

Marktbericht 03/2017

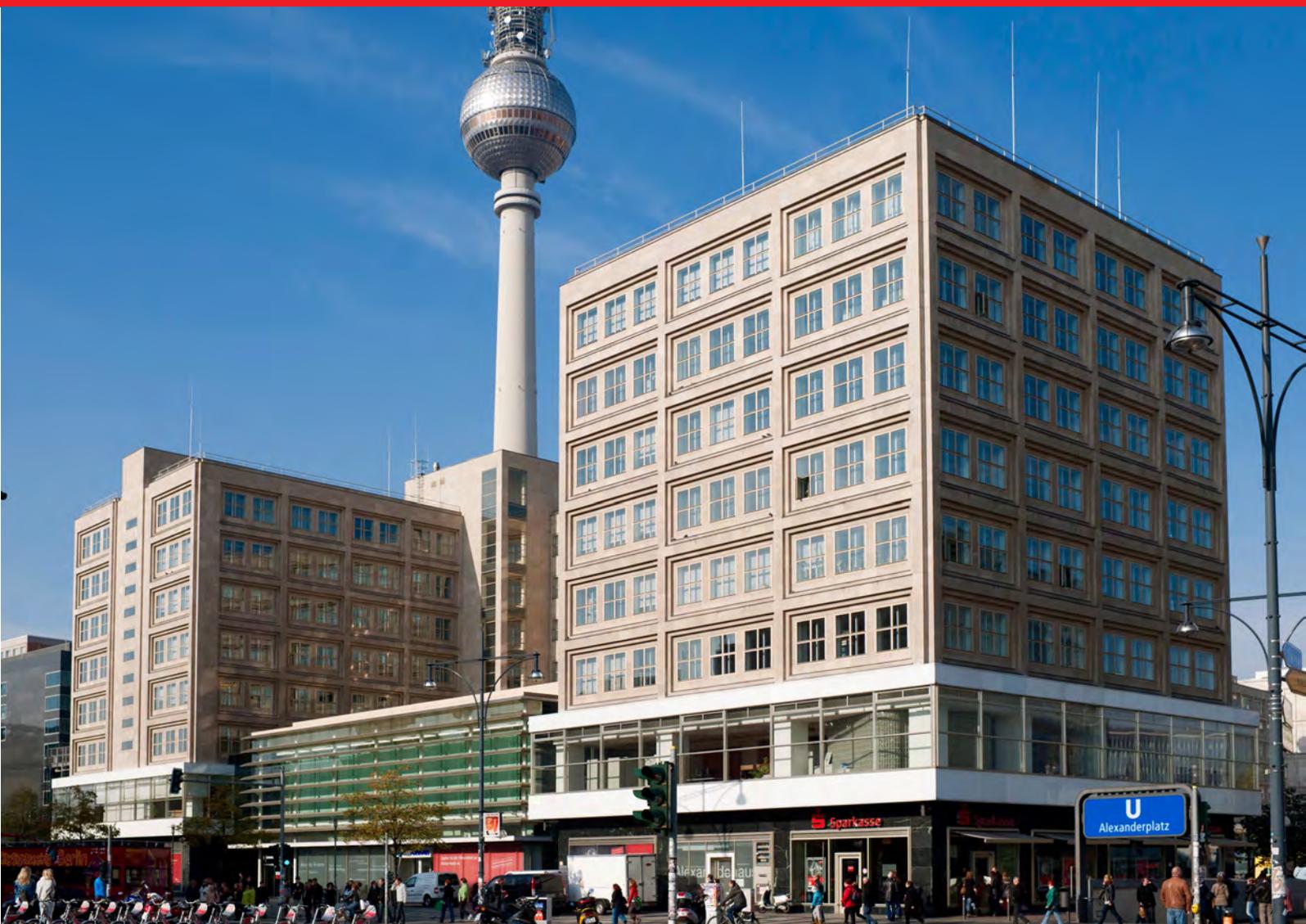
Berlin Alexanderplatz.

Bürotürme für die Hauptstadt

Wenn's um Geld geht



Berliner
Sparkasse



Berlin Alexanderplatz. Bürotürme für die Hauptstadt



Berlin wird voller, teurer und höher. Die Zeichen stehen auf anhaltendem Wachstum - auch am Alexanderplatz. Mit den konkreter werdenden Hochhausplanungen begibt er sich – endlich konkret – in ein Wettrennen mit dem Potsdamer Platz, der City West und der Europacity. Hat der Alexanderplatz das Potenzial zum eigenen Büroteilmarkt?

Direkt nach der Wende rückte der Alexanderplatz, meist nur „Alex“ genannt, wegen seiner schon zu DDR-Zeiten hohen Bedeutung und seiner hervorragenden verkehrstechnischen Erschließung in den Fokus der Stadtplanung.

Der Berliner Architekt Hans Kollhoff entwickelte im Jahr 1993 im Rahmen eines städtebaulichen Wettbewerbs einen Masterplan zur Neugestaltung des Alexanderplatzes. Dieser sah zur Verdichtung des Stadtkerns eine Stadtkrone mit bis zu zehn rund 150 Meter hohen Türmen vor. Die Überplanung des Bestands brachte den Plan zum Erliegen und keines der Hochhäuser wurde bislang realisiert. Nach einem Workshopverfahren im Jahr 2015 wurde der Masterplan überarbeitet, um den standortprägenden Bestand der 1960er und 70er Jahre sowie die angrenzenden Quartiere in die Entwürfe zu integrieren. Die Bürotürme sollen künftig den Alexanderplatz qualitativ aufwerten und die Aufenthaltsqualität stärken.

Heute zählt der Alexanderplatz zu den begehrtesten Shopping-Destinationen Berlins, er ist ein Treffpunkt für Berliner und internationale Besucher, ein Ort der Begegnungen und des urbanen Lebens. Entsprechend sind die beiden Hochhausplanungen von MonArch und Hines Wohntürme. Obwohl der Alexanderplatz mit dem Wahrzeichen, dem Fernsehturm einer der wichtigsten Plätze Berlins ist, konnte er sich noch nicht auf dem Büromarkt der Hauptstadt etablieren.

Mit den geplanten Bürotürmen und dem zu erwartenden Flächenvolumen könnte sich das ändern. Welcher Berliner Büro- und Hochhausstandort dann das Wettrennen für sich entscheiden wird, bleibt spannend. Mit der Nähe zu den bei Start-ups und Digitalunternehmen bevorzugten Szenekiezen Hackescher Markt, Kreuzberg und Prenzlauer Berg hat der Alexanderplatz einen eindeutigen Lagevorteil gegenüber den traditionellen Cityteilmärkten der Hauptstadt.

Bevor der Büromarkt am Alexanderplatz im Detail betrachtet wird und die erwarteten Veränderungen und deren Auswirkungen im Gespräch mit Experten diskutiert werden, lohnt es sich, einen Blick auf den Halbjahresstand des Berliner Büromarkts zu werfen.

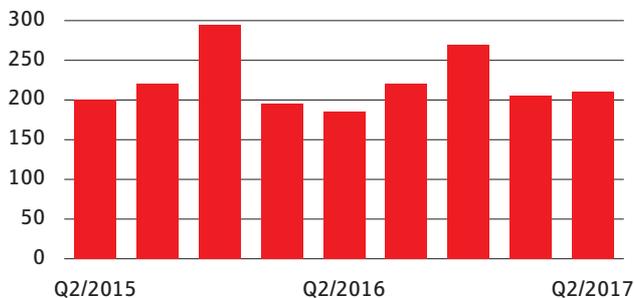
Der Berliner Büroimmobilienmarkt auf der Jagd nach neuen Rekorden

Die dynamische Nachfrageentwicklung auf dem Berliner Büromarkt setzt sich weiter fort. Auch im 2. Quartal konnten erneut sehr hohe Umsatzvolumina beobachtet werden, so dass zum Halbjahr ein Flächenumsatz von rund 415.000 qm MFG verzeichnet wurde. Dies entspricht einem Anstieg von mehr als 9 % im Vergleich zum bereits nachfragestarken Vorjahreszeitraum.

Besonders drei Abschlüsse zeigten sich marktprägend und vereinen rund 120.000 qm MFG auf sich. Dabei handelt es sich um die Eigennutzung der BIMA in der Puschkinallee (47.300 qm MFG) und die Vermietung des Cuvry-Campus an Zalando (31.200 qm MFG) aus dem 1. Quartal sowie eine weitere Anmietung von Zalando am Ostbahnhof im 2. Quartal (42.000 qm MFG).

Der Anteil von Vermietungen in Projektentwicklungen zeigt dabei einen steigenden Trend und lag im ersten Halbjahr bei knapp einem Drittel. In den ersten sechs Monaten konnte zudem erneut ein vergleichsweise hoher Eigennutzeranteil verzeichnet werden, der durch Kauf von Projektierungen oder Bestandsobjekten sowie den Baustart eigener Projekte Umsatzrelevanz erlangte.

Büroflächenumsatz in Berlin in Tsd. qm MFG (Q2/2015 - Q2/2017)



Quelle: bulwiengesa, MFG = Mietfläche nach gif

Vor dem Hintergrund weiterer großer Flächengesuche ist auch in den kommenden Monaten mit einem Anhalten der hohen Marktdynamik zu rechnen. Ein erneuter Umsatzrekord liegt dabei im Bereich des Möglichen.

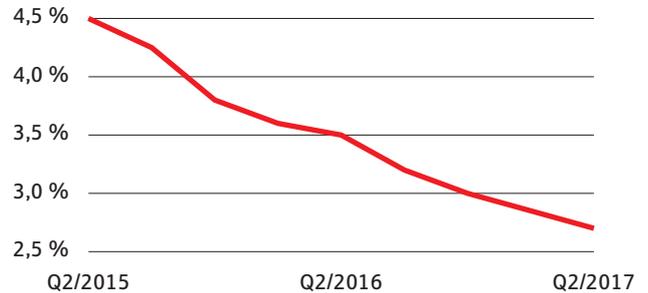
Neubauten dringend benötigt

Durch die ungebrochen hohe Nachfrage schmilzt die Angebotsreserve verfügbarer Büroflächen in Berlin immer weiter ab. Mit aktuell 2,7 % wurde ein erneuter Rückgang der Leerstandsflächen verzeichnet.

Flächenangebote existieren dabei vor allem noch außerhalb des Berliner S-Bahnrings. In den zentralen und zen-

trumsnahen Teilmärkten liegen die Leerstandsquoten hingegen teilweise sogar unter 1 %.

Büroflächenleerstand in Berlin (Q2/2015 - Q2/2017)



Quelle: bulwiengesa

Auch in den aktuell in Bau befindlichen Projektentwicklungen sind nur noch wenige Flächen verfügbar. So liegt der spekulative Anteil der sich derzeit in Bau befindenden Neubaufächen bei rund 25 %. Für die Projekte mit Fertigstellung 2017 sogar nur noch bei rund 15 %.

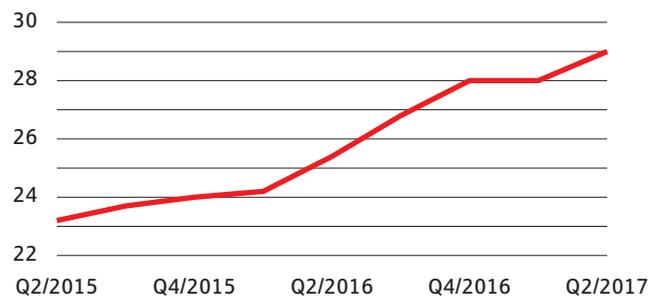
Spitzenmiete nahe der 30-Euro-Marke

Nachdem im 1. Quartal eine Phase des „Luftholens“ den Markt kennzeichnete, setzte sich der Mietpreisanstieg im 2. Quartal wieder fort.

Zahlreiche hochpreisige Abschlüsse haben das Spitzenmietniveau in eine neue Höhe getrieben, welche aktuell bei 29,00 Euro/qm MFG liegt. Für den weiteren Jahresverlauf ist davon auszugehen, dass es zu einem weiteren Anstieg kommt und die 30-Euro-Marke erreicht wird.

In einzelnen Objekten wurden dabei bereits jetzt Preise deutlich jenseits der 30,00 Euro/qm MFG erzielt. Diese reichen jedoch hinsichtlich des Volumens noch nicht aus um das Spitzenmietniveau nach gif (Mittelwert der obersten 3 - 5 % des Flächenumsatzes) auch auf diesem Niveau zu definieren.

Bürospitzenmiete in Berlin in Euro/qm MFG (Q2 2015 - Q2 2017)



Quelle: bulwiengesa, MFG = Mietfläche nach gif

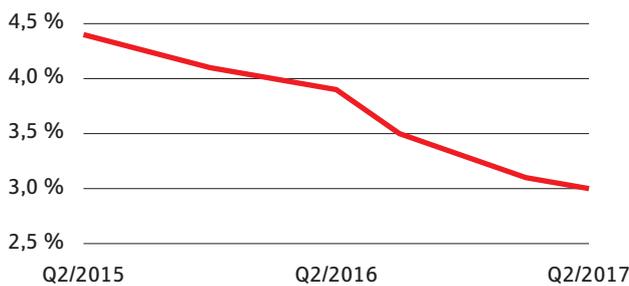
Neben der Spitzenmiete ist auch die Durchschnittsmiete erneut deutlich angestiegen. Zudem profitieren zunehmend auch dezentrale Lagen von der progressiven Entwicklung.

Nettoanfangsrendite bei 3 %

Büroimmobilien in Berlin sind weiterhin gefragt. Dies dokumentiert sich in einem gewerblichen Investmentvolumen von rund 3 Mrd. Euro im ersten Halbjahr, an dem Büros einen Anteil von rund zwei Dritteln haben.

Marktprägende Transaktionen im 2. Quartal waren unter anderem der Verkauf des Projektes Eight Floors an die Allianz sowie der Vattenfall Zentrale in der Chausseestraße, die beide Preise deutlich über 100 Mio. Euro erzielten. Entsprechend der hohen Nachfrage stehen die Renditen weiter unter Druck. Zum 2. Quartal verringerte sich die Nettoanfangsrendite für Top-Objekte auf nunmehr 3 %.

Nettoanfangsrendite für Bürogebäude in zentralen Lagen Berlins (Q2 2015 - Q2 2017)



Quelle: bulwiengesa

Der Alexanderplatz auf dem Weg zum Büroteilmarkt?

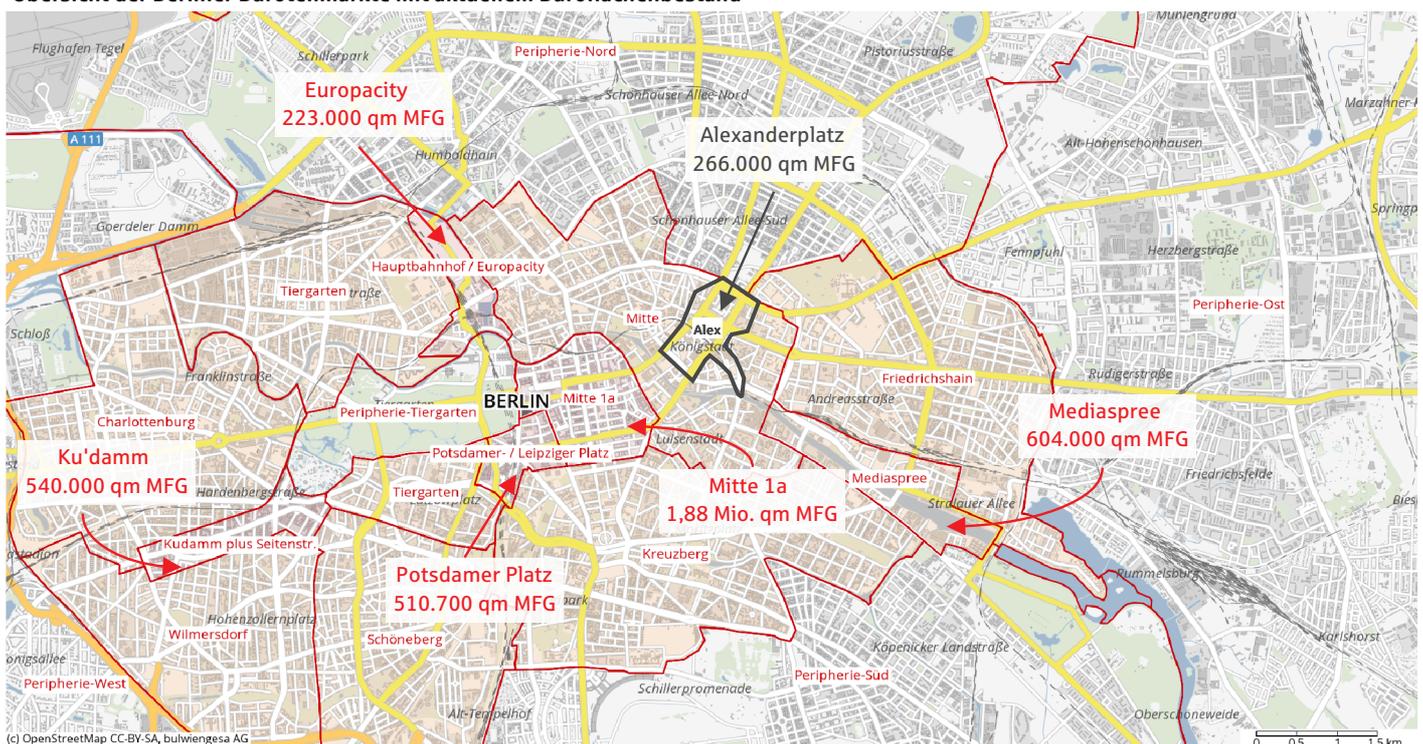
Sieben Hektar, 350 mal 200 Meter Grund und Boden in bester Innenstadtlage umfasst der Berliner Alexanderplatz. Mit Fußgängerfrequenzen von über 120.000 Menschen pro Tag zählt er seit Jahrzehnten zu den zentralen Berliner Orten.

Galeria, das Shoppingcenter Alexa und die Rathauspassagen bieten umfangreiche Handelsflächen. Das Hotel Park Inn, das bislang einzige Hochhaus am Alex, hat sich über Jahre am Standort bewährt. Im Herbst wird das nächste Hotelhochhaus eröffnet, ein Motel One mit 60 Metern Höhe und rund 21.100 qm MFG.

Aus Büromarktsicht hat der Alexanderplatz allerdings noch keine dominierende Funktion. Büronutzungen konzentrieren sich auf die gut erhaltenen Bestandsgebäude, wie beispielsweise das denkmalgeschützte Stammhaus der Berliner Sparkasse und das überschaubare Angebot an Neubauten. Der Alex ist daher noch kein eigener Teilmarkt, sondern zählt zu Mitte.

Ob sich der Berliner Alexanderplatz zukünftig zu einem eigenständigen oder zusammengeführten City-Teilmarkt entwickeln wird, hängt von einer Reihe von Faktoren ab. Hierzu zählen eine kritische Masse am Büroflächenbestand und eine entsprechende Nachfrage. Aufgrund der hohen Zentralität ist ein Mietniveau im Bereich des Berliner Spitzenmietniveaus realistisch.

Übersicht der Berliner Büroteilmärkte mit aktuellem Büroflächenbestand



Key Facts zum Bürostandort Alexanderplatz im Vergleich

	Alexanderplatz	Potsdamer Platz	Ku'damm	Mitte 1a
Büroflächenbestand Q2/2017 in qm MFG	266.000	510.700	540.000	1,88 Mio.
Spitzenmiete Q2/2017 in Euro/qm MFG	18,5	30,5	33,5	28,5
Ø-Miete Q2/ 2017 in Euro/qm MFG	15,90	24,00	19,50	21,20
Leerstandsquote Q2/ 2017 in %	2,0	7,2	4,1	1,5
Neubaufertigstellungen 2007 – 2017 in qm MFG	62.000	45.500	33.800	120.000
in % des Bestandes	23,3	8,9	6,2	6,4
Flächenumsatz 10-Jahres-Mittel	13.000	31.000	29.900	78.000

Quelle: bulwiengesa, vorläufige Halbjahreswerte, MFG = Mietfläche nach gif

Aufstrebende Entwicklungen am Alexanderplatz

Der Alexanderplatz stand in der Vergangenheit für diverse Nutzergruppen wenig im Fokus. Für viele potenzielle Büronutzer hatte er lange ein schlechtes Image. So war er durch eine vergleichsweise geringe Marktdynamik geprägt. Das ändert sich. In den letzten Monaten wird der Nachfragedruck des Gesamtmarktes auch hier spürbar, was sich deutlich in den relevanten Marktkennzahlen niederschlägt. Zudem hat sich die Haltung der Stadtplanung gegenüber der prozentualen Nutzungsmischung von Wohnen klar auf den Fokus Büro und Hotel verlagert.

Noch wenig Neubaustrukturen

Aktuell bietet der Alexanderplatz eine Bürofläche von rund 266.000 qm MFG. Dies entspricht rund 1,4 % des Berliner Bestandes und rund 12 % des Teilmarktes Mitte. Der Bestand liegt damit zwar leicht über dem der Europacity, die bereits als eigener Teilmarkt anerkannt

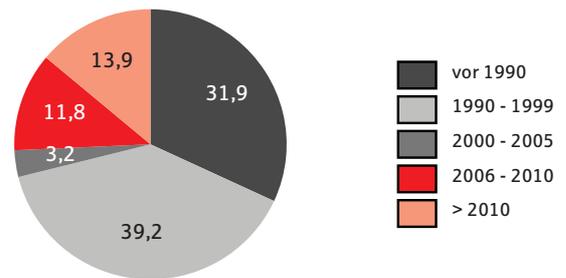
ist, allerdings weist diese aktuell eine deutlich höhere Dynamik auf und verfügt anders als der Alex durchweg über Neubauten der letzten zehn Jahre.

Insgesamt ist das Fertigstellungsvolumen am Alexanderplatz in den letzten Jahren sehr kleinteilig, wodurch die Etablierung als eigener Teilmarkt noch verhindert wurde. Der 10-Jahres-Durchschnitt der Neubaufertigstellungen liegt bei rund 6.200 qm MFG, wurde aber durch einzelne Großprojekte signifikant beeinflusst.

Hoher Anteil an Bestandsobjekten – bisher kaum Neubauten

Ein Großteil des Flächenvolumens am Alex – rund 70 % – ist bereits vor der Jahrtausendwende errichtet worden. Davon wurden allein 30 % der Flächen in den 1960er und 1970er Jahren in repräsentativer DDR-Architektur fertiggestellt.

Büroflächenbestand am Alexanderplatz* in % (2016)



Quelle: bulwiengesa; * nach Flächenvolumen

Das 1932 erbaute Alexanderhaus, damals mit acht Stockwerken, das höchste Gebäude am Alex wurde 1994 umfangreich durch die Berliner Sparkasse saniert. Darauf folgten ab den Nullerjahren weitere Sanierungen wie dem Moll 1, dem Polizeigebäude in der Keibelstraße und dem Berolinahaus

Baualter des Bestands am Alexanderplatz

Berolinahaus
6.500 qm MFG



1alex
48.000 qm MFG



Haus des Reisens
15.400 qm MFG



Pressehaus
22.300 qm MFG



1930er

1960er

1970er

2010er



Alexanderhaus
30.000 qm MFG



Haus des Lehrers
6.700 qm MFG



Park-Inn-Hotel
36.000 qm MFG

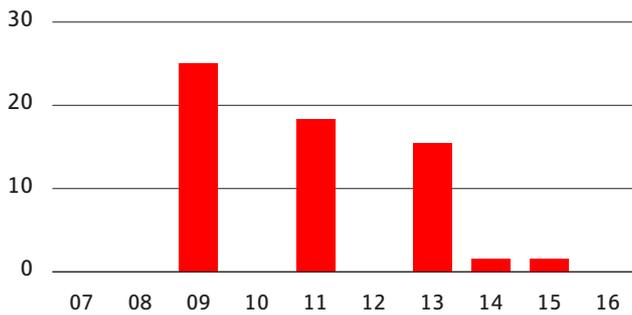


Moll 1
15.400 qm MFG



Ehem. Le Bijou
1.660 qm MFG

Büroflächenneuzugang am Alexanderplatz in Tsd. qm MFG (2007 - 2016)



Quelle: bulwiengesa, , MFG = Mietfläche nach gif

Sehr niedriger Leerstand in Bestandsgebäuden

Büroflächenleerstand am Alexanderplatz betrifft derzeit rund 2 % der Bürofläche. Davon entfällt allerdings mehr als die Hälfte auf die im neuen Motel-One-Hochhaus entstehenden Büroflächen. Der relevante Leerstand verteilt sich auf kleinere, kurzfristig leerstehende Flächen.

Dabei zählen einige der leerstehenden Gebäude des Alexanderplatzes nicht zum Bürobestand und werden somit auch nicht zum Leerstand gezählt. Das wohl prominenteste Beispiel hierfür ist das rund 40.000 qm MFG große ehemalige Haus der Statistik.

Verfügbare Flächen entstehen jedoch schon bald im Zuge der Sanierungen im Pressehaus durch Tishman Speyer und im Haus der Gesundheit.

Bei fünf der im überarbeiteten Masterplan (Stand 2015) vorgesehenen Hochhäusern ist Büronutzung denkbar. Da sich die meisten Projekte in der Ideenphase befinden, sind die Nutzungsarten und das zu erwartende Flächenvolumen jedoch noch unklar. Aktuell steht die Senatsverwaltung in Verhandlung mit den Grundstückseigentümern was zur erneuten Anpassung der geplanten Volumina führen wird.

Mit der Realisierung der Hochhäuser ist ein Büroflächenneuzugang zwischen ca. 215.000 qm MFG und 285.000 qm MFG möglich. Mit einem Gesamtbestand zwischen rund 480.000 qm MFG und 550.000 qm MFG könnte sich der Alexanderplatz als potenzieller Teilmarkt auf dem Niveau der Teilmärkte Potsdamer Platz und Ku'damm einordnen.

Volatiler Umsatz durch einzelne Großvermietungen beeinflusst

Bei (noch) geringem Bestand sind lediglich sporadische Großvermietungen die Regel. Die Nachfrage nach Büroflächen am Alexanderplatz ist bedingt durch die geringe

Marktgröße und unregelmäßige Großvermietungen, einem großen Schwankungsbereich unterworfen. Der Markt ist bislang eher von kleinteiligen bis mittleren Vermietungen geprägt. Das 10-Jahres-Mittel liegt bei 12.950 qm MFG, im Vergleich mit dem Mittelwert der letzten fünf Jahre von 13.439 qm MFG ist ein steigender Trend bemerkbar. Einzelne Spitzen deutlich über diesem Niveau gab es 2007, 2012 und 2015.

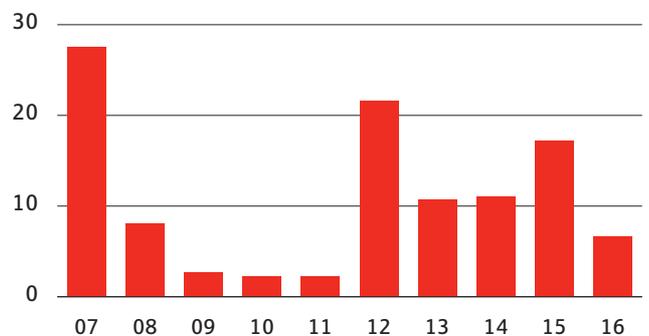
Marktprägende Abschlüsse am Alexanderplatz

Mieter	Objekt	Vertragsabschluss	Fläche in qm MFG
Senatsverwaltung für Bildung, Wissenschaft und Forschung	Polizeigebäude Otto-Braun-Str.	2007	25.000
Zalando	Moll 1	2012	15.400
Comcave-Gruppe	1alex	2012	1.600
Zimory	1alex	2012	1.200
ÖPP Dtlid. AG	1alex	2012	1.100
Visual Meta GmbH	1alex	2015	8.000

Quelle: bulwiengesa, , MFG = Mietfläche nach gif

Derartige Großvermietungen konnten im Jahr 2016 nicht erzielt werden. Grund hierfür ist die starke Flächenverknappung, die auch am Alexanderplatz spürbar ist. Insbesondere größere, zusammenhängende Flächen sind nicht mehr vorzufinden.

Büroflächenumsatz am Alexanderplatz in Tsd. qm MFG (2007 - 2016)



Quelle: bulwiengesa, , MFG = Mietfläche nach gif

Information und Kommunikation dominieren die Wirtschaft am Mikrostandort

Unternehmen aus den Bereichen Technologie, Medien und Telekommunikation haben sich in den vergangenen Jahren als nachhaltiger Nachfrager am Standort etabliert und vereinen den höchsten Flächenanteil auf sich. Dabei handelt es sich um Unternehmen aus dem Bereich Software, IT und Medien sowie Forschungs- und Entwicklungsinstituten.

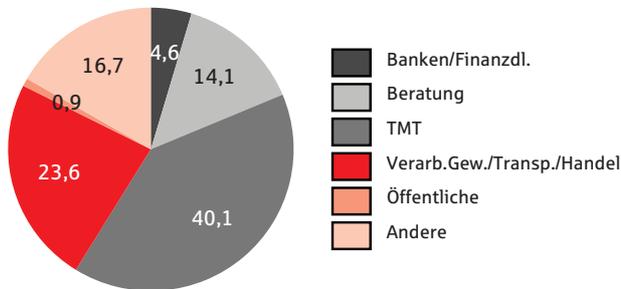
Die größten Flächen dieses Segments entfallen am Alexanderplatz auf Visual Meta GmbH mit 8.100 qm MFG sowie die bereits erwähnten Mieter, das Deutsche Zen-

trum für Luft- und Raumfahrt mit 5.300 qm MFG und Jesta Digital mit 4.900 qm MFG.

Der hohe Flächenanteil aus dem Bereich verarbeitendes Gewerbe, Transport und Handel wird hauptsächlich durch die Niederlassungen von Zalando mit 15.400 qm MFG und Flixbus mit 4.100 qm MFG geprägt.

Auch perspektivisch ist ganz deutlich mit einer weiteren Festigung der Nachfragestrukturen durch Digitalunternehmen und Dienstleister im Start-up-Milieu zu rechnen. Die Nähe zu Hackeschem Markt und Prenzlauer Berg sowie die hohe Urbanität und sehr gute Verkehrsanbindung zählen zu den ausschlaggebenden Standortfaktoren.

Umsatzstruktur 2011 - 2016 am Alexanderplatz (in %)



Quelle: bulwiengesa

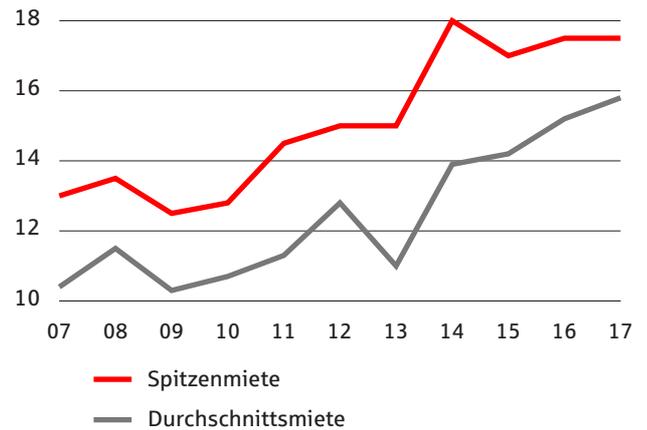
Steigendes Mietpreisniveau – aber noch Distanz zu Toplagen

Am Alexanderplatz ist sowohl im Neubau als auch im Bestand infolge der spürbaren Flächenverknappung ein deutlicher Anstieg des Mietniveaus zu beobachten. Aufgrund des kleinen Teilmarktes fallen einzelne Projekte besonders ins Gewicht.

Grundsätzlich ist der Trend wie in ganz Berlin deutlich steigend. In den letzten zehn Jahren hat sich das Spitzenmietniveau von 13,00 Euro/qm MFG auf derzeit 17,50 Euro/qm MFG erhöht. Bei den Durchschnittsmieten fand ein Anstieg von 10,40 Euro/qm MFG auf 15,80 Euro/qm MFG statt.

Die aktuell außergewöhnlich kleine Spanne zwischen den Spitzen- und den Durchschnittsmieten begründet sich in dem Mangel an Projekten und Objekten mit Neubauqualitäten. Welches Potenzial diese für das Marktniveau haben, zeigt das Jahr 2014. Im damals noch deutlich weniger dynamischen Markt zog mit dem Alea 101 ein Neubauprojekt das Spitzenmietniveau auf 18,00 Euro/qm MFG an.

Entwicklung der Spitzenmiete am Alexanderplatz in Euro/qm MFG (2007 - 2017)



Quelle: bulwiengesa

Neben dem Alea 101 gehören zu den Objekten, in denen aktuell die höchsten Preise gezahlt werden, das ehem. Le Bijou, das Panorama Business Center und das Bürohaus „Die Welle“.

Perspektivisch wird mit der Realisierung neuer Vorhaben ein weiterer Anstieg erwartet. Aufgrund der hohen Lagequalitäten und der zu erwartenden baulichen Besonderheiten ist damit einhergehend mit großen Sprüngen der marktüblichen Spitzenmiete zu rechnen.

Und in Zukunft? – der Alexanderplatz auf dem Weg zum modernen Büroteilmarkt

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

Hiervon kann der Alexanderplatz im besonderen Maße profitieren. Aufgrund seiner Sichtbarkeit über den Fernsehturm, der sehr guten Anbindung und seines Bekanntheitsgrades sind seine Potenziale für einen modernen Bürostandort – nach mehreren Jahren mit nur geringen Impulsen – besonders hoch.

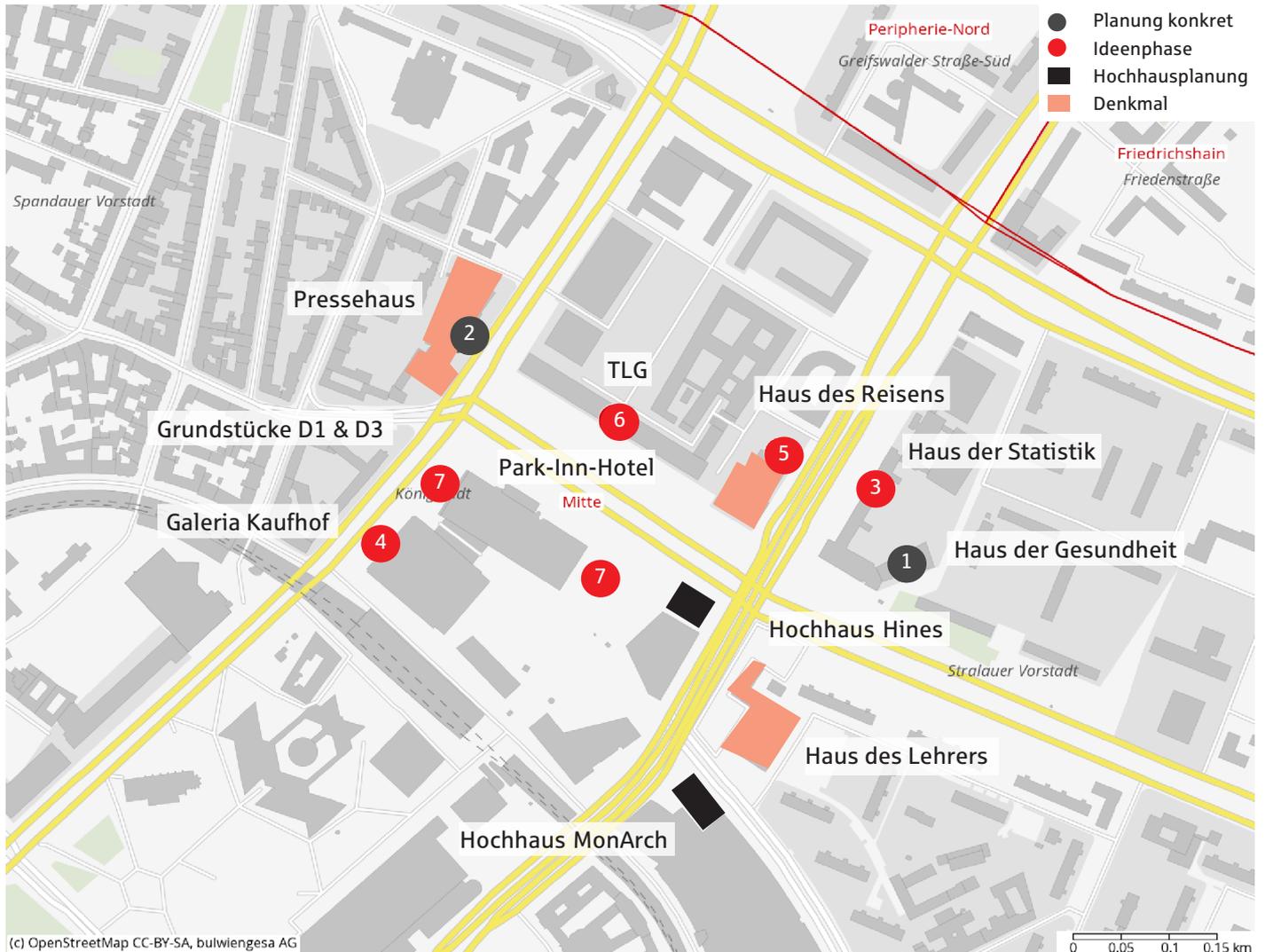
Deutlich wird die positive Entwicklung am Alex bereits jetzt an den zum Teil sehr ambitionierten Vorhaben einzelner Projektentwickler. Momentan sind jedoch nur wenige Büroprojekte schon konkret. So die Sanierung des Pressehauses. Hier will Tishman Speyer bis 2019 einen modernen Bürostandort etablieren.

Außerdem soll das Haus der Gesundheit bis 2018 komplett saniert sein. Die Hälfte der rund 6.000 qm MFG soll

Objekte und Standorte im Fokus der Büroflächenentwicklungen am Alexanderplatz (sortiert nach Status und Jahr der Fertigstellung)

Nr.	Objektname	Adresse	Fertigstellung	Gesamtgröße in qm MFG	davon Büro in qm MFG	Projektstand	Entwickler
Entwicklungsstatus: Planung konkret							
1	Haus der Gesundheit	Karl-Marx-Allee 3	2018/19	6.240	6.240	Sanierung	Argo Immobilien GmbH & Co.
2	Pressehaus am Alexanderplatz – ehem. Haus des Berliner Verlags	Karl-Liebknecht-Straße 27 - 29	2019	27.150	22.310	Sanierung	Tishman Speyer
Entwicklungsstatus: Ideenphase							
3	Ehem. Haus der Statistik/ehem. Zentralstelle Bundesbeauftragter für Stasiunterlagen	Karl-Marx-Allee 1/Otto-Braun-Straße 70, 72	2019/21	ca. 30.000	ca. 30.000	Nutzungsänderung, Abriss/Neubau	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) 50 % / Land Berlin 50 %
4	Hochhaus am Galeria Kaufhof	Alexanderplatz	n/a	ca. 23.000	ca. 23.000	Neubau	HBS Global Properties
5	Blockrandbebauung am Haus des Reisens	Alexanderstraße 7	n/a	n/a	n/a	Neubau	GbR Alexanderplatz 5 Kehrer
6	Neubaupotenzial Alexanderstraße 1, 2, 3	Alexanderstraße 1, 2, 3	n/a	bis zu 120.000	n/a	Abriss/Neubau	TLG
7	Neubaupotenzial am Park-Inn-Hotel (D1 & D3)	Alexanderplatz	n/a	n/a	n/a	Neubau	n/a

Übersichtskarte der Planungen am Alexanderplatz



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

weiterhin Arztpraxen zur Verfügung stehen. Die andere Hälfte soll zukünftig von Unternehmen der Gesundheitsbranche sowie von Start-ups genutzt werden.

Ambitionierte Projekte in der Ideenphase

Weitere Projekte befinden sich aktuell noch in der Ideenphase, vor allem Wohn- und Hotelnutzung nehmen konkretere Züge an. Dazu zählt das Projekt von Hines, neben dem Einkaufszentrum „Die Mitte“ mit dem Hauptmieter Saturn. Geplant sind 37 Geschosse über 150 Meter.

Unmittelbar am Shoppingcenter Alexa soll zudem der ebenfalls 150 Meter hohe Alexander Tower des Bauherren MonArch entstehen. Neben Eigentumswohnungen ist für das Erdgeschoss Einzelhandel angedacht.

Ein weiteres Hochhaus ist auf dem Grundstück von Galeria Kaufhof vorgesehen. Das Einzelhandelshaus wurde von 2004 bis 2006 umgebaut und erweitert, eine Teilüberbauung mit einem Hochhaus ist möglich. Statt eines Hochhauses ist mittlerweile neben dem denkmalgeschützten Bestandsobjekt Haus des Reisens eine Blockrandbebauung geplant.

Außerdem ist der TLG-Riegel 1alex an der Alexanderstraße, das ehemalige Haus der Elektroindustrie, mit rund 44.500 qm Bürofläche in die Hochhausplanungen eingeschlossen.

Nach der Sanierung des 220 Meter langen, zehngeschosigen Gebäudes im Jahr 2000 zierte ein Zitat des bekannten Großstadtrömers von Alfred Döblin „Berlin Alexanderplatz“ die Fassade: „Eine Handvoll Menschen um den Alex. Am Alexanderplatz reißen sie den Damm auf für die U-Bahn. Man geht auf Brettern. Die Elektrischen fahren über den Platz die Alexanderstraße herauf durch die Münzstraße zum Rosenthaler Tor. [...]“.

Nun ist eine Entwicklung von zwei Bürohochhäusern mit ca. 120.000 qm MFG im Gespräch. Konkretisierungen sind frühestens in fünf Jahren nach Auslaufen der Mietverträge des Hauptmieters Berliner Immobilienmanagement GmbH zu erwarten. Im Rahmen des Kollhoff-Masterplans sind sogar drei Hochhäuser mit Sockelgebäuden sowie eine Verknüpfung mit dem nördlichen Bereich des Quartiers in Form von Durchlässen auf diesem Grundstück vorgesehen.

Genauso spannend bleibt die Zukunft des seit 2008 leerstehenden Hauses der Statistik. Der DDR-Plattenbau verfällt und verweilt bislang in geteiltem Besitz der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben und dem Land Berlin. Fest steht jedoch, dass auf diesem Grundstück kein Hochhaus gebaut wird. Verschiedene Vorhaben für die

Häuser kursieren in den Medien wie beispielsweise der Ausbau zu einem Behördenstandort, Unterkünfte für Flüchtlinge, sozialer Wohnungsneubau und eine Nutzung durch Kulturschaffende, Kreative und Start-ups.

Entwicklungsflächen bestehen zudem zu beiden Seiten des Park-Inn-Hotels auf den Baufeldern D1 und D3. Auch dort wird eine Kombination aus Sockelgebäuden und Hochhäusern angestrebt. Details dazu und die geplante Nutzung sind noch nicht bekannt.

Weitere Projektierungen existieren auf der Verlängerung der sogenannten Banane, hinter dem Alexa hin zur Mediaspree und auch im Umfeld der Jannowitzbrücke entstehen zukünftig moderne Neubauten. Ein Büro- und Hotelkomplex auf dem Baufeld E4 ist in der Ideenphase. Das Wohngebäude Grandaire ist bereits neben dem Alexa in Bau und für das Einzelhandelsobjekt Volt direkt gegenüber laufen konkrete Planungen. Zudem werden Studentenwohnungen neben dem Volt geplant.

Expertenstimmen aus der Praxis – es bleibt komplex

Für ein differenziertes Urteil über die künftige Entwicklung des Alexanderplatzes und dessen Potenzial als aufstrebender Büromarkt werden Einschätzungen lokaler Marktteilnehmer mit besonderer Affinität zum Standort wiedergegeben.

Befragte Experten

Hines	Christoph Reschke
Berliner Sparkasse	Marcus Buder
TLG IMMOBILIEN AG	Niclas Karoff
Zwei weitere am Standort involvierte Akteure von Tishman Speyer und der Senatsverwaltung Berlin	

Das Stimmungsbild zu den Entwicklungen am Alexanderplatz ist unter den befragten Akteuren sehr positiv. Alle sind sich einig – die Entwicklungen müssen vorangetrieben werden. Die Verhandlungen über Höhenbegrenzungen und Baurecht laufen bereits auf Hochtouren.

Berlins zukünftiges „Downtown“ am Alexanderplatz?

Christoph Reschke erklärt den Alexanderplatz im Zentrum Berlins zum „natürlichen Habitat“ der Hochhäuser. Durch diese wird laut Marcus Buder eine „Downtown“-Situation geschaffen, die eine noch stärkere Anziehungskraft haben wird. Niclas Karoff sieht „bezüglich der Entwicklungen des Alex als innerstädtischen Bürostandort ausgezeichnete Perspektiven“.

Doch wie steht es in der Tat um die Hochhausentwicklungen am Alexanderplatz?



Konkret wird derzeit noch stärker im Bestand gebaut. Während die Sanierungsarbeiten im Alexanderhaus bereits in vollem Gang sind, steht Tishman Speyer mit der Sanierung des Pressehauses sowie dem Abriss und Neubau des Podiumgebäudes in den Startlöchern. Doch die Hochhäuser lassen noch auf sich warten.

Um MonArch ist es ruhig geworden, wird vor dem Alexander Tower noch der Kaufhof Tower entstehen? Oder ist Hines der „First Mover“, gefolgt von der Entwicklung auf dem Baufeld D3? Der Realisierungshorizont bleibt bei allen Türmen mit Fragezeichen behaftet, aber sämtliche Eigentümer sind bereit, die Revitalisierung des Alexanderplatzes voranzubringen.

Die Planung von Hines wurde durch die BVG gestoppt mit der Befürchtung, der Hochhausbau über dem U-Bahntunnel könnte zu Wasserschäden führen. Vor kurzem wurde diesbezüglich eine technische Lösung und Einigung gefunden. Hines plant Hotel- und Gastronomie im unteren Drittel, kleine Wohneinheiten in der Mitte und größere Wohneinheiten im oberen Drittel.

Niclas Karoff sieht der Realisierung der Projekte positiv entgegen: „Die Planungen der weiteren Anrainer im Bereich Wohnen, Einzelhandel und Hotellerie unterstützen dabei unseren Eindruck der Zukunftsfähigkeit und auch für die Stadt ist es wichtig, am Alexanderplatz keinen Stillstand zu akzeptieren.“

Mit den äußerst hohen Besucherfrequenzen sieht Marcus Buder den Alexanderplatz immer in Bewegung. „Der Alex ist touristischer Hot-Spot der Stadt und für Berliner wie auch Touristen eine wichtige Einzelhandelsdestination mit steigender Attraktivität und Traffic“. Das wird sich positiv auf die Erdgeschossnutzungen auswirken.

Ziel eines von städtischer Seite geleiteten Platz- und Standortmanagements ist es, den Alex durch abgestimmte Konzepte bei Tag und Nacht aufzuwerten und zu beleben. Denn die Arbeitsrhythmen werden zunehmend flexibler und weichen von den traditionellen Bürozeiten ab.

Digitalunternehmen, traditionelle Corporates oder Verwaltung?

Mit der Nähe zum besonders bei Digitalunternehmen beliebten Hackeschen Markt wird die Flächennachfrage auch am Alexanderplatz aus diesem Milieu erwartet.

Aber hat der Alex das nötige Flair für Digitalunternehmen? Da ist sich Marcus Buder noch unsicher denn „in der Regel suchen diese Unternehmen, Objekte wie die Backfabrik“ und ordnet den Alex aufgrund seiner Nähe zu Lokal- und Bundespolitik als gut geeigneten Standort für traditionelle Corporates sowie für Behörden- und Verwaltungen ein.

Christoph Reschke schätzt die Nachfrage als „querbeet“ ein, „die Kombination aus Türmen und Sockelgebäuden kann als Inkubator für Start-ups fungieren, von einem Platz im Coworkingspace zu einem Büro im Hochhaus“. Niclas Karoff vermutet, dass der Standort perspektivisch „von Digitalunternehmen und traditionellen Corporates dominiert wird“.

Mieten bald bei 30 Euro

Das von Marcus Buder aktuell noch als „unterpreisig“ beschriebene Mietniveau wird sich mit den Entwicklungen deutlich anheben. Niclas Karoff sieht die „mieterseitige Bereitschaft für neuwertige Büroflächen an diesem äußerst zentralen Standort bzw. in dessen unmittelbaren Umfeld deutlich über 20,00 Euro/qm zu zahlen“. Aus informierten Kreisen sind bereits aktuell schon Mietverträge zwischen 24,00 und 27,00 Euro/qm MFG kurz vor dem Abschluss. Das entspricht auch der Vorstellung von Marcus Buder, der perspektivisch die 30,00 Euro/qm-Marke auch am Alex sieht.

Lagevorteil gegenüber dem Potsdamer Platz und der City West

Der Standort wird von den Büronutzern ebenso profitieren wie diese vom Alexanderplatz mit seinen unschlagbaren Lagequalitäten und den höchsten Frequenzen.

Dementsprechend positioniert Marcus Buder den Alex mit „dem Fernsehturm, dem Roten Rathaus, der Nähe zur wertvollsten Insel Deutschlands wie auch zum Regierungsviertel vor dem Ku'damm“ und Christoph Reschke beurteilt die „Zentralität besser als am Potsdamer Platz“.

Niclas Karoff beschreibt den Alexanderplatz als „von oben das wichtigste 'Landmark' der Stadt“ und „am Boden dürfte er als Hotspot im Dreiklang von Arbeiten, Tourismus und Wohnen künftig eine noch größere Rolle spielen und das Bindeglied zwischen dem Dreieck Regierungsviertel-Hauptbahnhof-Potsdamer Platz und dem neuen Flughafen BER mit der Tangente über das Quartier Mediaspree sein“.

Die Erreichbarkeit ist zudem ein wichtiger Standortfaktor, die ÖPNV-Anbindung am Alex wurde kontinuierlich verbessert und wird mit der direkten Anbindung an den BER-Flughafen noch weiter optimiert werden. Laut Christoph Reschke hat „weltweit jeder neue internationale Flughafen immer zu einem Entwicklungssprung geführt“.

Fazit

Berlin ist 2017 weiterhin äußerst dynamisch. Büroflächen sind nun im Zentrum kaum noch verfügbar und die Mieten steigen rasant weiter. Ein vergleichbares Bild besteht am Alexanderplatz, obwohl der Standort noch aufzuholen hat.

Das könnte sich aber nach Einschätzung der Experten bald ändern. Die Rahmenbedingungen stehen und es könnte bei den Projekten von Tishman Speyer, MonArch, Hines und auch auf dem Baufeld D3 „zügig“ losgehen. Der Realisierungshorizont wird auf drei bis zehn Jahre angesetzt.

Mit der erwarteten Bautätigkeit auf den Potenzialflächen und der Realisierung moderner Büroflächen am Alexanderplatz wird die Attraktivität des Standorts und dessen Marktdynamik deutlich ansteigen.

Über die Marktberichte

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

Impressum

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

Der Antrieb der Gesamtstadt wird sich auch am Alexanderplatz widerspiegeln. Aufgrund des aktuellen Standpunkts des Platzes als Cityrand-Teilmarkt, dem begrenzten Flächenangebot und extrem geringen Leerstand kann die Entwicklung sogar noch dynamischer verlaufen.

Die zukünftigen Büronutzer der bis zu 150 Meter hohen Türme und denkmalgeschützten Bestandsgebäude müssen bei den erwarteten Mietpreisen eine relativ hohe Zahlungsbereitschaft mitbringen. Bei Digitalunternehmen ist diese für hochwertige Standortfaktoren und Objektqualitäten zunehmend zu beobachten. Großes Potenzial ergibt sich für die mögliche Zielgruppe aus der hervorragenden Anbindung, der hohen Urbanität und der Nähe zu den kreativen Szenekiezen Hackescher Markt, Prenzlauer Berg und Kreuzberg.

Perspektivisch sind große Sprünge der Mietpreise in Richtung der 30-Euro-Marke zu erwarten. Mieten im Bereich des Berliner Spitzenmieteniveaus werden bereits im Pressehaus verhandelt und für Büroflächen im neuen Motel-One-Hochhaus verlangt. Zudem nutzte die TLG die Flächenfreigabe eines Großmieters im Hotel- und Bürokomplex „Die Welle“ im 3. Quartal bereits für eine Mietsteigerung um rund 28 % auf 22,00 Euro/qm MFG bei den neuen Vertragsabschlüssen über 3.000 qm MFG.

Die Voraussetzungen zum eigenen Teilmarkt können am Alexanderplatz bald erfüllt werden. Mit dem Bau der Hochhäuser kann das noch fehlende Projektvolumen entstehen und die bereits vorhandene Flächennachfrage wird eine neue Marktdynamik schaffen.

Letztendlich ist es vor allem die Summe der Projekte, die über den Erfolg des Alexanderplatzes als Büroteilmarkt und die Zukunft als Hochhausstandort Berlins entscheiden wird.

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.

Berlin, 21. August 2017

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