

# Marktbericht 4/2015: Berliner Büroimmobilienmarkt- Positionierung im Immobilienzyklus



## Nach klassischer Lehre folgt auf jeden Aufschwung die Talfahrt. Für Berliner Büros scheint das selbst nach dem Rekordjahr nicht zu gelten. Eine Analyse

Das Jahr 2015 war eines der umsatzstärksten auf dem deutschen Büroimmobilienmarkt. Alle sieben deutschen A-Städte verzeichneten starke Zugewinne bei den Vermietungsumsätzen. In Berlin und Stuttgart konnte das Jahr sogar mit einem Rekordergebnis abgeschlossen werden.

In Berlin bleibt diese starke Nachfrage nicht ohne Folgen für das Angebot an Büroimmobilien: Der Leerstand sank auf ein Minimum, auch in den Mieten schlägt sich diese Entwicklung mittlerweile nachhaltig nieder. Die Investmentnachfrage ist ungebrochen hoch und treibt das Kaufpreisniveau weiter an, was stetig sinkende Renditen zur Folge hat.

Es ist nachvollziehbar, dass vor diesem Hintergrund immer häufiger gefragt wird: Wie lange geht es noch aufwärts? Und: Droht eine Blase?

Um Marktumschwünge frühzeitig zu antizipieren, ist ein Blick auf die klassischen Immobilienzyklen hilfreich. Durch die Analyse vergangener Zyklen und die Prognose künftiger Entwicklungen kann die aktuelle Position im Marktgeschehen verortet und damit abgeleitet werden.

Der vierte Marktbericht der Berliner Sparkasse und bulwiengesa zum Berliner Büroimmobilienmarkt untersucht, welche Phase des gewerblichen Immobilienzyklus in Berlin derzeit durchlaufen wird. Doch zunächst werden die üblichen Büromarktkennzahlen für das vierte Quartal 2015 dargestellt.

### Das Rekordjahr in Kennzahlen

Im Büromarktergebnis des Jahres 2015 dokumentiert sich die prosperierende Entwicklung des Immobilienmarktes der vergangenen Monate und Jahre. Vor allem in der jüngsten Vergangenheit hat das Wachstum noch einmal deutlich an Dynamik gewonnen.

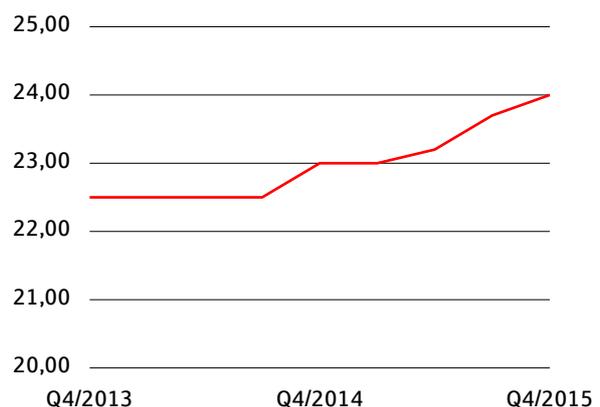
Trotz der hohen Nachfrage und dem stetigen Leerstandsabbau sind Projektierungen weiterhin nur in vergleichsweise geringem Maße vorhanden. Dies wird in den kommenden Mona-

ten den Druck auf dem Büroimmobilienmarkt weiter verstärken.

Im vierten Quartal 2015 hat sich das Wachstum der Spitzenmiete weiter fortgesetzt. Zum Jahresende wurden in den Citylagen 24,00 Euro/qm MF/G (Mietfläche für gewerblichen Raum nach gif) verzeichnet. Vereinzelt werden auch höhere Mieten realisiert. Deren Anteil ist zwar gering, dennoch wird hier eine spürbare Steigerung deutlich.

### Weiterer Anstieg der Spitzenmiete

#### Bürospitzenmiete in Berlin in Euro/qm MF/G (Q4 2013 - Q4 2015)



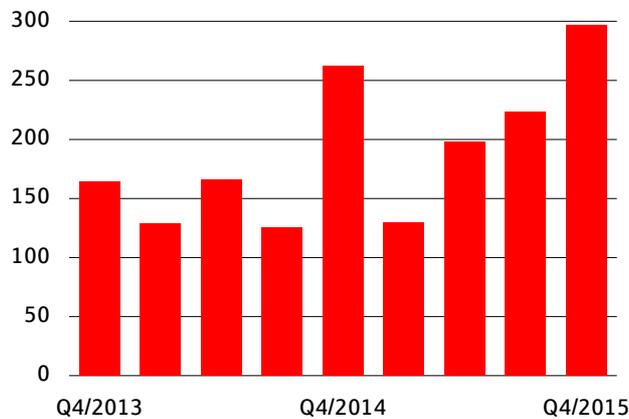
Quelle: bulwiengesa, MF/G = Mietfläche nach gif

Die Ursachen für diese Steigerung – hohe Nachfrage und geringer Leerstand – werden sich auch in den kommenden Monaten nicht verändern bzw. im Fall des Leerstands sogar weiter verschärfen. Deshalb ist auch für 2016 mit einem Anhalten dieser Entwicklung zu rechnen. Sowohl im Spitzenbereich als auch in der durchschnittlichen Miete kann daher von einem nachhaltigen Mietanstieg ausgegangen werden.

### 2015 schließt mit Jahresendrally

Während sich im Verlauf des Jahres bereits gute Umsätze abzeichneten, machte das herausragende vierte Quartal 2015 schließlich zum Rekordjahr. Allein im vierten Quartal wurden knapp 300.000 qm MF/G umgesetzt, wodurch ein Gesamtumsatz von knapp 850.000 qm MF/G erreicht wurde. Gegenüber dem Vorjahr steht ein Plus von rund 28 %.

**Büroflächenumsatz in Berlin in Tsd. qm MF/G (Q4 2013 - Q4 2015)**



Quelle: bulwiengesa

Verantwortlich hierfür zeigen sich neben einer insgesamt großen Anzahl von Abschlüssen auch einige außerordentliche Großvermietungen. Besonders hervorzuheben ist eine Vorvermietung an die Allianz sowie die Summe der Abschlüsse von Zalando.

Die Allianz unterzeichnete kurz vor Jahresende einen Mietvertrag über rund 47.000 qm MF/G für ihre neue Zentrale in Berlin-Adlershof, die sie 2019 beziehen wird. Zalando hat mit diversen Abschlüssen, u. a. für die neue Zentrale in der Media-spree, mehr als 70.000 qm MF/G neu angemietet.

Für 2016 wird weiterhin von einer hohen Nachfrage und einem entsprechend überdurchschnittlichen Büroflächenumsatz ausgegangen. Der Rekordwert von 2015 wird ohne vergleichbare Großvermietungen jedoch nicht erreichbar sein.

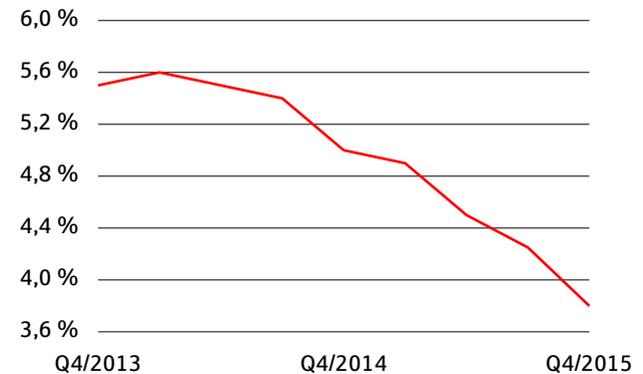
### Leerstand unter 4 %

Das umsatzstarke vierte Quartal hat die ohnehin angespannte Leerstandssituation weiter verschärft. Berlinweit sank die Leerstandsquote auf 3,8 %. In einzelnen, besonders nachgefragten Teilmärkten liegt sie sogar noch darunter.

Auch der Neubau wird daran nichts ändern: Dieser bleibt weiter hinter dem Bedarf zurück, zudem ist der spekulative Anteil in den Projekten gering und wird schnell absorbiert.

Viele weichen bereits in Cityrandbereiche und andere Lagen aus. Dieser Prozess wird weiter zunehmen und damit auch in diesen Teillagen die Angebotsflächen spürbar reduzieren.

**Büroflächenleerstand in Berlin (Q4 2013 - Q4 2015)**

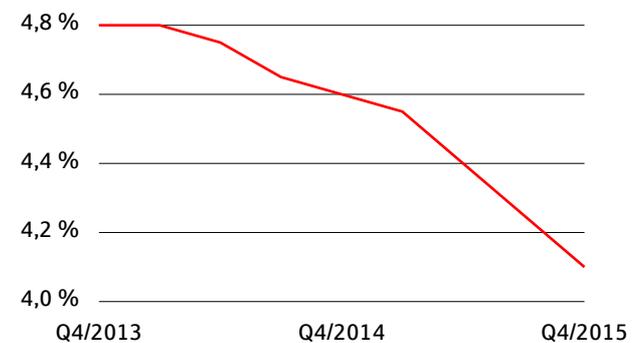


Quelle: bulwiengesa

### Hohe Nachfrage drückt auf Renditen

Wie bei der Nachfrage nach Mietflächen hat im vierten Quartal auch die Investorennachfrage deutlich an Dynamik gewonnen. Über das Gesamtjahr wurde ein Investmentvolumen von annähernd 8 Mrd. Euro verzeichnet, von dem mehr als 3 Mrd. Euro im vierten Quartal erzielt wurden.

**Nettoanfangsrendite\* für Bürogebäude in zentralen Lagen Berlins (Q4 2013 - Q4 2015)**



Quelle: bulwiengesa; \*NR = Nettomiet(rein)einnahmen/Gesamtkaufpreis

Im Mittelpunkt stehen dabei weiterhin die zentralen Lagen der City Ost und City West sowie die Cityrandlagen mit nachhaltiger Nachfragesituation. Wegen des gestiegenen Preisniveaus rücken bei einzelnen Investoren zudem auch Lagen abseits der Zentren verstärkt in den Fokus.

Der Nachfragedruck lässt das Preisniveau stetig steigen und die Renditen entsprechend sinken. Mit 4,1 % liegen die Nettoanfangsrenditen nur noch unwesentlich über der Vier-Prozent-Marke. Diese wird zu Beginn des Jahres 2016 sehr wahrscheinlich erreicht und im Verlauf des Jahres unterschritten.

## Immobilienzyklus – strategisch hilfreich

Der Preisanstieg für Immobilien hält seit einiger Zeit an. Seit letztem Jahr nahmen zudem die wirtschaftlichen Unsicherheiten zu, etwa durch das verminderte chinesische Wirtschaftswachstum, die Börsenentwicklung, die Flüchtlingsmigration oder den niedrigen Ölpreis. Das Interesse, sich mithilfe des klassischen Immobilienzyklus zu orientieren, wächst.

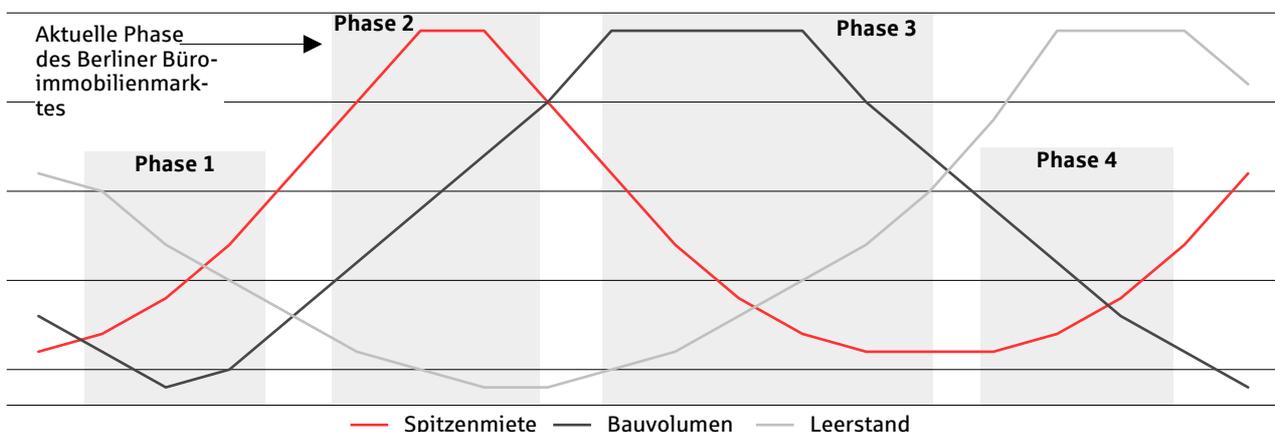
Denn Immobilien stellen erhebliche Vermögenswerte dar und stehen in Ermangelung von Kapitalmarktalternativen derzeit sehr im Anlagefokus. Das investierte Kapital kann dabei nur dann gesichert und maximiert werden, wenn der Immobilienzyklus ganzheitlich erfasst wird und Anleger und Investoren daraus ihre spezifischen Schlüsse ziehen können.

Bekanntlich wird unter einem Zyklus eine regelmäßige Wiederkehr verstanden. So werden Immobilienzyklen durch wiederkehrende Schwankungen definiert. Diese können allerdings auch unregelmäßige Verläufe annehmen. Von hoher Bedeutung ist, dass ein Immobilienzyklus zahlreiche Indikatoren der Immobilienwirtschaft beeinflusst, z. B. Leerstandsquote oder Neubauvolumen. Umgekehrt können mithilfe dieser Indikatoren Ableitungen zur jeweiligen Marktphase und somit zur aktuellen Position innerhalb des Immobilienzyklus getroffen werden.

Bei einem Immobilienzyklus handelt es sich um die zeitverzögerte Angebotsanpassung und um die „Übertreibung“ der Erwartungshaltung der Akteure am Immobilienmarkt. Diese Erwartungshaltungen führen zu zyklischen Über- und Unterreaktionen der Märkte.

Ein Immobilienzyklus wird in zwei Phasen – Aufschwung und Abschwung – unterteilt, die jeweils aufeinanderfolgend auftreten. Diese Phasen können weiter unterteilt werden.

### Phasen eines typischen Immobilienzyklus



Hierbei handelt es sich um einen stilisierten Verlauf eines Immobilienzyklus.

Immobilien sind langfristige Investitionsgüter. Deshalb ist es wichtig, sich unabhängig von den kurzfristigen Volatilitäten der Immobilienzyklen mit den langfristigen Trends auseinanderzusetzen, um die „große Linie“ der Investitionsentscheidungen einschätzen zu können.

### Phasen eines typischen Immobilienzyklus

Marktphase	Beschreibung
<b>Aufschwung</b>	
<b>Phase 1</b> Marktstabilisierung	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Positive Konjunktur lässt Flächen-nachfrage wachsen</li> <li>– Leerstand beginnt aufgrund relativ hoher Absorptionsraten zu sinken</li> <li>– Mieten sind stabil oder steigen leicht</li> </ul>
<b>Phase 2</b> Stark zunehmende Pro-jektentwicklungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Leerstände sinken stark und Mieten steigen schnell</li> <li>– Durch die Verknappung des Flächen-angebots steigt die Initiierung von Neubauvorhaben</li> <li>– Verzögerungen führen zu Nachfrage-überhang</li> <li>– Zunehmende Euphorie (Lemming-Ef-fekt) lässt zahlreiche Marktteilnehmer prozyklisch agieren</li> </ul>
<b>Abschwung</b>	
<b>Phase 3</b> Überangebot	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Durch den angeschobenen Neubau-boom kommen viele Objekte gleich-zeitig auf den Markt, was zu einem Angebotsüberschuss führt</li> <li>– Flächennachfrage und -absorption sinken</li> <li>– Mieten sinken/Leerstand erhöht sich</li> </ul>
<b>Phase 4</b> Marktberreinigung	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Überangebot an Immobilienfläche</li> <li>– Konjunkturbedingt sinkt Flächen-nachfrage</li> <li>– Leerstand steigt</li> <li>– Mieten befinden sich auf einem rela-tiv niedrigen Niveau</li> </ul>

## Bisherige Zyklen überwiegend global beeinflusst

In der jüngsten Vergangenheit haben die weltweiten Immobilienmärkte turbulente Zeiten durchlebt. Die Gründe hierfür waren gleich zwei Wirtschaftskrisen, die spürbar auf den globalen und den hiesigen Büroimmobilienmarkt wirkten.

Die erste Krise wurde gleich zu Beginn des neuen Jahrtausends von der geplatzten Dotcom-Blase ausgelöst. Verstärkt wurde sie durch die Terroranschläge vom 11. September 2001, die die gesamte Weltwirtschaft stark beeinflussten. Knapp zehn Jahre später folgte die weltweite Finanz- und Wirtschaftskrise, die mit der Insolvenz von Lehman Brothers ihren Anfang nahm und sich international ausbreitete.

Das nachlassende Wachstum Chinas, der massive Ölpreisverfall und die ultralockere Geldpolitik vieler Notenbanken können als Symptome dafür gelten, dass die Weltwirtschaft noch immer enormen Herausforderungen gegenübersteht. Zahlreiche Volkswirtschaften leiden momentan stark unter den globalen Krisen.

Die wirtschaftliche Situation der Bundesrepublik stellt sich deutlich besser dar. Weiterhin kann von einem stabilen Wachstum des Bruttoinlandsproduktes (BIP) ausgegangen werden. Dies wirkt sich auch auf die Immobilienmärkte aus.

## Starkes Wachstum verunsichert Investoren

Betrachtet man den Berliner Büroimmobilienmarkt der jüngsten Vergangenheit, ist die große Prosperität erkennbar. Diese ist bedingt durch den wirtschaftlichen Strukturwandel, das Bevölkerungswachstum der Metropole und eine sehr dynamisch wachsende Bürobeschäftigung.

Die sehr hohe Flächennachfrage und stetig steigende Mietpreise dokumentieren diesen Trend. Diese Entwicklungen wirken sich auch auf den Investmentmarkt aus. Die extrem hohe Nachfrage führte zuletzt zu stark steigenden Preisen, wodurch sich das Renditeniveau heute auf einem Tiefstand befindet. Dabei ist es gerade die rasant fallende Renditeerwartung auf dem Berliner Büroimmobilienmarkt, die momentan viele Investoren verunsichert. Die Frage nach einer erneuten Blase im gewerblichen Immobilienmarkt wird als bedrohliches Szenario diskutiert.

Mit Hilfe **ausgewählter Indikatoren** kann der bisherige Verlauf des gewerblichen Immobilienzyklus in Berlin nachgezeichnet werden. Einige dieser Indikatoren sind:

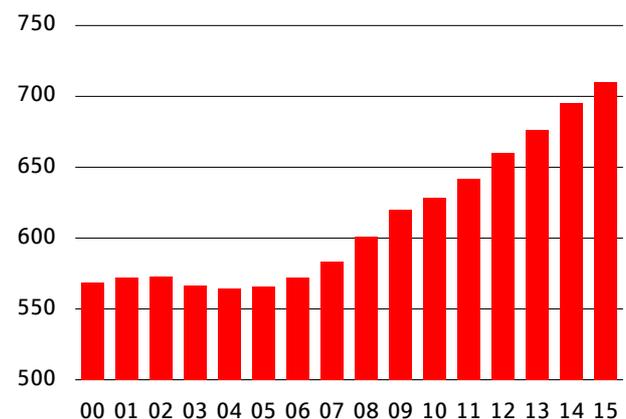
- Bürobeschäftigung
- Spitzenmiete
- Flächenumsatz

- Leerstandsrate
- Anzahl der Fertigstellungen

So ist z. B. die Entwicklung der **Bürobeschäftigung** einer der zentralen Indikatoren für die Nachfragesituation auf einem Büroimmobilienmarkt. Aktuell sind in Berlin knapp 710.000 Bürobeschäftigte angestellt. Seit 2004 hat sich die Zahl um rund 138.000 Personen erhöht. Die Wachstumsraten fallen insbesondere seit 2007 besonders dynamisch aus. Allein in den letzten fünf Jahren verzeichnete Berlin rund 70.000 Bürobeschäftigte mehr.

Die steigende Anzahl von Unternehmen aus den Branchen Telekommunikation, Medien und Technologie in Verbindung mit dem Ausbau Berlins als Start-up- und Gründerzentrum Europas wird auch künftig diesen Trend fortsetzen, sodass auch längerfristig mit einer regen Nachfrage nach Büroflächen gerechnet werden kann.

**Bürobeschäftigtenentwicklung in Berlin in Tsd. (2000 - 2015)**

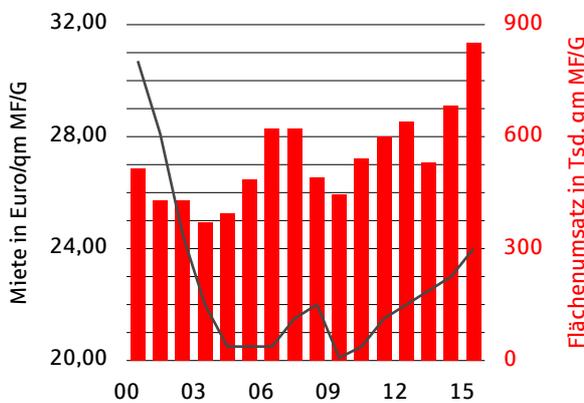


Quelle: bulwiengesa auf Basis der Statistischen Landesämter und der Bundesagentur für Arbeit

**Bürospitzenmiete und Flächenumsatz** in Berlin waren in den letzten Jahren ebenfalls einer ausgeprägten konjunkturellen Zyklichkeit unterworfen. Obwohl Berlin sowohl nach der Dotcom-Blase als auch während der internationalen Finanz- und Wirtschaftskrise nur geringfügig Einbußen zu verzeichnen hatte, sind dennoch konjunkturelle Schwankungen erkennbar.

Im Mittel wurden in den vergangenen zehn Jahren jeweils rund 600.000 qm MF/G umgesetzt. Der grundsätzliche Trend der letzten beiden Jahre ist dabei stark ansteigend. Während 2013 Großvermietungen ausblieben, konnten für die Jahre 2014 und 2015 aufgrund eines überdurchschnittlich starken Schlussquartals Rekordumsätze von 682.000 qm MF/G bzw. 850.000 qm MF/G erzielt werden.

### Bürospitzenmiete und Flächenumsatz in Berlin (2000 - 2015)



Quelle: bulwiengesa

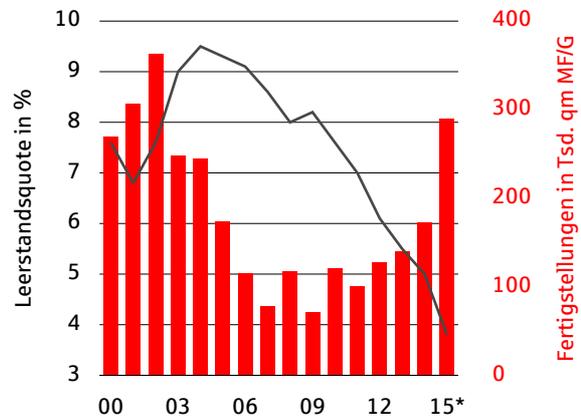
Die zunehmende Nachfrage ließ auch die Bürospitzenmiete stetig ansteigen. Insbesondere nach dem Einbruch 2009/10, bedingt durch die internationale Finanz- und Wirtschaftskrise, entwickelte sie sich sehr positiv. Aktuell liegt die Spitzenmiete bei 24,00 Euro/qm MF/G. Die anhaltend hohe Flächennachfrage wird sich auch weiterhin positiv auf die Entwicklung des Spitzenmietniveaus auswirken.

Auch **Leerstandsrate** und die **Anzahl der Fertigstellungen** spiegeln die zyklischen Entwicklungen des Immobilienmarktes wider – was für den Berliner Büroimmobilienmarkt der Einbruch an Fertigstellungen nach der Dotcom-Krise und der rasante Anstieg der Leerstände zu dieser Zeit zeigen.

Die Leerstandsquote des Berliner Büromarktes ist seit 2004 stetig zurückgegangen, bis hin zum genannten Tiefstwert von 3,8 %. Entscheidend für die Reduzierung von Angebotsflächen war die überaus vitale Büroflächennachfrage in Verbindung mit einer nur moderaten Bautätigkeit. Insbesondere spekulative Projekte wurden so gut wie nicht realisiert.

Hinsichtlich der Bautätigkeit ist in den letzten Jahren wieder ein ansteigender Trend zu verzeichnen; auch mittelfristig wird diese Entwicklung anhalten. Da anhand der aktuellen Projektpipeline des Berliner Büroimmobilienmarktes spekulative Projekte weiterhin die Ausnahme darstellen, wird sich die Leerstandsreduktion weiter fortsetzen, wenn auch spürbar verlangsamt.

### Leerstand und Fertigstellungen in Berlin (2000 - 2015)



Quelle: bulwiengesa; \* davon 110.000 qm MF/G BND Zentrale

### Prognosehorizont 2020

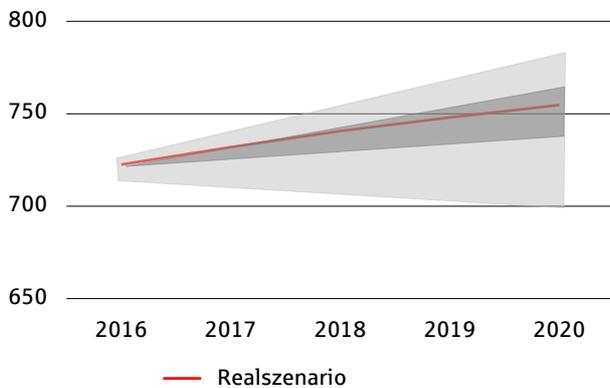
Die positive Entwicklung des Berliner Büroimmobilienmarktes der letzten Jahre wird in den kommenden Jahren zwar weniger dynamisch sein als in der Vergangenheit, trotzdem aber nach oben gerichtet verlaufen.

Neben der prognostizierten für europäische Verhältnisse vergleichsweise soliden Entwicklung Deutschlands ist hierfür der Aufholprozess Berlins verantwortlich. Das hiesige Produktionspotenzial, aber auch der weitergehende Aufholprozess wird auf das zukünftige Wachstum der Bundeshauptstadt ausstrahlen. Folglich wird sich Berlin in der Projektion bis 2020 an das Niveau bedeutender nationaler und internationaler Bürometropolen weiter annähern.

Gleichzeitig stellen die globalen Herausforderungen ein schwer kalkulierbares Risiko für die konjunkturelle Entwicklung dar.

Mit einer Wachstumsrate von 1,6 % p. a. weist Berlin zwischen 2000 und 2015 das höchste Bürobeschäftigungswachstum der großen deutschen Städte auf. Zwar reduziert sich – demografisch bedingt – bis zum Prognosehorizont 2020 die jährliche Wachstumsrate der Bürobeschäftigung auf durchschnittlich 1,1 % p. a., jedoch bleibt der Druck auf den Markt bestehen: Die zuletzt stark gesunkene Leerstandsrate sowie eine aktuell nicht als ausreichend zu klassifizierende Anzahl an Projekten in der Pipeline lassen den Nachfrageüberhang auch in den kommenden Jahren bestehen.

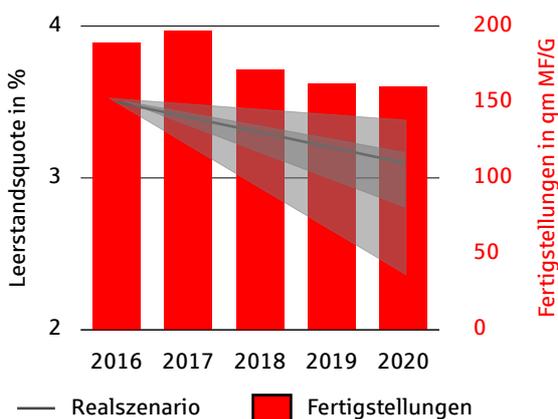
### Nachfrageprognose Bürobeschäftigtenentwicklung in Berlin in Tsd. (2016 - 2020)



Quelle: bulwiengesa

Nachdem sich das Fertigstellungsvolumen jahrelang auf einem sehr niedrigen Niveau befunden hat, ist dieses innerhalb der letzten beiden Jahre deutlich gestiegen. Bis 2020 wird dieser Trend anhalten, sodass das Neubauvolumen trotz kleinerer Rückgänge weiter auf einem hohen Niveau bleibt, aber eben auch nicht ansteigt. Daher kann trotz konstanter Fertigstellungen die Nachfrage aus den bereits genannten Gründen nicht ausreichend befriedigt werden.

### Angebotsprognose Leerstand und Fertigstellungen in Berlin (2016 - 2020)



Quelle: bulwiengesa

### Abbildung des Immobilienzyklus durch GPI

Zur Darstellung des Immobilienzyklus kann der German Property Index (GPI), ein Immobilien-Performance-Index von bulwiengesa für Immobilien in 127 Städten, herangezogen werden. Auf Basis von Marktdaten wie den bereits dargestellten

Parametern des Büroimmobilienmarktes werden die Entwicklungen der vergangenen Jahre sowie die Erwartungen für die kommenden fünf Jahre detailliert analysiert. Damit kann der Zyklus auch grafisch veranschaulicht werden.

Die allgemeinen konjunkturellen Einbrüche der Jahre 2001/02 und 2008/09 im Segment Büroimmobilien, denen sich natürlich auch Berlin nicht entziehen konnte, werden durch den GPI deutlich abgezeichnet.

### Boombranchen treiben den Markt

Auch die positiven konjunkturellen Entwicklungen der letzten Jahre, die mit einer sinkenden Arbeitslosigkeit einhergehen, werden deutlich. Die Auswirkungen der letzten Wirtschaftskrisen konnten dadurch vor allem in der jüngsten Vergangenheit überwunden werden. So steigt der GPI für das Segment Büro in Berlin seit 2010 stetig.

Vorteilhaft wirkt auch der vergleichsweise niedrige Stellenwert des verarbeitenden Gewerbes in der Hauptstadt. Obwohl gerade der Mangel an diesen Unternehmen lange Zeit die wirtschaftliche Entwicklung Berlins behinderte, konnte die Konzentration auf stabile Branchen wie den Dienstleistungssektor deutlich zum Wachstum beitragen.

Ebenso positiv hat sich die dynamische Entwicklung in den Bereichen Telekommunikation, Medien, Technologie, dem Tourismus sowie in der Gründerszene ausgewirkt. Diese stellen nicht nur in der jüngsten Vergangenheit die Motoren der Entwicklung dar, sondern bilden auch die substanzielle Basis für die künftige Entwicklung des Berliner Büroimmobilienmarktes.

### Gute Strukturdaten, schwieriger Kapitalmarkt

Dem entgegen stehen die unbewältigten globalen Krisen und der konstant niedrige Leitzins, die das Marktumfeld derzeit im besonderen Maße "strapazieren" und somit auch auf den GPI einwirken.

So wird die EZB auf absehbare Zeit den momentanen Leitzins von gerade einmal 0,05 % kaum erhöhen. Das "billige Geld" birgt auch für den Berliner Büromarkt die Gefahr von Preisüberreibungen im Investmentgeschäft.

Die Diskrepanz zwischen Angebot und Nachfrage geeigneter Flächen setzt die Märkte immer stärker unter Druck und bläht diese zusätzlich auf. Neben den klassischen Immobilienanlegern sind insbesondere private und ausländische Akteure in Ermangelung von Kapitalmarktalternativen aktiv. In diesem

Umfeld sind Preiskorrekturen wenig wahrscheinlich, solange die Notenbanken an ihrer jetzigen Ausrichtung festhalten.

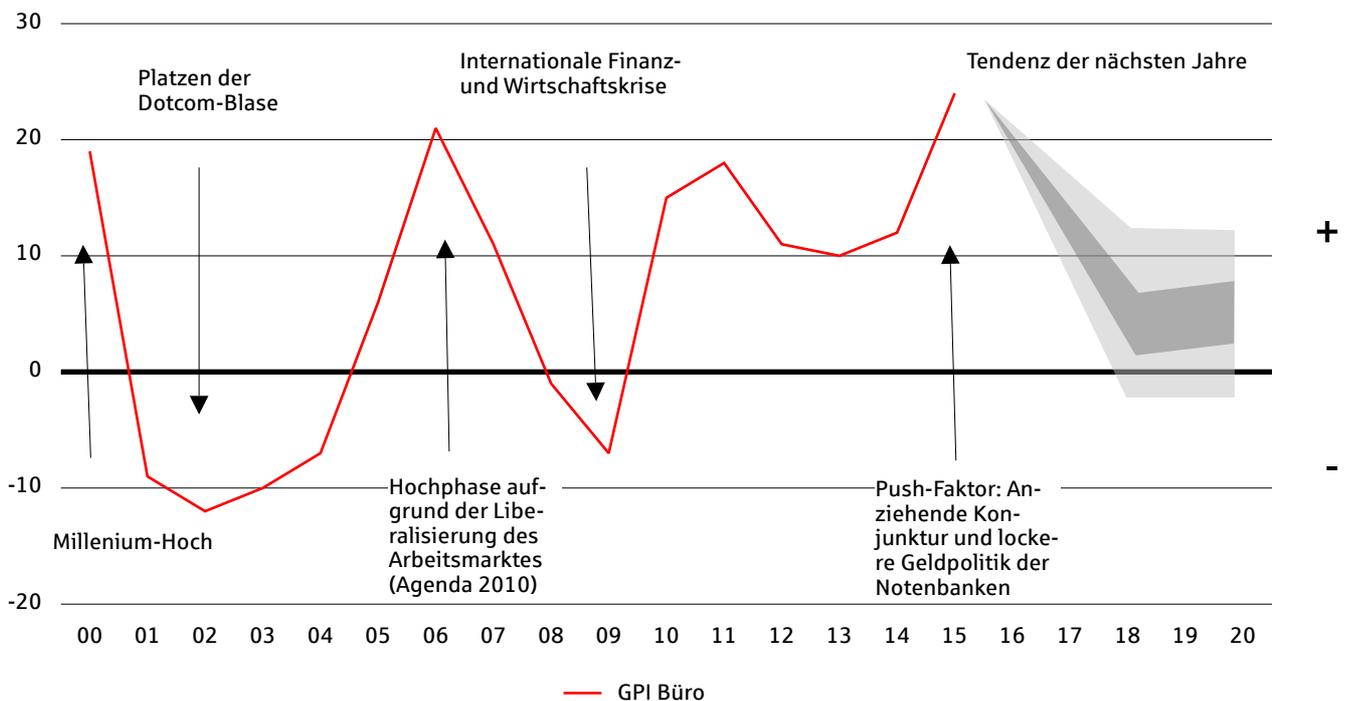
Sobald sich ein geldpolitischer Kurswechsel abzeichnet, wäre allerdings von einer beginnenden Wertkorrektur in den Märkten auszugehen; hierdurch würden andere Kapitalmarktalternativen wieder deutlich interessanter und die Liquidität des Marktes reduziert.

Die sehr niedrige Nettoanfangsrendite ist bisher nicht Ausdruck einer strukturellen Verwerfung auf dem Immobilienmarkt, sondern nur die Anpassung an die ausgesprochen niedrigen Renditen auf den internationalen Kapitalmärkten.

Was heißt das für den Berliner Büromarkt? Die Entwicklungen von Miet- und Investmentmarkt werden mit unterschiedlicher Dynamik voranschreiten. Während das Mietniveau kurzfristig von einem langsamen, aber stetigen Wachstum geprägt ist, wird der Investmentmarkt bis zu einer signifikanten Zinswende von einer extrem hohen Nachfrage gekennzeichnet sein.

In Summe darf erwartet werden, dass die Marktperformance in den kommenden Jahren weiter positiv ausfallen wird. Wie der unten aufgezeigte GPI-Verlauf aufzeigt, hält das Wachstum auch in den kommenden Jahren an, allerdings mit sich abschwächender Dynamik.

**Gewerblicher Immobilienzyklus Berlin – GPI\* (Total Return) Büro in Prozent (2000 - 2015)**



Quelle: bulwiengesa; \* GPI = German Property Index

Ausgewählte Indikatoren zum gewerblichen Immobilienzyklus in Berlin – 5-Jahres-Perspektive

Indikatoren	Kurzfristig (1 - 2 Jahre)	Mittelfristig (3 - 5 Jahre)	Langfristig (>5 Jahre)	Bemerkung
Bürobeschäftigung	↗	↗	↗	Der wirtschaftliche Strukturwandel und die zunehmende Etablierung Berlins als internationaler Bürostandort und europäisches Gründerzentrum lässt die Anzahl an Bürobeschäftigten auch langfristig sehr dynamisch wachsen.
Konjunktur (BIP)	↗	↗	↗	Trotz diverser internationaler und nationaler Krisen ist zukünftig von einem moderaten Wachstum des BIP auszugehen.
Büromiete	↗	↗	↗	Infolge der hohen Büroflächennachfrage und der vergleichsweise geringen Bautätigkeit steigt das Mietniveau im gesamten Stadtgebiet, sodass mit vergleichsweise hohen Wachstumsraten innerhalb der nächsten Jahre zu rechnen ist.
Fertigstellungen	↗	↘	→	Der Bauboom der 1990er Jahre in Verbindung mit bisher hohen Leerstandsdaten und geringen Mietpreispotenzialen ließ die Bautätigkeit lange auf einem niedrigen Niveau verweilen. Zukünftig ist von einem moderaten – nicht hohen! – Anstieg der Fertigstellungen auszugehen.
Büroflächenumsätze	↘	→	↗	Auch zukünftig wird sich die Büroflächennachfrage stabil auf einem hohen Niveau befinden. Leichte Rückgänge für 2016 sind durch fehlende Großvermietungen möglich. Nachfragetreiber die auch zukünftig hohe Umsätze generieren werden, sind unternehmensbezogene Dienstleister und Start-ups der TMT-Branche (Technologie, Medien, Telekommunikation).
Leerstand	↘	↘	→	In den nächsten fünf Jahren ist mit einem stetigen Sinken des Leerstandes zu rechnen. Langfristig wird sich der Leerstand auf einem sehr niedrigen Niveau einpendeln.
Gesamtbewertung	↗	↗	↗	Kurz-, mittel- und langfristig weisen die Gesamtheit der Indikatoren des Berliner Büroimmobilienmarktes auf eine positive Entwicklung hin.

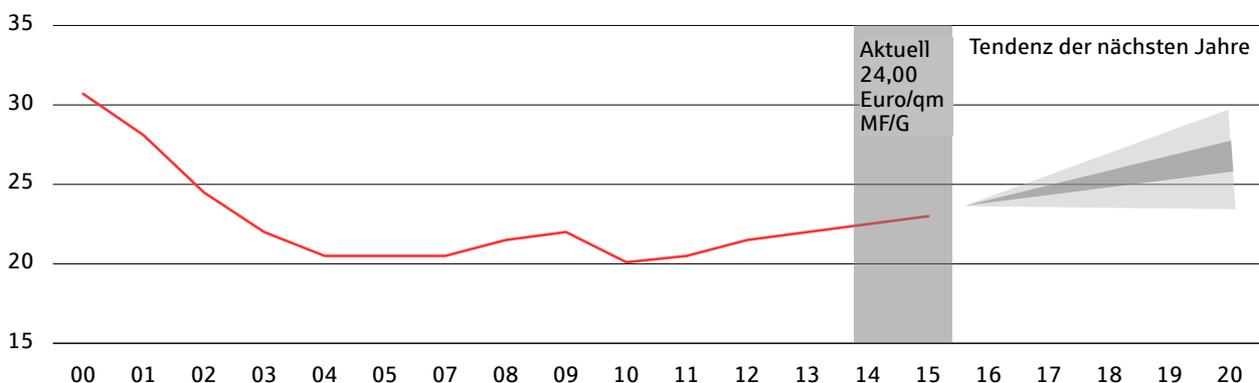
**Fazit**

Der Berliner Büroimmobilienmarkt befindet sich weiterhin in einer Aufschwungphase. Nach Abwägung der Rahmenbedingungen wird diese auch anhalten. Eine Blase droht nicht, denn die ökonomischen und immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Berlin sind weiterhin intakt. Allenfalls ein Umschwung im Zyklusverlauf ist möglich.

Die Beschäftigung und damit die Nachfrage steigen stetig und das Flächenangebot ist im Gegensatz dazu äußerst gering. Der Nachfrageüberhang wirkt sich entsprechend preisbestimmend aus und lässt die Spitzenmieten kurz- bis mittelfristig weiter ansteigen.

Der Berliner Büroimmobilienmarkt erfüllt derzeit alle Kriterien der anfangs dargestellten zweiten Phase, "zunehmende Projektentwicklung", innerhalb eines Aufschwungs. Für Büroobjekte des Berliner Immobilienmarktes bedeutet diese Entwicklung, dass sich die Erträge weiterhin (moderat) erhöhen werden.

**Bürospitzenmiete in Berlin in Euro/qm MF/G (2000 - 2015)**



Quelle: bulwiengesa

**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,

Die lokale Entwicklung in Berlin ist dabei sehr dynamisch, während globale Faktoren bremsend wirken.

Das Kaufpreisniveau für Berliner Büroimmobilien präsentiert sich wie aufgezeigt mit deutlich größerer Prosperität. Diese Entwicklung wird auch in nächster Zeit anhalten. Erst mit signifikanten Veränderungen des Zinsumfeldes können sich Preiskorrekturen nach unten ergeben, voraussichtlich aber nur langsam. Dadurch ist mittel- und auch langfristig eine relativ hohe Wertstabilität für den Berliner Büroimmobilienmarkt gegeben.

Im klassischen Immobilienzyklus folgt typischerweise die Phase der "Überbauung": Doch dies lässt sich anhand des Bau- und Planungsvolumens definitiv noch nicht belegen. Zwar zieht die Bautätigkeit bereits jetzt im Vergleich zu den Vorjahren spürbar an. Allerdings reicht sie weiterhin nicht aus, da der Bedarf an Büroflächen überproportional weiter steigt. Ein Abschwung im Zyklus erscheint daher in Berlin nur durch massive globale Schocks möglich, oder weniger Geld im Start-up-Sektor. Aber das ist eine Geschichte für sich.

wird in Zusammenarbeit mit bulwiengesa der Berliner Gewerbeimmobilienmarkt regelmäßig näher beleuchtet. Im Fokus stehen Standorte oder Marktsegmente, über die üblicherweise weniger berichtet wird, die aber dennoch einen bedeutenden Anteil am Berliner Gewerbeimmobilienmarkt haben.

**Impressum**

Berliner Sparkasse  
 Gewerbliche Immobilienfinanzierung  
 Alexanderplatz 2, 10178 Berlin  
 030/869 589 50  
 www.berliner-sparkasse.de/if

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