

Marktbericht – Ausgabe 04/2017

Siemensstadt.

Phoenix oder Aschenputtel?

Wenn's um Geld geht



Berliner
Sparkasse



Siemensstadt Phoenix oder Aschen- puttel?



Es überschlagen sich die Wachstumsmeldungen zum Berliner Immobilienmarkt. Wohnungsknappheit hier, zu kleine oder keine Büroflächen da. Nutzungsübergreifend wird der Platz knapper und lässt bisher vernachlässigte Standorte immer interessanter werden. Gerade Standorte abseits der bekannten 1A-Lagen, teilweise in peripheren Lagen, rücken in den Fokus. Es stellt sich nun die Frage, wie nachhaltig dieser Trend ist. Die Siemensstadt im Westen Berlins bietet seinen Mietern gute Voraussetzungen für eine Expansion in einen attraktiven und verhältnismäßig preisgünstigen Markt unweit der beliebten Citylagen. Aber findet sich dort auch ein Standort für kluge Immobilieninvestments?

Im Spandauer Stadtteil „Siemensstadt“ entwickelte sich Anfang des 20. Jahrhunderts das bis heute bedeutendste Industriegebiet Berlins. Angeschoben durch den Welterfolg und der damit verbundenen Expansion von Siemens entstanden weitläufige Firmenareale, die mittlerweile weniger von Siemens selbst als von meist technikaffinen Firmen zum Unternehmensstandort umfunktioniert wurden. Diese agieren jedoch oftmals als Zulieferer von Siemens oder arbeiten im Spin-off-Milieu des Global Players.

Die Architektur ist geprägt von einem monolithischen Industriecharakter, der seinen Mietern einen weitläufigen Nutzungsmix ermöglicht. Der damalige Siemensarchitekt Karl Janisch und dessen Nachfolger Hans Hertlein planten eine moderne Industriestadt und erschufen einen einzigartigen und spezifischen Stadtteil mit industrieller Prägung. In den ehemaligen Werksarealen entstanden Business- und Technologieparks sowie moderne Büroflächen. Ergänzt durch einige Neubauten bieten sie einen Nutzungsmix aus Büro-, Lager-, Logistik- und Produktionsflächen, wie er selten in Berlin zu finden ist und heute dem Trend zu Hybridnutzungen gerecht wird.

Namhafte Unternehmen wie BMW, Siemens oder Osram unterhalten aktuell Standorte mit Produktions-, Forschungs- und Entwicklungsabteilungen. Als Bürostandort hingegen stand die Siemensstadt bis dato weniger im Fokus. Heute sorgt die (Büro-)Flächenknappheit in der City dafür, dass ehemals unbedeutende Gebiete nun für eine Büronutzung interessant werden. Vor allem die Variabilität der Flächen machen ihn zu einem interessanten Büromarkt mit guter Sichtbarkeit.

Im Umfeld der Siemensstadt stehen große Projekte an, die sich positiv wie negativ auf den Standort auswirken können. So sorgt sowohl die Diskussion um den Flughafen Tegel als auch der Ausbau der Insel Gartenfeld für Konflikt- und Entwicklungspotenzial für die Büromikrolage.

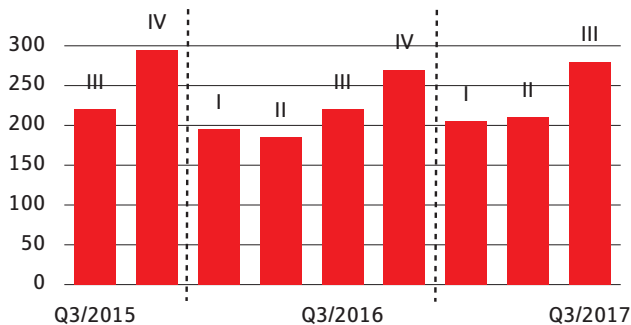
Die Steigerung von Rekord?

Der Berliner Büromarkt ist nicht zu stoppen und knackt einen Rekord nach dem anderen. Nachdem sich bereits das 2. Quartal sehr dynamisch präsentierte, setzte sich die Vermietungsleistung in den Monaten Juli bis September ungebrochen fort. Der Flächenumsatz konnte sich nochmal um nahezu 280.000 qm MFG steigern und summiert sich im Jahresverlauf auf rund 700.000 qm MFG. Er liegt damit 13 % über dem Vorjahreswert. Vor dem Hintergrund, dass die größten Vermietungen auf dem Büromarkt oftmals im Schlussquartal getätigt werden und noch einige großflächige Gesuche im Markt sind, ist ein Jahresumsatz von bis zu 1 Mio. qm MFG nicht unwahrscheinlich.

Wie bereits in der ersten Jahreshälfte ist auch im dritten Quartal Zalando mit einer weiteren Anmietung in der Spitzengruppe der Großanmietungen vertreten. Nach 31.200 qm MFG im Cuvry-Campus im Q1, 42.000 qm MFG im Up im Q2, sicherte sich das Unternehmen nun 45.000 qm MFG im Neubau „Stream“, der ab 2021 bezugsfertig sein soll.

Da Bestandsflächen für Gesuche mit über 10.000 qm MFG faktisch nicht mehr am Markt verfügbar sind, können Interessenten in dieser Größenordnung nur in Projekte oder auf periphere Standorte ausweichen. Die hohe Vorvermietungsquote für Pipelineprojekte sorgt dafür, dass in den kommenden Jahren mit wenig (verfügbarem) Flächenzuwachs gerechnet werden kann.

Büroflächenumsatz in Berlin in Tsd. qm MFG
(Q3/2015 - Q3/2017)



Quelle: bulwiengesa, MFG = Mietfläche nach gif

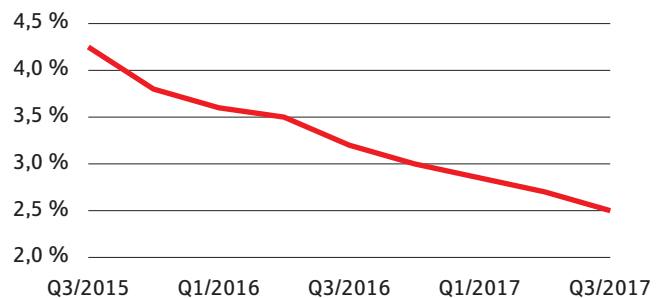
Im aktuellen Marktumfeld gilt ein weiteres Rekordjahr als nahezu sicher. Berlin als Bürostandort ist weiterhin bei Mietern aus dem In- und Ausland beliebt und stark nachgefragt. Mit einem Abebben dieser Entwicklung ist kurzfristig nicht zu rechnen.

Man würde ja gerne, wenn man könnte ...

Was vor einigen Jahren auf dem Mietmarkt mit Anreizen und Zugeständnissen schmackhaft gemacht werden

musste, entwickelt sich immer stärker zum Vermietermarkt. Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage sind die Angebotsflächen nahezu aufgebraucht. Wenn daher eine Statistik demnächst ins Stagnieren geraten könnte, dann ist es der Leerstand, und zwar aus dem Grund, dass keiner mehr vorhanden ist. Mit aktuell rund 2,5 % befindet sich dieser am tiefsten Punkt der letzten zwanzig Jahre. Zentrale und Cityteilmärkte weisen gar eine Leerstandsquote unter 1 % auf.

Büroflächenleerstand in Berlin in %
(Q3/2015 - Q3/2017)



Quelle: bulwiengesa

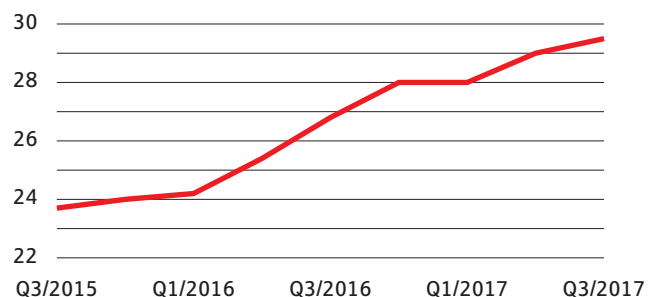
Da auch die aktuellen Projektentwicklungen bereits vor Fertigstellung nahezu vollvermietet sind, geht die Flächenverfügbarkeit immer weiter zurück.

Somit rücken peripher gelegene Standorte und Teilmärkte ins Blickfeld. Etwas außerhalb der City bieten sie neben verfügbaren Flächen auch verhältnismäßig günstige Mieten.

Spitzenmiete nahe der 30-Euro-Marke

Mit steigenden Umsatzzahlen und abnehmender Flächenverfügbarkeit kennt die Preisentwicklung der Mieten im Berliner Büromarkt nur eine Richtung: steigend.

Bürospitzenmiete in Berlin in Euro/qm MFG
(Q3/2015 - Q3/2017)



Quelle: bulwiengesa, MFG = Mietfläche nach gif

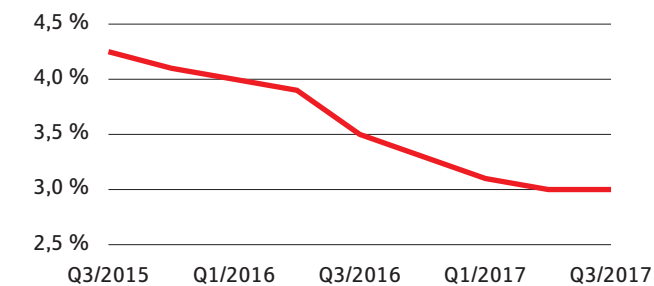
Die aktuelle Spitzenmiete knüpft an die Entwicklung im Vorquartal an und liegt nun bei 29,50 Euro/qm MFG. Bis zum Jahresende erscheint ein Durchbrechen der 30-Euro-Marke möglich.

Nettoanfangsrendite bald unter 3 %

Die Nachfrage nach Büroimmobilien in Berlin ist ungebrochen stark. Ein Beleg hierfür ist das hohe Transaktionsvolumen. Nicht zuletzt der Verkauf des SonyCenters für 1,1 Mrd. Euro an einen Kanadischen Pensionsfonds lässt das Volumen enorm anwachsen.

Neben dem Sony Center hatten die beiden Transaktionen rund um die Axel-Springer-Gebäude (Passage und Mediacampus) sowie der Verkauf des Allianz-Campus in Adlershof enormen Einfluss auf das Ergebnis. Gemeinsam hatten die drei Komplexe ein Volumen von rund 1 Mrd. Euro und spiegeln eine Nachfrage nach großvolumigen Transaktionen wider.

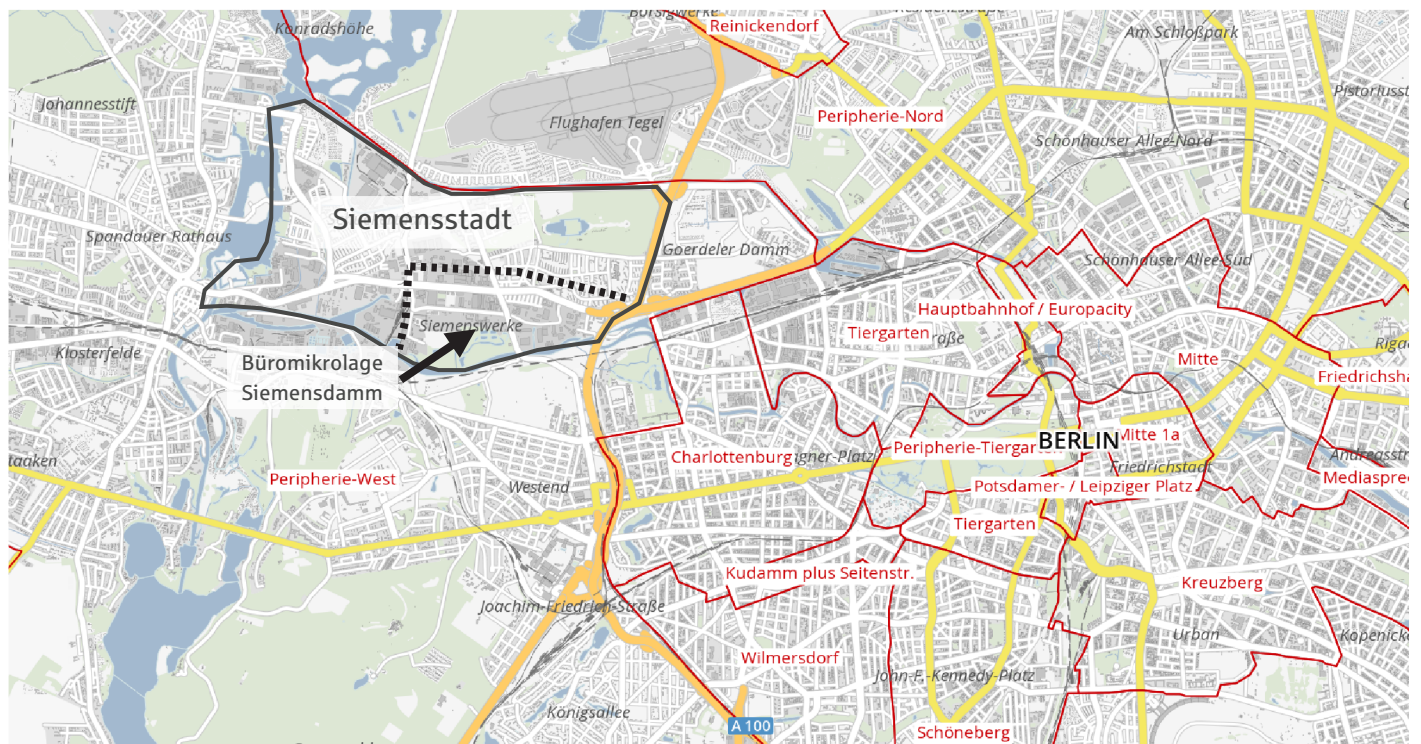
Nettoanfangsrendite für Bürogebäude in zentralen Lagen Berlins (Q3/ 2015 - Q3/2017)



Quelle: bulwiengesa

Die Rendite verharrt im 3. Quartal bei niedrigen 3,0 %. Bis zum Jahresende ist mit einem weiteren Kostenanstieg zu rechnen, sodass die 3-%-Hürde sehr wahrscheinlich fallen wird.

Übersicht der Berliner Büroteilmärkte mit Fokus auf Siemensstadt



Die Siemensstadt – vom Niemandland zum High-Tech-Standort

Im Laufe ihrer Entwicklung war die Siemensstadt stets tiefgreifenden Transformationsprozessen unterworfen. Nach dem Aufstieg zum Industriestandort Anfang des 20. Jahrhunderts haben sich besonders im Zuge der digitalen Transformation der Industriebetriebe sowie Industrie 4.0 die Ansprüche an Produktions- und Büroflächen gewandelt. Durch diese Wandlung entwickelte sich das ehemalige Industriegebiet in ein modernes Mischgebiet mit großflächigen Gewerbeparks und einem umfangreichen Mischflächenangebot für Nutzer diverser Sparten und Wirtschaftszweige.

Am Wirtschaftsstandort Siemensstadt findet sich heute noch ein beträchtlicher Anteil von Beschäftigten im industriellen Sektor. Internationale Player wie Siemens, BMW (Motorrad) und Osram unterhalten dort Standorte. Ergänzt werden diese Industriestandorte durch moderne Technologie- und Büroparks mit einer oft kleinteiligen Mieterstruktur. Gemeinsam verbindet diese eine technologische Ausrichtung ihrer Tätigkeit.

Vor allem Backoffices und Forschungsabteilungen mit großem Flächenbedarf finden am Siemensdamm und seinem Umfeld attraktive Mietflächen. Vereinzelt bieten nun auch Co-Working-Anbieter flexible Flächen für Start-ups. Ergänzt wird die Struktur durch Unternehmensimmobilien, die einen Nutzungsmix aus Produktion, Lager, Labor und Büro ermöglichen. Die Siemensstadt verfügt daher über eine besondere Nutzungsmischung und -flexibilität, wie sie nur selten in Berlin zu finden ist.

Steckbrief Siemensdamm

Die Firma Siemens ist nicht nur Namensgeber des Areals am westlichen Stadtrand, sondern auch wichtigster Taktgeber und einer der größten Arbeitgeber in ganz Berlin. Mit rund 12.000 Mitarbeitern gehören die Werke in Berlin immer noch zu den größten Produktionsstandorten des Konzerns. Ebenso ist das Verwaltungsgebäude an der Nonnendammallee gemeinsam mit München Teil der Doppel-Firmenzentrale des Global Players.

Key Facts Lagequalitäten

| Entfernung bis ... | |
|---------------------------------|--------------------|
| – Alexanderplatz | 11 km |
| – Flughafen B-TXL | 3 km |
| – Flughafen B-BER | 30 km |
| Anbindung an ... | |
| ÖPNV | U-Bahn, Bus |
| MIV | A 100 / 111 |
| Flughafen | Berlin-Tegel (TXL) |
| via ÖPNV nach ... | |
| Berlin Hauptbahnhof | 15 Minuten |
| Berlin Westkreuz | 20 Minuten |
| Berlin Alexanderplatz | 40 Minuten |
| via Pkw nach ... | |
| Potsdam | 30 Minuten |
| Dresden, Leipzig | 120 Minuten |
| Hamburg | 170 Minuten |
| via Flugzeug (von TXL) nach ... | |
| München | 70 Minuten |
| London | 105 Minuten |
| Moskau | 145 Minuten |

Quelle: bulwiengesa

Neben seiner ganz eigenen Struktur bietet die Siemensstadt auch einige lagespezifische Vorteile. So verfügt der Standort über eine gute Anbindung an den MIV über die A 100/111 sowie an den ÖPNV über die U-Bahn-Linie 7 und verschiedene Buslinien (123, 139, N7). Hervorzuheben ist auch die unmittelbare Lage am Flughafen Tegel.

Landmarkimmobilien in der Siemensstadt



Siemens Hauptverwaltung

| | |
|------------------|------------|
| Baujahr | 1910 |
| Heutige Nutzung | Verwaltung |
| Gesamtnutzfläche | 61.100 qm |



Thelen Technopark

| | |
|------------------|-----------------|
| Baujahr | 1914 |
| Heutige Nutzung | Technologiepark |
| Gesamtnutzfläche | 13.438 qm |



TechnoCampus

| | |
|------------------|-----------------|
| Baujahr | 1924 |
| Heutige Nutzung | Technologiepark |
| Gesamtnutzfläche | 42.500 qm |



Webtower

| | |
|------------------|----------|
| Baujahr | 1995 |
| Heutige Nutzung | Büro |
| Gesamtnutzfläche | 7.000 qm |

Dieser ist rund 3 km entfernt und bietet zahlreiche innerdeutsche und europäische Flugverbindungen. Mit der Eröffnung des neuen Hauptstadtflughafens BER im Südosten der Stadt soll der Flughafen Tegel geschlossen werden. Bei einem Bürgerentscheid zur Offenhaltung bzw. Schließung des Flughafens im Oktober 2017 votierten zwar circa 55 % der Berliner Wahlberechtigten gegen eine Schließung, das Votum ist allerdings rechtlich nicht bindend. Als geplante Nachnutzung ist ein neues Technologie- und Wohnquartier für Wissenschaft und Forschung angedacht. Weitere Synergieeffekte zur nahegelegenen Siemensstadt sind dabei auch nach dem Verlust der Flughafennähe vorstellbar.

Blaumann trifft Laptop

Die Bürolagen in der Siemensstadt konzentrieren sich vorwiegend entlang des Siemensdamms in Richtung Osten bis zur Autobahn (u. a. Caleus Techno Campus), im Süden bis zur Spree (u. a. Thelen Technopark) sowie in Richtung Westen entlang der Nonnendammallee. Neben großflächigen Unternehmensimmobilien und gewerblich genutzten Hybridobjekten mit geringem Büroanteil sind es vor allem Technologieparks, in denen Büroflächen zu finden sind.

Die Flächenausstattung ist durch die ehemalige industrielle Nutzung mit großen Verkehrsflächen und mehreren bis zu zehngeschossigen Gebäuden der Firma Siemens geprägt. Die früheren Werksgebäude wurden im Laufe der Jahre transformiert und einer neuen Nutzung zugeführt.

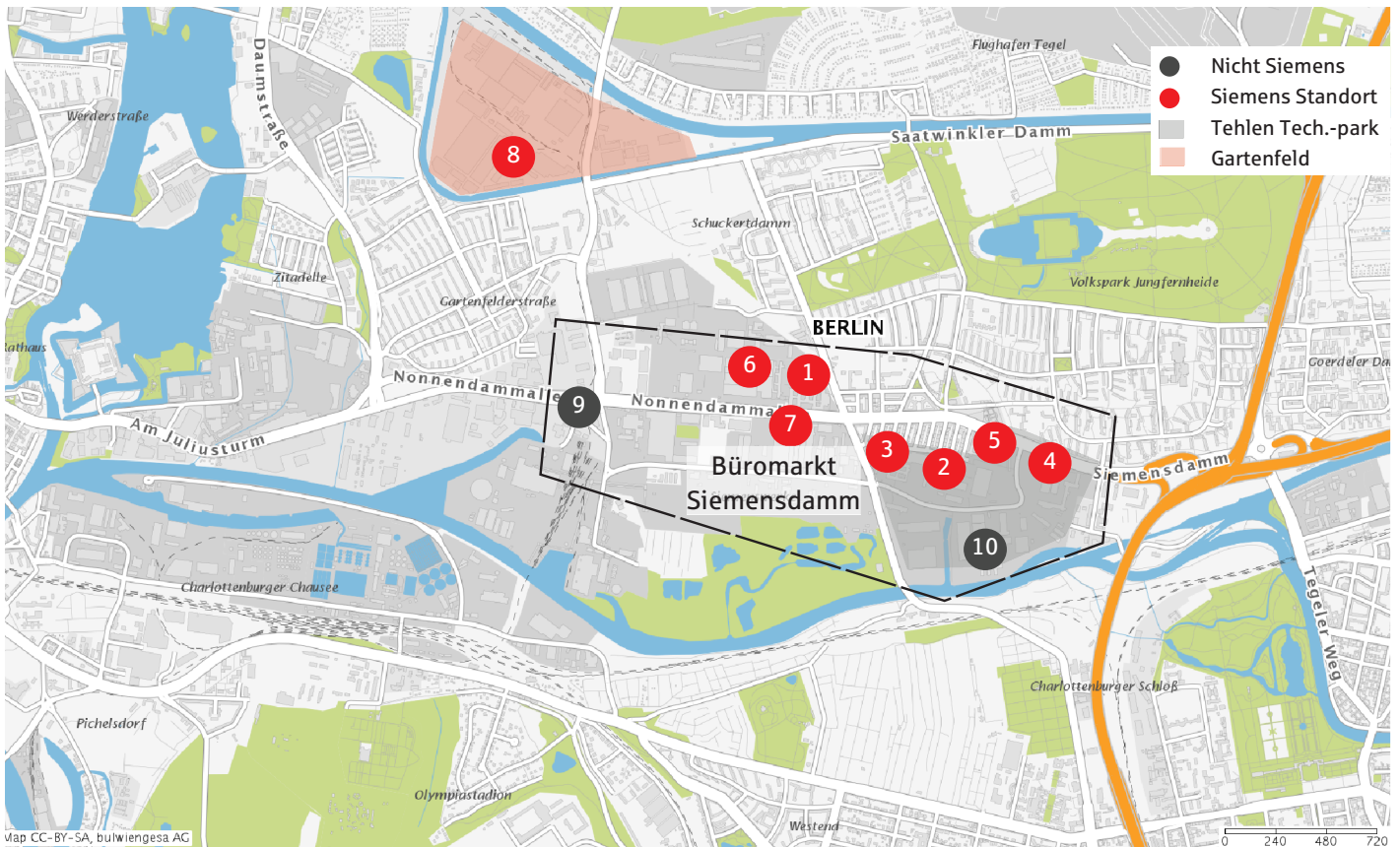
Durch die Umgestaltung in Businesscenter eröffnen sie den Mietern flexible Anmietungs- und Nutzungsmöglichkeiten. Aufgrund der Stadtrandlage und zahlreichen Parkmöglichkeiten sind diese ebenso pendlerfreundlich für die Mitarbeiter ausgestattet.

Auswahl Landmark-Objekte in der Siemensstadt

| Nr. | Objektname | Adresse | Fertigstellung | Gesamtnutzfläche in qm | Hauptmieter | Nutzungsarten |
|---------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------------|----------------|------------------------|--------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| Altbaubjekte von Siemens | | | | | | |
| 1 | Siemens Hauptverwaltung | Nonnendammallee 101 | 1910 | 61.600 | Siemens | Büro |
| 2 | Siemensturm | Wernerwerkdamm 5/ Wohlrabadamm 32 | 1914 | 13.438 | Jobcenter | Mischnutzung |
| 4 | Wernerwerk XV (Caleus Techno Campus) | Siemensdamm 59-62/63 | 1924 | 42.500 | Coriant | Büro |
| 5 | Wernerwerk Hochhaus | Siemensdamm 50 | 1930 | 48.800 | Cerner Wincor-Nixdorf | Büro |
| 6 | Schaltwerk Hochhaus | Nonnendammallee 104 | 1928 | 35.000* | Siemens | FuE, Labor, Verwaltung |
| 7 | Dynamowerk | Nonnendammallee 72 | 1906 | 113.000 | Siemens | FuE, Fertigung, Verwaltung |
| 8 | Kabelwerk | Gartenfelder Straße 28 | 1910 | 200.000 | TSI | Mischnutzung (Sirius und Trigo Business- Technologiepark) |
| Neubau | | | | | | |
| 9 | Webtower | Otternbuchstraße 35 | 1995 | 7.055 | Randstad | Büro |
| 10 | BSH | Wohlrabadamm 15 | 2011 | 32.128 | Bosch/Siemens | Büro, FuE |

Quelle: bulwiengesa; *eigene Schätzung

Übersichtskarte Siemensstadt

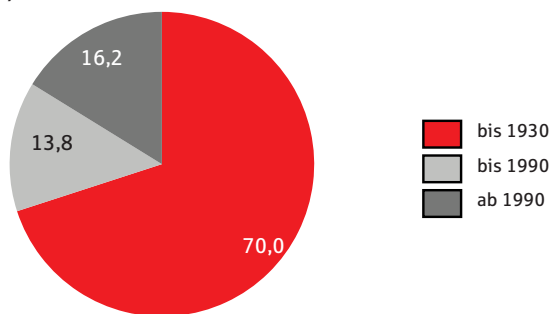


Altbau-Charme im Industriegebiet

Die Industriebauwerke fungieren sowohl nach außen wie nach innen als Landmarkimmobilien, da sie die Umgebung allein durch ihre Größe und Geschichte nachhaltig prägen. Wegen ihrer architektonischen Besonderheit sind die meisten als Kulturdenkmal klassifiziert.

Seit etwa acht Jahren werden die Immobilien auch verstärkt als Bürogebäude nachgefragt. In den Landmarks und deren Umfeld konzentriert sich der Großteil des rund 360.000 qm MFG umfassenden Mietflächenbestandes.

Erstfertigstellung der Gebäudesubstanz am Siemensdamm in % (Q3/2017)



Quelle: bulwiengesa

Strukturell handelt es sich vorwiegend um Gebäude mit einer Erstfertigstellung zwischen den beiden Weltkriegen. Moderne Flächen in Neubauten (ab 1990) sind dagegen nur wenige vorhanden. Die Neubaufertigstellungen seit 2010 belaufen sich auf rund 32.000 qm, was etwa 9 % des Gesamtbestandes entspricht.

„Die Siemensstadt hat sich in den letzten Jahren als zentrumsnaher Büroteilmarkt in der City West etabliert und bietet vor allem den Vorteil großer, zusammenhängender Flächen in attraktiver, denkmalgeschützter Substanz. Mit der erfolgreichen Repositionierung des TechnoCampus konnten wir diese Entwicklung maßgeblich beeinflussen und bieten heute 15 renommierten Unternehmen aus den verschiedensten Branchen Platz auf über 40.000 qm. Unterstützt wurden wir dabei von der Berliner Sparkasse, die unsere Vision aufgrund der Lage- und Objektqualität von Anfang an teilte.“

(Zitat: Patrick Reich, Caleus Capital Investors GmbH)

Die Rolle von Siemens

Siemens ist weiterhin der bedeutendste Nutzer am Standort und belegt einen Großteil der vorhandenen Mietfläche. Die industrielle Vorprägung wirkt sich dabei auch auf die Struktur im Gesamtbestand am Standort aus.

Neben klassischen Bürogebäuden finden sich dort vielseitige Lagerhallen, Labor- und Produktionsflächen. Diese bieten ihren Nutzern diversifizierte Angebote und Möglichkeiten für eine maßgeschneiderte Immobilienlösung. Die Gebäudestruktur in Campus-Form zielt auf eine mögliche Vernetzung und Austausch der Unternehmen ab. Gerade die vorhandene Nutzungsmischung stellt das besondere Charakteristikum und Alleinstellungsmerkmal des Siemensdamms dar.

Puzzlestück im Teilmarkt

Da das Areal rund um den Siemensdamm eigentlich ein klassischer Industriestandort ist, wird dieser nicht als eigener Büroteilmarkt klassifiziert, sondern geht mit seinen Entwicklungen im Teilmarkt Peripherie West auf. Dabei entfallen rund 30 % des Teilmarktflächenbestandes auf den Siemensdamm. Mit einer zukünftigen Etablierung als eigenständigem Büroteilmarkt ist dort aufgrund der genannten Spezifika nicht zu rechnen.

Vielmehr bietet er mit seinen Potenzialflächen in Form von schnell umnutzbaren Produktions- und Lagerflächen die Möglichkeit, bei fortschreitender Verknappung des Büroflächenbestandes im Berliner Gesamtmarkt, diesen kurzfristig zu erweitern und dadurch etwas Druck von der angespannten Flächensituation nehmen zu können. Der Siemensdamm bietet seinen Nutzern dabei eine umfangreiche Multi-Use-Struktur mit einem diversifizierten Mietflächenangebot, wie es nur selten in Berlin zu finden ist.

Industriegebiet im Wandel der Zeit

Industriegebiete mit qualmenden Schornsteinen und verrußten Gebäuden gehören bereits seit Jahren der Vergangenheit an. Heutzutage gehen die Produktionsschritte weitaus emissionsärmer vonstatten.

Keine Produktionsstätte kommt dabei ohne einen gewissen Anteil an Bürofläche aus. Das gesamte Vermietungsvolumen seit 2010 beträgt am Siemensdamm rund 120.000 qm. Betrachtet man dabei die Vermietungsmeldungen seit 2010, so zeigt sich eine differenzierte Nachfrage nach unterschiedlich großen Mietflächen.

Die mit Abstand größte Vermietung waren die rund 18.000 qm von BSH Hausgeräte GmbH im Jahr 2011. Somit liegt der jährliche Mittelwert bei moderaten 15.000 qm. Da der verfügbare Büroflächenbestand am Siemensdamm sehr gering ist, finden Großanmietungen nur in unregelmäßigen Abständen statt. Stattdessen sind es kleine und mittlere Vermietungen, die den Markt prägen. Diese können jedoch nur in geringen Teilen zum Gesamtumsatz beitragen.

Auswahl Vermietungsabschlüsse am Siemensdamm

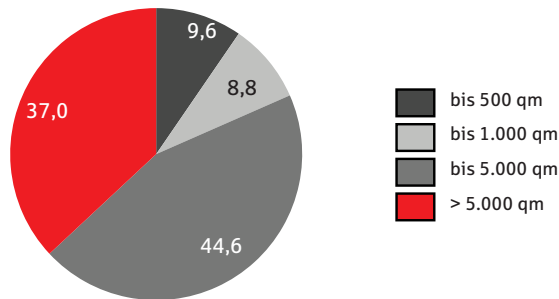
| Adresse | Fläche in qm | Jahr | Mieter |
|--------------------------|--------------|------|-------------------------------------------|
| Wohlrabadamm 15 | 17.678 | 2011 | BSH Hausgeräte GmbH |
| Wohlrabadamm 1 | 10.927 | 2016 | Mister Spex (inkl. Lager- und Produktion) |
| Rohrdamm 11 | 8.543 | 2013 | DHL (Mechanische Zustellbasis) |
| Wohlrabadamm 30 (Haus 2) | 5.864 | 2016 | Avato |
| Siemensdamm 59-62/63 | 2.973 | 2016 | Arxes Tolina |
| Siemensdamm 59-62/63 | 1.826 | 2016 | Lidl Call-Center |
| Siemensdamm 59-62/63 | 1.460 | 2016 | SNP Consulting GmbH |
| Siemensdamm 59-62/63 | 1.816 | 2017 | Spie GmbH |

Quelle: bulwiengesa

Kleinvieh macht auch Mist

Als moderner Entwicklungsstrang hat sich dabei Co-Working im Büromarkt fest etabliert. Einige Angebote für Start-ups und Neugründer wollen den Standort für diese neue Nutzergruppe attraktiv machen.

Flächenanteile an der Vermietungsleistung seit 2010 in % (Q3/2017)



Quelle: bulwiengesa

In der Summe stellt sich der Mikrostandort hinsichtlich der Nutzungsgrößen wenig volatil dar. Einzelne Ausreißer durch Großanmietungen finden sich jedoch in unregelmäßigen Abständen. Dies ist hauptsächlich auf die vielen eigengenutzten Objekte zurückzuführen, die nur selten in die Weitervermietung gehen. Somit ist das Marktgeschehen am Siemensdamm tendenziell stabil und wenigen Schwankungen unterworfen.

Diese Stabilität drückt sich insbesondere in den realisierten Mieten aus, die aktuell in der Spitze bei 13 Euro/qm liegen. Diese nähern sich dabei immer stärker an die aufgerufenen Mieten des Teilmarktes Peripherie West an. Durch die breite Basis an Mischflächen werden die tatsächlich erzielten Preise jedoch gedrückt. Für reine Büroflächen mit moderner Ausstattung können auch höhere Preise aufgerufen werden.

Teilmärkte im Vergleich 2017*

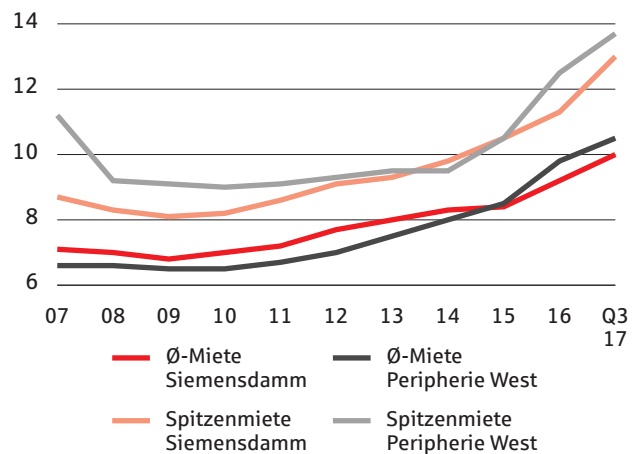
| | Adlershof | Reinickendorf | Peripherie West | Siemensstadt |
|-------------------------------|-----------|---------------|-----------------|--------------|
| Flächenbestand in Tsd. qm MFG | 380 | 445 | 1.085 | 360 |
| Spitzenmiete in Euro/qm MFG | 16,50 | 12,50 | 13,70 | 13,00 |
| Ø-Miete in Euro/qm MFG | 13,70 | 9,20 | 10,50 | 10,00 |

Quelle: bulwiengesa, *vorläufige Jahreswerte 2017, MFG=Mietfläche nach gif

Das erzielte Mietniveau am Siemensdamm liegt im innerstädtischen Vergleich auf einem niedrigen Niveau. Dabei sind die Durchschnittsmieten circa 25 % günstiger als in Adlershof, übertreffen aber bereits die Werte im Teilmarkt Reinickendorf.

Die Dynamik der Entwicklung, sowohl bei der Spitzen- als auch der Durchschnittsmiete, lässt durchaus auf eine steigende Nachfrage am Standort Siemensdamm schließen. Dennoch ist der Verlauf der Mietpreiskurve eher der Gesamtentwicklung auf dem Berliner Büroimmobilienmarkt zuzuschreiben als dem Standort selbst. Durch den hohen Flächendruck in den Berliner Citylagen verschiebt sich die Nachfrage immer stärker auf periphere Lagen im Außenbereich. Aufgrund des niedrigen Ausgangsniveaus übertrifft die Mietentwicklung trotzdem die der Citylagen.

Mietentwicklung am Siemensdamm im Vergleich (Q3/2017)



Quelle: bulwiengesa

Lieber umnutzen statt neu bauen

Die Betrachtung der Neubautwicklungen seit 2010 weist ein moderates Niveau aus. Anstatt auf Neubauprojekte stützt sich das Flächenangebot am Siemensdamm auf die Sanierung von vorhandenen Flächen. Diese werden durch kontinuierliche Aufwertungsmaßnahmen auf dem aktuellsten Anforderungsniveau an moderne Büroflächen gehalten.

Somit ergibt sich ein attraktives Flächenangebot am Standort, welches dabei eher auf mittel- bis großflächige Gesuche ausgerichtet. Diese können jedoch auch flexibel geteilt und verkleinert werden. Durch seinen Sonderstatus als Teilmarkt im Teilmarkt finden sich am Siemensdamm nur wenige Projekte in der Pipeline, sodass dort in den kommenden Jahren kaum effektiver Büroflächenzuwachs zu erwarten ist.

Das umfangreichste Flächenangebot findet sich dabei im ebenfalls von der Berliner Sparkasse finanzierten Thelen Technopark. Der Technopark bietet seinen Nutzern und Interessenten ein umfangreiches Flächenangebot mit unterschiedlichen Zuschnitten, Ausstattungen und Ausbaugütern in Altbauten sowie ergänzt durch einige Neubauten.

Büroflächen-Pipeline und Neubau seit 2010

| Adresse | Fläche in qm | Fertigstellung | Komplex |
|---------------------------------|--------------|----------------|---------------------|
| Wohlrabedamm 31 | 4.700 | 2019 | Thelen Technopark |
| Wohlrabedamm 30 (Haus 2), Avato | 5.885 | 2017 | Thelen Technopark |
| Nonnendamm 35 | 4.030 | 2016 | Geschäftshaus |
| Wohlrabedamm 26 | 9.500 | 2014 | Thelen Technopark |
| Wohlrabedamm 11 | 5.300 | 2011 | Thelen Technopark |
| Wohlrabedamm 15 | 32.128 | 2011 | BSH Hausgeräte GmbH |

Quelle: bulwiengesa

Die verfügbaren Flächen und deren Ausstattung, die sich vor allem durch ihre Variabilität auszeichnen, decken sich mit den Anforderungen, die gerade technikaffine bzw. technologieorientierte Nutzer an Bürogebäude stellen. Diesem Trend folgend werden nun auch Co-Working Angebote geschaffen, um gerade der Flexibilität dieser Nutzergruppe gerecht zu werden.

Daneben finden sich aber auch großflächige Mietflächen die beispielsweise eine Backoffice-Lösung ermöglichen, wie sie in den meisten Citylagen aufgrund des Flächenmangels mittlerweile kaum mehr umsetzbar sind.

Durch das breit gefächerte Flächenangebot könnte sich der Siemensdamm gerade bei anhaltender Flächenverknappung im Citybereich als Ergänzungsstandort verstärkt im gesamtstädtischen Büromarkt etablieren und einfügen.

Richtungsweisende Entwicklungen im Umfeld des Siemensdamms

Die Siemensstadt spielt meist bei der Diskussion um Industrie- bzw. Gewerbestandorte eine Rolle. Wie die

Analyse zeigt, ist sie jedoch als Bürolage nicht etabliert. Im direkten Umfeld des Areals könnten in den kommenden Jahren weitreichende Veränderungen mit potenziellen Auswirkungen auf die Lagequalität stattfinden. Im Zuge der Diskussion um Neu- und Weiterentwicklungsprojekte in der Siemensstadt und ihrem Umkreis wird stets auch eine Reaktivierung der stillgelegten S-Bahn-Trasse ins Gespräch gebracht, um die ÖPNV-Erreichbarkeit des Areals zu verbessern. Diese wurde 1980 stillgelegt und seitdem nur notdürftig in Stand gehalten. Eine Reaktivierung des Fahrbetriebes ist daher mit erheblichen Kosten verbunden und macht die tatsächliche Umsetzung eher unwahrscheinlich.

Dabei könnte der Standort von einem weiteren Ausbau der Erreichbarkeit profitieren. So befindet sich das Gebiet außerhalb der gängigen Carsharing-Anbieter sowie Rent-a-Bike-Stationen. Der Anschluss an das S-Bahn-Netz würde das Gebiet als Arbeitsstandort aufwerten und seine Attraktivität steigern.

Dabei stehen besonders zwei Großprojekte im Fokus der Aufmerksamkeit.

Das neue Gartenfeld: modernes Wohnquartier mit Wasserlage

Aktuell werden im Nordwesten der Siemensstadt auf der Insel Gartenfeld zwei Businessparks betrieben. Dort befinden sich neben Lager- und Logistikflächen auch Büro- und Produktionsnutzungen. Erst im letzten Jahr wurde ein über fünf Stockwerke reichender Start-up-Tower eröffnet.

Die neuen Pläne sehen vor, dass auf 60 ha im westlichen Teil der Insel ca. 4.000 neue Wohnungen für rund 10.000 Menschen gebaut werden und dadurch ein neues städtisches Quartier entsteht. Ergänzt werden sollen die neugeschaffenen Strukturen durch nahversorgungs- und kulturelle Einrichtungen sowie Kindertagesstätten und eine Grundschule. Die aktuell bestehenden Gebäude sollen dabei zum Großteil umgenutzt und transformiert werden. Im östlichen Teil der Insel soll die aktuelle Nutzung erhalten bleiben. Für das Projekt wurde bereits ein erstes Werkstattverfahren initiiert, um weitere Planungen zu spezifizieren.

Dauerdiskussion Flughafen Tegel – never ending Story

Ein weiteres Zukunftsprojekt in unmittelbarer Nähe findet sich am Flughafen Tegel. Für die Zeit nach der Schließung des Flughafens ist bereits eine Nachnutzungsplanung erfolgt. Auf dem Areal soll ein großflächiger Forschungs- und Industriepark entstehen.

The Urban Tech Republic soll auf einem Gesamtareal von 500 ha die neue Heimat von Forschungseinrichtungen, Hochschulen sowie Unternehmen werden. Insgesamt rechnet man mit einem Flächenpotenzial für 20.000 Arbeitsplätze sowie Platz für 5.000 Studierende.

Die Umsetzung des Projekts ist jedoch zeitlich noch nicht konkret absehbar, da sich die Berliner Bevölkerung zuletzt bei einem Volksbegehren gegen eine Schließung des Flughafens Tegel ausgesprochen hat und der Zeitpunkt der Eröffnung des Flughafens BER weiterhin ungewiss ist.

Quo vadis Siemensstadt: Auf dem Weg in die Zukunft

Gedacht und erbaut als Industriegebiet hat sich die Siemensstadt und insbesondere der Siemensdamm seit Beginn des 20. Jahrhunderts fortwährend gewandelt und weiterentwickelt. Im Laufe der Jahrzehnte wurden die ehemaligen Produktions- und Werkshallen immer weiter transformiert, sodass mittlerweile ein Standort mit umfangreicher Mischnutzung entstanden ist.

Geprägt durch seine spezielle Struktur aus Hybridimmobilien, bietet er seinen Nutzern nun ein diversifiziertes Mietflächenangebot. Zwar wird der Standort von der Firma Siemens noch maßgeblich geprägt und dominiert, jedoch zieht es nun auch neue Nutzer aus weiteren Wirtschaftszweigen an den Siemensdamm. Vor allem Backoffice-Nutzungen mit erhöhtem Platzbedarf finden dort einen neuen Standort zu einem vergleichsweise günstigen Preis. Neben Büroflächen ist der Standort ebenso für Nutzer aus dem Bereich Logistik, insbesondere Citylogistik, oder auch für Produktionsflächen (vgl. Mister Spex) interessant. Die Lage am Stadtrand bietet dafür neben ausreichend Fläche eine schnelle Anbindung an die Innenstadt.

Die Diversifizierung der Nutzergruppen wirkt auf den Standort stabilisierend und bringt damit einhergehend Krisensicherheit mit sich, wodurch die Nachfrage weitestgehend unabhängig von einer bestimmten Wirt-

schaftssparte ist. Diese breite Zielgruppenstreuung lässt die Nachfrage am Siemensdamm kontinuierlich steigen und damit einhergehend, parallel zu den Entwicklungen im Gesamtmarkt, die Mieten anwachsen.

Ausblick: Etablierung als 1A-C Lage mit diversifizierter Nutzerstruktur

Auch außerhalb der bekannten Büro- und Teilmarktlagen werden sich zukünftig Mikrolagen, wie es der Siemensdamm ist, etablieren und im Gesamtmarktgefüge eingliedern. Das aktuelle Marktumfeld spielt dieser Entwicklung dabei natürlich in die Karten.

Dabei verfügt der Siemensdamm über spezifische Eigenschaften und Qualitäten, die ihn zu einer guten Bürolage außerhalb der gängigen Teilmarktgrenzen machen. Die Entwicklungen im Umfeld des Siemensdamms wirken dabei, unabhängig von der tatsächlichen Ausgestaltung, beflügelnd.

Die Nutzung als Produktionsstandort wird auch in mittelfristiger Zukunft die dominierende Nutzungsart bleiben, dennoch sind entstehende Neubauten vorwiegend auf eine Büronutzung ausgerichtet. Getrieben durch die Flächenknappheit in den Citylagen wird daher eine gewisse Strukturveränderung am Siemensdamm zu erkennen sein. Von einem vorherrschenden Verdrängungswettbewerb zwischen Büro- und Produktionsnutzung sollte dabei nicht gesprochen werden.

Perspektivisch wird sich der Siemensdamm als Büromikrolage innerhalb der westlichen Berliner Büromarktperipherie weiter etablieren. Die Entwicklung ist dabei unabhängig davon, wie es mit dem Flughafen Tegel weitergeht.

Eine Umwandlung des Flughafens in die Urban Tech Republic stellt dabei einen wesentlichen, aber noch schwer zu kalkulierenden Einflussfaktor dar, der die Standortqualitäten nachhaltig – unseres Erachtens nach positiv – beeinflussen kann.

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