

Marktbericht – Ausgabe 1 2017

# Start-up- Metropole Berlin.

Attraktiv, auch wenn's eng wird

Wenn's um Geld geht



Berliner  
Sparkasse



# Start-up-Metropole Berlin – attraktiv, auch wenn's eng wird



**Berlin ist die deutsche Start-up-Metropole – nirgends entstehen derzeit so viele neue Unternehmen. Entsprechend vielfältig präsentiert sich die lokale Szene.**

Berlin hat sich in den letzten Jahren zu einem Magneten für nationale und internationale Gründer entwickelt. Die Gründe hierfür sind so vielfältig wie die Szene selbst. Gründerzeitbauten, Red-Brick-Architektur in Szenevierteln und geringe Lebenshaltungskosten sind dafür ebenso verantwortlich wie drei Universitäten und die gute infrastrukturelle Situation.

Die Berliner Start-ups generieren jährlich hunderte Millionen Euro an Venture Capital – so viel wie in keiner anderen deutschen Stadt. Auch im europäischen und weltweiten Maßstab positioniert sich Berlin an der Spitze. So ist es kein Wunder, dass in Berlin bereits zahlreiche auch international erfolgreiche Start-ups gegründet und groß geworden sind. Exemplarisch für die Entwicklung stehen Namen wie Zalando, Soundcloud, DaWanda und Delivery Hero.

In diesem Marktbericht steht im Fokus, welche Relevanz die Berliner Gründerszene für den lokalen Büromarkt hat, wo die Berliner Start-up-Hotspots liegen und welche Branchenstrukturen diese hauptsächlich aufweisen.

Doch wie in den Marktberichten üblich, sollen zunächst die Marktkennzahlen des Berliner Büroimmobilienmarktes dargestellt werden. So viel vorweg – auch 2016 war ein Rekordjahr.

## Erneuter Umsatzrekord auf dem Berliner Büroimmobilienmarkt – Ende nicht in Sicht

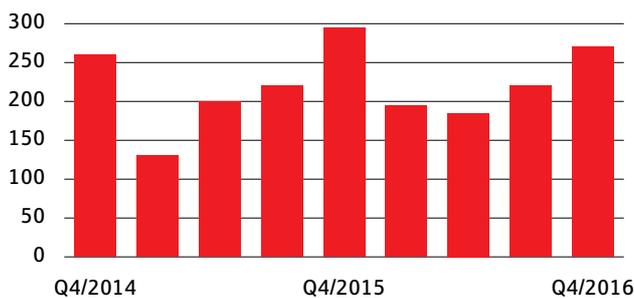
Nach dem Rekordjahr 2015 konnte der Berliner Büroimmobilienmarkt auch 2016 die hohe Dynamik halten und erreichte ein Flächenumsatzvolumen von 875.000 qm MF/G. Das Rekordniveau des Vorjahres wurde damit um 2,9 % überschritten.

Insbesondere die hohe Aktivität der Eigennutzer, die oft auch große Flächen handelten, führte zum Umsatzanstieg. Mit deutlich über 100.000 qm MF/G lag das Volumen der Eigennutzer mehr als dreimal höher als 2015. Die größten Abschlüsse erfolgten durch Axel Springer, die Berliner Volksbank und verschiedene öffentliche Nutzer.

Der Anteil großflächiger Vermietungen blieb auf einem hohen Niveau. Auch hier konnte die öffentliche Hand hohe Umsatzanteile verzeichnen, beispielsweise durch das Bundesministerium für Gesundheit, das Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten und den Rechnungshof des Landes Berlin.

Besonders dynamisch beim Umsatz zeigt sich der Bereich mit Flächengrößen zwischen 2.000 und 10.000 qm MF/G. Hier punktet Berlin vor allem mit Vermietungen in der Branche Information und Kommunikation, im Onlinehandel sowie sonstiger wirtschaftlicher Dienstleistungen.

**Büroflächenumsatz in Berlin in Tsd. qm MF/G**  
(Q4/2014 - Q4/2016)



Quelle: bulwiengesa, MF/G = Mietfläche nach gif

Regionale Schwerpunkte bilden die zentralen Bereiche der City-Ost, die Cityrandlagen in Charlottenburg und Kreuzberg sowie der Potsdamer Platz. Auch einzelne periphere Lagen konnten im Zuge der fortschreitenden Angebotsverknappung Umsatzzuwächse verzeichnen.

Die Perspektiven für den Berliner Büroimmobilienmarkt im Jahr 2017 sind weiterhin sehr gut. Eine wachsende Digitalwirtschaft und die anhaltende Nachfrage von Bundes- und Landesbehörden werden auch in diesem Jahr

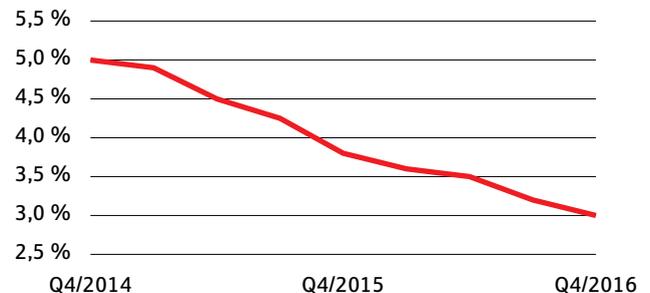
für eine hohe Dynamik auf dem Berliner Büroimmobilienmarkt sorgen.

## Berlin ein Vermietermarkt – Leerstand sinkt auf 3 %

Die hohe Nachfrage übersteigt das Angebot auf dem Berliner Büroimmobilienmarkt bei Weitem. In den vergangenen Monaten hat sich Berlin dadurch immer stärker zum „Vermietermarkt“ entwickelt. In begehrten Lagen und Objekten ist es mittlerweile gängig, dass Mieter sich quasi um die Flächen bewerben – eine komfortable Situation also für Vermieter.

Diese Situation hat sich im Jahresverlauf weiter verstärkt. Zum Jahresende lag die Leerstandsrate bei 3 %. In einzelnen Teillagen liegt das Niveau teils sogar noch deutlich darunter.

**Büroflächenleerstand in Berlin**  
(Q4/2014 - Q4/2016)



Quelle: bulwiengesa

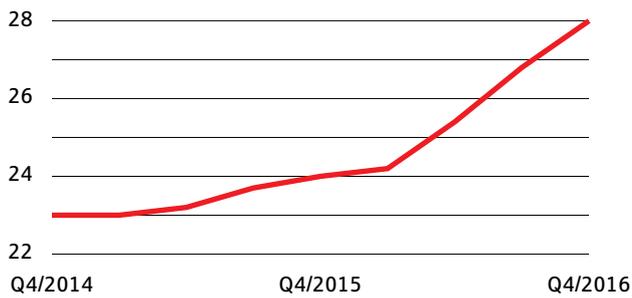
Neben der hohen Nachfrage wirkt sich hier die nur moderate Bautätigkeit aus. Trotz der steigenden Anzahl an Projektentwicklungen reicht das Flächenvolumen nicht aus, die hohe Nachfrage zu bedienen. Ebenfalls leerstandsmindernd wirkt sich der hohe Flächenabgang durch Flächenumnutzungen aus, beispielsweise für Flüchtlingsunterkünfte, der 2016 bei über 150.000 qm MF/G lag.

## Mietniveau in der Aufwärtsspirale

Angesichts der sehr hohen Nachfrage, des zunehmenden Abbaus der Angebotsreserven und des Zuwachses an hochwertigen Neubaufächen stieg die Spitzenmiete 2016 sehr deutlich an. Ein Spitzenwert von 28 Euro/qm MF/G bedeutet einen Zuwachs von mehr als 16,0 %.

Dabei zeigte sich das Wachstum der Spitzenmiete erstmals seit langer Zeit dynamischer als das der Durchschnittsmieten. Diese waren in der Vergangenheit stets stärker gestiegen als die Spitzenpreise.

**Bürospitzenmiete in Berlin in Euro/qm MF/G**  
(Q4 2014 – Q4 2016)



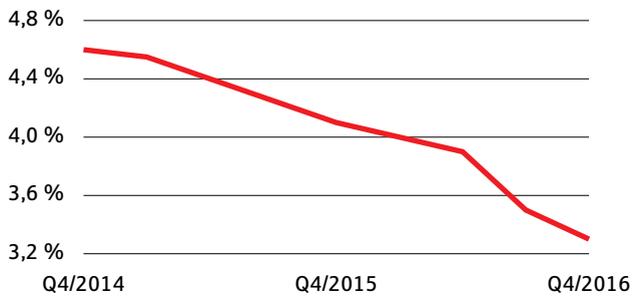
Quelle: bulwiengesha, MF/G = Mietfläche nach gif

Das Anziehen der Mietpreise wird dabei nicht mehr nur in den prominenten Innenstadtlagen beobachtet, sondern ist schon länger ein stadtweiter Trend.

**Berlin so teuer wie München**

Ein Angebotsmangel lässt sich in zunehmendem Maße auch für den Büroinvestmentmarkt ausmachen. Dies spiegelt sich im Rückgang des Transaktionsvolumens sowie immer stärker steigenden Preisen wider. Die Nettoanfangsrenditen in den zentralen Lagen Berlins sanken im vierten Quartal auf einen neuen Tiefstwert von 3,3 %. Damit ist Berlin genauso teuer wie München.

**Nettoanfangsrendite für Bürogebäude in zentralen Lagen Berlins**  
(Q4 2014 – Q4 2016)



Quelle: bulwiengesha

**Start-ups – ein Phänomen der digitalen Welt**

Der Begriff des Start-ups wird heute gemeinhin für Unternehmensneugründungen im Bereich der Digitalwirtschaft verwendet. Zur Abgrenzung von klassischen Neugründungen werden entsprechende Eigenschaften definiert, die sich auf die Innovationsfähigkeit, das Wachstumspotenzial, die Arbeitsgrundlage und das Geschäftsmodell beziehen.

**Definition eines Start-ups**

- Internetbasiert
- Skalierbares Geschäftsmodell
- Nicht älter als fünf Jahre

Quelle: IFSE – Institut für Strategieentwicklung

Die weltweit prominentesten Beispiele von Unternehmen, die nach dieser Definition als Start-up gegründet wurden, befinden sich im kalifornischen Silicon Valley und basieren auf den technischen Errungenschaften seit der Entwicklung des Internets. Hierzu zählen die Online-Dienste Google, Facebook, Twitter und eBay ebenso wie das Versandhandelsunternehmen Amazon.

Auch in Deutschland konnte sich in den letzten Jahren eine erfolgreiche Gründerszene etablieren. Allem voran: in Berlin.

**Berlin Spitze bei Unternehmensgründungen**

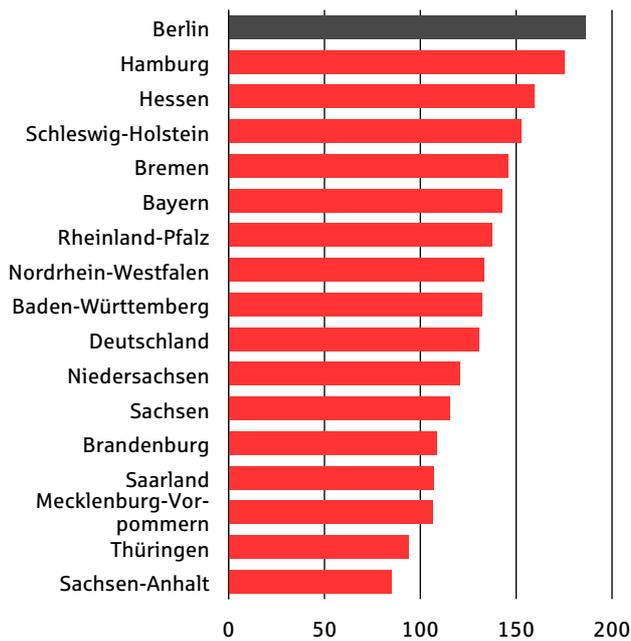
In keiner anderen deutschen Stadt werden so viele Unternehmen gegründet wie in Berlin und keine andere Bank unterstützt hier so viele Gründungen wie die Berliner Sparkasse. Rund die Hälfte aller deutschen Start-ups der letzten fünf Jahre hat sich in Berlin angesiedelt.

So sind die Berliner Start-ups auch schon länger kein Nischenphänomen mehr. Mit mehr als 13.000 Beschäftigten zählen die Berliner Start-ups zusammengenommen bereits zu den fünf größten Arbeitgebern der Stadt.

Auch haben sich so manche in Berlin gegründete Unternehmen bereits zu etablierten Playern gewandelt. Das wohl bekannteste Berliner Start-up ist das E-Commerce-Unternehmen Zalando.

Auch wenn 2016 die Zahl der Neugründungen mit rund 36.000 leicht rückläufig war, hat sich die Stellung Berlins als Zentrum der deutschen Start-up-Szene weiter gefestigt.

**NUI\*-Indikator nach Bundesländern 2015**



Quelle: IfM Bonn; NUI = „Neue Unternehmerische Initiative“ (Gewerbeanmeldungen pro 10.000 Einwohner)

**Venture Capital rückläufig, aber Berlin im Fokus**

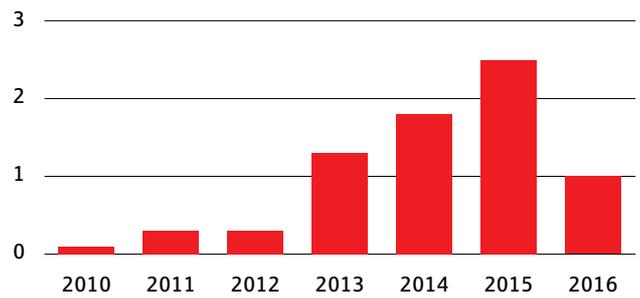
Ein weiterer aussagekräftiger Indikator für das Benchmarking der Start-ups sind Risikokapitalinvestitionen. Auch hier übersteigt das Volumen in Berlin deutlich das der anderen Bundesländer. Jede zweite Investition wurde in Berlin getätigt.

Auch international positionierte sich Berlin in der jüngsten Vergangenheit in einer Spitzenposition und erhielt Risikokapital in ähnlicher Höhe wie London (Berlin: 1,0 Mrd. US-Dollar; London: 1,3 Mrd. US-Dollar).

Während das Risikokapital in Berlin bis 2015 stetig anstieg, ging das Volumen 2016 deutlich zurück. Nach eine Studie von KPMG lag das Venture Capital im vergangenen Jahr bei rund 1 Mrd. US-Dollar gegenüber 2,5 Mrd. US-Dollar 2015.

Die Entwicklung bestätigt jedoch einen weltweiten Trend und ist womöglich eher der Zurückhaltung bzw. stärkeren Prüfung seitens der Investoren geschuldet. Lange Zeit nicht zwingend, ist mittlerweile ein konkreter Businessplan Voraussetzung für ein Investment.

**Investitionsvolumen in Berliner Start-ups in Mrd. US-Dollar (2010 – 2016)**



Quelle: KPMG

Deutschlandweit bleibt Berlin jedoch auch mit der Entwicklung 2016 die wichtigste Stadt für Start-ups. Die positive Entwicklung lässt sich dabei auf einige wichtige Rahmenbedingungen zurückführen:

**Berlins Voraussetzungen zum Start-up-Zentrum**

**Human Resources**

- Mehr als 170.000 Studenten
- Mehr als 30.000 Universitätsabsolventen jährlich
- 70 % der Berliner sprechen zwei oder mehr Sprachen
- Mehr als 185 Nationalitäten

**Kostenfaktor**

- Geringere Lebenshaltungskosten als andere bedeutende Start-up-Metropolen, wie z. B. San Francisco und London
- Vgl. niedrige Büromieten und Flächen mit den geforderten Objekt- und Lagequalitäten

**Infrastruktur und Netzwerke**

- Mehr als 100 Coworking-Anbieter und Inkubatoren
- Zahlreiche Global Player (Google, Telekom, Microsoft) betreiben in Berlin Start-up- und Innovation-Hubs
- Urbane Strukturen, kurze Wege, gute Erreichbarkeiten

Quelle: bulwiengesa nach Berlin Partner

**Hohe Büromarktrelevanz der „Neuen“**

Das Wachstum der Start-up-Szene ist seit 2011 auch im Berliner Büromarktgeschehen ablesbar. Deutlich wird dies an den Umsatzanteilen dieser Unternehmen. So haben sich Start-ups zu einer starken Nachfragegruppe entwickelt, die einzelne Lagen und auch Assettypen verstärkt in den Fokus gerückt hat.

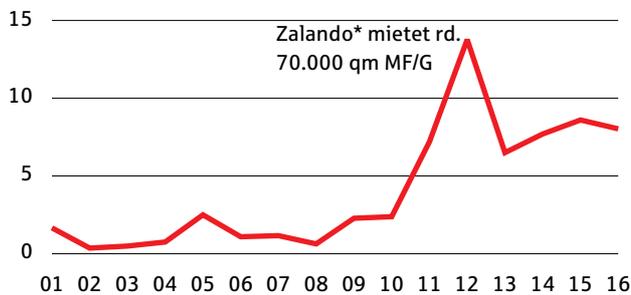
bulwiengesa und die Berliner Sparkasse haben für diesen Bericht, basierend auf den umfangreichen Auswertungen sämtlicher Büromietverträge der letzten 17 Jahre (Abdeckungsquote >90 %), den Anteil der Start-ups herausgerechnet. Für die relevanten Bezirke sind diese auch in den Projektblättern auf den folgenden Seite abzulesen.

Im Mittel der letzten fünf Jahre lag der Anteil am Gesamtumsatz bei rund 8,9 %. Der Trend ist dabei stei-

gend, wobei das Jahr 2012 mit einem Spitzenwert von knapp 14 % das durchschnittliche Volumen signifikant nach oben beeinflusst. Der Rückgang des Venture Capitals im vergangenen Jahr hat sich im Büromarkt dabei nicht signifikant niedergeschlagen. Mit rund 8 % wurde erneut ein sehr hoher Marktanteil generiert.

Getragen wurde das hohe Umsatzvolumen zu großen Teilen durch das 2008 gegründete Unternehmen Zalando, das nach den aufgeführten Definitionen bis einschließlich 2012 als Start-up kategorisiert werden kann. Auch danach wurden großflächig Büroflächen von Zalando angemietet; diese sind für die Auswertung als Start-up jedoch nicht mehr relevant.

**Anteil Start-ups am Berliner Büroflächenumsatz in % (2001 – 2016)**



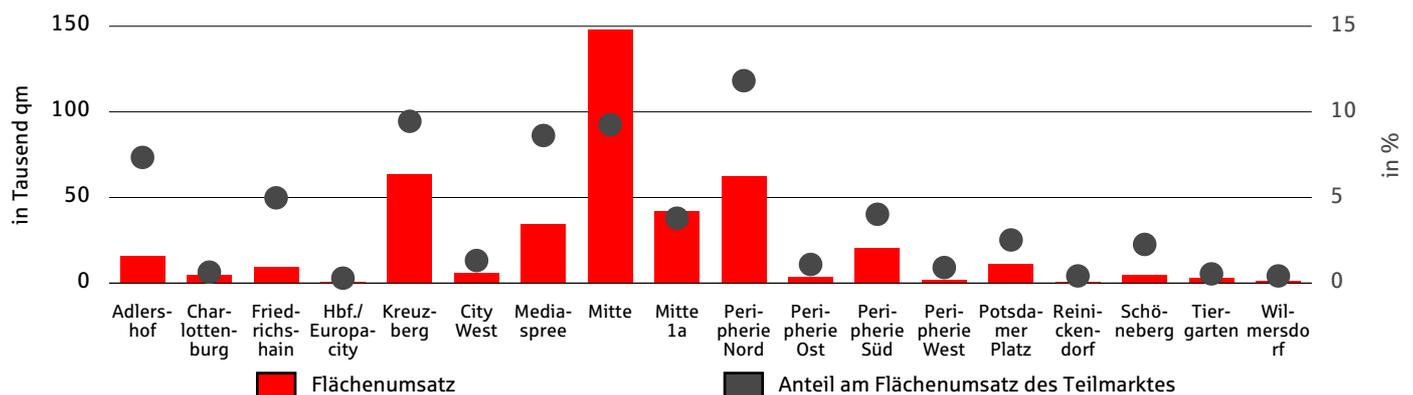
Quelle: RIWIS/bulwiengesa; \*Zalando galt bis 2012 als Start-up

Dieses Beispiel verdeutlicht gleichzeitig auch die Evolution der Start-up-Unternehmen. Ein erfolgreiches Geschäftsmodell vorausgesetzt, können Start-ups schnell zu einem großvolumigen Flächennachfrager heranwachsen, für den strukturell und finanziell auch Neubauten in den klassischen City- oder Cityrandlagen in Frage kommen.

**TMT-Branche prägt Berliner Start-ups**

Früher waren es Soziale Netzwerke, Handelsplattformen und Spiele, heute ist es Software und Technologie: Die

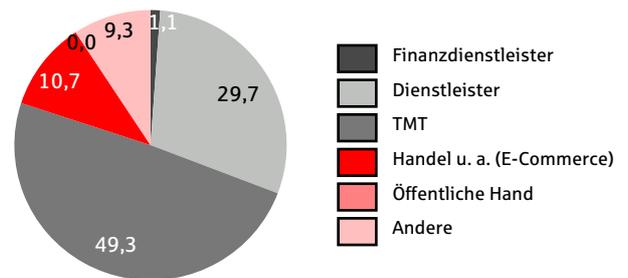
**Durch Start-ups generierter Flächenumsatz je Teilmarkt 2000 – 2016**



Quelle: bulwiengesa

Berliner Start-up-Szene spezialisiert sich vermehrt auf die Technik, die hinter der Digitalisierung steht. Im Fokus stehen „Software as a service“ und beispielsweise die Entwicklung von IT-Lösungen, die nach Bedarf aus dem Internet abgerufen werden können. Somit stellt die TMT-Branche (Technologie, Medien und Telekommunikation) die mit Abstand größte Umsatzgruppe mit einem Anteil von annähernd 50 %.

**Flächenumsätze der Berliner Start-ups nach Branchen in % (2001 – 2016)**

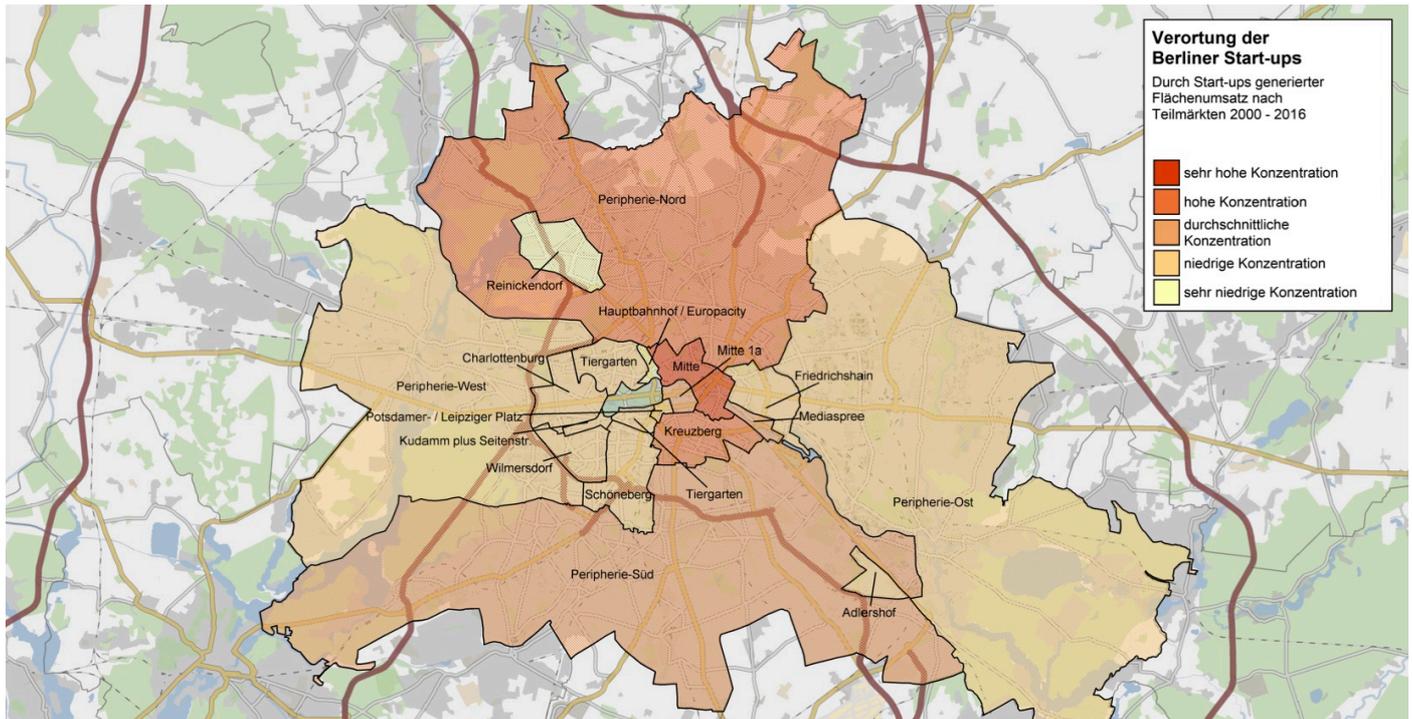


TMT= Technologie, Medien, Telekommunikation  
Quelle: RIWIS/bulwiengesa; \*Zalando galt bis 2012 als Start-up

Es folgt die Dienstleistungsbranche mit rund 30 % des Start-up-Flächenumsatzes. Sie speist sich vor allem aus den zahlreichen Internetportalen mit Dienstleistungsangeboten, die in den letzten Jahren und Monaten auf den Markt gekommen sind.

Auch E-Commerce steht bei Berliner Gründern weiter hoch im Kurs. Neben Größen wie Amazon und Zalando drängen auch immer mehr E-Commerce-Start-ups auf den Markt. Mit einem Umsatzanteil von rund 11,0 % folgt diese Branche dem Dienstleistungssegment.

Start-ups mit Schwerpunkt Finanzwirtschaft (FinTechs) haben sich auf dem Berliner Markt bisher nur wenig etablieren können. Bis dato konzentrieren sich diese Unternehmen überwiegend auf Hamburg und Frankfurt.



### Beliebt: urbane Quartiere

Ausgehend von den Standortanforderungen der Start-ups konzentriert sich die Nachfrage vor allem auf Teilmärkte mit sogenannten Szenelagen. Etablierte Wohnquartiere mit hoher Urbanität in Mitte, Prenzlauer Berg, Kreuzberg und in jüngster Zeit verstärkt auch Neukölln stehen dabei im Mittelpunkt der Nachfrage.

Gemessen an der Marktgröße weisen neben den klassischen Szenelagen auch die Mediaspree als Standort von Zalando und der Forschungs- und Technologiestandort Adlershof eine hohe Relevanz für Start-ups auf. Während die Mediaspree von ihrer Nachbarschaft zu Friedrichshain und Kreuzberg profitiert, führt in Adlershof die Nähe von Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft zu Synergien, die der Gründerszene helfen.

Typisch für die Standort- und Objktanforderungen der Start-ups sind urbane Strukturen mit vielen Cafés und Restaurants und eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

### Höfe statt Zellen

Klassische Büroobjekte, die durch stringente Zellenbüros definiert werden, sind dabei deutlich weniger nachgefragt. Flexible Büroflächen mit offenem und kommunikativem Charakter in altindustriellen Objekte mit Loft- oder „Red Brick“-Charme sind es viel eher, die den neuen Nutzeransprüchen gerecht werden.

Exemplarisch hierfür stehen die Höfe der GSG in Kreuzberg und Mitte. Hier wird es jungen Kreativen ermög-

licht, in zentraler Lage und oft nahe der eigenen Wohnung in äußerst flexiblen Flächen zu arbeiten.

Neben Kombi-, Team- und Open-Space-Büroformen sind es vor allem Co-Working-Spaces, die aktuell zu den am meisten nachgefragten neuen Bürokonzepten zählen. Hier drängen seit einiger Zeit auch verstärkt internationale Anbieter auf den Berliner Markt: zum Beispiel das amerikanische Unternehmen WeWork und der israelische Anbieter Mindspace, die vermehrt selbst in den Top-Lagen Büroflächen anmieten und diese dann Start-ups anbieten.

### Die Hotspots im Überblick

Mitte, Kreuzberg und die Peripherie Nord (Prenzlauer Berg, Wedding und Gesundbrunnen) sind die Berliner Büroteilmärkte mit der höchsten Start-up-Konzentration. In den letzten Jahren verschiebt sich der Fokus zudem spürbar in Richtung Peripherie Süd (Neukölln und Tempelhof), auch wenn dies in der Langzeitbetrachtung bisher noch kaum zu bemerken ist.

In den Teilmärkten sind es nur ausgewählte Lagen und Objekte, die die Standortanforderungen der Szene bedienen und daher eine hohe Start-up-Affinität aufweisen.

Nachfolgend werden die relevanten Teilmärkte steckbriefartig in ihren Marktstrukturen beschrieben und lokale Schwerpunkte und Besonderheiten identifiziert.

Mitte



Gebäudestruktur	Neubauten, Gründerzeitbauten, altindustrielle Objekte
Bestand 2016	2,26 Mio. qm MF/G
Spitzenmiete 2016	24,00 Euro/qm MF/G
Mietwachstum 2011 – 2016	37,1 %
Leerstandsrate 2016	1,8 %
Flächenumsatz 2016	89.000 qm MF/G
Durch Start-ups generierter Flächenumsatz 2016	28.900 qm MF/G
Anteil am Flächenumsatz des Teilmarktes 2000 – 2016	9,3 %
Start-up-Branchen	E-Commerce, Software & IT, Dienstleister
Aktuelle und ehemalige Start-ups im Teilmarkt	Zalando, Delivery Hero, Rocket Internet, Fyber
Besonderheiten	Zentrale Lage in Berlin mit sehr guter ÖPNV-Anbindung und vielfältiger Bestandsstruktur, ausgeprägtes kulturelles Angebot
Schwerpunktlagen	Alexanderplatz, Scheunenviertel, Umfeld Torstraße, Chausseestr.

Berlin Mitte gehörte in den vergangenen Jahren zu den prosperierendsten Teilmärkten der Stadt. Dies dokumentiert sich in einer sehr hohen Nachfrage, einem stetig sinkendem Leerstand und steigenden Mieten. Die Nachfragestruktur ist dabei sehr heterogen – vom global agierenden Großunternehmen bis hin zur Start-up-Gründung finden sich in Mitte Nachfrager.

Mit einem durchschnittlichen Anteil von 9,3 % am Flächenumsatz konnten Start-ups einen relevanten Beitrag zur positiven Entwicklung des Teilmarktes Mitte leisten. Im Jahr 2016 lag der Anteil gar bei rund einem Drittel der Gesamtnachfrage.

Konzentrationen finden sich dabei besonders in den urbanen Kiezen im Scheunenviertel, südlich der Torstraße und in jüngster Vergangenheit auch am Alexanderplatz.

Prenzlauer Berg, Wedding, Gesundbrunnen



Gebäudestruktur	Gründerzeitbauten, einzelne altindustrielle Objekte
Bestand 2016	1,59 Mio. qm MF/G
Spitzenmiete 2016	18,00 Euro/qm MF/G
Mietwachstum 2011 – 2016	80,0 %
Leerstandsrate 2016	1,9 %
Flächenumsatz 2016	53.000 qm MF/G
Durch Start-ups generierter Flächenumsatz 2016	7.900 qm MF/G
Anteil am Flächenumsatz des Teilmarktes 2000 – 2016	11,8 %
Start-up-Branchen	E-Commerce, Software & IT, Dienstleister, Medien
Aktuelle und ehemalige Start-ups im Teilmarkt	BerliKomm, GD Gameduell, Go Euro Travel, Ahoy, Wooga, Kochzauber Food GmbH, HelloFresh
Besonderheiten	Sanierte Gründerzeitbauten, Nähe zu Mitte, Kunst- und Clubszene, hohes Maß an gastronomischem Angebot
Schwerpunktlagen	Schönhauser Allee, Greifswalder Straße, Prenzlauer Allee

Der Prenzlauer Berg stellt seit Jahren einen der Schwerpunkte der Berliner Start-up- und Kreativszene dar. Insbesondere das Umfeld der beiden Magistralen Schönhauser Allee und Greifswalder Straße gehört dabei zu den räumlichen Schwerpunkten.

Die Lage profitiert von den urbanen Strukturen mit einer sehr guten Anbindung und den weitestgehend erhaltenen und sanierten Gründerzeitbauten. Somit trägt die örtliche Start-up-Szene einen wesentlichen Beitrag zur Büromarktentwicklung im gesamten Teilmarkt bei. Dies äußert sich in einer immens gestiegenen Nachfrage, die mit einer deutlichen Leerstandsreduktion einherging. In der Folge stieg auch die Miete spürbar an, die in einzelnen Objekten auch deutlich oberhalb des Teilmarktniveaus liegt.

Insbesondere altindustrielle Objekte wie die ehemalige Zigarettenfabrik und die Backfabrik, mit der Berliner Sparkasse als Finanzpartner, unmittelbar an der Grenze zu Mitte erreichen Spitzenpreise von über 23 Euro/qm.

**Kreuzberg**



Gebäudestruktur	Gründerzeitbauten und zahlreiche GSG-Höfe
Bestand 2016	1,08 Mio. qm MF/G
Spitzenmiete 2016	18,50 Euro/qm MF/G
Mietwachstum 2011 – 2016	37,0 %
Leerstandsrate 2016	0,5 %
Flächenumsatz 2016	65.000 qm MF/G
Durch Start-ups generierter Flächenumsatz 2016	9.600 qm MF/G
Anteil am Flächenumsatz des Teilmarktes 2000 – 2016	9,5 %
Start-up-Branchen	Dienstleister, Medien, E-Commerce, Werbung
Aktuelle und ehemalige Start-ups im Teilmarkt	Mindspace, Lieferheld, myToys, Google (Campus für Start-ups)
Besonderheiten	Hohes Maß an Internationalität, zahlreiche Red-Brick-Gebäude, vielfältiges kulturelles und gastronomisches Angebot
Schwerpunktlagen	Skalitzer Straße, Köpenicker Straße, Oranienstraße, Bergmannkiez

Kreuzberg bietet als zentral gelegener Cityrandteilmarkt gleich eine ganze Bandbreite von verschiedenen Bürostandorten. Diese zeichnen sich durch große Vielfalt aus – vom Regierungsviertelausläufer bis zur Start-up-Hochburg. Mit dem betahaus wurde hier 2009 auch einer der ersten Co-Working-Spaces etabliert – ein Meilenstein in der Berliner Start-up-Entwicklung.

Die Start-ups finden sich vor allem an Standorten mit Gründerzeitbauten und GSG-Höfen, meist im Umfeld einer stark ausgeprägten Kunst- und Kulturszene. Hier wird es jungen Kreativen ermöglicht, in flexiblen Geschäftsräumen zu arbeiten und in unmittelbarer Nähe, in einer angesagten Trendwohnlage, zu leben. Mit bald 10 % Anteil haben Start-ups einen erheblichen Beitrag zur Umsatzentwicklung in den letzten Jahren geleistet. Der Leerstand fällt daher mittlerweile minimal aus, was das Mietniveau deutlich hat steigen lassen.

**Peripherie Süd – u. a. Neukölln & Tempelhof**



Gebäudestruktur	Gründerzeitbebauung, ehem. industriell genutzte Objekte
Bestand 2016	2,07 Mio. qm MF/G
Spitzenmiete 2016	13,50 Euro/qm MF/G
Mietwachstum 2011 – 2016	46,7 %
Leerstandsrate 2016	3,5 %
Flächenumsatz 2016	57.000 qm MF/G
Durch Start-ups generierter Flächenumsatz 2016	3.700 qm MF/G
Anteil am Flächenumsatz des Teilmarktes 2000 – 2016	4,0 %
Start-up-Branchen	E-Commerce, Software & IT, Werbung
Aktuelle und ehemalige Start-ups im Teilmarkt	Zalando, Colonia Nova, Nexern GmbH, Testcloud.de
Besonderheiten	Wassernähe, vgl. niedriges Mietniveau, kulturelle Vielfalt, vielfältiges gastronomisches Angebot
Schwerpunktlagen	Nord-Neukölln: Hermannplatz, Sonnenallee, Karl-Marx-Straße; Tempelhofer Hafen

Die Start-up-Szene entdeckt Süd-Berlin langsam für sich. Die voranschreitende Gentrifizierung und die Schließung des Flughafens Tempelhof hat insbesondere den Norden-Neuköllns in den letzten fünf Jahren zu einem begehrten Wohnort mit reichem kulturellen und gastronomischen Angebot werden lassen. Dies lockt auch vermehrt Start-ups.

Insbesondere der Bereich „Kreuzkölln“ mit dem Reuterkiez gilt mit seinen Qualitäten und den weiterhin moderaten Mieten als angesagte Adresse für junge Gründer. Bisher lassen sich diese hauptsächlich noch kleinteilig in den Ergeschosslagen nieder. Peu à peu entstehen jedoch Start-up-Cluster in Co-Working-Einrichtungen bzw. in ehemals industriell genutzten Objekten.

Auch Tempelhof rückt mit seinen Wasserlagen und Red-Brick-Objekten zunehmend in den Fokus der Gründer. Relevante Start-up-Vermietungen finden sich hier u.a. im Ullsteinhaus.

## Fazit

In keiner anderen deutschen Stadt werden so viele Start-ups gegründet wie in Berlin. Mit annähernd 15.000 Bürobeschäftigten hat sich die Start-up-Szene definitiv als relevanter Nachfrager auf dem Berliner Büromarkt etabliert.

Trotz rückläufigem Venture Capital im letzten Jahr stellen Start-ups und mittlerweile „erwachsene“ Digitalunternehmen einen der wichtigsten Wachstumsmotoren in Berlin dar. Für die Hauptstadt ist dies umso mehr von Bedeutung, da Corporates und Headquarter von Dax-Unternehmen weiterhin wenig präsent sind.

Die positive Entwicklung lässt sich dabei auf einige wichtige Rahmenbedingungen zurückführen:

- Drei Universitäten mit mehr als 170.000 Studenten und rund 30.000 Absolventen jährlich
- Internationalität und Mehrsprachigkeit
- Urbane Strukturen, kurze Wege, gute Erreichbarkeiten
- Diverse Co-Working-Anbieter und Inkubatoren sowie Start-up- und Innovation-Hubs von Global Playern
- Vergleichsweise geringere Lebenshaltungskosten
- Flächen mit den geforderten Objekt- und Lagequalitäten
- Vergleichsweise niedrige Büromieten

Allein die Start-ups generieren berlinweit einen Umsatzanteil von knapp unter 10,0 %, in einzelnen Teillagen sogar noch mehr. So lag 2016 der Anteil der Start-ups in Mitte bei rund einem Drittel der Gesamtnachfrage.

Wie Kreuzberg sind es auch andere Lagen mit urbanen Quartieren, Szenekarakter und entsprechender Gebäudestruktur, die Magnete für Start-ups sind. Diese boten in den letzten Jahren den perfekten Nährboden für die Entwicklung der Gründerszene. Lange prägten dort Leerstand, günstige Mieten und Altbauten mit Sanierungsbedarf das Stadtbild. Und noch vor wenigen Jahren waren

diese Gebiete zum Teil wenig relevant für den Berliner Büromarkt – heute sind es Schwerpunktlagen der Nachfrage. Periphere Bürolagen wie Prenzlauer Berg und Neukölln oder eine ehemals untergeordnete Cityrandlage wie Kreuzberg rückten verstärkt in den Fokus der Marktentwicklung.

Die hohe Relevanz des auch ohne Start-ups sehr stark nachgefragten Teilmarktes Mitte verdeutlicht: Neben den genannten Parametern ist ein wesentlicher Einflussfaktor die Innenstadtnähe; auch nimmt die Preissensibilität der Unternehmen ab. Die zunehmende Bereitschaft, höhere Mietpreise zu zahlen, ist auf fehlende Flächenalternativen, die Unterstützung durch Venture Capital sowie das geringere Flächenvolumen pro Mitarbeiter zurückzuführen.

Als Hemmschuh für diese Entwicklung könnte sich die immer weiter zuspitzende Angebotsverknappung erweisen, da dies Ansiedlungen oder Expansionsbemühungen behindert.

Dennoch sind die Perspektiven für die Start-up-Szene am Standort Berlin nach aktuellen Prognosen weiterhin positiv. Im Zuge der voranschreitenden Digitalisierung werden ein weiteres Wachstum und dadurch weitere Impulse für den Büromarkt erwartet. Trotz geringen Leerstands finden Start-ups weiterhin einen Platz: Durch Neubauten, wie z. B. aktuell durch Zalando, werden auch wieder Flächen frei. Zudem ermöglicht die normale Fluktuation die Anmietung neuer Flächen.

Aber wird die „Start-up-Karawane“ weiterziehen? Berlin bietet nach wie vor gute Rahmenbedingungen, die es gilt, immobilienwirtschaftlich und politisch zu fördern. Dies hält nicht nur die Start-ups in der Stadt, sondern positioniert Berlin auch für die weiterhin schwer kalkulierbaren Folgen des Brexits.

## 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