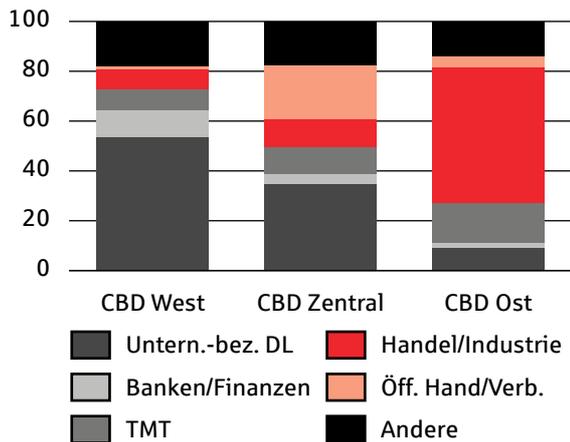
Standort West mit vielen unternehmensbezogenen Dienstleistern

Ein Blick auf den Flächenumsatz nach Branchen verrät auch, dass sich unternehmensbezogene Dienstleister primär für den Standort West entscheiden. Diese vereinen rund 50 % des Umsatzes der letzten zehn Jahre. Die Geschichte und Repräsentativität des Standortes sowie die attraktiven Neubauprojekte haben die City West wieder zum begehrtesten Bürostandort für gehobene Dienstleistungsunternehmen gemacht.

Während der CBD Zentral mittlerweile ein sehr heterogenes Branchenspektrum aufweist mit öffentlichen Institutionen, einigen Global Playern und zunehmend auch Dienstleistern mit digitalem Geschäftsmodell, wird die berlinspezifische Nachfrage der Digitalunternehmen vor allem im CBD Ost besonders deutlich.

Zurückzuführen ist dies vor allem auf die Präsenz des überwiegend internetbasierten Handelsunternehmens Zalando in der Mediaspree. Weitere Start-ups der Firmenfabrik Rocket Internet gewinnen derzeit an Bedeutung. Zuletzt wagte sich das Online-Möbelgeschäft home24 auf das Börsenparkett. Aktien des Kochboxen-Versenders Hellofresh und des Lieferanten Delivery Hero können bereits erworben werden.

Anteil am Flächenumsatz nach Branchen 2008 – 2017 (in %)



Quelle: bulwiengesa

Coworking-Anbieter stellen eine Nutzergruppe dar, die seit einigen Jahren verstärkt auf dem Berliner Büroimmobilienmarkt anzutreffen ist. Besonders begehrt sind dabei gut erschlossene Lagen und besondere Objekte, wie sie in den CBDs zu finden sind. So mietete sich das amerikanische Unternehmen WeWork zuletzt mit 13.000 qm MFG im Atrium Tower und über 6.100 qm MFG im Upper West ein.

Leerstand teilweise unter niedrigem Gesamtniveau

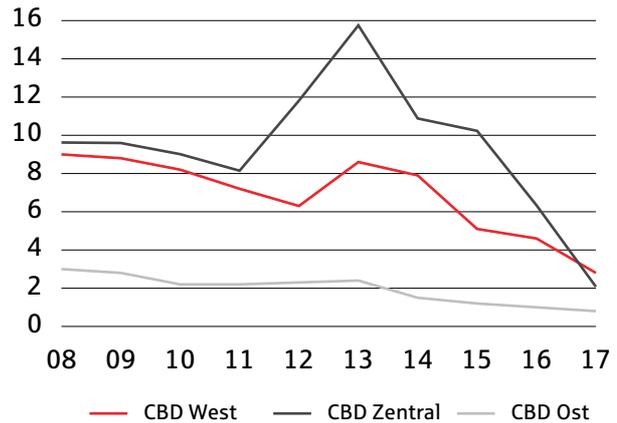
Der Leerstand in den CBDs befindet sich aktuell auf einem sehr niedrigen Niveau, überwiegend sogar noch unterhalb des Gesamtstadtwertes.

Vakante Büroflächen sind insbesondere im CBD Ost Mangelware. Hier müssen Unternehmen seit einigen Jahren vornehmlich auf Projektierungen zurückgreifen.

In der City West lag der Leerstand Ende 2017 bei niedrigen 2,8 % und damit noch auf dem höchsten Niveau der drei Zentren. Der Trend für die kommenden Jahre zeigt derzeit in Richtung weiterer Leerstandsreduktion.

Auch im CBD Zentral, hier im besonderen Maße am Potsdamer Platz, konnten die hohen Vakanzen der Vergangenheit deutlich reduziert werden und Verknappungstendenzen werden auch hier zunehmend spürbar. So reduzierte sich die Leerstandsquote von 10,2 % im Jahr 2015 auf nur noch 2 % zum Jahresende 2017.

Büroflächenleerstand der „CBDs“ 2008 – 2017 in %



Quelle: bulwiengesa

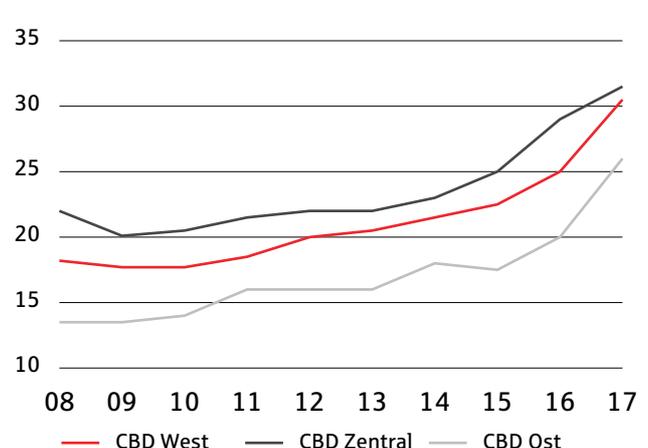
Die Berliner CBDs sind teuer

Die hohe Nachfrage und der geringe Leerstand haben stadtweit steigende Preise zur Folge. Die Berliner CBDs gehören dabei zu den attraktivsten Lagen der Stadt und definieren entsprechend das Spitzenniveau.

So ist der Potsdamer Platz weiterhin der hochpreisigste Teilmarkt in Berlin und generiert dabei regelmäßig Mieten über dem Spitzenwert. Gleiches gilt auch wieder für die City West. Das Spitzenmietniveau hat sich hier jüngst enorm gesteigert, insbesondere durch die prominenten Hochhausprojekte Zoofenster und Upper West. Landmarks wie das Upper West erzielen im Einzelfall auch Preise über 40,00 Euro/qm MFG.

Der CBD Ost liegt mit einer Spitzenmiete von 26,00 Euro/qm MFG unter diesem Niveau. Es mehren sich jedoch die Anzeichen in Form von ersten sehr hochpreisigen Vermietungen und hochwertigen Projekten, die künftig einen deutlichen Anstieg erwarten lassen.

Bürospitzenmiete der „CBDs“ 2008 – 2017 in Euro/qm MFG



Quelle: bulwiengesa

Der CBD West prosperiert – und hat Luft nach oben

Die City West wird seit einigen Jahren zunehmend als Spitzenadresse auf dem Berliner Büroimmobilienmarkt wahrgenommen. Sie zieht vermehrt prestigeträchtige Mieter und prominente Bauprojekte an.

Der Aufschwung der letzten Jahre erfolgte maßgeblich in Form prominenter Bauprojekte wie dem Zoofenster, dem Bikini Berlin, dem Upper West und aktuell dem Zoom. Aufgrund des Landmarkcharakters, insbesondere der Hochhäuser, wurde das Umfeld nicht nur städtebaulich aufgewertet, sondern entfaltet nun auch wieder stärker seine Wirkung als CBD. Hier spielen auch renommierte Mieter mit hochpreisigen Verträgen eine Rolle.

In den Marktkennzahlen dokumentiert sich die Entwicklung in steigenden Umsatzzahlen, sinkendem Leerstand und einem rapide anwachsenden Mietniveau.

Die anhaltende Dynamik verdeutlicht sich auch im Mietpreisanstieg des ersten Quartals 2018. Allein in den ersten drei Monaten stieg die Spitzenmiete um mehr als 6 % auf nunmehr über 33 Euro/qm MFG. Festzuhalten ist hierbei, dass im Zoom und im Upper West vereinzelt auch Topwerte deutlich darüber erzielt werden.

Im Wettbewerb mit den beiden anderen CBDs kann sich der CBD West entsprechend auch wieder behaupten.

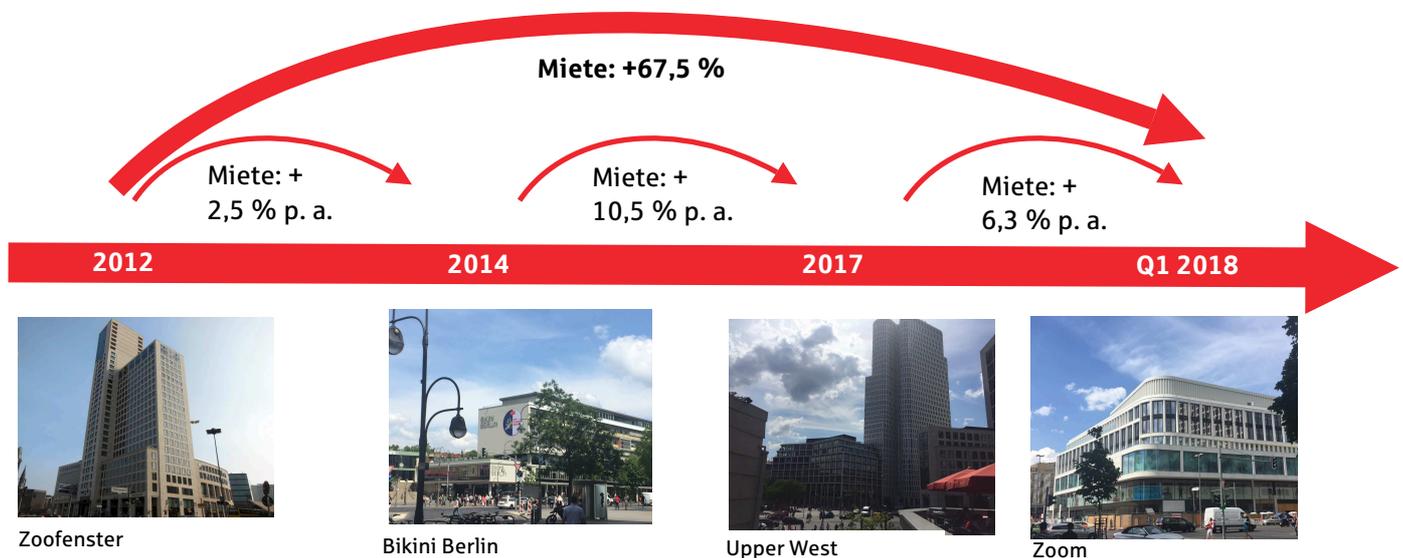
Key Facts			
Name	Δ Spitzenmiete 2008 – 2017 in %	Flächenumsatz 2017 in % am Bestand	Δ Leerstand 2008 – 2017 in %
CBD West	67,5	9,2	-68,8
CBD Zentral	43,2	8,4	-78,4
CBD Ost	108,0	17,4	-73,3

Quelle: bulwiengesa

Perspektivisch wird die Dynamik im CBD West anhalten. Projekte wie das Ku'damm-Karree, die Gloria Galerie, das The Westlight oder das P1 neben dem KaDeWe werden die Attraktivität der Lage weiter erhöhen. Die Entwicklung des ehemaligen Karstadt-Gebäudes ist derzeit wieder unsicher. Eine potenzielle Büroentwicklung an dieser Stelle würde das Marktgefüge in der City West weiter positiv beeinflussen. Gleiches gilt auch für die Verlängerung in Richtung Ku'damm Eck.

Mittel- bis langfristig wird sich zudem das Areal an der Hertzallee zu einer attraktiven Erweiterung der City West entwickeln. Auch die Planung des Hardenberg sollte nicht außer Acht gelassen werden, wenngleich das Hochhausprojekt politisch und medial umstritten ist.

Die Renaissance der City West als CBD auf dem Büroimmobilienmarkt ist bereits in vollem Gange und die Aussichten für die weitere Entwicklung sind gut.



Über die Marktberichte

Die Berliner Sparkasse hat sich am regionalen Immobilienfinanzierungsmarkt als einer der größten Marktteilnehmer positioniert und verzeichnet starke Zuwachsraten. Sie bietet maßgeschneiderte Finanzierungsmodelle in einem der dynamischsten Immobilienmärkte Europas. Um ihre Geschäftspartner und die interessierte Öffentlichkeit zu informieren, wird in Zusammenarbeit mit bulwiengesa der

Berliner Gewerbeimmobilienmarkt regelmäßig näher beleuchtet. Im Fokus stehen Standorte oder Marktsegmente, über die üblicherweise weniger oder nicht in diesem Detaillierungsgrad berichtet wird, die aber dennoch einen bedeutenden Anteil am Berliner Gewerbeimmobilienmarkt haben.

Impressum

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

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

