

Studie: Büroimmobilien am Großflughafen Berlin

Nichts trübt den Büromarkt am BER – bis jetzt

- **Büroflächenpotenzial von 1,6 Mio. qm – entspricht gesamter Berliner Nachfrage bis 2020**
- **Standort profitiert von Knappheit in Innenstadtlagen**
- **Heterogene Lagequalitäten und Preise sollen Krisenanfälligkeit verhindern**
- **Risiken bestehen durch Abhängigkeit von BER-Eröffnung und möglichen Angebotsüberhang**

Berlin, 01. Juni 2017 – Acht Unternehmen haben bulwiengesa mit einer Studie beauftragt, die erstmals den Markt für Büroimmobilien am Großflughafen Berlin-Brandenburg (BER) umfassend untersucht. Die Grundsatzstudie beleuchtet die Chancen und Risiken der verschiedenen geplanten Entwicklungsgebiete. Denn am BER liegt mit rund 4 Mio. qm BGF ein riesiges Flächenpotenzial brach.

Die Multi-Client-Studie wird unterstützt von Alpine Finanz Bau GmbH, Aurelis Real Estate GmbH & Co. KG, Berliner Sparkasse, DIE Deutsche Immobilien Entwicklungs AG, KapHag Immobilien Holding GmbH, OFB Projektentwicklung GmbH/Kolb und Partner, SEGRO Germany GmbH, Wirtschaftsförderung Dahme-Spreewald.

Standort kann von aktueller Marktlage profitieren

Auf dem Büroimmobilienmarkt in Berlin ist es eng geworden – die Nachfrage ist hoch, die Flächen knapp und der Leerstand liegt berlinweit bei rund 3 %. Auch die Bautätigkeit bleibt aktuell noch hinter dem Bedarf zurück. Bis 2020 erwartet bulwiengesa über 60.000 neue Bürobeschäftigte. Allein dadurch entsteht in Berlin bis zum Jahr 2020 ein zusätzlicher Büroflächenbedarf von bis zu 1,6 Mio. qm. Rechnerisch könnte allein das Büroflächenpotenzial am BER diesen Bedarf decken.

Enorme Spanne an potenziellen Büroflächen

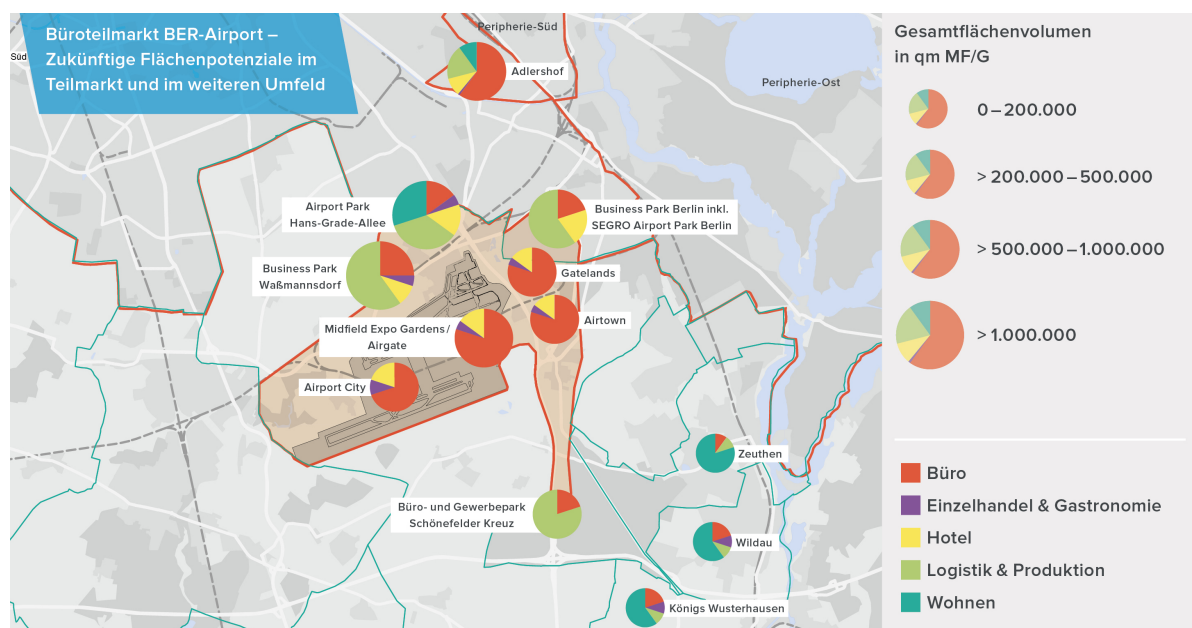
Die Spanne an möglichen Bürovolumina reicht in den einzelnen Lagen rund um den BER von knapp 50.000 qm bis zu mehr als 500.000 qm BGF. Auf den insgesamt rund 500 Hektar Bauland sind in Summe mehr als 4 Mio. qm BGF möglich. Mehr als 1,6 Mio. qm wären als Büroflächen realisierbar. Lokaler Schwerpunkt ist der Eingangsbereich zum Flughafen; allein hier wären es mehr als 1 Mio. qm Bürofläche.

Bei Umsetzung sämtlicher projektierte Flächen mit rund 1,6 Mio. qm BGF wäre Berlins künftiger Büroflächenbedarf gedeckt. Und langfristig würde sich ein Teilmarkt im Berliner Marktgeschehen auf dem Bestandsniveau etablierter Cityrandlagen wie Tiergarten oder Charlottenburg bilden.

Differenzierte Lagen und Preise

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 identifizieren. Entsprechend heterogen sind Standortqualitäten und Mietpreise. Dies deckt sich mit den Eigenschaften von klassischen Bürolagen im Berliner Marktgefüge.

Mit Eröffnung des BER wird der Immobilienmarkt im Flughafenumfeld an Dynamik gewinnen. Die Perspektiven der einzelnen Entwicklungsgebiete sind naturgemäß unterschiedlich hinsichtlich der zukünftigen Entwicklungschancen und der Positionierung im Marktgefüge.



In modernen Gebäuden kein Leerstand

In Gebäuden mit Baujahr nach 2000 sind so gut wie keine Vakanzen vorhanden. Allerdings gibt es bislang auch kaum Neubauten. Das ²BAC, unmittelbar am Terminal gelegen, weist eine Nutzfläche von rund 17.700 qm MF/G auf und ist bis heute das einzige moderne Bürogebäude, das dem klassischen Vermietungsmarkt zugeführt wurde. Es ist voll vermietet und Sitz von Airlines, zahlreicher weiterer flughafenaffiner Nutzer und einigen Dienstleistern.

Insgesamt fällt der Leerstand in den Büros rund um den BER mit rund 17 % (knapp 22.000 qm) vergleichsweise hoch aus. Dieses Niveau liegt deutlich über dem der meisten Berliner Teillagen, ist aber nicht unüblich für wenig dynamische Büromärkte in dezentralen Lagen.

Augenmaß und langer Atem gefragt

Wie das in der Studie analysierte Beispiel Amsterdam zeigt, braucht es auch Zeit und die richtige Marktlage, um einen eigenen Büroteilmarkt zu etablieren. Noch ist das am BER nicht der Fall.

Wichtigste Voraussetzung: die Eröffnung. Und im Detail der weitere Ausbau der Infrastruktur, eine kritische Masse an Flächenbestand mit entsprechenden Qualitäten sowie die Fähigkeit, auch weniger flughafenaffine Nutzer für den Standort zu gewinnen. Unter diesen Voraussetzungen hat der Flughafenstandort sehr gute Chancen, am Wachstum zu partizipieren und dieses in Teilen sogar mitzubestimmen. Gleichwohl ist vor dem Hintergrund des großen Volumens auch Augenmaß und ein langer Atem gefragt.

--

Über die BER-Studie 2017

Das unabhängige Analyse- und Beratungsunternehmen bulwiengesa hat zum ersten Mal den Markt für Büroimmobilien am Großflughafen Berlin-Brandenburg (BER) untersucht. Im Spannungsfeld zwischen dem Makrostandort Berlin und dem Investmentprodukt „flughafennahe Büroimmobilie“ geht die vorliegende Studie den Voraussetzungen und damit den Chancen und Risiken auf den Grund, die für die geplanten Entwicklungsgebiete gelten werden. Hierfür wurden von bulwiengesa wichtige Akteure identifiziert, die die vorliegende Studie unterstützen:

- Alpine Finanz Bau GmbH
- Aurelis Real Estate GmbH & Co. KG
- Berliner Sparkasse
- DIE Deutsche Immobilien Entwicklungs AG
- KapHag Immobilien Holding GmbH/AirTown Berlin GmbH/Max Bögl Beteiligungen GmbH
- OFB Projektentwicklung GmbH/Kolb und Partner
- SEGRO Germany GmbH
- Wirtschaftsförderung Dahme-Spreewald

Weitere Informationen:

Alexander Fieback, fieback@bulwiengesa.de, Telefon 030-27 87 68-14

Andreas Schulten, schulten@bulwiengesa.de, Telefon 030-27 87 68-20

Über bulwiengesa

bulwiengesa ist in Kontinentaleuropa eines der großen unabhängigen Analyseunternehmen der Immobilienbranche. Seit über 30 Jahren unterstützt bulwiengesa seine Partner und Kunden in Fragestellungen der Immobilienwirtschaft, Standort- und Marktanalyse, unter anderem durch fundierte Datenservices, strategische Beratung und maßgeschneiderte Gutachten. Die Daten von bulwiengesa werden u. a. von der Deutschen Bundesbank für die EZB, BIZ und OECD verwendet.

Pressekontakt

bulwiengesa AG
Sigrid Rautenberg
Wallstr. 61
10179 Berlin

Tel.: 030-2787 680
rautenberg@bulwiengesa.de