

Marktbericht – Ausgabe 03/2018

# Berlins Nordwesten.

Strukturen und Potenziale

 Berliner  
Sparkasse

**Gut für Berlin.**  
Seit 1818.



# Berlins Nordwesten

**Berlin ist schön, hässlich, laut, erholsam und auch wieder heiß begehrt. Dies gilt nicht nur für Wohnraum, sondern auch für Büroflächen. Da die Mietpreisexplosion der letzten Jahre im besonderen Maße auf die Flächenverknappung in den Berliner Innenstadtlagen zurückzuführen ist, rücken zunehmend auch dezentralere Lagen in den Fokus von Investoren und Mietinteressenten. Zum Glück besitzt Berlin noch weitgehend unentdeckte Ecken abseits der City- und Cityrandlagen: eine soll hier nun etwas genauer vorgestellt werden – Berlins Nordwesten.**

Getragen durch gesunde Fundamentaldaten, im besonderen Maße durch das rasante Anwachsen der Bürobeschäftigten, hat sich Berlin wieder zu einem prosperierenden Bürostandort entwickelt.

Einzelne Lagen weisen dabei sehr unterschiedliche Strukturen auf. Berlins Nordwesten ist in diesem Zusammenhang voller Gegensätze – von vollkommener Ruhe im Schlosspark Charlottenburg bis zu Lärmbelästigung durch den Flughafen Tegel, von Stadtvillen bis zur Hochhaussiedlung hat der Nordwesten alles zu bieten.

Auch aus Büromarktsicht zeichnet sich ein sehr vielfältiges Bild ab. Gewerbeagglomerationen in Moabit, Technologiepark am Tegeler Weg unweit des S-Bhf. Jungfernheide, Industriegebiet in Siemensstadt oder Messestandort am ICC. Dazwischen dominieren klassische Wohnlagen ohne oder mit nur geringer gewerblicher Prägung.

Bisher fand der Berliner Nordwesten nur wenig Aufmerksamkeit. Mit Hilfe des hier vorliegenden Marktberichts soll sich dies nun ändern. Durch die detailreiche Analyse werden die aktuellen Rahmenbedingungen wie Flächenumsätze und Mieterstrukturen dargestellt und auch Aufschluss über die Mietentwicklung gegeben.

Doch bevor wir uns dem Berliner Nordwesten widmen, wenden wir uns dem Berliner Büroimmobilienmarkt in seiner Gesamtheit zu, denn das Jahr schreitet in großen Schritten voran und so auch der Berliner Büroimmobilienmarkt. Halbjahresbilanz: Mieten rauf, Umsatz runter. Aber was steckt dahinter?

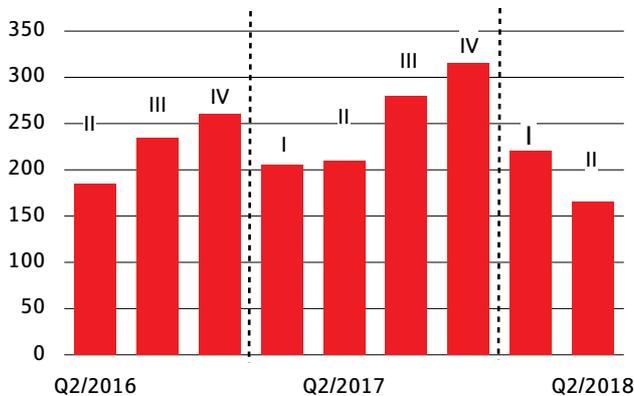


## Flächenknappheit bremst den Büroflächenumsatz

Trotz der starken Nachfrage fällt der Umsatz im 2. Quartal 2018 deutlich geringer aus als in den vergangenen Quartalen. Der Berliner Bürovermietungsmarkt verliert aufgrund der fehlenden Flächen an Dynamik.

Zum Halbjahr wurden in Berlin insgesamt 385.000 qm MFG (Mietfläche nach gif) umgesetzt, das sind rund 9 % weniger als im Vorjahreszeitraum. Dennoch ist ein Jahresumsatz im Bereich der Rekordwerte von 2016 und 2017 im Bereich des Möglichen, denn weiterhin sind viele, teils auch großvolumige Gesuche am Markt.

**Büroflächenumsatz in Berlin in Tsd. qm MFG**  
(Q2/2016 – Q2/2018)



Quelle: bulwiengesa, MFG = Mietfläche nach gif

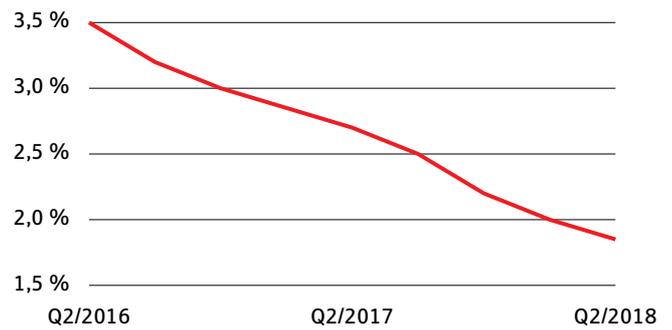
Besonders marktprägend im 1. Halbjahr waren die großvolumigen Abschlüsse aus dem ersten Quartal durch das Deutsche Institut für Normung und einem bedeutenden Dienstleister der Berliner Sparkasse der S-Service-Partner mit jeweils über 14.000 qm MFG sowie im zweiten Quartal die Vorvermietung durch Vattenfall am Südkreuz über 29.900 qm MFG. Besonders auffällig ist, dass dezentrale Lagen vermehrt in den Fokus rücken, nur rund 16 % des Umsatzes entfallen auf Citylagen.

## Vollvermietung bald erreicht

Die Leerstandsrate hält sich auch zur Jahresmitte weiter unter der 2,0-%-Marke. Der extrem geringe Leerstand spitzt sich zur Flächenproblematik zu – die Berliner Vollvermietung wird scheinbar zunehmend zur Realität.

Die auf dem Berliner Büroimmobilienmarkt noch verfügbare Fläche ist damit sogar geringer als die im ersten Halbjahr 2018 vermietete Fläche. Eine Entspannung wird auch mittelfristig nicht erwartet – denn der Großteil der Flächen in Bau und in Planung ist bereits vorvermietet und steht dem Mietmarkt nicht mehr zur Verfügung. Von den Flächen, die 2018 fertiggestellt werden, sind nur noch rund 13 % verfügbar.

**Büroflächenleerstand in Berlin**  
(Q2/2016 – Q2/2018)



Quelle: bulwiengesa

## Berlins Spitzenmiete kennt momentan nur eine Richtung: nach oben

Der leer gefegte Berliner Büroimmobilienmarkt lässt das Mietniveau rasant ansteigen. Allein in den vergangenen sechs Monaten stieg das Spitzenniveau um weitere 2,50 Euro/qm MFG und erreicht nun 32,50 Euro/qm MFG. Die 35,00 Euro/qm MFG sind somit bereits in Sichtweite und werden aller Voraussicht nach auch bald erreicht. Bei gleichbleibendem Tempo schon dieses Jahr.

**Bürospitzenmiete in Berlin in Euro/qm MFG**  
(Q2/2016 – Q2/2018)



Quelle: bulwiengesa, MFG = Mietfläche nach gif

## Der Berliner Investmentmarkt in Kürze: hoher Druck, viel Kapital und ein geringes Angebot

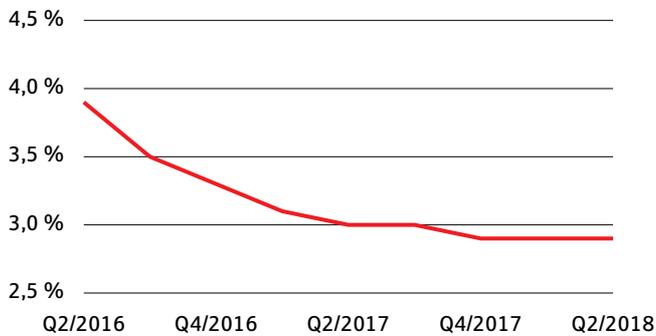
Büroimmobilien in Berlin bleiben auch zum Halbjahr 2018 heiß begehrt – das Problem: ein zu geringes Angebot. Viele potenzielle Anleger mit viel Kapital wollen dennoch gerne in Berlin investieren. Dies erhöht den Druck und lässt die Kaufpreise steigen.

Aufgrund des hohen Nachfrageüberhangs bleibt die Nettoanfangsrendite für Premiumobjekte zum Halbjahr erst einmal weiter stabil bei niedrigen 2,9 %.

Bei anhaltend positiven Fundamentaldaten, dem dynamischen Mietwachstum und dem weiterhin zu geringen

Flächenangebot, sowohl für Mieter als auch Investoren, wird die Rendite weiter unter 3 % bleiben. Ein weiteres Absinken erscheint möglich, auch wenn hier nicht mehr viel Luft ist.

Nettoanfangsrendite für Bürogebäude in zentralen Lagen Berlins (Q2/2016 – Q2/2018)



Quelle: bulwiengesa

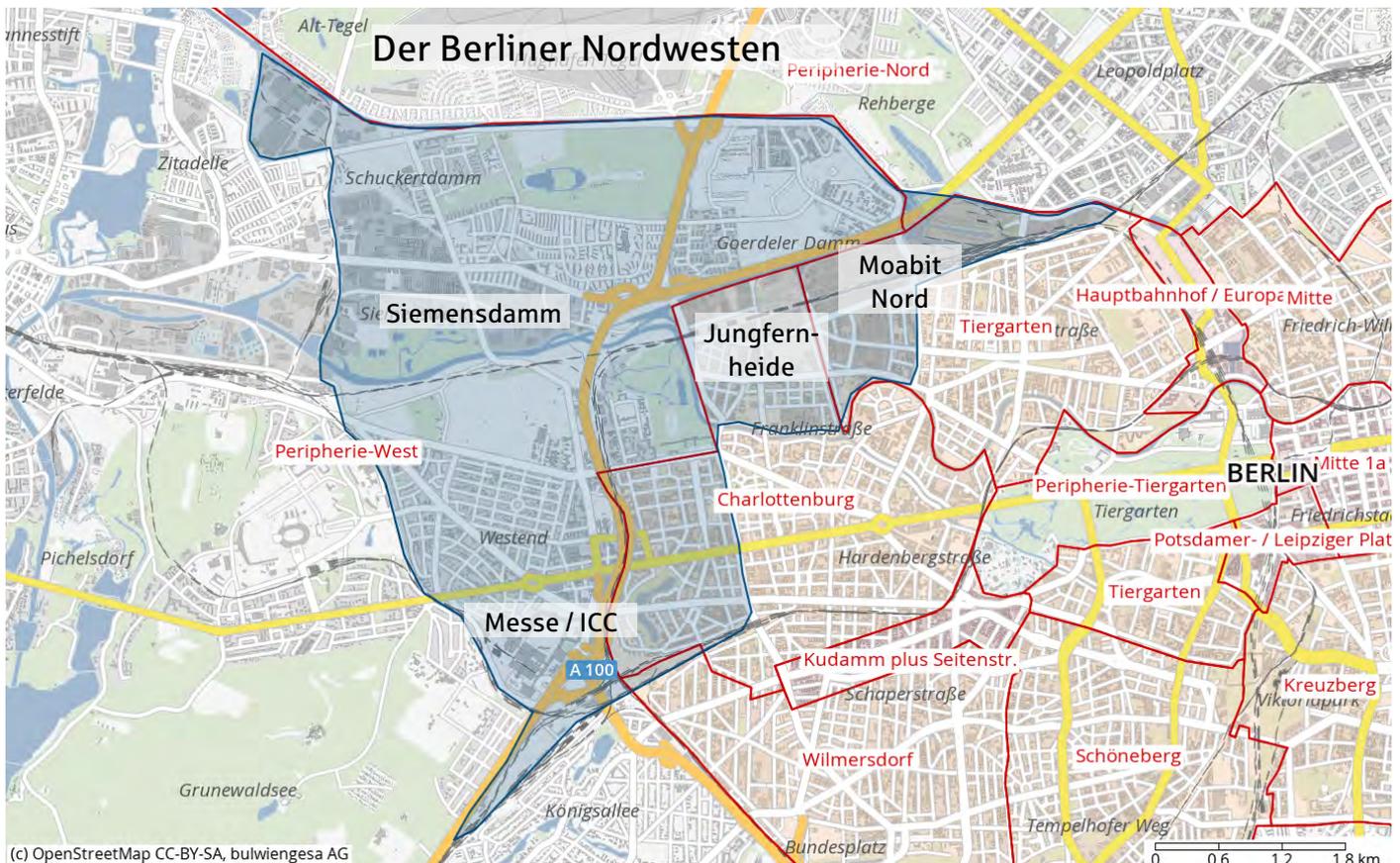
### Der Berliner Nordwesten – ein Widerspruch in vielerlei Hinsicht

Der Berliner Büroimmobilienmarkt ist im Wandel – waren es noch vor ein paar Jahren hohe Leerstände, kaum moderne Bauvorhaben und ein geringes Mietpreisniveau, die den Büroimmobilienmarkt der Hauptstadt am besten charakterisierten, zeigt sich Berlin aktuell von seiner modernen, gefragten und vor allem teuren Seite.

Ob dies auch bereits Berlins Nordwesten betrifft, zeigt eine gezielte Analyse der Strukturen. Neben dem aktuellen Stand der Dinge werden auch Potenziale und Perspektiven aufgezeigt.

Der Berliner Nordwesten erstreckt sich von der Siemensstadt im Norden zur Messe im Süden sowie der Jungfernhöhe und Moabit im Osten, wobei städtebauliche Strukturen und Nutzungsformen die Grenzen des Berliner Nordwestens definieren.

So werden die Areale auf der gegenüberliegenden Uferseite der Spree bereits nicht mehr dem hier dargestellten Büromarktbereich Nordwest zugesprochen, da diese hinsichtlich ihrer Strukturen und Marktaktivitäten dem Cityrandteilmarkt Charlottenburg zugeordnet werden, der eine deutlich höhere Dynamik aufweist. Im Westen definieren die Nutzungsstrukturen, welche eine reine Wohnbebauung darstellen, die Grenze des hier betrachteten Areals.



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

Nördlich des Untersuchungsgebiets befindet sich der Flughafen Tegel, welcher sich hinsichtlich seiner Strukturen und Nutzungen noch einmal deutlich abhebt. Daher wurde dieses Gebiet bei der Untersuchung des Berliner Nordwestens ebenfalls nicht berücksichtigt. Insgesamt verfügt die hier definierte Lage Nordwest über rund 1,2 Mio. qm MFG Bürofläche.

Die für die Analyse definierten Hauptfokuslagen des Berliner Nordwestens zeichnen sich durch jeweils stark heterogene Strukturen aus. Dabei stechen sie bezüglich Repräsentativität, Nutzung und Büromarktaktivität stark heraus und zählen somit zu den aktuell und perspektivisch attraktivsten Lagen des Berliner Nordwestens – jedenfalls aus Büromarktsicht.

**Der Berliner Nordwesten**

Hauptfokuslagen	Mikrolage
Siemensstadt	Nonnendammallee, Siemensdamm, Rohrdamm
Messe/ICC	Masurenallee, Messedamm, Neue Kantstraße, Theodor-Heuss-Platz
Jungfernheide	Am Spreebord, Ilsenburger Straße, Kaiserin-Augusta-Allee, Mierendorffplatz, Quedlinburger Straße, Tegeler Weg
Moabit Nord	Huttenstraße, Sickingenstraße, Westhafen

Neben den aktuellen Hauptfokuslagen weist der Nordwesten auch Perspektivstandorte auf. Hierzu zählen die Erweiterung der Insel Gartenfeld zu einem heterogenen Quartier sowie die Ergänzung des Messeareals rund um den stillgelegten Güterbahnhof Grunewald, die Revitalisierung des Tanklagers am Spreebord zu einem lebendigen Wohn- und Arbeitsstandort oder die langjährigen und visionären Planungen für den Berliner Westhafen nach dem Beispiel der HafenCity in Hamburg. Fakt ist: Einiges ist im Berliner Nordwesten in Bewegung und Räume zur Entfaltung sind durchaus vorhanden.

**Volatile Flächenumsätze mit steigendem Niveau**

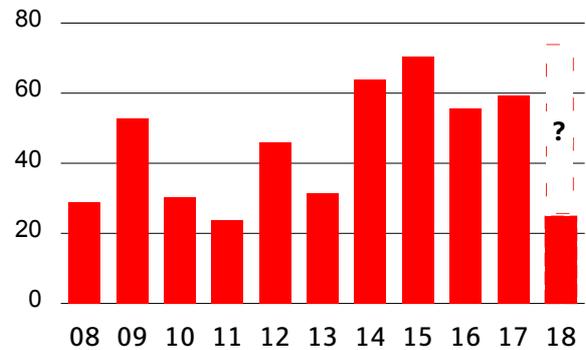
Aufgrund der extrem großen Dynamik des Berliner Büroimmobilienmarktes rücken nun auch Lagen außerhalb der City- und Cityrandlagen in den Fokus – hiervon profitiert auch der Berliner Nordwesten. Hier hat sich das Umsatzniveau in den letzten Jahren deutlich erhöht. Das 5-Jahres-Mittel liegt mit 56.000 qm MFG gut 10.000 qm MFG über dem 10-Jahres-Mittelwert. 2017 wurden rund 60.000 qm MFG umgesetzt und damit fast doppelt soviel Fläche wie in der Peripherie West und nur geringfügig weniger als im gefragten Cityrandteilmarkt Kreuzberg bei annähernd gleichen Bestandszahlen. Dabei sind es auch hier die großvolumigen Abschlüsse, die für das vergleichsweise hohe Umsatzniveau verantwortlich sind.

6 % vom Gesamtumsatz wurden 2017 im Berliner Nordwesten generiert und somit vergleichsweise viel für eine dezentrale Lage.

Der Ausschlag 2015 ist durch einige Großvermietungen zu begründen, wie bspw. durch den Medizinischen Dienst der Krankenkassen in der Lise-Meitner-Straße (9.800 qm MFG) oder dem Jobcenter in der Sickingenstraße (6.500 qm MFG).

2018 konnte mit dem Deutschen Institut für Normung bereits ein Großabschluss generiert werden. Der Verein sicherte sich über 14.000 qm MFG interimweise am Saatwinklerdamm – woanders in Berlin ist so etwas aktuell kaum noch möglich. Eine Ausnahme: die Großvermietung an einen Dienstleister der Berliner Sparkasse am Borsigturm. Ein Flächenumsatzniveau von 70.000 qm MFG, und somit im Bereich des Rekordjahres 2015, scheint vor dem Hintergrund der klassischen Jahresenddralle zum Jahresabschluss 2018 realistisch.

**Büroflächenumsatz im Berliner Nordwesten 2008 – 1. Halbjahr 2018 in Tsd. qm MFG**



Quelle: bulwiengesa

**Die öffentliche Hand dominiert**

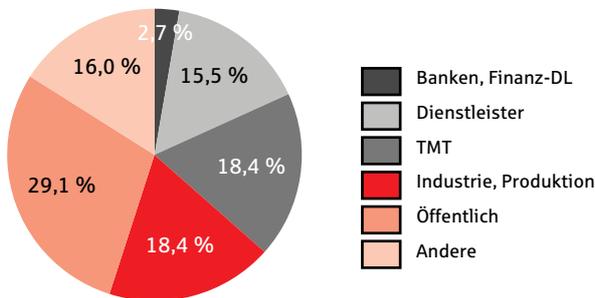
Ob Global Player, kleines Start-up oder etabliertes Technologieunternehmen, der Berliner Nordwesten ist mehr und mehr gefragt.

Der Einfluss der Großvermietungen auf das langjährige Mittel spiegelt sich allerdings auch in der Nachfragestruktur wider. So wirken sich die Vermietungen an die Bosch Siemens Hausgeräte GmbH (2010) mit 17.700 qm MFG und die an das Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten (LAF) (2016) mit 16.700 qm MFG stark auf den hohen Anteil des Segmentes Industrie/Produktion bzw. öffentliche Verwaltung aus.

Dienstleister, die umsatzstärkste Branche in Berlin, vereinen im langjährigen Mittel ein vergleichsweise geringes Volumen von 15 % auf sich. 2017 entwickelten sich Dienstleister mit knapp 30 % allerdings auch im Berliner Nordwesten zur stärksten Kraft. 2017 hat sich das Unternehmen Flatliners, welches sich auf die Vermietung von Filmsets spezialisiert hat, rund 4.000 qm MFG im Airport Bureau Center Tegel gesichert. Mit einem weiteren Aus-

bau dieser Branche in dieser Lage kann auch in den kommenden Jahren gerechnet werden.

**Anteil am Flächenumsatz nach Branchen 2008 – 1. Halbjahr 2018 (in %)**



Quelle: bulwiengesa

Der überdurchschnittlich hohe Anteil „Anderer“ begründet sich durch die hohe Präsenz der Bereiche Pharma- und Biotechnologie, Erziehung und Unterricht sowie Gesundheit und Soziales im Berliner Nordwesten.

So haben sich im berlinbiotechpark seit 2004 zahlreiche Pharma- und Biotechnologieunternehmen niedergelassen wie bspw. Carl Zeiss (2.500 qm MFG). Auch im Westend hat sich mit dem internationalen Schwergewicht Parexel bereits 2008 ein Pharmaunternehmen angesiedelt (5.000 qm MFG). 2015 siedelte sich der Medizinische Dienst der Krankenkassen mit rund 10.000 qm MFG in der Lise-Meitner-Straße an.

Der Gesamtstadtentwicklung folgend hat sich in den vergangenen beiden Jahren die TMT-Branche (Technologie, Medien, Telekommunikation) nachhaltig als wichtiger Nachfrager etabliert. Mit rund 18 % wird ihr im langjährigen Mittel der dritte Platz zuteil. 2016 war diese Branche mit annähernd 30 % die zweitstärkste Branche im Berliner Nordwesten, 2017 rutschte sie allerdings aufgrund der umsatzstarken Dienstleistungsbranche wieder auf Rang drei im Branchen-Ranking.

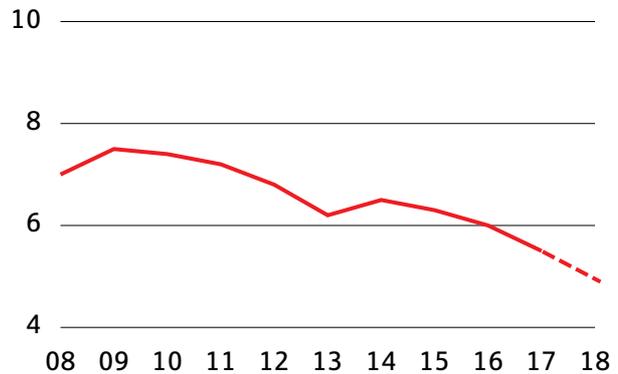
2018 dominiert die öffentliche Hand mit Vereinen und Verbänden den Vermietungsmarkt im Berliner Nordwesten – Grund hierfür ist die bereits dargestellte Interimsvermietung des Deutschen Instituts für Normung.

### Angebots- und Flächenreduktion – auch im Berliner Nordwesten

Die zunehmende Nachfrage wirkt sich mehr und mehr auf die Flächenverfügbarkeit der verschiedenen Lagen des Berliner Nordwestens aus. Hier folgt der Nordwesten dem gesamtstädtischen Trend, liegt mit einer Leerstandsrate von 5,5 % (2017) aber noch deutlich über Berliner Leerstandsniveau. Wer sich zukünftig zu den

Mietern zählen möchte, muss aber schnell sein. Vakante Büroflächen werden auch hier zukünftig knapp.

**Büroflächenleerstand des Berlin Nordwestens 2008 – 2018 in %**



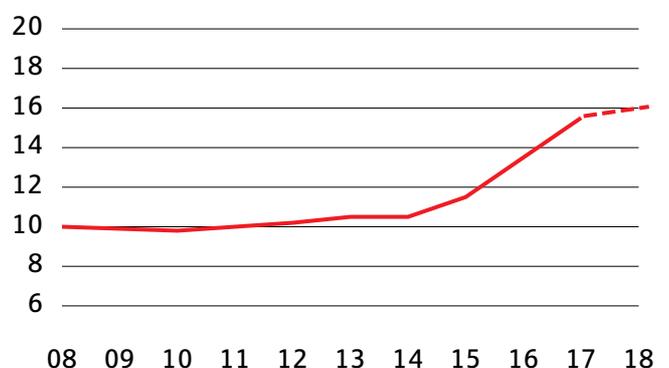
Quelle: bulwiengesa

Durch das aktuelle Marktumfeld und die heterogene Nachfragestruktur lassen sich Branchenkrisen bzw. großflächige Auszüge wie die von Air Berlin im Airport Bureau Center Tegel leicht überwinden. Letzterer bewirkte nur eine leicht abgeflachte Dynamik beim Leerstandsabbau.

### Steigende Mieten auch im Berliner Nordwesten

So heterogen die Mikrolagen im Berliner Nordwesten sind, so unterschiedlich gestaltet sich das Mietpreisniveau für Büroflächen. Allen gemein ist dabei der steigende Trend, der konstant anhält. Hochpreisige Vermietungen, die das Spitzenmietniveau der Lage Nordwest von 15,50 Euro/qm MFG definieren, wurden in den letzten Jahren vornehmlich im Sirius Business Park, in der Siemensstadt und rund um die Berliner Messe/ICC verzeichnet. Dabei handelt es sich beim Berliner Nordwesten im Vergleich zur Gesamtstadt um einen noch günstigen Standort.

**Spitzenmietniveau des Berliner Nordwestens 2008 – 2018 in Euro/qm MFG**



Quelle: bulwiengesa

Nachfolgend werden die Hauptfokuslagen des Berliner Nordwestens in Steckbriefen dargestellt. Dabei werden aktuelle Strukturen und Entwicklungen aufgezeigt.

## Siemensstadt



Stadtteil	Siemensstadt
Gebäudestruktur	Industriegebäude im Altbestand, moderne Büro-, Lager-, Logistik- & Produktionsobjekte
Nutzerschwerpunkt	Gewerbe, Büro, Technologie
Mietniveau	
– Bestand:	11,00 - 13,00 Euro/qm MFG
– Neubaustandard:	13,50 - 16,00 Euro/qm MFG
MIV-Anbindung	Sehr gut (A 100/A 111)
ÖPNV-Anbindung	Sehr gut (U7, Bus)
Umfeld	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Weitläufige Industrie- und Werksanlagen</li> <li>– Durchgrünte Wohnsiedlungen</li> </ul>
Marktaktivität	
– Nachfrage:	Hoch
– Miete:	Steigend
– Leerstand:	Fallend
Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Hybridimmobilien bieten Nutzern diversifiziertes Mietflächenangebot</li> <li>– Nähe zum Flughafen Tegel</li> </ul>
Potenziale	Potenziale durch die Urban Tech Republic nach Schließung des Flughafens Tegel, den Ausbau der Insel Gartenfeld und die Errichtung des Siemens Zukunftscampus

Transformierte Produktions- und Werkshallen dominieren die Siemensstadt und bieten ihren Nutzern somit ein diversifiziertes Mietflächenangebot.

Der Global Player Siemens prägt den Standort noch immer, jedoch zieht es nun auch neue Nutzer aus weiteren Wirtschaftszweigen an den Siemensdamm. So sicherte sich hier u. a. der Online-Optiker Mr. Spex 2016 rund 1.500 qm MFG Produktionsfläche. Vor allem sind es aber Backoffice-Nutzungen mit erhöhtem Platzbedarf, die hier einen Standort mit einem relativ niedrigen Mietniveau finden. Neben Büroflächen ist der Standort auch für Nutzer aus dem Bereich Logistik, insbesondere Citylogistik, oder für Produktion attraktiv.

Die Nutzung als Produktionsstandort wird auch in mittelfristiger Zukunft die dominierende Nutzungsart bleiben, dennoch sind entstehende Neubauten vorwiegend auf eine Büronutzung ausgerichtet. Mit der Erweiterung der Insel Gartenfeld sowie der Entwicklung der Urban Tech Republic nach Schließung des Flughafens Tegel und dem möglichen Zukunftscampus von Siemens bietet der Standort zudem viele Potenziale.

## Messe



Stadtteil	Westend
Gebäudestruktur	Sanierte Bestandsgebäude
Nutzerschwerpunkt	Dienstleistungen, Software/IT
Mietniveau	
– Bestand:	8,50 - 13,00 Euro/qm MFG
– Neubaustandard:	13,50 - 16,50 Euro/qm MFG
MIV-Anbindung	Sehr gut (A 100, B 2)
ÖPNV-Anbindung	Sehr gut (S41/42/46, Bus, Zentraler Omnibusbahnhof Berlin)
Umfeld	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Urbane Strukturen und dichte Bebauung mit Gründerzeitgebäuden</li> <li>– Messeareal</li> </ul>
Marktaktivität	
– Nachfrage:	Hoch
– Miete:	Steigend
– Leerstand:	Niedrig
Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Messegelände</li> <li>– Lage an der am stärksten befahrenen Autobahn Deutschlands</li> </ul>
Potenziale	Potenziale durch Abriss/Neubau und auf etwas weiter entfernten Brachen

Das Areal rund um die Messe wird stark von den zugehörigen Gebäuden und dem ICC geprägt. Ergänzt werden diese Strukturen durch Wohnquartiere und zum Teil großvolumige Bürobstandsgebäude. Hervorzuheben sind das Deutschlandhaus, das Fernsehzentrum und das Haus des Rundfunks (rbb) rund um den Theodor-Heuss-Platz. Hier ist die Nachfrage in jüngster Vergangenheit deutlich angestiegen, was zu steigenden Mieten führte.

Aktuelle Bauprojekte zeigen den positiven Trend, dem die Lage momentan unterliegt. Direkt an der definierten Grenze vom Teilraum Nordwest an der Heilbronner Straße entsteht ein exklusives Büroobjekt. Die Fertigstellung des rund 16.000 qm MFG großen Objektes ist für 2020 geplant und liegt mit einem Mietniveau von bis zu 25,00 Euro/qm deutlich über dem aktuellen Spitzensatz des Teilmarktes. Einzelne Potenzialflächen im weiteren Umfeld bieten weiteren Raum zur Entwicklung. So befinden sich auf dem ehemaligen Güterbahnhof Grunewald mit rund 140.000 qm Potenziale für die Realisierung eines durchmischten Quartiers.

**Jungfernheide – Tegeler Weg**



Stadtteil	Charlottenburg
Gebäudestruktur	Neubauten und modernisierte Altbauten, z. T. Labore und Produktion
Nutzerschwerpunkt	Forschung mit Schwerpunkt Pharma- und Biotechnologie, Büro
Mietniveau	
– Bestand:	9,50 - 11,50 Euro/qm MFG
– Neubaustandard:	12,00 - 15,00 Euro/qm MFG
MIV-Anbindung	Sehr gut (500 m bis zur A 100)
ÖPNV-Anbindung	Sehr gut (S41/42, U7, Bus)
Umfeld	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Wasserlage</li> <li>– Zahlreiche Grünflächen</li> <li>– Wohngebiet jenseits der Bahntrasse</li> </ul>
Marktaktivität	
– Nachfrage:	Hoch
– Miete:	Moderat steigend
– Leerstand:	Niedrig
Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Sehr gute ÖPNV- und MIV-Anbindung</li> <li>– Modernisierte Altbauten durchsetzt mit modernen Büro-, Produktions- und Laborflächen</li> </ul>
Potenziale	Kleinteilige Nachverdichtung; großflächige Potenzialfläche nach Auflösung des Tanklagers am Spreebord (WerkBundStadt)

Der berlinbiotechpark am S- und Regionalbahnhof Jungfernheide ist ein Beispiel für einen sehr gut etablierten Technologiestandort. 2004 erfolgte die Grundsteinlegung für den ersten Neubau. Heute verfügt der Standort über 53.000 qm Fläche in Bestands- und Neubaugebäuden. Namhafte Mieter mit dem Schwerpunkt Pharma- und Biotechnologie haben sich in den vergangenen Jahren hier niedergelassen und den Park als Biotechnologiestandort etabliert. Ergänzt wird die heterogene Lagestruktur durch die Kaiserin-Augusta-Allee, welche großvolumige Bürobestandsgebäude aufweist. Hier mietete beispielsweise ein Jobcenter 2012 12.000 qm MFG und das Telekommunikationsunternehmen Tele Columbus ergatterte Ende 2016 noch rund 9.500 qm MFG.

Weitere Erweiterungspotenziale beschränken sich aktuell auf Nachverdichtungen oder Sanierungen von Bestandsgebäuden. Bei der Revitalisierung des 2,8 Hektar großen Tanklagers am Spreebord handelt es sich derzeit noch um ein vages Projekt. Aktuelle Planungen sehen den Neubau eines lebendigen Wohn- und Arbeitsquartiers (WerkBundStadt) vor.

**Moabit Nord**



Stadtteil	Moabit
Gebäudestruktur	Altbestand Büro und Gewerbe, Hafen
Nutzerschwerpunkt	Büro, Gewerbe
Mietniveau	
– Bestand:	8,00 - 11,50 Euro/qm MFG
– Neubaustandard:	12,00 - 14,50 Euro/qm MFG
MIV-Anbindung	Sehr gut (1 km zur A 100)
ÖPNV-Anbindung	Sehr gut (S41, S42, U9, Bus)
Umfeld	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Mietkasernen</li> <li>– Großmarkt</li> <li>– Hafenstrukturen</li> </ul>
Marktaktivität	
– Nachfrage:	Durchschnittlich, aber steigend
– Miete:	Moderat steigend
– Leerstand:	Fallend
Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Industriemonumente</li> <li>– Größter Binnenhafen Berlins</li> <li>– Teilweise fragter Altbaubestand</li> </ul>
Potenziale	Kleinteilige Nachverdichtung; Entwicklung des Westhafens

Der Hutten- und Beusselkiez mit der stark gewerblich genutzten Sickingenstraße prägen den Moabiter Norden. Hier befinden sich das Architekturmonument der AEG-Turbinenhalle und ein weitläufiges Industriegebiet. Die Nutzer konzentrieren sich auf die Branchen der öffentlichen Verwaltung, Industrie und Technologie.

Der gut 30 ha große Binnenhafen Westhafen ist ebenfalls Teil der Mikrolage. Der Getreidespeicher wird nach umfangreichen Umbaumaßnahmen von einer Stiftung genutzt und in einigen der historischen Lagerhallen befinden sich heute Lager-, Verkaufs- und Werkstätten. Es existieren Planungen, den Westhafen langfristig nach dem Vorbild der Hamburger HafenCity zu entwickeln, dabei handelt es sich allerdings um eine bisher noch wenig konkrete Vision.

Perspektivisch wird sich der aktuell noch weitestgehend gewerblich genutzte Standort weiter durchmischen. Hierfür spricht beispielsweise die Projektentwicklung der BEOS AG auf dem ThyssenKrupp-Areal unweit des Westhafens.

## Berlins Nordwesten erwacht

Der heterogene Berliner Nordwesten mausert sich zu einer gefragten Destination für Unternehmen jeder Branche, was dem einzigartigen Aufwärtstrend geschuldet ist, der den Berliner Büroimmobilienmarkt in den letzten Jahren ereilte. Extreme Flächenverknappung in den Citylagen und rasant steigende Mietpreise sorgen für eine Verlagerung der Nachfrage – ein Glücksfall für den Nordwesten.

Während hier nennenswerte Entwicklungen lange Zeit ausblieben, kommt nun Bewegung ins Spiel. Ein erhöhtes Flächenumsatzniveau, steigende Mietpreise und ein reduzierter Leerstand sind die Folge.

Bei gleichbleibendem Marktumfeld wird der Berliner Nordwesten weiter von der Gesamtstadtentwicklung profitieren. Aber auch darüber hinaus bietet der Berliner Nordwesten viel Potenzial für eine stabile Nachfrage. Seien es die historischen Werkshallen der Siemensstadt, das Messegelände mit seinen urbanen Strukturen, der Forschungs- und Technologiestandort am Tegeler Weg oder kleinteilige Gewerbestrukturen direkt am Binnenhafen – der Berliner Nordwesten hat viel zu bieten und positioniert sich als heterogener Standort mit weiteren Potenzialen.

Dabei bleiben die Büromarktkennzahlen aktuell noch hinter dem Niveau der etablierten Cityrandteilmärkte der Stadt. Momentan fungiert der Nordwesten primär als Ausweichstandort, insbesondere für großflächige Gesuche. Aber auch kleine Unternehmen, u. a. mit digitalen Geschäftsmodellen, lernen die besonderen Strukturen des Berliner Nordwestens zunehmend zu schätzen.

Noch lassen sich einzelne vakante Büroflächen zu vergleichsweise moderaten Mietpreisen finden – aber auch hierfür scheinen die Tage gezählt, denn die Preise steigen zunehmend.

## 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](http://www.berliner-sparkasse.de/if)

Darüber hinaus werden einzelne Lagen im Berliner Nordwesten auch wieder für prestigeträchtige Bauvorhaben interessant. Dabei steht momentan das Gebiet rund um die Berliner Messe mit der aktuellen Entwicklung des Büroobjektes an der Heilbronner Straße und dem Entwicklungsareal Cordestraße am Güterbahnhof Grunewald im Fokus von Projektentwicklern.

Ein weiterer Standort mit großem Interesse für Projektentwickler ist die Siemensstadt. Diese wird perspektivisch durch den Ausbau der Insel Gartenfeld, die Umnutzung des Flughafens Tegel nach dessen Schließung zur Urban Tech Republik und dem potenziellen Innovationscampus des Weltkonzerns Siemens profitieren. Eine Innovationssumme von rund 600 Mio. Euro könnte hier Raum für Hightech-Unternehmen und Start-ups schaffen und so die Lage nachhaltig beeinflussen. Die Umsetzung des Vorhabens ist derzeit aber noch in der Schwebelage. Siemens erwägt aufgrund von Differenzen mit der Berliner Politik eine internationale Ausschreibung.

Insbesondere die dargestellten Hauptfokuslagen:

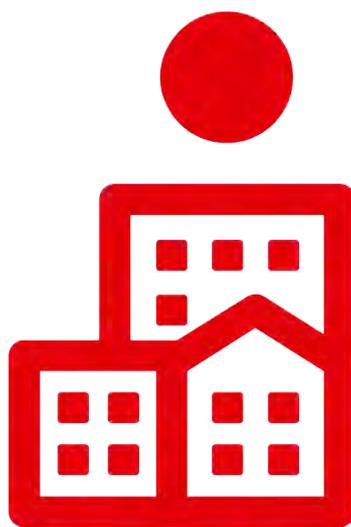
- Siemensstadt
- Messe/ICC
- Jungfernheide
- Moabit Nord

werden im Augenblick besonders stark nachgefragt. Perspektivisch werden sie weiter aufgrund ihrer Strukturen die höchste Büromarktrelevanz im Berliner Nordwesten aufweisen.

Bei Umnutzung der einzelnen Entwicklungsareale wie Gartenfeld, TXL (Urban Tech Republic), Güterbahnhof Grunewald, WerkBundStadt und dem Berliner Westhafen sowie auch den zahlreichen kleineren Entwicklungen ist eine weitere Etablierung des Nordwestens zu erwarten. Die Großvorhaben können dabei Impulse liefern, die auch für den Fall einer Abkühlung am Büromarkt für eine anhaltende Dynamik im Berliner Nordwesten sorgen und ihm somit langfristig Stabilität verleihen.

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

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



[www.berliner-sparkasse.de](http://www.berliner-sparkasse.de)