

2019 – Update Büroimmobilienmarkt am Großflughafen Berlin



Einleitung

Es geht auch ohne – Büro-Entwicklungen am BER



Air Gate-Entree des BER/Quelle: Pure rendering GmbH, Flughafen Berlin Brandenburg GmbH

Das Potenzial für Büros am Flughafen Berlin Brandenburg „Willy Brandt“ (BER) ist riesig. Dies haben wir in der Studie zum Büroimmobilienmarkt am BER gezeigt, die 2017 erstmals den dortigen Markt für Büroimmobilien transparent gemacht hat. Nun liegt das Update dieser Studie vor. Erneut haben wir die Entwicklungsgebiete rund um den Flughafen analysiert.

Dabei wird deutlich: die Eröffnung des BER ist und bleibt entscheidend für einen Großteil der Projekte und Entwicklungen vor Ort. Aktuell ist die Inbetriebnahme des Großflughafens für 2020 geplant.

Trotz der weiter mit Unsicherheiten behafteten Flughafeneröffnung überschlagen sich aktuell die Entwicklungen in Neu-Schönefeld. Nördlich des Flughafenareals und direkt an der südöstlichen Berliner Stadtgrenze hat sich hier in kürzester Zeit einiges getan und das ganz ohne Flughafeneröffnung.

Diese Entwicklung ist höchst spannend für das bulwiengesa-Team und Anlass für das Update der vorangegangenen Studie. Ziel ist dabei eine schlanke Fassung, die die grundsätzlichen Inhalte auf den neuesten Stand bringt und den Fokus auf aktuelle Entwicklungen richtet.

Büroimmobilienmarkt Berlin



Blick auf den Potsdamer Platz/Quelle: Nicolas Felder

Der Berliner Büroimmobilienmarkt zeigt in den letzten Jahren eine sehr hohe Dynamik. Diese wird getragen durch eine äußerst rege Büroflächennachfrage, die sich in sinkenden Leerständen und steigenden Mieten dokumentiert. Gestützt wird diese Entwicklung durch gesunde Fundamentaldaten – Beschäftigtenzahlen, Wertschöpfung und Löhne steigen, die Arbeitslosigkeit sinkt entsprechend.

Im Detail stellen sich die Büromarktparameter wie folgt dar:

Angebotsituation

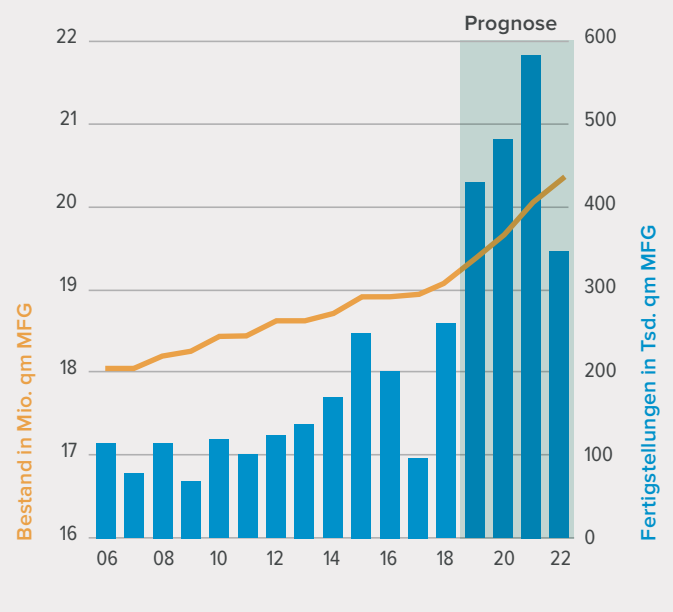
Hohes Neubauvolumen bis 2022 erwartet

Die Bautätigkeit ist in der vergangenen Dekade einer hohen Volatilität und Dynamik unterworfen. Nach einem verhaltenen Fertigstellungsvolumen im Jahr 2017 mit lediglich rund 100.000 qm stieg im Jahr 2018 das Neubauvolumen wieder deutlich an und erreichte einen Wert von rund 260.000 qm. Auch für die kommenden Jahre ist der Trend ansteigend. Im Durchschnitt werden für die nächsten vier Jahre rund 460.000 qm MFG p. a. erwartet, mit Spitzen in den Jahren 2020 und 2021.

Vor dem Hintergrund der hohen Nachfrage und des geringen spekulativen Anteils wird dieses Volumen die aktuell bestehende Diskrepanz zwischen Angebot und Nachfrage nur leicht entspannen. Regionale Schwerpunkte für geplante Entwicklungen sind die Mediaspree, Mitte, Adlershof und die Europacity.

Unter Berücksichtigung einzelner Büroflächenabgänge wird sich der Berliner Büroflächenbestand im Jahr 2020 auf rund 20,4 Mio. qm MFG summieren und somit seinen Bestand um mehr als 1 Mio. qm MFG erhöhen im Vergleich zu 2018.

Büroflächenbestand und Fertigstellungen in Berlin 2006–2018/2022*

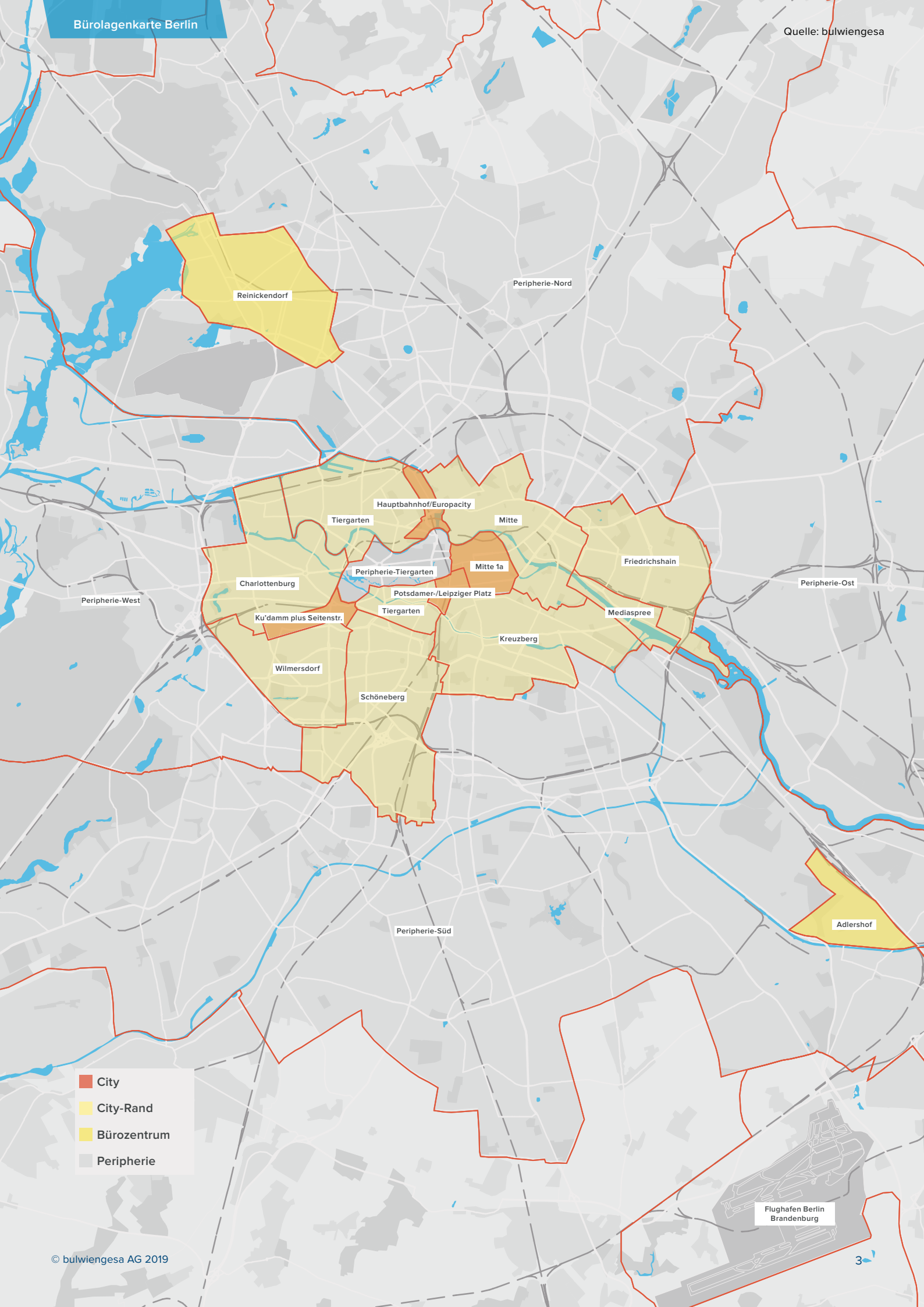


Quelle: bulwiengesa, * ab 2019 Prognose

Bestand und Neubauten im Stadtzentrum konzentriert

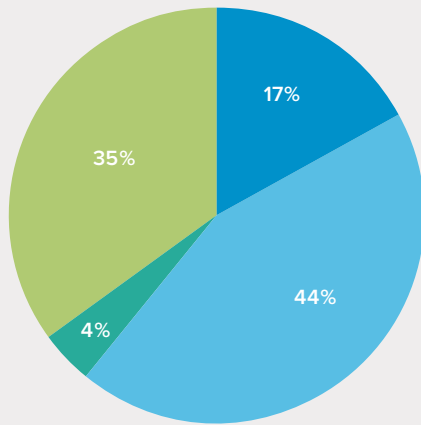
Der Berliner Flächenbestand verteilt sich dabei zum größten Teil auf Lagen innerhalb des S-Bahn-Rings. Hier befinden sich mit 12,5 Mio. qm etwa zwei Drittel des Gesamtbestandes. Etwa ein Drittel entfällt auf periphere Lagen.

Auch hier, abseits der Zentren, sind also einzelne Bürocluster vorhanden. Ihre Größe ist jedoch nicht ausreichend, um einen eigenständigen Teilmarkt herauszubilden. Hierfür ist entsprechend eine kritische Masse an Büroflächenbestand nötig.



- City
- City-Rand
- Bürozentrum
- Peripherie

Verteilung des Berliner Büroflächenbestandes 2018 (%)



■ City
■ Cityrand
■ Bürozentrum
■ Peripherie

Quelle: bulwiengesa

Die einzelnen Teilmärkte (Büromarkteinteilung nach bulwiengesa) weisen dabei enorme Größenunterschiede auf. Die zwei größten Teilmärkte Mitte und Mitte 1a verfügen jeweils über rund 2 Mio. qm MFG. Dem entgegen stehen mit der Europacity, Adlershof, Friedrichshain und der Mediaspree Teilmärkte mit teils deutlich unter 500.000 qm MFG. Diese gehören auch zu den jüngsten Teilmärkten.

Trotz des geringen Anteils haben diese Lagen in der jüngsten Vergangenheit regelmäßig Anteile im zweistelligen Bereich am Gesamtberliner Neubauvolumen generiert. Dies verdeutlicht die rege Bautätigkeit und das Entwicklungspotenzial der Standorte.

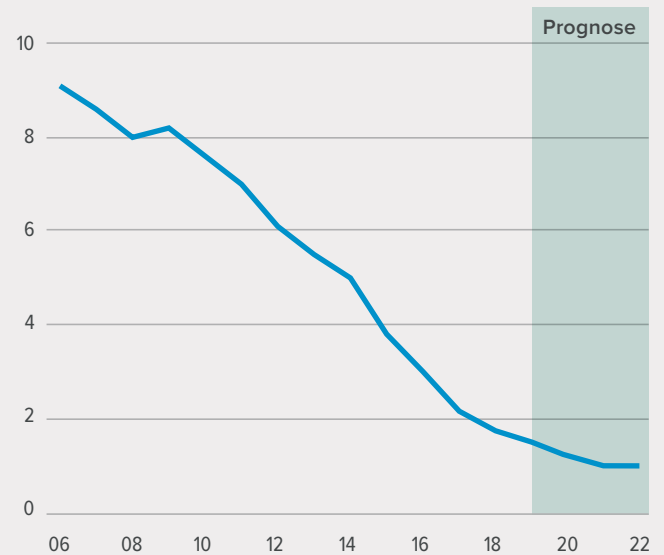
In Summe lag der Fokus der Bautätigkeit erneut in den City- und Cityrandbereichen der Stadt. Rund 81 % der neuen Büroflächen der letzten fünf Jahre wurden innerhalb des S-Bahn-Rings realisiert.

Die zwei größten und kleinsten Teilmärkte des Berliner Büromarktgefüges nach Bestand* (2018)

Rang	Teilmarkt	Büroflächenbestand in qm MFG
1	Mitte	2.22 Mio.
2	Mitte 1a, City Ost	2.05 Mio.
...
...
13	Adlershof	0.41 Mio.
14	Europacity	0.25 Mio.

Quelle: bulwiengesa; * ohne periphere Teillagen

Büroflächenleerstand in Berlin 2006–2018/2022* (in %)



Quelle: bulwiengesa, * ab 2019 Prognose

Leerstandsrate bleibt weiterhin auf niedrigem Niveau

Die hohe Flächennachfrage ließ die Leerstandsquote des Berliner Büroimmobilienmarktes kontinuierlich sinken. Im Jahresverlauf 2018 fiel diese auf 1,7 %. Mittelfristig ist durch die enorm hohe Nachfrage auf dem Berliner Büroimmobilienmarkt trotz steigender Fertigstellungszahlen mit einem weiteren Absinken der Leerstandsrate zu rechnen – damit bleibt der Berliner Büroimmobilienmarkt auch künftig weiter angespannt.

Insbesondere die City- und Cityrandteilmärkte weisen dabei ein Leerstandsniveau auf, welches noch einmal deutlich geringer ausfällt. Großflächige Gesuche innerhalb der Innenstadt können daher fast nur noch mit Hilfe von Projektentwicklungen realisiert werden.

Durch diese Flächenverknappung in den zentralen Lagen verlagert sich die Nachfrage spürbar in dezentrale Bereiche. Allerdings reduziert sich auch hier das Angebot an großen zusammenhängenden Flächen zusehends.

Nachfragesituation

Bürobeschäftigung weiterhin auf Wachstumskurs

Die Bürobeschäftigtenentwicklung und ihre Struktur ist nicht nur ein Immobilienmarktindikator, sondern auch ein starker Trendindikator für die regionale Wirtschaftskraft.

Aktuell weist Berlin rund 780.000 Bürobeschäftigte auf. In den vergangenen zehn Jahren verzeichnete die Stadt rund 164.000 Bürobeschäftigte mehr, was einer Wachstumsrate von 2,6 % p. a. entspricht.

Motor des Wachstums in den letzten Jahren war der tiefgreifende wirtschaftliche Strukturwandel in Berlin. Über Jahrzehnte wurde die Berliner Bürobeschäftigtenstruktur von der öffentlichen Verwaltung dominiert. Trotz der steigenden Anzahl an Personal des Bundes in Berlin geht der Anteil öffentlicher Bürobeschäftigter jedoch in den letzten Jahren stetig zurück.

Getragen wurde der Bürobeschäftigtenanstieg im besonderen Maße durch unternehmensbezogene Dienstleistungen und das TMT-Segment (Technologie/Medien/Telekommunikation).

Berlin profitiert dabei stark von der zunehmenden Digitalisierung der Gesellschaft. Seit 2008 ist laut Berlin Partner jeder 8. Arbeitsplatz in Digitalunternehmen entstanden. Dabei wirkt sich diese Dynamik nicht allein in den reinen Technologieunternehmen aus, sondern auch in den klassischen Branchen wie dem Dienstleistungswesen und dem Handel (Bsp. Zalando).

Aufgrund der positiven Rahmenbedingungen wird sich diese Entwicklung weiter fortsetzen. Bis 2022 wird die Zahl der Bürobeschäftigten nach aktuellen Prognosen weiter auf knapp unter 850.000 ansteigen.

Als Wachstumsmotor fungieren dabei vor allem vier Branchen:

- ▶ Technologie/Medien/Telekommunikation (TMT)
- ▶ Beratung
- ▶ Sonstige unternehmensorientierte Dienstleistungen
- ▶ Gesundheit und Soziales/Bildungswesen

Berliner Büroflächenumsatz auf Rekordniveau – Nachfrage und Angebot im Ungleichgewicht

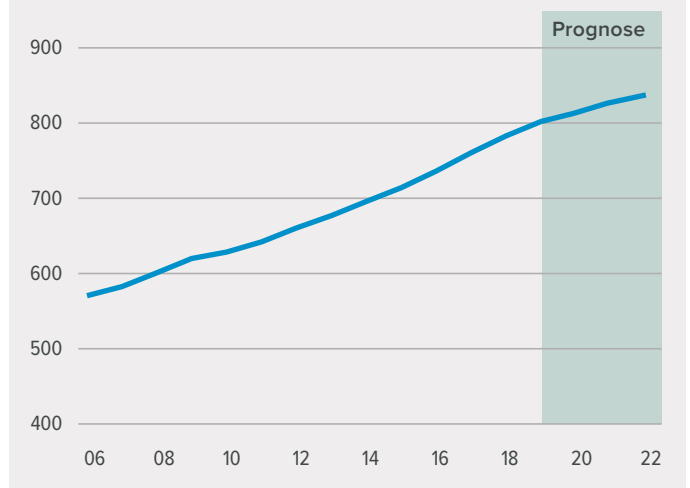
Das Wachstum der Bürobeschäftigung spiegelt sich auch in der Nachfrage wider. Hier führt der Angebotsmangel auf dem Berliner Büroimmobilienmarkt zu einem leicht sinkenden Umsatzniveau von rund 845.000 qm MFG 2018, welches sich allerdings auf einem weiterhin überdurchschnittlichen Niveau bewegt.

Die Nachfrage konzentriert sich dabei besonders auf Dienstleister und Digitalunternehmen, insbesondere aus dem Bereich Technologie, Medien und Telekommunikation (TMT).

Nachfragedruck setzt Preisspirale in Gang

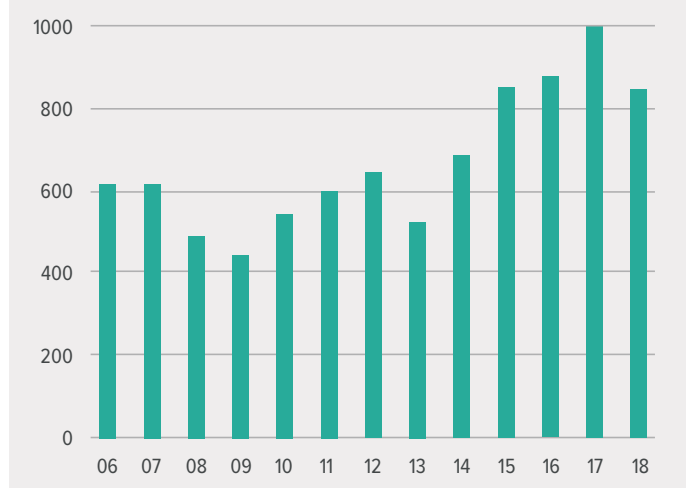
Infolge des anhaltenden Nachfrageüberhangs stiegen die Büromieten in den letzten Jahren stetig an. Während der Anstieg bis 2015 eher moderat verlief, hat das Wachstum

Bürobeschäftigtenentwicklung 2006–2018/2022* (in Tsd.)



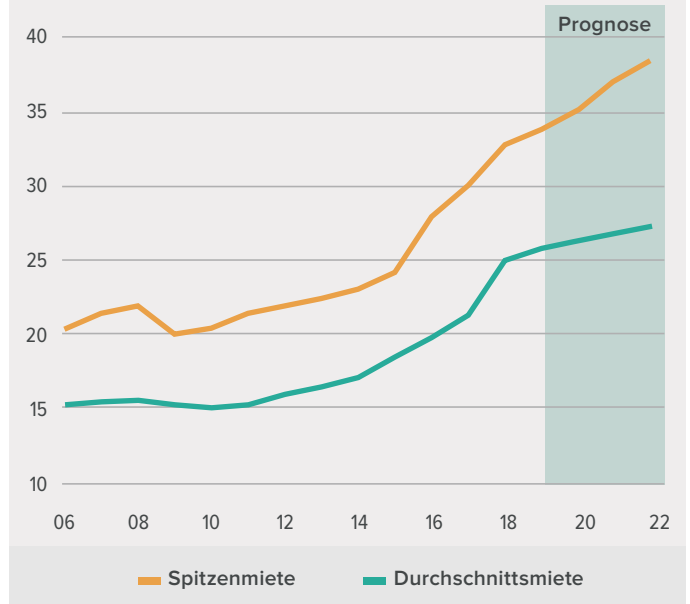
Quelle: bulwiengesa nach Arbeitskreis Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder; * ab 2019 Prognose

Büroflächenumsatz Berlin 2006–2018 (Tsd. qm MFG)



Quelle: bulwiengesa

Büromiete in Berlin 2006–2018/2022* (Euro/qm MFG)



Quelle: bulwiengesa, * ab 2019 Prognose

gerade in den vergangenen Jahren noch einmal deutlich an Dynamik gewonnen.

Das Spitzenmietniveau stieg seit 2015 um rund 40 % von 24 Euro/qm MFG auf 33,5 Euro/qm MFG. Ein derart starkes Wachstum hat es seit Jahren nicht mehr gegeben. Das Mietpreiswachstum erstreckt sich dabei über das gesamte Stadtgebiet und ist sowohl bei Spitzen- als auch bei Durchschnittsmieten spürbar.

Der extrem geringe Leerstand und die allgemeine Flächenverknappung auf dem Berliner Büromarkt werden auch zukünftig zu steigenden Mietpreisen beitragen.

Begründet durch diese zunehmende Angebotsverknappung bei anhaltend hoher Nachfrage erscheinen nach den aktuellen Prognosen von bulwiengesa Spitzenmieten von deutlich über 35 Euro/qm in den kommenden Jahren realistisch. Vereinzelt werden auch jetzt schon Mieten über 40 Euro/qm aufgerufen.

Die Mieten werden einhergehend mit der Dynamik in allen Lagen steigen. Besonders deutlich wird das Mietpreiswachstum in den zentralen Cityrandlagen mit hoher Urbanität. Die Teilmärkte Mitte, Kreuzberg und Mediaspree, aber auch die Peripherie-Nord durch die Szenelage Prenzlauer Berg, sind besonders bei Start-ups und Digitalunternehmen beliebt und die Leerstände sind sehr gering.

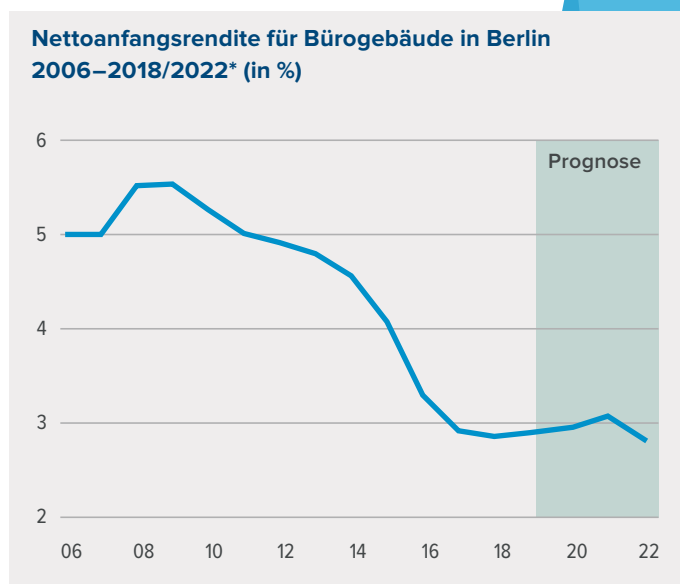
Büroinvestmentmarkt

Hohe Nachfrage hält Renditen unter Druck

Deutschlandweit hat sich Berlin in den letzten Monaten zum Standort mit der größten Dynamik im Investmentmarkt entwickelt. Dies dokumentiert sich nicht nur in einem hohen Investmentvolumen, sondern auch in stetig steigenden Preisen. Ursächlich ist hier vor allem die anhaltende Niedrigzinspolitik und die Wahrnehmung Deutschlands im Allgemeinen und Berlins im Speziellen als „sicherer Investmenthafen“.

Entsprechend stehen die Renditen weiterhin unter Druck. So liegt die Nettoanfangsrendite derzeit bei nur noch 2,8 %.

In den kommenden Jahren wird u. a. aufgrund der Anhebung des Leitzinses (der Leitzins soll Ende 2019 um 25 Basispunkte angehoben werden) und der steigenden Zins-erwartung in Europa von einem leichten Anstieg des Rendite-niveaus ausgegangen. Bis zum Ende des Prognosezeitraums 2022 ist in Berlin mit einer Nettoanfangsrendite von leicht unter 3 % zu rechnen.



Quelle: bulwiengesa, * ab 2019 Prognose

— Fazit —

Der Berliner Büromarkt ist in der jüngsten Vergangenheit durch eine äußerst große Dynamik gekennzeichnet. Dies dokumentiert sich in einer sehr hohen Nachfrage, getragen durch ein starkes Bürobeschäftigtenwachstum. Besonders marktprägend ist dabei Berlins Entwicklung zur europäischen Start-up-Hauptstadt, was sich deutlich in den Nachfragestrukturen widerspiegelt.

Da dieser Entwicklung nur eine unzureichende Bautätigkeit gegenübersteht, sinkt der Leerstand stetig. Großflächige Gesuche innerhalb der Innenstadt können fast nur noch mit Hilfe von Projektentwicklungen bedient werden. Zudem rücken dezentralere Standorte in den Fokus. Die zunehmende Verknappung führt dabei zu steigenden Mieten in nahezu allen Lagen des Stadtgebietes.

Perspektivisch ist von einem Anhalten der derzeitigen Marktdynamik auszugehen. Vor diesem Hintergrund ist mit weiter sehr niedrigen Leerständen und steigenden Mieten zu rechnen.

Von dieser Marktentwicklung kann das Flughafenumfeld profitieren. Hier bietet sich die Möglichkeit, als Alternativstandort eine signifikante Marktrelevanz zu erlangen und sich überregional zu positionieren.

Die Bürolage Schönefeld



Berlin-Brandenburg Airport Center/Quelle: Alexander Obst/Marion Schmieding, Flughafen Berlin Brandenburg GmbH

Klassische Out-of-town-Märkte, wie sie beispielsweise in Frankfurt in Form von Kaiserlei oder Eschborn existieren, sind in Berlin bisher noch nicht vorhanden. Die Entwicklung der Bürolage im Flughafenumfeld stellt daher eine Besonderheit im Berliner Büromarktgefüge dar, die das Marktumfeld langfristig nachhaltig beeinflussen kann. Vor diesem Hintergrund wird das Flughafenumfeld in seinen Strukturen nachfolgend tiefergehend analysiert.

Das derzeitige Büromarktumfeld in Schönefeld ist dabei überwiegend geprägt durch ältere Bestandsgebäude und nur wenige Neubauten. Regionale Schwerpunkte befinden sich in Waltersdorf, im Umfeld des alten Terminals und am BER selbst.

Auf dieser Basis wurden von bulwiengesa Teilmarktgrenzen festgelegt, die auch Entwicklungsgebiete mit entsprechendem Büroflächenpotenzial berücksichtigen.

Die Teillage umfasst daher neben dem Flughafenareal selbst auch Areale ohne Sichtbezug zum Flughafen. Die Marktgrenzen verlaufen dabei grob entlang:

- ▶ der Flughafengrenze im Süden
- ▶ der südöstlichen Berliner Stadtgrenze
- ▶ der Ortsgrenze Schönefeld im Westen
- ▶ der Autobahnen A 117/A 113 im Osten

Bestandsvolumen noch kleiner als in der Europacity

In den definierten Grenzen weist die Teillage einen Büroflächenbestand von knapp 140.000 qm MFG auf. Im Berliner Marktkontext wäre dies aktuell noch der kleinste Teilmarkt, noch deutlich hinter der Europacity mit ca. 250.000 qm MFG. Mit der näher rückenden Eröffnung des Flughafens BER wird ein Anziehen der Bautätigkeit erwartet, welches sich bereits im Flughafenumfeld abzeichnet.

Kleinere Cluster innerhalb des Teilmarktes bilden dabei:

- ▶ die Mittelstraße im Kernbereich Schönefeld
- ▶ der Lilienthalpark in Waltersdorf
- ▶ der Flughafenbereich im Umfeld des neuen Terminals
- ▶ der Flughafenbereich in Selchow
- ▶ Neu-Schönefeld

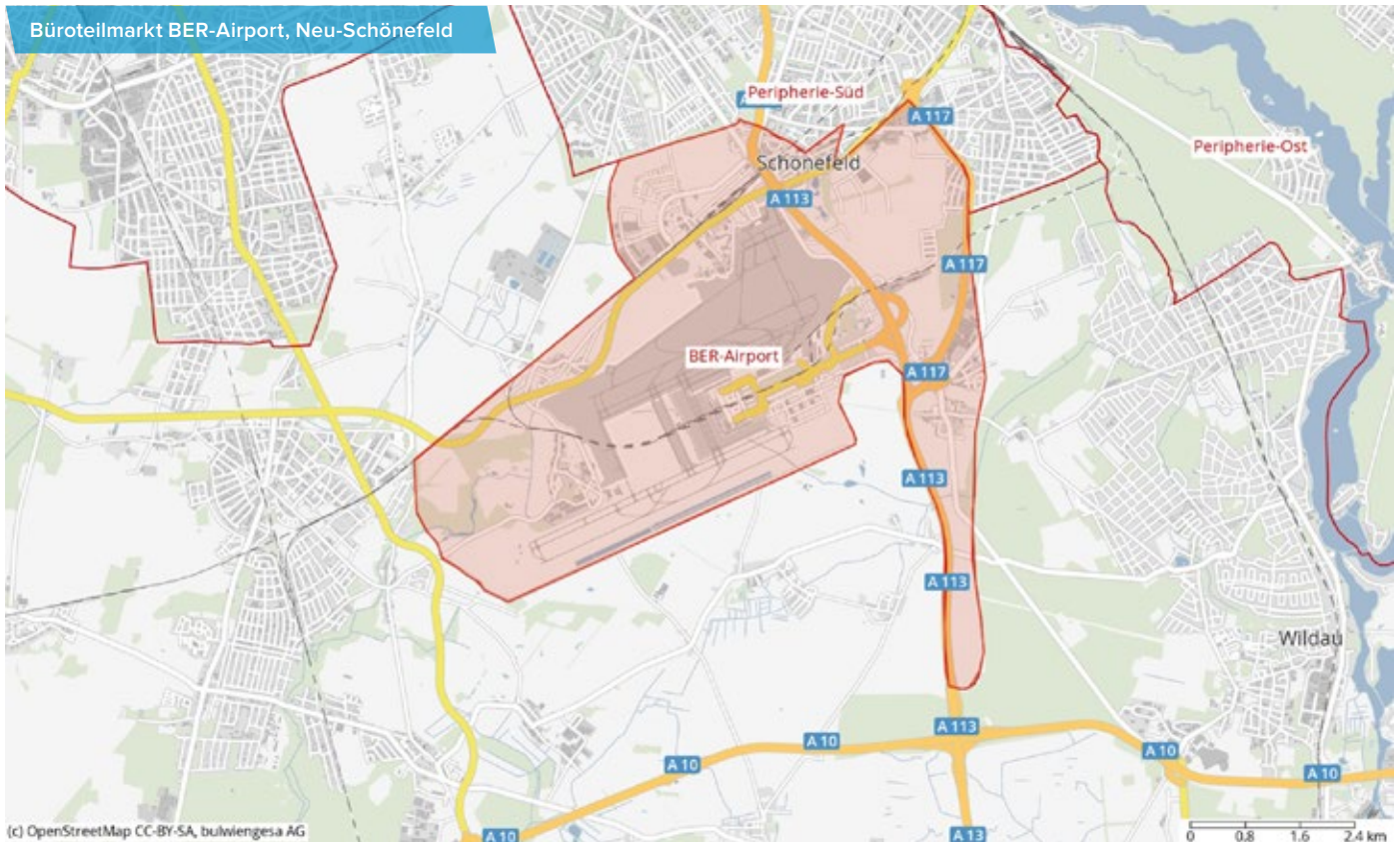
Bestand geprägt durch Gebäude der 1990er und 2000er

Der Büroflächenbestand am BER unterscheidet sich hinsichtlich der Baualtersstrukturen deutlich vom Berliner Gesamtmarkt. Gebäude mit Baujahren vor 1980 sind nicht existent. Die Baualtersklassen konzentrieren sich auf Objekte aus den

Büroflächenbestand nach Baualter (in %)

Baualtersgruppen	Berlin	Teilmarkt BER-Airport
ab 2015	4,3	12,9
2010–2014	3,5	31,5
2005–2009	2,9	6,9
2000–2004	7,5	0,3
1995–1999	14,6	23,4
1990–1994	4,1	19,8
vor 1990	63,1	5,0

Quelle: bulwiengesa

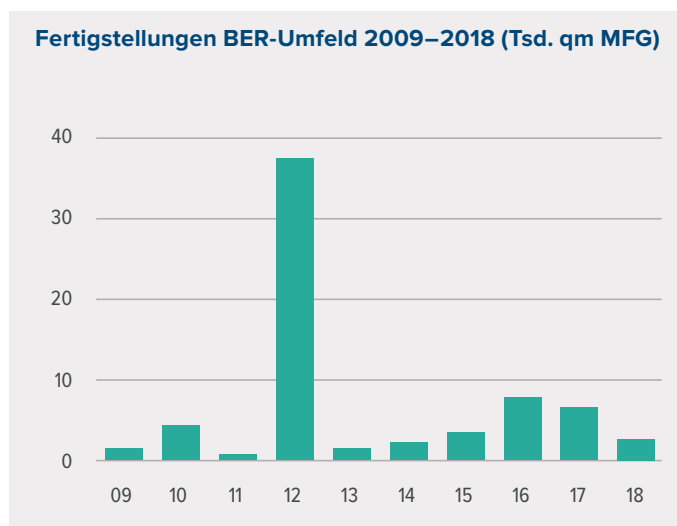


1990er Jahren mit 43 % und Bauten mit Fertigstellung nach dem Jahr 2000 mit 52 %.

In den 1990er Jahren lag der Entwicklungsschwerpunkt im Lilienthalpark und an der Mittelstraße. In den 2000er Jahren entstanden Neubauten fast ausschließlich im Zuge der Entwicklung des Flughafens im Terminalumfeld.

Wieder ansteigende Bautätigkeit

Die Ausrichtung auf den neuen Flughafen wird in den Neubauten auch darin deutlich, dass mit fast 40.000 qm MFG ein Großteil des Neubauvolumens im Jahr 2012 fertiggestellt wurde, dem ursprünglichen Eröffnungstermin des Hauptstadtflughafens.



Quelle: bulwiengesa

Besonders hervorzuheben sind hierbei

- ▶ das ²BAC Berlin Brandenburg Airport Center
- ▶ das Sozialgebäude der Bodenverkehrsdienste
- ▶ das Verwaltungsgebäude der Sicherheitsdienste

Das ²BAC, unmittelbar am Terminal gelegen, weist eine Nutzfläche von rund 17.700 qm MFG auf und ist bis heute das einzige moderne Bürogebäude, welches dem klassischen Vermietungsmarkt zugeführt wurde. Es ist nahezu voll vermietet und Sitz von Airlines, zahlreicher weiterer flughafenaffiner Nutzer und einigen Dienstleistern.

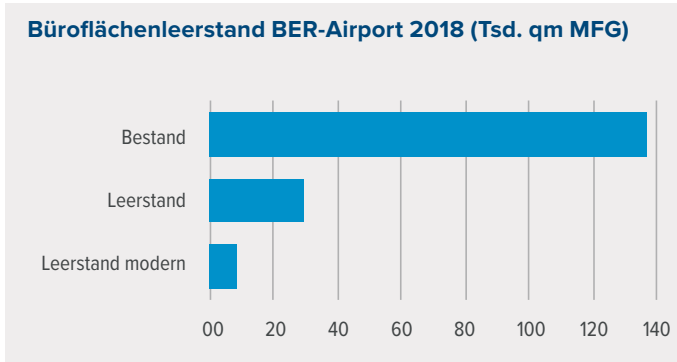
In den vergangenen Jahren lag der Schwerpunkt auf Büro- und Logistikentwicklungen wie dem Air Link Park und dem Segro Airport Park, die neben Gewerbeflächen auch relevante Büroanteile aufweisen.

Mit einer starken Steigerung der Bautätigkeit ist erst mit bzw. nach der Flughafeneröffnung zu rechnen. Einzige Ausnahme stellt derzeit das Entwicklungsgebiet Neu-Schönefeld dar, wo aktuell bereits zahlreiche Projekte realisiert werden.

Kaum Leerstand in modernen Gebäuden

Bürogebäude mit Baujahr nach 2000 weisen in Schönefeld mit aktuell rund 8.300 qm MFG bzw. 5,9 % einen sehr geringen Leerstand auf.

Zudem ist zu beachten, dass im Vergleich zum Jahr 2017 der Leerstand aufgrund der Insolvenz von Air Berlin hier spürbar gestiegen ist. So steht das Technikzentrum von Air Berlin (Baujahr 2016) mit 7.700 qm MFG seitdem leer. Kleinere Leerstände sind auch im ²BAC und im SEGRO Airport Park Berlin zu verzeichnen. Hier kam es allerdings in den letzten Monaten zu einigen Vermietungsabschlüssen, sodass der dritte Bauab-



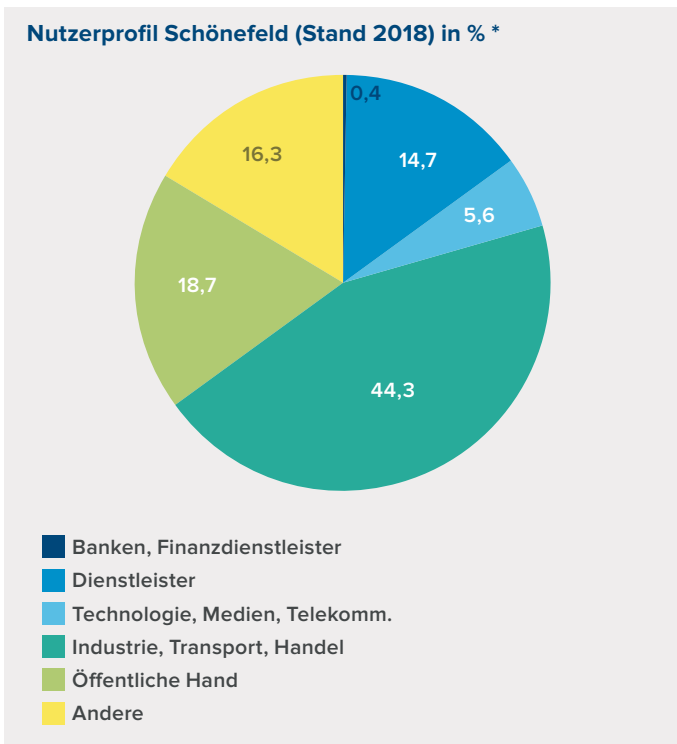
Quelle: bulwiengesa; Stichtag 31.12.2018

schnitt des Gewerbestands derzeit bereits zu 90 % vermietet ist. Auch die ehemalige Air-Berlin-Fläche im SEGRO Airport Park Berlin konnte bereits nach weniger als fünf Monaten vollständig nachvermietet werden.

Insgesamt stehen derzeit rund 33.000 qm MFG innerhalb der Teilmarktgrenzen leer. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 24,0 % und liegt damit deutlich über dem Leerstandslevel der Berliner Teillagen. Dabei handelt es sich allerdings hauptsächlich um ältere Bestandsgebäude, die insbesondere für aktuelle Büroprojektierungen im Teilmarkt keine Wettbewerbsrelevanz darstellen.

Industrie, Transport und Handel dominieren Nutzerstruktur

Die Nutzerstruktur wird in Schönefeld stark von dem Bereich Industrie, Transport und Handel geprägt. Knapp die Hälfte der Flächen entfällt auf diese Branchen. Davon lässt sich der Großteil der Transportunternehmen dem flughafenaffinen Segment (Personen- und Frachtfluggesellschaften) oder Logistikern zuordnen.



Quelle: bulwiengesa, * gewichtet nach Fläche

Auch bei den Dienstleistungsunternehmen spielen flughafenaffine Nutzer wie Betreibergesellschaften und Sicherheitsdienste eine wesentliche Rolle. Gleichzeitig haben sich insbesondere in Waltersdorf auch die klassischen Dienstleistungsstrukturen mit Beratern, Medizinern, Anwälten und Ingenieuren etc. herausgebildet.

Die öffentliche Hand generiert ihren Anteil vor allem durch Verwaltungsfunktionen am Flughafen (Bundespolizei, Zoll, Luftfahrtbehörde) sowie die Rathäuser der Gemeinden Schönefeld und Waltersdorf.

Spitzenmietniveau durch ²BAC definiert

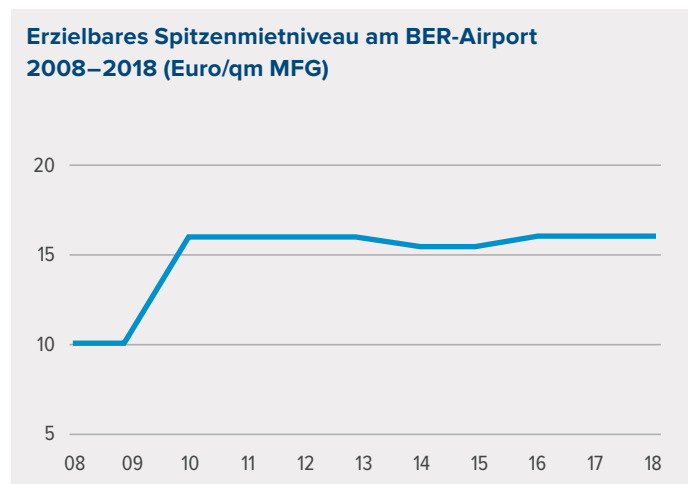
Die Bestandsstrukturen in Schönefeld schlagen sich auch in den zu erzielenden Mietniveaus nieder. Für die älteren Bestandsgebäude liegt die Spanne der Mietpreise zwischen 6,50 und 13,50 Euro/qm MFG. Die höchsten Preise werden dabei in der Mittelstraße erzielt.

Für Neubauten werden aktuell zwischen 13,90 und 16,00 Euro/qm aufgerufen. Die Spitzenpreise werden dabei jedoch ausschließlich am Willy-Brandt-Platz im ²BAC unmittelbar am Terminal erreicht.

Mit dem dort 2012 errichteten ²BAC existiert aktuell nur ein Bürogebäude, welches höhere Mietpreise generiert. Bereits im Jahr 2010, zwei Jahre vor Fertigstellung, zog das erzielbare Spitzenmietniveau aufgrund einiger Vorvermietungen im ²BAC deutlich an. Dieses wird seitdem mit rund 16,00 Euro/qm MFG definiert, wobei kleinteilig im Objekt auch höhere Preise erzielt wurden.

Die anderen Mikrolagen in Schönefeld weisen aktuell ein Mietniveau noch leicht darunter auf. Aktuelle Angebote in Neu-Schönefeld liegen zwischen 13,00 und 14,50 Euro/qm MFG, in Alt-Schönefeld bei 12,00 bis 13,50 Euro/qm MFG und in Waltersdorf im Bereich von 8,00 bis 11,00 Euro/qm MFG.

Durch seine Nähe zu Berlin bietet sich zudem ein Vergleich zum angrenzenden Teilmarkt Peripherie-Süd an. Die Spitzenmiete liegt derzeit bei 17,50 Euro/qm MFG. Nur in Einzellagen, mit hoher Urbanität in Landmark-Objekten in Neukölln, z. B. in der Alten Post oder am Landwehrkanal, werden Mieten im Bereich von 20 Euro/qm erzielt.



Quelle: bulwiengesa, Immoscout 2018

Ausgewählte Angebote für Büroobjekte im Teilmarkt BER-Airport 2018

Straße	Eigentümer	Status	Fertigstellung	Mietfläche (qm MFG)	Kaltmiete (Euro/qm)
Willy-Brandt-Platz 2	HCI Capital	Fertig	2012	364	16,00
Hans-Grade-Allee	–	in Planung	–	1.062	14,50
Mittelstraße 5a	Alpine Finanz Bau GmbH	Fertig	1999	430	13,50
Hans-Grade-Allee 3-3a	n/a	im Bau	2021	7.230	13,00
Mittelstraße 9	CREO	Fertig	1988	250 – 2.850	12,50
Mittelstraße 7	Alpine Finanz Bau GmbH	Fertig	1994	190 – 290	12,00
Zeppelinstraße 1, 3	Savills Investment Management	Fertig	1994	430	11,00

Quelle: Immoscout November 2018

– Fazit –

Auf Basis der Bestandsstrukturen und der relevanten Entwicklungsgebiete wurden von bulwiengesa Teilmarktgrenzen definiert. Innerhalb dieser verfügt das Flughafenumfeld über 138.000 qm MFG Bürobestandsfläche, die überwiegend in den 1990er Jahren und nach 2000 entstanden ist. Reine Büroneubauten sind aktuell noch die Ausnahme und konzentrieren sich auf das direkte Flughafenumfeld. Diverse Neubauten sind jedoch im Teilmarkt geplant.

Der Leerstand der Teillage fällt mit rund 24 % vergleichsweise hoch aus. Zu berücksichtigen ist aber, dass in Gebäuden mit Baujahren nach 2000 kaum Vakanzen vorhanden sind und aktuell lediglich durch die zuvor von Air Berlin genutzten Flächen überhaupt ins Gewicht fallen. Die belegten Flächen werden dabei v. a. von Nutzern mit Flughafenaffinität gemietet. Diese sind überwiegend aus den Bereichen Transport, Dienstleistungen und öffentliche Hand.

Die Spitzenmieten werden aktuell ausschließlich im ²BAC unmittelbar am Terminal realisiert. Mit 16,00 Euro/qm MFG wird das Niveau etablierter Berliner Cityrandteilmärkte erreicht.

Derzeitiger Entwicklungsschwerpunkt ist Neuschönefeld. Hier zeichnet sich aktuell die höchste Dynamik in Form von konkreten Projektentwicklungen und ansteigenden Mieten ab.

Perspektivisches Marktumfeld am Flughafen BER



Businesspark Berlin/Quelle: bünck+fehse visualisierung und animationsdesign GmbH, Flughafen Berlin Brandenburg GmbH

Der Flughafen Schönefeld wird im Zuge des Ausbaus zum BER um eine Fläche von 970 Hektar erweitert. Insgesamt wird der neue Airport 1.470 Hektar (rund 2.000 Fußballfelder) groß sein. Das ist geringfügig weniger als die 1.618 ha des Münchener Flughafens – einem der größten Luftfahrt-Drehkreuze Europas.

Das Marktumfeld für Büroimmobilien endet auch in Schönefeld nicht mit den Grenzen des Airports. So umfasst das Flughafenumfeld Entwicklungsgebiete, die sowohl auf dem Areal des Flughafens als auch außerhalb liegen. Aufgrund der Ausdehnung und der unterschiedlichen Verkehrsanbindung differieren die Standortqualitäten im Detail sehr stark.

Eine Eigenheit des Gesamtareals ist die Grenzlage auf den Gemeindegebieten von Berlin und Schönefeld. Die hier präsentierten Standorte befinden sich überwiegend in der Gemeinde Schönefeld.

Mit Umsetzung der vielfältigen Planungen im Flughafenteilmarkt wird sich das dortige Marktumfeld komplett verändern. Die großflächigen Projektierungsflächen bieten Platz für diverse Nutzungen und verfügen über sehr heterogene Eigenschaften, Entwicklungskapazitäten und potenzielle Standortprofile.

Nachfolgend werden in Steckbriefform die Größenordnungen, Entwicklungspotenziale und Eigentumsverhältnisse der besonders büromarktrelevanten Areale aufgeführt und anschließend zusammengefasst und bewertet.

Im Detail werden folgende Entwicklungsgebiete dargestellt:

- ▶ Airport City
- ▶ AirTown
- ▶ Business Park Berlin inkl. Segro Airport Park Berlin
- ▶ Business Park Waßmannsdorf und Umgebung
- ▶ Büro- und Gewerbepark Schönefelder Kreuz

- ▶ Gatelands
- ▶ Midfield Expo Gardens/Airgate
- ▶ Neu-Schönefeld

Neben den aufgeführten Entwicklungsgebieten befinden sich noch weitere Projekte in der Ideenphase, sind aber zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht konkret quantifizierbar. Diese befinden sich unter anderem in Waltersdorf, Selchow und Groß Kienitz.

Heterogene Eigenschaften und Zeitrahmen

Die untersuchten Entwicklungsareale unterscheiden sich in ihren Eigenschaften teils erheblich. Mit ihren unterschiedlichen Voraussetzungen hinsichtlich Lage, Größenordnung und Eigentümerzusammensetzung gehen zudem unterschiedliche Entwicklungshorizonte einher. So könnte auf einigen Arealen sofort losgebaut werden, auf anderen steht der B-Plan noch aus.

Die derzeit konkretesten Büroentwicklungen konzentrieren sich im Rahmen von Quartiersentwicklungen überwiegend auf Neu-Schönefeld, u. a. mit den Sonnenhöfen und der Mizarstraße. Entwicklungsaktivitäten gibt es zudem im Business Park Berlin, inkl. Segro Airport Park. Hierbei handelt es sich aber eher um Gewerbe-/Logistikflächen mit Büroanteilen. Klassische Büroobjekte befinden sich auch dort noch im Planungsstadium.

Teilweise sind Projekte bezüglich der Umsetzung noch wenig konkret, das betrifft insbesondere Entwicklungen in Terminalnähe, die stark von der Eröffnung des Flughafens abhängig sind. Hier sind sehr hohe Volumina möglich. Die Grundstücke befinden sich überwiegend in öffentlicher Hand. Erst 2025 werden diese voraussichtlich in die Vermarktung

gehen, dadurch bleibt viel Zeit für die Entwicklung anderer Gebiete.

Das klassische Modell von Flughafenstandorten mit einer Airport City als Zentrum, ergänzt um Businessparks mit ausgeprägter Mischnutzung, lässt sich anhand der einzelnen Entwicklungsareale auch am BER bereits identifizieren.

Eigentumsverhältnisse sehr vielschichtig

Die Besitzverhältnisse in den einzelnen Entwicklungsgebieten unterscheiden sich erheblich und reichen von einem Eigentümer bis zu mehr als einem Dutzend.

Den nah am Terminal verorteten Arealen ist dabei gemein, dass sie von der Abteilung Liegenschaften der Flughafen Berlin Brandenburg GmbH, also der öffentlichen Hand, verwaltet werden. Investoren können hier Grundstücke erwerben und diese entwickeln, wie dies in der Airport City bereits umgesetzt wurde. Hier hat Fay Projects das Berlin Brandenburg Airport Center (²BAC) entwickelt und an den geschlossenen Fonds HCI Berlin Airport Center verkauft. In der Nachbarschaft hat die ECE ein Vier-Sterne-Superior-Hotel realisiert. Vier Parkhäuser und ein Mietwagencenter ergänzen das Umfeld.

Andere Grundstücke befinden sich bereits seit Längerem in der Hand privater Investoren. Teilweise wurden die Grundstücke einzelner Entwickler aufgrund der räumlichen Zusammenhänge zu einem Entwicklungsgebiet zusammengefasst – so geschehen in Neu-Schönefeld. Hier existiert eine Vielzahl von Baufeldern, die unterschiedlichen Investoren gehören. Besonders aktiv zeigen sich hier die Projektentwickler Bonava und die DIE AG, welche das Erscheinungsbild von Neu-Schönefeld auch zukünftig nachhaltig mit prägen werden.

Viel Bauland vorhanden

Die betrachteten Grundstücke vereinen eine bebaubare Grundstücksfläche von deutlich mehr als 400 Hektar auf sich. Hinzu kommen weitere Areale unter Verwaltung der Flughafen Berlin Brandenburg GmbH. Private und öffentliche Flächen summieren sich somit auf mehrere 100 Hektar bebaubare Grundstücksfläche im unmittelbaren Flughafenumfeld.

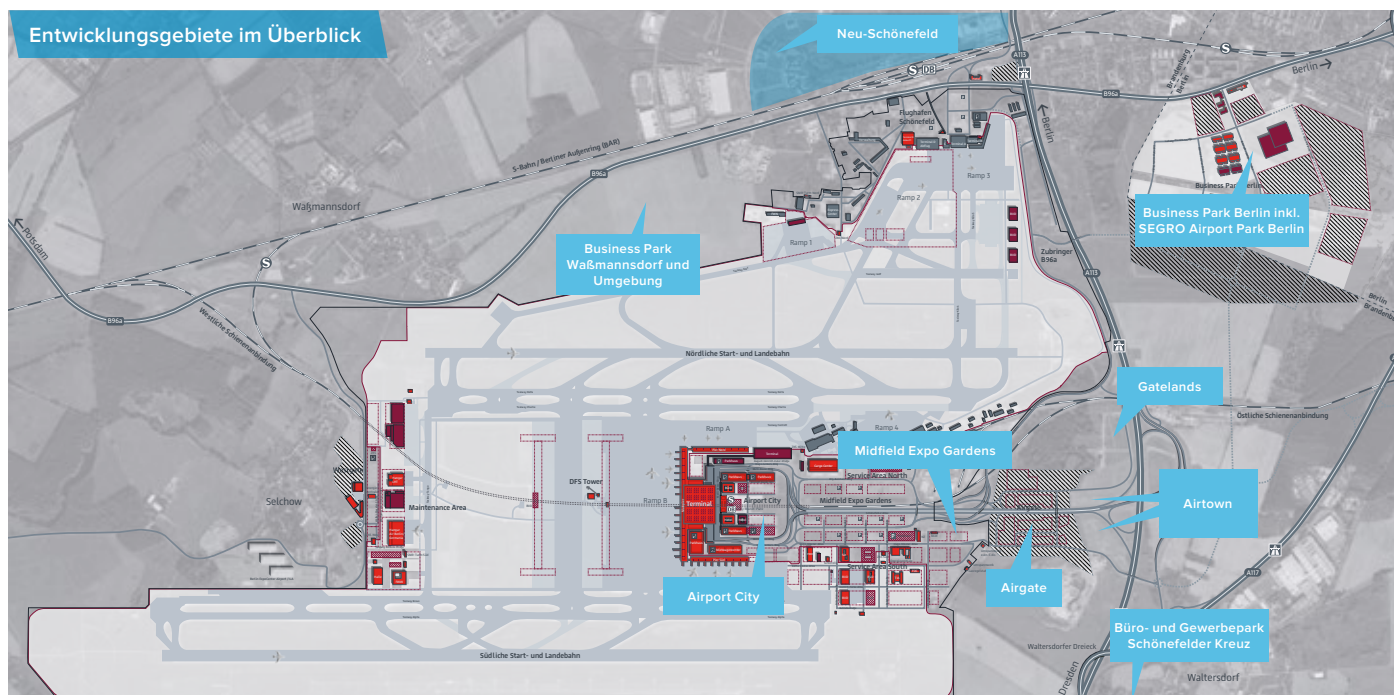
Die Größenordnungen der Entwicklungsgebiete liegen dabei in einer Spanne von sieben bis 150 Hektar. In Verbindung mit den Lageeigenschaften, der Nutzung und den Eigentumsverhältnissen wirkt sich dies auf die Entwicklungshorizonte aus.

Kleinere Areale weisen dabei bessere Perspektiven für eine Entwicklung des Gesamtbereiches auf, gerade wenn diese für die jeweilige Nutzungsart gut gelegen sind. Für die größeren Entwicklungsgebiete ist davon auszugehen, dass sich diese erst sukzessive füllen werden und zunächst die Bereiche mit besonderen Lagequalitäten entwickelt werden.

Diversifiziertes Nutzungsprofil

Das vielfältige Spektrum der Nutzungsprofile der einzelnen Lagen reicht von logistisch und infrastrukturell orientierten Standorten über hochwertige Gewerbelagen bis zu Mischquartieren. Die möglichen Büronutzungen variieren dabei zwischen hochwertigen Lagen und ergänzenden Ausweichstandorten für die Verwaltungen großer Unternehmen.

So sind die unter Verwaltung der Flughafen Berlin Brandenburg GmbH befindlichen Service Areas South und North sowie die Maintenance Area und das Westgate vor allem auf luftverkehrsnahe Bereiche ausgerichtet. Neben Flughafeninfrastruktur und technischen Dienstleistungen sind hier auch



Quelle: bulwiengesa nach Flughafen Berlin Brandenburg

Dienststellen einzelner Sicherheits- und Infrastrukturbereiche angesiedelt.

In unmittelbarer Nähe der Service Areas schließen sich hochwertige Gewerbelagen an. Lagen wie die Airport City, Midfield Expo Gardens, Airgate, Airtown und Gatelands sind als Büro- und Hotelstandorte konzipiert, die durch Gastronomie- und Konferenzbereiche ergänzt werden. Der Büroanteil kann hier durchschnittlich mit rund 80 % beziffert werden.

Entferntere Areale mit guter infrastruktureller Anbindung sind hingegen eher als Büro- und Logistikstandorte ausgerichtet, zum Teil ergänzt um leichtindustrielle Nutzungen und Hotelbetriebe. Büronutzungen konzentrieren sich hier auf die hochwertigen Lagen in „1. Reihe“ bzw. ergänzende Backoffice-Bereiche innerhalb der Areale.

Eine Besonderheit stellt der Kernbereich der Gemeinde Schönefeld an der Hans-Grade-Allee dar (Neu-Schönefeld). Im Vergleich zu den weiteren Entwicklungsgebieten rund um den BER weist Neu-Schönefeld aktuell die höchste Dynamik auf, auch weil sich die Relevanz des Entwicklungsgebietes schon ohne Flughafen zeigt. Hier entwickelt sich bereits ein gemischtgenutztes Quartier, welches auch relevante Büronutzungen beinhaltet.

Geringer Büroflächenbestand

In den Entwicklungsarealen wurden bis dato nur eingeschränkt Projekte umgesetzt. Diese konzentrieren sich auf infrastrukturelle Einrichtungen am Flughafen und Logistikutzungen.

Logistikflächen wurden in Neu-Schönefeld vor allem im westlichen Teil umgesetzt, wo sich Nutzer wie Dachser, Parxel, Unitax und die Deutsche Post niedergelassen haben. Annähernd 200.000 qm wurden hier realisiert. Ein zweiter regionaler Schwerpunkt ist der Segro Airport Park Berlin. Hier wurden bis jetzt drei Bauabschnitte des Citylogistikparks umgesetzt und sind nahezu voll vermietet. Weitere Abschnitte sind in Planung bzw. Bau.

Auch einige Hotels wurden bereits realisiert. Neubauten befinden sich in der Airport City (Steigenberger), unweit des alten Terminals (Intercity), in den Gatelands (B&B) sowie im Business Park Berlin (Meininger).



Quelle: bulwiengesa 2018

Büroflächen sind bis dato unterrepräsentiert. Innerhalb der definierten Teilmarktgrenzen verfügt das Flughafenumfeld über rund 140.000 qm MFG. Hierbei handelt es sich jedoch überwiegend um Bestandsobjekte der 1990er und 2000er Jahre, außerhalb der analysierten Entwicklungsfläche.

Büroneubauten stellen bisher eine Ausnahme dar. Einzige Neubauprojekte im Flughafenumfeld sind das ²BAC, die Sozial- und Verwaltungsgebäude der Bodenverkehrs- und Sicherheitsdienste sowie das Technikzentrum von Air Berlin im Westgate. Letzteres steht nach der Insolvenz der Fluglinie leer. Einzig das Entwicklungsgebiet Neu-Schönefeld weist bereits zahlreiche Projekte in Bau bzw. konkrete Projektentwicklungen auf, die das Gebiet nachhaltig weiterentwickeln.

Dazu kommt, dass hier in den letzten Jahren auch schon einige Wohnprojekte realisiert wurden, bspw. das Quartier am Park und die Reihenhäuser an der Christa-Wolf-Straße der Bonava Deutschland GmbH. Auch der erste Block der Theodor-Fontane-Höfe, welcher durch die DIE AG entwickelt und von der Becker & Kries Unternehmensgruppe schlüsselfertig übernommen wird, ist bereits bezugsfertig.

Mehr als 1,8 Mio. qm Bürofläche möglich

Da sich ein Großteil der Areale noch in einem frühen Planungsstadium befindet, sind die tatsächlichen Volumina und

Flächenpotenzial der Entwicklungsgebiete am BER		
Entwicklungsgebiet	Gesamtpotenzial in qm BGF*	davon Büro in qm BGF*
Airport City	210.000	ca. 160.000
Airtown	240.000	ca. 190.000
Business Park Berlin (inkl. Segro Airport Park)	> 500.000	ca. 75.000
Business Park Waßmannsdorf und Umfeld	> 1.000.000	ca. 250.000
Büro- und Gewerbepark Schönefelder Kreuz	> 200.000	ca. 50.000
Gatelands	290.000	ca. 230.000
Midfield Expo Gardens/ Airgate	635.000	ca. 500.000
Neu-Schönefeld	> 1.000.000	ca. 300.000
Weitere Areale*	> 400.000	ca. 100.000
Summe	> 4.500.000	> 1.850.000

Quelle: bulwiengesa, * zum Teil geschätzt



1 Airport City (Quelle: Flughafen Berlin Brandenburg GmbH)

Standort	Unmittelbares Terminalumfeld
Gesamtgröße	Rd. 10 ha
Bestand	17.770 qm Bürofläche, 20.000 qm Hotelfläche
Potenzial	210.000 qm BGF (75 % Büro)
Nutzungsprofil	Büro, Hotel, Gastronomie, Handel, Konferenz
Investoren	Deutsche Anlagen-Leasing, ECE, HCI Capital, Fay Projects, öffentliche Hand
Anbindung MIV perspektivisch	BAB 113/117
Anbindung ÖPNV perspektivisch	Diverse S- und Fernbahnanschlüsse (S9, S45 RE 7 etc.); Bus (X7, X11, 263, 736, 741 etc.)



2 Business Park Berlin inkl. SEGRO Airport Park (Quelle: eigene Aufnahme)

Standort	Airportnah in Berlin und Schönefeld
Gesamtgröße	Rd. 109 ha (rd. 41 ha SEGRO)
Bestand	120.000 qm Logistikfläche (inkl. 11.000 qm Büro) 7.500 qm Hotelfläche
Potenzial	> 500.000 qm BGF (15 % Büro)
Nutzungsprofil	Büro, Logistik, Light Industrial, Hotel
Investoren	SEGRO, ANH Hausbesitz, PROJECT Immobilien, öffentliche Hand
Anbindung MIV perspektivisch	B 96a, BAB 113/117
Anbindung ÖPNV perspektivisch	S-Bhf. Grünbergallee, Bus (163)



3 AirTown (Quelle: Airtown KapHag)

Standort	An der Flughafen-Zufahrtsstraße gelegen
Gesamtgröße	Rd. 10 ha
Bestand	–
Potenzial	240.000 qm BGF (80 % Büro)
Nutzungsprofil	Büro, Hotel, Gastronomie, Konferenz
Investoren	KapHag Immobilien Holding GmbH, Max Bögl
Anbindung MIV perspektivisch	BAB 113/117
Anbindung ÖPNV perspektivisch	Bus (734, 735, 736, 738, 741)



4 Business Park Waßmannsdorf und Umgebung (Quelle: eigene Aufnahme)

Standort	Nördlich des Flughafengeländes an der B 96a
Gesamtgröße	Rd. 150 ha (davon Alpine: 8 ha)
Bestand	–
Potenzial	> 1 Mio. qm BGF (25 % Büro)
Nutzungsprofil	Büro, Logistik, Light Industrial, Hotel
Investoren	Alpine Finanz Bau, SEGRO, Freiberg & Partner, diverse private Eigentümer
Anbindung MIV perspektivisch	B 96a
Anbindung ÖPNV perspektivisch	S-Bhf. Waßmannsdorf/Schönefeld-Flughafen, Bus (742)



5 Büro- & Gewerbepark Schönefelder Kreuz (Quelle: eigene Aufnahme)

Standort	Südl. Airport (Kiekebusch) an BAB 113
Gesamtgröße	Rd. 37 ha
Bestand	–
Potenzial	> 200.000 qm BGF (20 % Büro)
Nutzungsprofil	Büro, Logistik
Investoren	Öffentliche Hand
Anbindung MIV perspektivisch	BAB 113, L 402
Anbindung ÖPNV perspektivisch	Bus (741)



6 Gatelands (Quelle: eigene Aufnahme)

Standort	Nahe der Flughafen-Zufahrtsstraße gelegen
Gesamtgröße	Rd. 10 ha
Bestand	7.000 qm Hotelfläche
Potenzial	290.000 qm GF (80 % Büro)
Nutzungsprofil	Büro, Hotel
Investoren	OFB Projektentwicklung GmbH, Kolb und Partner, Vastint
Anbindung MIV perspektivisch	BAB 113/117
Anbindung ÖPNV perspektivisch	Bus (734, 735, 736, 738)



7 Midfield EXPO Gardens / Airgate (Quelle: GRAFT/Flughafen Berlin Brandenburg GmbH)

Standort	An der Flughafen-Zufahrtsstraße gelegen
Gesamtgröße	Rd. 10/14 ha
Bestand	–
Potenzial	360.000/275.000 qm BGF (80% Büro)
Nutzungsprofil	Büro, Hotel, Gastronomie, Konferenz
Investoren	Öffentliche Hand
Anbindung MIV perspektivisch	BAB 113/117
Anbindung ÖPNV perspektivisch	Bus (734, 735, 736, 738), zukünftig Shuttle-Service zum Terminal



8 Neu-Schönefeld (Quelle: DIE AG)

Standort	Nördlich der S-Bahntrasse, direkt an der südöstlichen Berliner Stadtgrenze
Gesamtgröße	Rd. 60 ha
Bestand	185.000/22.000/10.000/10.000/30.000 qm Logistik, Hotel, Büro, Handel und Wohnen
Potenzial	> 1 Mio. qm BGF
Nutzungsprofil	Logistik, Wohnen, Büro, Hotel, Light Industrial, Einzelhandel
Investoren	DIE AG, Hawridge, Segro, Verdion, Deutsche Post, Daimler, Bonava etc.
Anbindung MIV perspektivisch	B 96a, BAB 113
Anbindung ÖPNV perspektivisch	S-Bhf. Schönefeld-Flughafen, Bus (741/742); Dresdner Bahn, Regio, Verlängerung der U7

Nutzungszuordnungen nur schwer konkret zu identifizieren. Im Vergleich zur Studie aus dem Jahr 2017 sind in diesem Jahr allerdings schon mehr Vorhaben bekannt, wodurch das mögliche Volumen im Vergleich zum Vorjahr leicht gestiegen ist. Auf Basis der Grundstücksgrößen, möglicher Dichten und einer angenommenen Nutzungsstruktur lassen sich zusätzlich grobe Orientierungen zu den Flächenpotenzialen ableiten.

So ist auf dieser Grundlage in den analysierten Lagen ein Gesamtvolumen von rund 4,5 Mio. qm BGF möglich. Davon entfallen mehr als 1,85 Mio. qm auf Büroflächen. Getrieben wird dies vor allem von den Arealen, die direkt am Flughafen liegen. Allein an der Zufahrt und im Eingangsbereich zum Terminal sind mehr als 1 Mio. qm Büroflächen realisierbar.

Die Spanne an möglichen Bürovolumina reicht in den einzelnen Lagen des Teilmarktes von knapp 50.000 qm bis zu mehr als 500.000 qm BGF. Durch den hohen Anteil in den terminalnahen Teilmarkt Bereichen handelt es sich vor allem um Lagen mit hoher Standortqualität. Diese wird getragen von der guten Anbindung mittels Pkw, der Möglichkeit der hohen Verdichtung und dem repräsentativen Charakter durch die sehr guten Sichtbeziehungen.

Die anderen Areale mit hohem Logistikanteil sind in Teilen anders einzustufen. Auch hier liegen zum Teil sehr gute Büro-



Quelle: Pure rendering GmbH/Flughafen Berlin Brandenburg GmbH

lagen in der „1. Reihe“ vor. Innerhalb der Gebiete gehen die Qualitäten in die von Backoffice-Standorten über mit Nutzer- und Zielgruppen aus den Bereichen Corporates, flughafenafine Finanzdienstleistungen und Transport.

— Fazit —

Das zukünftige Marktumfeld am Flughafen zeichnet sich durch sehr unterschiedliche Lagen mit heterogenen Eigenschaften und Strukturen aus.

Auf mehreren 100 Hektar Bauland sind in Summe mehr als 4,5 Mio. qm BGF möglich. Mehr als 1,85 Mio. qm sind in Form von Büroflächen realisierbar.

Aufgrund der Vielzahl an Entwicklungsgebieten ist von einer ansteigenden Wettbewerbsintensität auszugehen. Ein hohes Fertigstellungsvolumen birgt dabei das Risiko eines Angebotsüberhangs im Teilmarkt.

Regionaler Schwerpunkt bildet dabei der Eingangsbereich zum Flughafen. Allein hier sind mehr als 1 Mio. qm Bürofläche möglich. Dies definiert entsprechend auch die Qualitäten der Bürolagen nachhaltig mit, die in diesen Lagen sehr hochwertig ausfallen.

Ergänzt werden die Lagen um Areale mit hohem Logistikanteil. Hier werden sehr gute Bürolagen mit Backoffice-Qualitäten kombiniert.

Die Entwicklung eines gemischtgenutzten Quartiers mit Wohn- und Büronutzung im Kernbereich Schönefeld räumt dem Entwicklungsgebiet Neu-Schönefeld langfristig eine Sonderstellung mit besonderer Positionierung im Teilmarktgefüge ein.

Aktueller Entwicklungsschwerpunkt: Neu-Schönefeld



Büroneubau Mizarstraße/Quelle: DIE AG

Eine der dynamischsten Regionen Deutschlands liegt nördlich des Hauptstadtflughafens Berlin Brandenburg „Willy Brandt“ (BER) und grenzt direkt an den Süden der Metropole Berlin. Schönefeld, insbesondere das Entwicklungsgebiet Neu-Schönefeld, befindet sich momentan im Aufbruch. In den

kommenden Jahren werden hier enorme Bevölkerungs- und Arbeitsplatzzuwächse erwartet. So entstehen zwischen der Stadtgrenze und dem neuen Großflughafen in Schönefeld aktuell und künftig Quartiere für Tausende neuer Bewohner und Arbeitnehmer – ein wahrer Bauboom und die Nachfrage wird steigen.

Die Gemeinde Schönefeld

SCHÖNEFELD

ist eine Gemeinde im brandenburgischen Landkreis Dahme-Spreewald.

Am 26.10.2003 wurden die Ortsteile Schönefeld, Großziethen, Kiekebusch, Selchow, Waltersdorf und Waßmannsdorf zur Gemeinde Schönefeld zusammengeschlossen.



Quelle: paulichwerke.de

Vom Logistikstandort zum urbanen Quartier zum Wohnen, Arbeiten und Leben

Lange Zeit erschien die Entwicklung in Neu-Schönefeld abseits von Logistikhallen undenkbar. Neu-Schönefeld schien ausschließlich für die Logistikunternehmen wie Dachser und die Deutsche Post prädestiniert – ein vollkommen falscher Ansatz, wie sich aktuell zeigt. Heute ist die Entwicklung hin zum urbanen Quartier bereits unaufhaltsam vorangeschritten. Den Startschuss gab die Bonava Deutschland GmbH, die mit ihrem Quartier am Park bereits mehr als 200 Mietwohnungen und rund 50 Eigentumswohnungen in Neu-Schönefeld fertiggestellt hat. Ergänzt wird das Angebot durch weitere 105 Reihenhäuser, die ebenfalls durch die Bonava errichtet und 2015 bzw. 2018 fertiggestellt wurden. Ein weiterer Bauabschnitt mit 140 Eigentumswohnungen samt Tiefgarage wird derzeit vorbereitet.

Die Eröffnung des City Centers Schönefeld, eine Einkaufspassage mit rund 3.000 qm Verkaufsfläche, ergänzt die Nutzungsstrukturen des Entwicklungsgebiets weiter. Das Joint Venture hat hier bereits erfolgreich verkauft, wodurch die Akzeptanz des Standorts für Investments noch deutlich unterstrichen wird.

2017 wurde zudem der Grundstein für die Theodor-Fontane-Höfe im sogenannten Dichterviertel gelegt. Hier werden durch die DIE Deutsche Immobilien Entwicklungs AG (DIE AG)

Zukunftsperspektive Sonnenhöfe in Neu-Schönefeld



Quelle: DIE AG

zwölf Mehrfamilienhäuser mit mehr als 300 Mietwohnungen und über 22.000 qm Wohnfläche errichtet.

Nur wenig später folgte der Startschuss für die Sonnenhöfe, südöstlich des Holiday Inn Hotels. Für dieses Projekt hat sich die DIE AG in einem Joint Venture mit der EYEMAXX Real Estate AG zusammengeschlossen. Geplant sind rund 560 Wohnungen. Hinzu kommen Büroflächen, die das rund 11.000 qm große Quartier positiv ergänzen werden.

Und ein weiteres großvolumiges Immobilienprojekt steht bereits in den Startlöchern: das Komponistenviertel. Auch hier will die EYEMAXX Real Estate AG ein Wohn- und Büro-

Immobilienprojekt im Rahmen von rund 170 Mio. Euro realisieren. Dabei sollen 17 Gebäude mit 450 Wohneinheiten und einer Wohnfläche von über 29.300 Quadratmetern errichtet werden. Darüber hinaus sind Büroflächen von ca. 23.400 Quadratmetern sowie rund 690 Stellplätze geplant. Für einen Teil des Projekts liegt bereits ein Bebauungsplan vor. Die Fertigstellung des ersten Abschnitts ist für das Frühjahr 2022 vorgesehen. Mit einem Abschluss des Gesamtprojektes kann 2024 gerechnet werden.

Auch die Bonava Deutschland GmbH realisiert weitere Projekte am Standort. Aktuell befinden sich die „Stadhäuser am Park“ in konkreter Planung. Weitere 140 Wohnheiten werden das Gebiet Neu-Schönefeld bald bereichern.

Somit konkretisieren sich am Standort auch zukünftig weitere Wohn- und Büroentwicklungen, die das Erscheinungsbild Neu-Schönefelds von Grund auf verändern werden.

Eine Entwicklung hin zum prosperierenden Quartier, das sowohl die Vorteile eines ländlichen Idylls als auch die der pulsierenden Großstadt verbindet, ist bereits abzusehen. In Kombination mit der dynamischen Entwicklung Berlins und dem noch zu eröffnenden Hauptstadtflughafen erscheinen somit die Perspektiven für Neu-Schönefeld sehr positiv.

Zur detaillierten Betrachtung Neu-Schönefelds werden die Mikrostandortqualitäten des Entwicklungsgebietes im Folgenden dargestellt und zusammen mit den weiteren Arealen im Umfeld des BER verglichen.

Quartiersentwicklung Neu-Schönefeld im Zeitraffer



Büroebau Mizarstraße

ab 2020



Komponistenviertel



Stadhäuser am Park



Sonnenhöfe



Theodor-Fontane-Höfe



City Center Schönefeld

2019

2017



Quartier Wohnen am Park



Holiday Inn

2010

Ausgewählte Entwicklungen mit hoher Standortprägung für Neu-Schönefeld



Ausgewählte Entwicklungen für die Quartiersentwicklung in Neu-Schönefeld

Nr.	Name	Adresse	Nutzung	Investor	Größe in qm	Status	Jahr der Fertigstellung
1	Holiday Inn Berlin Schönefeld	Hans-Grade-Allee 5	Hotel	n/a	22.350	Fertiggestellt	2010
2	Reihenhäuser Bonava	Rudower Chaussee	Wohnen	Bonava Deutschland GmbH (ehem. NCC)	9.700	Fertiggestellt	2015
3	Quartier Wohnen am Park 1. - 3. Bauabschnitt	Rudower Chaussee/ Bertolt-Brecht-Allee	Wohnen	Industria Wohnen/Bonava Deutschland GmbH (ehem. NCC)	7.545	Fertiggestellt	2017
4	City Center Schönefeld	Hans-Grade-Allee/ Rudower Chaussee	Handel/Hotel/Wohnen	ANTAN RECONA Investment GmbH	3.800	Fertiggestellt	2019
5	Theodor-Fontane-Höfe	Theodor-Fontane-Allee/Rudower Chaussee	Wohnen	DIE Deutsche Immobilien Entwicklungs AG	22.404	Teilfertigstellung	2019
6	Stadthäuser am Park (WA 1) 1. BA	Bertolt-Brecht-Allee/ Alfred-Döblin-Allee	Wohnen	Bonava Deutschland GmbH (ehem. NCC)	11.200	Planung konkret	2020
7	Büroneubau	Mizarstraße	Büro	DIE Deutsche Immobilien Entwicklungs AG	18.600	Planung konkret	2021
8	Sonnenhöfe	Hans-Grade-Allee/ Angerstraße/Aldebaranstraße	Wohnen/ Büro	EYEMAXX Real Estate AG DIE Deutsche Immobilien Entwicklungs AG	51.700	Im Bau	2022
9	Hotelneubau + Büro	Hans-Grade-Allee	Hotel/Büro	Reiß & Co. Real Estate GmbH	20.000	Planung konkret	2021
10	Rathausquartier	Hans-Grade-Allee	Wohnen/ Büro	Argon GmbH/GW-K Grundwert-Konzept GmbH	38.790	Planung konkret	2021
11	Entwicklungsgrundstück	Hans-Grade-Allee	Mischnutzung	n/a	-	Ideenphase, Wettbewerb	2024
12	Komponistenviertel/ Vivaldi-Höfe	Hans-Grade-Allee/ Nördliche Randstraße	Wohnen/ Büro	EYEMAXX Real Estate AG	52.700	Planung konkret	2024

Quelle: bulwiengesa

Neu-Schönefeld: ein Standort zwischen ländlichem Idyll und urbanen Strukturen

Neu-Schönefeld wird durch seine gewachsene Natur und den direkten Großstadtanschluss definiert. Einzelne Wohnentwicklungen haben in jüngster Vergangenheit eine Umgebung geschaffen, welche in Kombination mit Lage und Anbindung bereits urbane Strukturen aufweist. Im direkten Umfeld des Rathauses der Gemeinde Schönefeld sind für die un bebauten Flächen weitere Entwicklungen geplant und teilweise in Bau, die zu einer Verstärkung der urbanen Infrastruktur beitragen werden.

Momentan in Bau befindet sich eine große Kita mit über 500 Plätzen. Hinsichtlich des angenommenen Bevölkerungswachstums sind bereits weitere Kindertagesstätten in Planung. Darunter auch eine 24/7-Kita mit bilingualem Profil. Die soziale Infrastruktur wird zudem durch zwei Gymnasien, ebenfalls mit mehrsprachiger Profilierung, ein Ärztehaus, eine Seniorenresidenz und das „City Center“ als Nahversorgungszentrum an der Hans-Grade-Allee ergänzt. Ein großer Spielplatz wird die Standortqualität für junge Familien zukünftig weiter verbessern.

Attraktivität durch gute Anbindung

Neu-Schönefeld grenzt direkt an die Großstadt Berlin an, so kann das Zentrum Berlins bereits innerhalb von 30 Minuten erreicht werden. Dementsprechend gut gestaltet sich auch die Anbindung von und nach Neu-Schönefeld.

Die sehr gute ÖPNV-Anbindung Neu-Schönefelds ist dabei von besonderer Relevanz – insbesondere da ein Großteil der Fluggäste in Zukunft mit den öffentlichen Verkehrsmitteln zum Flughafen anreisen wird. So sollen zukünftig rund zwei Drittel der Fluggäste den öffentlichen Nahverkehr zum Flughafen nutzen.

Neu-Schönefeld kann über mehrere Buslinien, den Flughafenbahnhof mit den S-Bahnlinien S9 (Spandau/Flughafen Berlin-Schönefeld), S45 (Bhf. Südkreuz/Flughafen Berlin-Schönefeld) sowie den Regionalbahn-Anschluss nach Berlin und in das Umland (Airport Express) erreicht werden. Hinzu kommt der neue ICE-Bahnhof direkt im Flughafenterminal mit Verbindungen nach Berlin, Hamburg, Hannover, Breslau, Krakau und Amsterdam.

Innerhalb von 25 Minuten können so das Berliner Ostkreuz, in 30 Minuten der Bahnhof Südkreuz sowie der Hauptbahnhof mit Anschluss an die Züge des Regional- und Fernverkehrs erreicht werden. In etwas mehr als einer Stunde bringt die S9 Fahrgäste direkt nach Berlin-Spandau.

Neben dem Bahnhof wird Neu-Schönefeld auch über ein Busliniennetz angebunden. Von der Bushaltestelle „Hans-Grade-Allee“ verkehren die Buslinien 741 (Karls Hof/S-Bhf. Berlin Schönefeld) und 742 (Buckow Süd/Schönefeld Nord) wochentags im Stundenrhythmus.

Auch der Ausbau der Dresdner Bahn wird viel Nutzen mit sich bringen: Der Flughafen Berlin Brandenburg (BER) und auch Neu-Schönefeld sind so noch besser angebunden. Denn nur über die Dresdner Bahn kann der geplante Flughafen-Shuttle im 15-Minuten-Takt zwischen dem Berliner Hauptbahnhof und dem BER in einer Fahrzeit von 20 Minuten verkehren. Die Fertigstellung ist für 2025 geplant.

Die nächstgelegene U-Bahn-Haltestelle Rudow (U7) liegt ca. 3,5 km entfernt und ist via Bus an die 1,8 km entfernte Haltestelle „Waltersdorfer Chaussee“ angebunden. Die Erweiterung der U7 von der jetzigen Endhaltestelle Rudow bis nach Schönefeld wird derzeit geplant, was Neu-Schönefeld noch besser an Berlin und auch den Flughafen anbinden wird. So beschloss die Teilnehmer des Dialogforums „Airport Berlin Brandenburg“ Anfang des Jahres 2018 die schrittweise Verlängerung der U7. Demnach soll zunächst der Lückenschluss zwischen dem U-Bahnhof Rudow und dem S-Bahnhof Schönefeld umgesetzt werden.

Die Autobahnausfahrt Schönefeld-Nord, die Autobahnen A 113 und A 10 sowie die Bundesstraßen B 96 und B 96a garantieren eine sehr gute MIV-Anbindung des Entwicklungsgebietes, sowohl an das Berliner Stadtgebiet als auch an das Berliner Umland. Die Autobahnauffahrt Schönefeld-Nord zur A 113 liegt 2 km entfernt. Von dort ist in ca. 9,2 km das Schönefelder Kreuz zu erreichen. Der Anschluss an den Berliner Ring (A 10) und die A 13 wird ebenfalls so gewährleistet. Die Fahrzeiten in die östliche und westliche Berliner Innenstadt betragen rund 30 Minuten. Perspektivisch soll die Autobahn ausgebaut werden, was die Erreichbarkeit Neu-Schönefelds noch einmal deutlich verbessern wird. Die nördlichen Berliner Stadtteile sind über die Bundesstraße 96a erreichbar.

Steigende Frequenzen

Die Sichtbarkeit und damit einhergehende Werbewirksamkeit ist im Entwicklungsgebiet Neu-Schönefeld durchaus gegeben. Ausschlaggebend hierfür ist der Quartierscharakter in Neu-Schönefeld mit dem hohen Wohnanteil und dem entsprechenden Zielgruppenspektrum.

Um die Hans-Grade-Allee entwickelt sich derzeit ein Quartier, welches bereits Frequenzsteigerungen durch die Wohnnutzungen im östlichen Bereich verzeichnen kann. Zukünftige Bürogebäude werden zur Komplettierung des Quartierscharakters beitragen. Zudem können sie als Lärmriegel fungieren. Perspektivisch wird die durch den Straßenverkehr hervorgerufene Lärmemission aufgrund einer weiteren geplanten Autobahnabfahrt an der B 96 weiter abnehmen.

Angebot an Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten wächst

In Neu-Schönefeld werden derzeit im Rahmen der Projektentwicklungen „Sonnenhöfe“ und „City Center“ Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote geschaffen. Supermärkte wie Lidl und ein Angebot an Waren des periodischen als auch aperiodischen Bedarfs sind nordöstlich des Standortes in einem Umkreis von ca. 2,5 km zu erreichen.

In Waltersdorf (ca. 10 Fahrminuten) gibt es eine Vielzahl an Einzel- und Großhändlern wie beispielsweise IKEA, Media Markt, Metro und Höffner. Cafés, Restaurants und Schnellimbisse befinden sich in Altglienicke sowie an der Mittelstraße und am Bahnhof Schönefeld.

Es ist zu erwarten, dass das aktuelle Angebot mit der Realisierung der entsprechenden Infrastruktur in Neu-Schönefeld sowie nach Flughafeneröffnung erweitert wird, da durch die erwarteten Zuzüge der Bedarf steigt. Aufgrund der Nut-

zungsmischung mit Hotels, Büros und Wohnen wird sich in Neu-Schönefeld eine ansprechende Versorgungsstruktur etablieren.

In Neu-Schönefeld ist trotz der Nähe zum Flughafen nur eine geringe Lärmbelastung durch den Flugbetrieb zu erwarten. Neu-Schönefeld liegt außerhalb der Flugrouten bzw. außerhalb der Ein- und Ausflugschneisen. Auch hinsichtlich der Bahn und des MIVs befinden sich die Emissionen auf einem sehr niedrigen Niveau.

Neu-Schönefeld mit sehr guten Entwicklungsperspektiven

Während Neu-Schönefeld noch vor zehn Jahren vornehmlich durch Projektentwicklungen des gewerblichen Segments geprägt wurde, entwickelt sich das Gebiet zunehmend zu einem gemischtgenutzten Quartier zum Leben, Wohnen und Arbeiten. Die Entwicklung eines gemischtgenutzten Quartiers mit Wohn- und Büronutzung im Kernbereich Schönefeld räumt dem Umfeld der Hans-Grade-Allee eine Sonderstellung mit besonderer Positionierung im Teilmarktgefüge ein. So bietet Neu-Schönefeld sehr gute Voraussetzungen zur zügigen Büroflächenentwicklung.

Förderlich für die Vermarktung wirkt sich für das Flughafenumfeld auch die geringere Gewerbesteuer in der Gemeinde Schönefeld aus, die relevanten Einfluss für Nutzer aller Art hat. Projektentwicklungen im Marktumfeld, die sich auf Berliner Stadtgebiet befinden, weisen hier Wettbewerbsnachteile auf, die teilweise auch den Vermarktungserfolg signifikant beeinflussen.

In der folgenden Übersichtstabelle werden die dargestellten Mikrostandortqualitäten von Neu-Schönefeld mit denen der weiteren Entwicklungsgebiete rund um den neuen Hauptstadtflughafen verglichen. Im Rahmen der Gegenüberstellung wird sowohl auf das aktuelle als auch das perspektivische Standortumfeld nach der Flughafeneröffnung eingegangen.

Vergleich zu anderen Entwicklungsgebieten rund um den BER

Auch im Vergleich zu den anderen Entwicklungsgebieten, die rund um den zukünftigen Großflughafen BER in den Startlöchern stehen, schneidet Neu-Schönefeld aktuell und perspektivisch gut ab. Dies wird auch durch den Bürgermeister von Schönefeld, Dr. Haase, untermauert:

„Neu-Schönefeld hat gegenüber allen anderen Standorten in der näheren und weiteren Umgebung eine Lagegunst, die von konkurrierenden Flächen schwer übertroffen werden kann.“

So profitiert Neu-Schönefeld bei seinen Lagequalitäten bereits von der vorangeschrittenen Quartiersentwicklung und den entstehenden urbanen Strukturen. Der Standort verbindet ländliche sowie großstädtische Strukturen. So ist bspw. die ÖPNV- und MIV-Anbindung nach Berlin bereits als gut zu bewerten. Zukünftig wird sich diese durch zahlreiche Infrastrukturmaßnahmen noch deutlich verbessern.

Ebenfalls verbessern wird sich zukünftig die Versorgungsstruktur durch die Integration in das urbane Quartier.

Auch die Belastung durch Emissionen gestaltet sich wesentlich geringer als in den anderen Entwicklungsgebieten.

Die Lage abseits der Flugrouten sowie durch die Entfernung zur südlich verlaufenden Bahntrasse und der B 96a sprechen hier für das Entwicklungsgebiet Neu-Schönefeld.

Einzig die Grundstücke in direkter Nähe zum neuen Terminal schneiden insbesondere perspektivisch aufgrund ihrer Anbindung und Sichtbezüge/Werbewirksamkeit etwas besser ab. Daraus ergeben sich besondere Zielgruppenprofile für Neu-Schönefeld, um sich im Büromarkt erfolgreich zu positionieren.

— Fazit —

Neu-Schönefeld liegt direkt an der südöstlichen Berliner Stadtgrenze und profitiert so bereits von der dynamischen Entwicklung Berlins. Durch die Nähe zum neuen Flughafen BER wird künftig mit einer weiteren, spürbaren Aufwertung des Standortes gerechnet.

Die Anbindung an den ÖPNV ist mit dem S-Bahnhof Flughafen Berlin-Schönefeld als gut einzustufen und wird sich aber durch eine geplante ICE-Verbindung sowie der vorgesehenen Verlängerung der U7 von Rudow bis nach Schönefeld noch drastisch verbessern. Für den MIV ist Neu-Schönefeld über Autobahnen und Bundesstraßen sehr gut zu erreichen.

Die Versorgungssituation mit Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben sowie gesundheitlicher Infrastruktur ist im Vergleich zu den anderen Entwicklungsgebieten und auch hinsichtlich der neuen Einkaufspassage „City Center Schönefeld“ als gut einzuordnen. Es ist zu erwarten, dass sich auch hier das Angebot mit der Realisierung der entsprechenden Infrastruktur in Neu-Schönefeld sowie nach der Inbetriebnahme des Flughafens noch deutlich verbessern wird.

Förderlich für die Vermarktung wirkt sich für das Flughafenumfeld auch die geringere Gewerbesteuer in der Gemeinde Schönefeld aus, die relevanten Einfluss für Nutzer aller Art hat. Projektentwicklungen im Marktumfeld, die sich auf Berliner Stadtgebiet befinden, weisen hier Wettbewerbsnachteile auf, die teilweise auch den Vermarktungserfolg signifikant beeinflussen.

Insgesamt handelt es sich bei dem Entwicklungsgebiet Neu-Schönefeld bereits jetzt um einen sehr dynamischen Standort. Die Lagequalitäten erlauben die Etablierung eines urbanen Gebiets mit heterogenen Nutzungsstrukturen, ein Ort zum Wohnen, Arbeiten und Leben.

Diese Qualität wird sich perspektivisch sogar noch weiter verbessern und von positiven Impulsen im Zuge der BER-Eröffnung profitieren. Eine Entwicklung hin zum urbanen Quartier ist aber auch ohne Flughafeneröffnung möglich, wie bereits beobachtet werden kann.

Überblick der Mikrostandortqualitäten der Entwicklungsgebiete heute und perspektivisch

	Airport City	AirTown	Business Park Berlin inkl. Segro Airport Park	Business Park Waßmannsdorf und Umgebung	Büro- und Gewerbepark Schönefelder Kreuz	Gatelands	Midfield Expo Gardens/ Airgate	Neu-Schönefeld
LAGEQUALITÄTEN								
Heute	+	0	0	-	-	0	0	+
Perspektivisch	++	++	+	+	0	++	++	++
MIV-ANBINDUNG								
Heute	++	++	+	+	--	++	++	++
Perspektivisch	++	++	+	+	++	++	++	++
ÖPNV-ANBINDUNG								
Heute	0	-	0	0	--	-	0	+
Perspektivisch	++	+	+	+	--	+	+	++
WERBEWIRKSAMKEIT, SICHTBEZIEHUNGEN UND FREQUENZEN								
Heute	++	+	+	+	--	+	+	0
Perspektivisch	++	++	+	+	0	++	++	+
EINZELHANDELS- UND DIENSTLEISTUNGSANGEBOTE								
Heute	-	--	0	--	--	--	0	+
Perspektivisch	++	+	0	0	--	+	+	++
GERUCHS- UND LÄRMBELASTUNG								
Heute	+	0	0	0	-	-	-	+
Perspektivisch	0	0	-	0	-	-	-	+
BEWERTUNG INSGESAMT								
Heute	+	0	0	-	--	0	0	+
Perspektivisch	++	++	+	+	0	++	++	++

++ sehr gut | + gut | 0 durchschnittlich | - unterdurchschnittlich | -- stark unterdurchschnittlich

Zusammenfassung und Fazit



Zukunftsperspektive Sonnenhöfe in Neu-Schönefeld/Quelle: DIE AG

Neu-Schönefeld, noch vor wenigen Jahren eine Brache, ist eine Erfolgsgeschichte. „Nirgendwo sonst wird so rasant eine komplette Stadt für circa 25.000 Menschen hochgezogen“, schrieb die Märkische Zeitung im Juli 2018.

Und sie hat recht: Es vergehe keine Woche, stellt auch Landrat Stephan Loge fest, in der in Schönefeld nicht der nächste Grundstein gelegt, ein Spatenstich oder Richtfest gefeiert würde (maz-online 24.07.18).

Der langjährige Bürgermeister von Schönefeld, Dr. Udo Haase, begleitet und erlebt so intensiv wie sicher kaum jemand sonst die Entwicklung. Im Interview mit bulwiengesa sagte Dr. Haase, dass die weiteren Schul- und Kitastandorte, Sport- und Freizeiteinrichtungen und vor allem die U7-Verlängerung von Berlin-Rudow nach Schönefeld konsequent umgesetzt werden müssen. Nur so könne mit den Wohn- und Büroentwicklungen vor Ort mitgehalten werden.

Neu-Schönefeld mit sehr guten Perspektiven

Als Bürostandort hat Neu-Schönefeld aus verschiedenen Gründen positive Perspektiven:

- ▶ Eine sehr hohe Nachfrage in Berlin trifft auf sehr geringes Büroflächenangebot auf dem Berliner Büroimmobilienmarkt
- ▶ Die Anzahl der Bürobeschäftigten in Berlin wächst, daher wird die Nachfrage auch zukünftig anhalten
- ▶ Das Neubauvolumen in Berlin ist weiterhin nicht ausreichend, um die derzeitige Diskrepanz zwischen Angebot und Nachfrage zu entspannen
- ▶ Der Leerstand in Berlin ist insbesondere in den gefragten Innenstadtlagen sehr niedrig
- ▶ Neu-Schönefeld hat eine sehr gute MIV- und gute ÖPNV-Anbindung

- ▶ Sämtliche Büroflächen haben Neubauqualitäten
- ▶ Die neuen Büros sind gut eingebunden in ein Gesamtquartier mit Wohnnutzungen
- ▶ Auch in Zukunft wird sich die Urbanität im Entwicklungsgebiet weiter verbessern
- ▶ Die Anbindung an den zukünftigen Großflughafen ist schnell

Entwicklung auch ohne Flughafeneröffnung möglich

Die Vielzahl an Entwicklungsgebieten wird dazu führen, dass sich die Wettbewerbsintensität des Teilmarktes BER-Airport zukünftig stark erhöht. Ein hohes Fertigstellungsvolumen birgt dabei das Risiko eines Angebotsüberhangs im Teilmarkt. Daher ist es wichtig, die einzelnen Teillagen mit ihren unterschiedlichen Standortqualitäten richtig zu positionieren. Nur so kann eine genaue Zielgruppenansprache gewährleistet werden.

In Neu-Schönefeld wird aktuell ein gemischtgenutztes Quartier realisiert. Das Gebiet nimmt deshalb eine Sonderstellung im Marktgefüge ein. In keinem anderen Entwicklungsgebiet des Teilmarktes werden zukünftig Büro- und Wohnnutzungen in diesem Umfang miteinander verknüpft. Daraus entwickeln sich urbane Strukturen, die die Standortqualitäten perspektivisch deutlich verbessern werden. Auch ist das City-Center als einer der Versorgungsschwerpunkte bereits eröffnet – ein wichtiger Schritt zur Etablierung eines urbanen Quartiers. Darüber hinaus werden hier bereits Bauvorhaben realisiert oder sind bereits erfolgreich abgeschlossen – ein ungemeiner Standortvorteil für Neu-Schönefeld, das den weiteren Entwicklungsgebieten bereits jetzt weit voraus ist. Das beweist, dass die Entwicklung von Neu-Schönefeld auch ohne die Flughafeneröffnung voranschreitet und erfolgreich abgeschlossen werden kann.

Flughafenstandort: wenn, dann jetzt

Das beschriebene Marktumfeld bietet derzeit günstige Voraussetzungen, um auf den Entwicklungsarealen Projekte zu realisieren. Ein Flughafenstandort mit den aufgezeigten Qualitäten wird dem Markt eine Lage hinzufügen, wie sie bisher nicht existiert.

Perspektivisch wird das Mietniveau im Gesamtmarkt BER-Airport steigen; nicht nur, wenn der neue Großflughafen eröffnet und etabliert ist, sondern auch mit fortschreitender Fertigstellung der Entwicklungsgebiete im Teilmarkt. Davon wird Neu-Schönefeld profitieren, sodass langfristig von einer hohen Werthaltigkeit ausgegangen werden kann. Optimistisch äußert sich auch Bürgermeister Dr. Udo Haase gegenüber bulwiengesa: „Die Nachfrage nach Wohnungen und Büroflächen wird weiter steigen und die Preise, Mieten etc. werden ebenfalls in die Höhe getrieben“.

Wie eingangs gesagt, stehen die Entwicklungsgebiete im Wettbewerb mit zentralen städtischen Lagen und profitieren von der dortigen zunehmenden Verknappung – die Rahmenbedingungen für Investoren sind grundsätzlich gut, um im Flughafenumfeld einzelne Projekte umzusetzen. Günstige Voraussetzungen also für die Etablierung eines Bürostandortes.

Neu-Schönefeld weist wie kein anderes Entwicklungsgebiet rund um den neuen Großflughafen einen derart fortgeschrittenen Entwicklungsstatus auf. Durch die Projektrealisierungen der letzten Jahre ist hier bereits ein Quartier entstanden, das in den kommenden Jahren gewissermaßen nur noch ergänzt werden muss. Andere, weniger fortgeschrittene Entwicklungsgebiete, können den derzeitigen Boom auf dem Berliner Büroimmobilienmarkt daher nur wenig für sich nutzen.

Ausweichstandort für die Verwaltungen großer Unternehmen

Die künftigen Standort- und Objektqualitäten wirken sich nicht nur auf die Positionierung, sondern auch auf das Zielgruppenspektrum aus. Denkbar sind hier Ansiedlungen bzw. Anmietungen von Verwaltungen großer Unternehmen aus den Branchen Industrie, Handel und Transport.

Betrachtet man den Gesamtmarkt BER-Airport, ist das Entwicklungsgebiet Neu-Schönefeld die urbane Ergänzung zu Berlin und positioniert sich als vergleichsweise preiswerter Standort mit relevantem Flächenvolumen.

SWOT-Analyse Büroimmobilienmarkt Neu-Schönefeld	
STATUS QUO	
STÄRKEN	SCHWÄCHEN
<ul style="list-style-type: none"> ▶ Flughafennähe ▶ Geringer Gewerbesteuerhebesatz ▶ Marktsituation spricht für Neu-Schönefeld als Entwicklungsgebiet ▶ Gute bis sehr gute Anbindung ▶ Nähe zum Berliner Büroimmobilienmarkt ▶ Sehr starkes Bürobeschäftigtenwachstum ▶ Hohe Flächennachfrage ▶ Sehr geringer Büroflächenleerstand ▶ Dynamischer Anstieg der Mieten in jüngster Vergangenheit 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Hohe Wettbewerbsintensität bei der Grundstücksakquise ▶ Periphere Lage im Berliner Marktcontext
PERSPEKTIVE	
CHANCEN	RISIKEN
<ul style="list-style-type: none"> ▶ Büroflächen mit Neubauqualitäten ▶ Vermarktung der terminalnahen Bereiche erst ab 2025 ▶ Weiterer Anstieg der Einwohnerzahl in Neu-Schönefeld ▶ Zukünftig urbane Strukturen 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Künftig steigende Wettbewerbsintensität durch Vielzahl an Entwicklungsgebieten mit unterschiedlichen Eigentümern ▶ Hohes Volumen in anderen Entwicklungsgebieten birgt Risiken eines Angebotsüberhangs ▶ Hohe Auslastung des Baugewerbes birgt Risiken für die geplanten Entwicklungshorizonte

Urheberrechtlicher Hinweis

Die in dieser Studie vorgelegten Ermittlungen und Berechnungen sowie die durchgeführten Recherchen wurden nach bestem Wissen und mit der nötigen Sorgfalt auf der Grundlage vorhandener oder in der Bearbeitungszeit zugänglicher Quellen erarbeitet. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit wird nur für selbst ermittelte und erstellte Informationen und Daten im Rahmen der üblichen Sorgfaltspflicht übernommen. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit für Daten und Sachverhalte aus dritter Hand wird nicht übernommen.

Die Ausfertigungen dieser Studie bleiben bis zur vollständigen Bezahlung des vereinbarten Honorars unser Eigentum. Die Studie ist urheberrechtlich geschützt und bei der bulwiengesa AG registriert. Alleine der Auftraggeber ist berechtigt, den Marktbericht oder Auszüge davon (diese jedoch nur mit Quellenangabe) für die gemäß Angebot/Auftrag vereinbarte Zweckbestimmung weiterzugeben. Vervielfältigungen, Veröffentlichungen und Weitergabe von Inhalten an Dritte in jeglicher Form sind grundsätzlich nur mit vorheriger schriftlicher Genehmigung der bulwiengesa AG und nur mit Angabe der Originalquelle gestattet. Ausgenommen ist die Verwendung der Studie oder Teile davon für Vermarktungsprospekte, hier ist ausnahmslos die vorherige schriftliche Einwilligung der bulwiengesa AG einzuholen.

Interpretiert und bewertet werden die Ergebnisse vor dem Hintergrund der Erfahrungen der bulwiengesa AG in ihrer deutschland- und europaweiten Forschungs- und Beratungstätigkeit.

