

Marktbericht – Ausgabe 02/2020

Großprojekte im Speckgürtel

und ihre Auswirkungen auf das regionale Umfeld

 Berliner
Sparkasse

Gut für Berlin.
Seit 1818.



Großprojekte im Speckgürtel

Das neue Jahrzehnt ist auf dem Bürovermietungsmarkt der deutschen Hauptstadt mit einem unterdurchschnittlichen Vermietungsergebnis gestartet. In Summe wurde Ende des ersten Quartals ein Büroflächenumsatz (inkl. Baustarts von Eigennutzern) von rund 135.000 qm MFG erzielt. Trotzdem verharrt die Leerstandsquote weiterhin bei rund 1,3 % – der Berliner Büromarkt ist mit diesem Wert quasi voll vermietet. Im Zuge des geringen Angebotes konnte die Spitzenmiete noch einmal leicht auf 39,50 Euro/qm MFG zulegen.

Der im Vergleich mit den vergangenen vier Jahren geringste Vermietungsumsatz ist wohl noch nicht auf die Auswirkungen der Corona-Pandemie zurückzuführen, da diese erst zum Ende des ersten Quartals einsetzte. Vielmehr ist der Büroflächenmangel in der deutschen Hauptstadt für dieses Ergebnis verantwortlich. Der Speckgürtel gewinnt folglich zunehmend bei Investoren und Büronutzern an Interesse.

Hier setzt auch das Thema des aktuellen Marktberichts an, das an den Report aus 1/2020 anknüpft. Dabei werden wieder Standorte außerhalb der Berliner Stadtgrenze in den Fokus gerückt. Jedoch wird dieses Mal nicht das Potenzial einer Gemeinde durch den Anschluss an (noch) ruhende Bahntrassen untersucht, sondern die Fertigstellung von Großprojekten und ihre Auswirkungen auf das regionale Umfeld sollen näher betrachtet werden. Hierbei werden die Gemeinden Schönefeld, Königs Wusterhausen und Wildau (Inbetriebnahme des BER) sowie Grünheide (Errichtung der vierten Tesla Gigafactory) unter die Lupe genommen. Mit Ausnahme von Grünheide und im Gegensatz zum Marktbericht 1/2020 verfügen die Städte dabei bereits über einen funktionierenden (kleinteiligen) Büromarkt.

Zu Beginn des Marktberichtes 2/2020 soll trotz des unterdurchschnittlichen Starts in das neue Jahr ein Blick auf den immer noch angespannten Berliner Büromarkt geworfen werden. Dabei wird auch ein kleiner Ausblick auf das Jahr 2020 gewagt, das ganz im Zeichen der Auswirkungen der Coronakrise stehen wird.

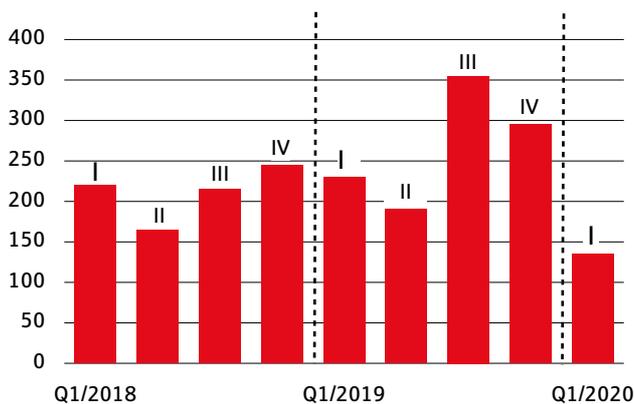


Unterdurchschnittlicher Jahresauftakt

Nach dem Rekordjahr 2019, in dem in der deutschen Hauptstadt in Summe eine Vermietungsleistung (inkl. Eigennutzer) von ca. 1,07 Mio. qm MFG erzielt wurde, ist der Bürovermietungsmarkt verhalten in das neue Jahrzehnt gestartet. So wurden im ersten Quartal 2020 nur rund 135.000 qm MFG (inkl. Eigennutzungen) umgesetzt. Im Vergleich mit dem Vorjahr (Q1/2019) entspricht dies einem Rückgang von ca. 48 %. Zudem stellt das Ergebnis den schwächsten Jahresauftakt seit 2016 dar. Vor allem Großanmietungen (ab 5.000 qm MFG) blieben in den ersten drei Monaten nahezu aus.

Dabei hatte die Corona-Pandemie noch keinen entscheidenden Einfluss auf den unterdurchschnittlichen Jahresbeginn. Dieser ist vor allem auf die geringe Leerstandsquote in Berlin zurückzuführen, die kaum Möglichkeiten zur Anmietung von Büroflächen bietet. Jedoch werden im Laufe des Jahres Spuren der Pandemie auch auf dem Bürovermietungsmarkt in der deutschen Hauptstadt sichtbar werden.

Büroflächenumsatz in Berlin in Tsd. qm MFG
(Q1/2018–Q1/2020)



Quelle: bulwiengesa, MFG = Mietfläche nach gif

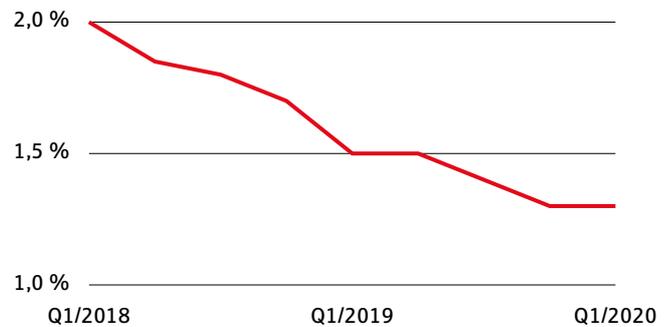
Der Umsatz nach Branchen wird in den ersten drei Monaten des Jahres bestimmt von den Dienstleistungsunternehmen. Hier ist u. a. die Vermietung von 4.700 qm MFG an McMakler im Spreeturm anzuführen. Auf den weiteren Plätzen folgen der Handel – mit der Anmietung von Zalando in der Projektentwicklung BHQ-Z über ca. 12.900 qm MFG – und der Bereich TMT.

Leerstand stabilisiert sich auf niedrigem Niveau

Trotz einer unterdurchschnittlichen Vermietungsleistung ist kein Anstieg, sondern eine Stabilisierung des Leerstandes auf niedrigem Niveau verzeichnet worden. Die Leerstandsquote datiert aktuell weiterhin bei 1,3 % – der Berliner Büromarkt ist quasi voll vermietet. Somit hat auch im neuen Jahrzehnt keine Entspannung auf dem

Vermietungsmarkt eingesetzt. Zudem setzte sich die Entwicklung der Vermietung von Flächen in Projektentwicklungen fort. Knapp 40 % des Umsatzes wurden hier getätigt. Neben Zalando und McMakler hat auch eine große Bildungseinrichtung im Forum Steglitz rund 4.100 qm MFG in einem Vorhaben angemietet.

Büroflächenleerstand in Berlin
(Q1/2018–Q1/2020)



Quelle: bulwiengesa

Im Verlauf des Jahres ist durch Auswirkungen der Corona-Pandemie mit einem Anstieg des Leerstandes zu rechnen. Jedoch wird sich dieser voraussichtlich innerhalb der Fluktuationsreserve von 3 bis 5 % bewegen, da zum einen Projektentwicklungen, die 2020 fertiggestellt werden, eine hohe Vorvermietungsquote aufweisen und zum anderen staatliche Instrumente (bspw. Kurzarbeitergeld) die Folgen der Krise abfedern.

Spitzenmiete legt noch einmal zu

Nachdem sich die Spitzenmiete im Verlauf des Jahres 2019 sehr dynamisch entwickelt hat und Ende des vierten Quartals bei 39,00 Euro/qm MFG datierte, konnte im Q1/2020 ein erneuter Anstieg auf 39,50 Euro/qm MFG verzeichnet werden. Insgesamt ist die Spitzenmiete – im Vergleich mit dem ersten Quartal 2019 – um 5,00 Euro/qm MFG bzw. knapp 15 % angestiegen.

Bürospitzenmiete in Berlin in Euro/qm MFG
(Q1/2018–Q1/2020)



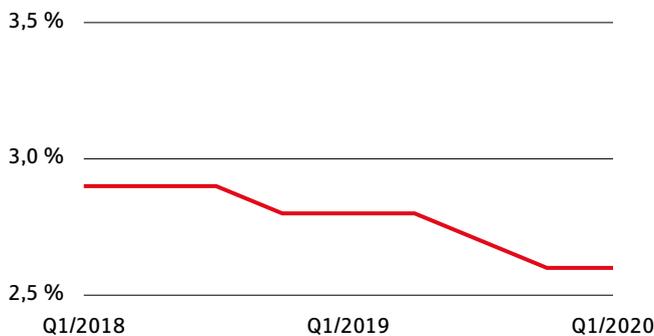
Quelle: bulwiengesa, MFG = Mietfläche nach gif

Die Entwicklungen, die im Zuge der Corona-Pandemie ausgelöst worden sind, werden voraussichtlich das rasante Mietwachstum der letzten Jahre zunächst stoppen. Folglich findet in den zentralen Lagen eine Stabilisierung der Miete auf einem hohen Niveau statt. In den dezentralen Lagen sind moderate Rückgänge möglich.

Nettoanfangsrendite verharrt auf niedrigem Niveau

In den ersten drei Monaten des Jahres konnte der gewerbliche Investmentmarkt in Berlin erneut ein Rekordergebnis verbuchen. Dabei sind Büroimmobilien weiterhin die gefragteste Assetklasse. Durch das geringe Objektangebot – vor allem in den zentralen Lagen – wird die Nettoanfangsrendite auf einem sehr niedrigen Niveau gehalten (2,6 %).

Nettoanfangsrendite für Bürogebäude in zentralen Lagen Berlins (Q1/2018–Q1/2020)



Quelle: bulwiengesa

Insgesamt sind im Laufe des Jahres 2020 nur vereinzelt Wertkorrekturen bei Büroimmobilien in zentralen Lagen zu erwarten, da das Marktumfeld (hoher Anlagedruck bei niedrigen Zinsen) bestehen bleiben wird. Somit wird sich der Berliner Investmentmarkt – nach aktuellen Prognosen – für Bürogebäude in zentralen Lagen auf einem hohen Niveau stabilisieren.

Der Blick in den Speckgürtel lohnt

Der vorhergehende Marktbericht (1/2020) hat sich dem Thema von Potenzialen an (noch) ruhenden Bahntrassen gewidmet. Dabei sind auch Standorte außerhalb der Berliner Stadtgrenzen wie Stahnsdorf und Falkensee in die Untersuchung eingeflossen. Die Betrachtung von Standorten im Speckgürtel der Hauptstadt soll auch im aktuellen Marktbericht fortgeführt werden und eine Entwicklungsperspektive für den jeweiligen Büro-, Wohn- und Produktions-/Logistikstandort aufgezeigt werden.

Dabei rücken diesmal Großprojekte und ihre Auswirkungen auf die umliegenden Gemeinden in den Fokus. Unter Großprojekten werden Vorhaben verstanden, die über

eine lange „Planungs- und Realisierungsdauer, Komplexität, Vielzahl an Beteiligten oder eine hohe gesellschaftliche Bedeutung“ (BMVI 2018) verfügen. Außerhalb der Berliner Stadtgrenzen betrifft dies die Eröffnung des BER, der vsl. einen erneuten Schub für den Wachstumskern Schönefeld, Königs Wusterhausen und Wildau mit sich bringen wird. Weiterhin wird nordwestlich des BER ein weiteres Prestigeprojekt angeschoben: die Errichtung der Tesla Gigafactory.

Grünheide – „Rising Star“ im Osten Brandenburgs

Die Gemeinde Grünheide (Mark) liegt südöstlich von Berlin im brandenburgischen Landkreis Oder-Spree. Dabei zählt der Landkreis nicht zu den wirtschaftsstarken Regionen in Deutschland. So liegt bspw. die Bruttowertschöpfung je Erwerbstätigem mit rund 57.000 Euro (2017) deutlich unterhalb des deutschen Durchschnitts von 67.000 Euro. Auch die Arbeitslosenquote ist mit 6,4 % deutlich höher als die gesamtdeutsche (5 %).

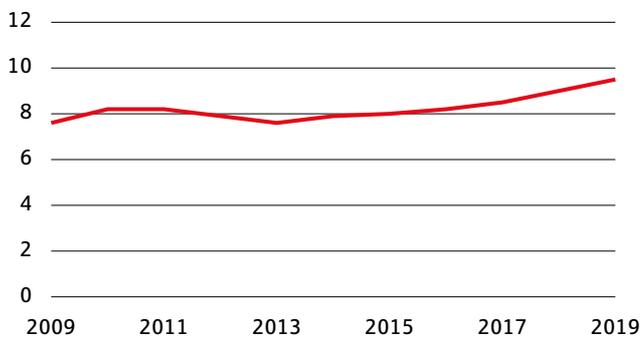
Das Wirtschaftsgefüge des Landkreises wird von den Branchen Erziehung und Gesundheit sowie dem Verarbeitenden Gewerbe bestimmt. Hier arbeiten rund 24 % bzw. 19 % der SVP-Beschäftigten. Jedoch hat das Verarbeitende Gewerbe in den letzten Jahrzehnten an Bedeutung verloren. Als Beispiel sei hier Eisenhüttenstadt angeführt. Während der DDR-Zeit arbeiteten rund 12.000 Menschen in der Stahlindustrie. Heute sind es beim größten Produzenten ArcelorMittal weniger als 2.000. Dennoch gehören Eisenhüttenstadt/Frankfurt (und Fürstenwalde) zu den brandenburgischen Wachstumskernen.

In den kommenden Jahren könnte sich das Blatt für den Landkreis und im Besonderen für die Gemeinde Grünheide wenden. So profitiert der Ort nicht nur durch seinen Anschluss an die A 10, die eine schnelle Erreichbarkeit des Hauptstadtflughafens BER oder des Nachbarlandes Polen garantiert, sondern auch die Ansiedlung von Tesla wird ihre Spuren in der Region hinterlassen.

Das derzeitige Büromarktgeschehen im Landkreis ist vorwiegend kleinteilig und lokal geprägt. Folglich sind auch die Mieten in den vergangenen Jahren nur moderat gestiegen und datieren derzeit in der Spitze bei 9,50 Euro/qm MFG. Innerhalb des Bundeslandes liegt der Landkreis Oder-Spree damit im Mittelfeld.



Bürospitzenmiete im Landkreis Oder-Spree in Euro/qm MFG (2009–2019)



Quelle: bulwiengesa, MFG = Mietfläche nach gif

Bedeutende Unternehmen sind der Projektentwickler Bonava und der Energieversorger E.DIS. Dabei haben die genannten Firmen ihre Zentrale im Landkreis Oder-Spree.

Grünheide setzt sich aus sechs Ortsteilen zusammen und gehört mit rund 8.700 Einwohnern zu den kleineren Gemeinden innerhalb des Landkreises. Der Gewerbesteuerhebesatz liegt mit 320 auf dem Niveau der weiteren Orte im Umfeld. Rund 900 Gewerbetreibende sind in Grünheide angesiedelt, darunter 20 Unternehmen mit 1.200 Mitarbeitern im GVZ Freienbrink. Hier betreiben u. a. Edeka und Lidl Verteilzentren. Im Vergleich mit dem GVZ Berlin West Wustermark und dem GVZ Berlin Süd Großbeeren, die im Ranking der europäischen Güterver-

kehrszentren in den Top 15 vertreten sind¹, verläuft die Entwicklung im GVZ Freienbrink in einem moderaten Tempo.

Das dürfte sich in naher Zukunft ändern: Im Jahr 2019 hat der Hersteller von Elektroautos Tesla angekündigt, seine weltweit vierte Gigafactory in Grünheide errichten zu wollen. Insgesamt sollen bis zu vier Milliarden Euro am deutschen Standort investiert werden, der sogar eine eigene Autobahn-Anschlussstelle an die A 10 (Berliner Ring) bekommt.

Übersicht – Tesla Gigafactory Berlin-Brandenburg (Grünheide)

Grundstücksgröße	300 Hektar
Eröffnung	vsl. 2021
Anzahl Mitarbeiter	12.000 Mitarbeiter (Vollauslastung)
Kapazität Produktion	500.000 E-Autos (jährlich)

Das Projekt – das einmalig in Deutschland ist – wird mit vsl. 12.000 Arbeitsplätzen alleine bei Tesla erhebliche Auswirkungen auf die Gemeinde und das Umland haben. So kann es u. a. zu einer Zunahme der Kaufkraft kommen, die wiederum weitere Prozesse anschieben kann. Auch die Nachfrage nach Wohnraum wird einen Anstieg erfahren. Dabei lassen sich konkret folgende Entwicklungsperspektiven für Grünheide ableiten:

¹ Quelle: Maz-Online (06.04.20)

Entwicklungsperspektive Standort Grünheide

	Neutral
Büromarkt	Insgesamt werden im Osten des Berliner Speckgürtels in den kommenden Jahren nur wenige Büroentwicklungen gezählt. Auch die Ansiedlung von Tesla (Produktionsstandort) wird hier nur kleinteilige Veränderungen hervorrufen, da u. a. das Entwicklungs- und Designzentrum (Büro) in Berlin eröffnet werden soll.
	Positiv
Produktions- und Logistikstandort	Die Inbetriebnahme der Tesla Gigafactory schafft Synergien für weitere Ansiedlungen von Unternehmen im Umfeld – so für Zulieferfirmen, die u. a. Bestandteile der Elektroautos produzieren.
	Positiv*
Wohnungsmarkt	Durch die Schaffung von allein 12.000 Arbeitsplätzen durch Tesla in Grünheide entsteht ein Wohnraumbedarf, der derzeit nicht vom lokalen Markt gedeckt werden kann.

* Jedoch muss für eine positive Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt noch der Landesentwicklungsplan geändert werden, da derzeit in der Gemeinde kein großvolumiger Wohnungsbau zugelassen ist. Die Landesentwicklungsplanung sucht derzeit nach Lösungen für Grünheide. Aus diesem Grund ist aktuell ein erhöhtes Interesse bzw. auch Bautätigkeit in Königs Wusterhausen zu verzeichnen.

Wachstumskern Flughafenumfeld

Die Entwicklung eines Flughafens hat immer Auswirkungen auf die umliegende Region – vor allem, wenn es sich um den Flughafen der Hauptstadt handelt. Dabei soll in diesem Marktbericht eine Betrachtung der Anrainer Schönefeld und Königs Wusterhausen sowie Wildau durchgeführt werden.

Schönefeld und der Hauptstadtflughafen Berlin-Brandenburg

Nach der Abnahme der Sicherheitsanlage durch den TÜV wird der Flughafen Berlin-Brandenburg (BER) wohl Ende Oktober 2020 nach einer Bauzeit von 14 Jahren und damit in einer der größten Krisen der Luftfahrt eröffnen.² Zwar ist der Flugbetrieb aufgrund der Corona-Pandemie derzeit rückläufig, aber mittelfristig kann von einer Normalisierung ausgegangen werden. Mit der Inbetriebnahme wird auch die Region in den kommenden Jahren einen erneuten Entwicklungsschub erhalten. Vor allem der Landkreis Dahme-Spreewald und im Besonderen Schönefeld, auf dessen Gemarkung der BER liegt, werden hiervon profitieren.

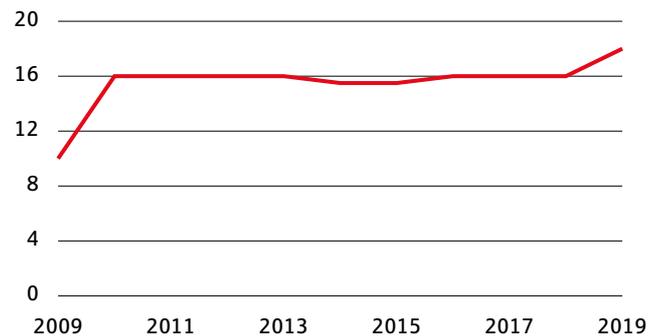
Der derzeitige Büroflächenbestand am BER ist durch Gebäude der 1990er und 2000er Jahre geprägt. Dabei lag der Entwicklungsschwerpunkt in den 1990er Jahren im Lilienthalpark und an der Mittelstraße. In den 2000er Jahren entstanden Neubauten fast ausschließlich im Zuge der Entwicklung des Flughafens im Terminalum-

² vgl. auch FAZ Online (19.03.20): Die historische Krise der Luftfahrt.

feld. Aktueller Schwerpunkt der Entwicklungstätigkeit ist die Hans-Grade-Allee in Neu-Schönefeld. In Summe verfügt der Teilmarkt derzeit über einen Büroflächenbestand von rund 160.000 qm MFG. Zum Vergleich: Der kleinste Berliner Teilmarkt – die Europacity – hat einen Flächenbestand von rund 250.000 qm MFG (2019).

Die derzeitigen Bestandsstrukturen schlagen sich auch im Mietniveau für Büroflächen nieder: Für Neubauten werden in der Spitze 18,00 Euro/qm MFG und für Bestandsflächen bis 13,00 Euro/qm MFG aufgerufen.

Erzielbare Bürospitzenmiete am BER in Euro/qm MFG (2009–2019)



Quelle: bulwiengesa, MFG = Mietfläche nach gif

Aktuell sind rund 2.400 Firmen im Umfeld des Flughafens angesiedelt. Nach Schätzungen könnten bis 2035 etwa 60.000 bis 70.000 Arbeitsplätze vom neuen Hauptstadtflughafen abhängig sein.³ Diese Erwartungen spiegeln sich auch in der Bautätigkeit wider, die in den kommenden Jahren spürbar anziehen wird. So könnten bis 2024 rund 80.000 qm MFG p. a. allein in Schönefeld entstehen, wobei es im Zuge der Corona-Pandemie zu zeitlichen Verschiebungen kommen kann. Zum Vergleich: In den letzten fünf Jahren wurden knapp 6.000 qm MFG p. a. realisiert. Zu den geplanten Projekten zählen (Auswahl):

Objekt	Bürofläche	Status	Fertigstellung
Mizar – Gate Office	18.000 qm MFG	In Bau	2021
Green Gates	35.000 qm MFG	Planung	2023
Grüne Wohnhöfe	25.000 qm MFG	Ideenphase	2023
Skygate – Office	25.000 qm MFG	Ideenphase	2024

³ Tagesspiegel (20.02.20)

Insgesamt werden die geplanten Entwicklungsgebiete in Schönefeld⁴ einen differenzierten Nutzungsfokus besitzen. Der Großteil ist als Büro- und/oder Hotelstandort konzipiert. Folgende Quartiersentwicklungen sind hier beispielhaft zu nennen:

AirTown: Das knapp zehn Hektar große Gelände bildet unmittelbar an der BAB 113 das Eingangstor zum neuen Hauptstadtflughafen. Durch die besondere Lagegunst ist die Sichtbarkeit und Erreichbarkeit der AirTown als sehr gut einzustufen. Vergleichbare Standorte existieren im Umfeld nicht. Insgesamt sollen in der AirTown rund 250.000 qm BGF entstehen, davon 140.000 qm BGF im nördlichen und 110.000 qm BGF im südlichen Bereich. Dabei existieren für das nördliche Areal schon erste Planungen. Hier sollen u. a. zwei Hotels (insg. rund 24.000 qm), ein Gebäude mit Business Apartments (4.800 qm) sowie ein Ärztehaus mit Höhentrainingszentrum (8.000 qm) realisiert werden. Der Baubeginn ist für Mitte 2021 vorgesehen. Die Bauarbeiten für den südlichen Bereich sollen ein Jahr später starten. Die Berliner Sparkasse tritt im Entwicklungsgebiet AirTown als Finanzierer auf.

Gatelands: Der Businesspark schließt nördlich an die AirTown an und kann sowohl von der A 113 als auch von der nördlich verlaufenden Bahntrasse eingesehen werden. Investoren wie OFB entwickeln auf einer Fläche von etwa zehn Hektar rund 290.000 qm BGF. Davon entfallen 20 % auf Hotel- und 80 % auf Büroflächen, die durch Handels- und Dienstleistungsflächen ergänzt werden. Innerhalb des Businessparks ist bereits 2013 – im Zuge der ursprünglichen Eröffnung des BER – das B&B Hotel Berlin-Airport fertiggestellt worden. Auch die bereits genannte Entwicklung Skygate (Office) ist im Entwicklungsgebiet angedacht.

Airgate: Das rund 14 Hektar große Entwicklungsgebiet liegt östlich des BER an der Zufahrtsstraße zum Flughafen. Im Gegensatz zur AirTown oder dem Businesspark Gatelands kann das Gebiet nicht unmittelbar von der Autobahn eingesehen werden. Im Quartier Airgate können rund 275.000 qm BGF im Segment Büro und Hotel entstehen. Das Areal, das im Besitz der FBB (Flughafen Berlin Brandenburg GmbH) bzw. der öffentlichen Hand ist, befindet sich derzeit noch in der Planungsphase.

Midfield Expo Gardens ist ein rund zehn Hektar großes Gebiet in unmittelbarer Nähe der Service Areas. Das Quartier ist ebenfalls im Besitz der FBB (Flughafen Berlin Brandenburg GmbH) und befindet sich derzeit noch im Planungsstadium.

Andere Entwicklungsareale sind hingegen explizit für Logistik und gewerbliche Nutzungen vorgesehen:

Business-Park Wassmannsdorf: Nördlich des BER-Geländes, unmittelbar an der B 96a gelegen, bietet der Park ein Potenzial von über 1 Mio. qm BGF. Neben Büro- und Hotelgebäuden sind auch Logistikflächen vorgesehen. Dabei sind auch hier hochwertige Bürolagen mit Blick auf das Flughafenareal denkbar. Das Gelände befindet sich derzeit noch in der Planung.

Der **Business Park Berlin (inkl. Segro Airport Park)** – zwischen der A 113 und der A 117 – verfügt über eine Grundfläche von 109 Hektar. Hier betreibt u. a. der Industrieimmobilien-Konzern Segro Logistik- und City-Logistik-Flächen. Auch Hotels wie das 2012 fertiggestellte Meininger Hotel Berlin Airport sind hier situiert. Weitere Hotelflächen (niu Hotel und Boardinghouse der Project Immobilien Gruppe) oder Logistikgebäude sind derzeit in Bau. Perspektivisch können hier auch einige Büroobjekte (bspw. B3.Offices der Project Immobilien Gruppe) entstehen. Insgesamt besitzt das Areal – für Hotels, Büros oder Logistikgebäude – ein Potenzial von über 500.000 qm BGF.

Büro- und Gewerbepark Schönefelder Kreuz: Der Büro- und Gewerbepark befindet sich südlich des BER an der A 113. Auf einer Fläche von rund 37 Hektar können Büro- als auch Logistikflächen realisiert werden. Aufgrund der eingeschränkten Lagequalitäten sind hier jedoch nur ergänzende Bürokomponenten denkbar. Das aktuell in der Entwicklung befindliche Areal ist u. a. Standort für ein Amazon-Sortierzentrum. Das im Schönefelder Ortsteil Kiekebusch befindliche Objekt wurde von der Berliner Sparkasse finanziert.

Des Weiteren weisen Gebiete wie Neu-Schönefeld oder die Airport City einen breiteren Nutzungsmix auf. So entwickelt sich Neu-Schönefeld (direkt an der südöstlichen Berliner Stadtgrenze) zu einem urbanen Quartier, das neben Büro- und Hotelflächen auch über Logistik-, Wohn- und Einzelhandelsflächen verfügt. Insgesamt besteht hier ein Potenzial von über 1. Mio. qm BGF. Dabei sind einige Projekte bereits fertiggestellt (Wohnen am Park, Holiday Inn etc.), befinden sich aktuell in Bau (Mizar – Gate Office) oder in der Planungsphase (Grüne Wohnhöfe).

Der Wohnungsmarkt wird ebenfalls im Zuge der BER-Eröffnung und der stark wachsenden Hauptstadt an Bedeutung gewinnen. So wird für den Zeitraum von 2017 bis 2024 innerhalb des Speckgürtels von Berlin in Schönefeld⁵ die höchste Wohnungsbautätigkeit erwartet.

⁴ Teilweise können einzelne Areale auch auf dem Stadtgebiet der deutschen Hauptstadt liegen.

⁵ Die Bautätigkeit in Potsdam ist hierbei nicht berücksichtigt worden.

Entwicklungsperspektive Schönefeld

Büromarkt	Positiv Büronutzer, die eine hohe Konnektivität benötigen (u. a. Beratungsunternehmen) werden sich am oder im Umfeld des BER ansiedeln. Aber auch Firmen, die eng mit der Luftfahrt oder der Branche Logistik verflochten sind werden hier einen Standort suchen. Die geplanten Bauvolumina der kommenden Jahre unterstreichen diese Erwartungen.
Produktions- und Logistikstandort	Positiv Der neue Hauptstadtflughafen wird ein Zentrum des Warenumschlags werden. Folglich sind Lagermöglichkeiten für die Fracht notwendig. Die vorgehaltenen Flächen für Logistik im Umfeld versuchen dies zu ermöglichen. Diese sind sehr gut über das Schönefeld umspannende Autobahnnetz (A 10/ A 113/A 117) erreichbar.
Wohnungsmarkt	Positiv Durch Effekte des BER und als Ausweichstandort im Berliner Umland wird Schönefeld als Wohnstandort immer attraktiver.

Königs Wusterhausen

Königs Wusterhausen ist mit rund 38.000 Einwohnern die größte Stadt im Landkreis Dahme-Spreewald und besitzt mit der FHF eine Hochschule des öffentlichen Dienstes. Der Flughafen BER kann von hier in ca. 20 Kilometern erreicht werden. Dabei ist die Region nicht nur via Luft, sondern auch mit dem Auto (u. a. A 10/A 13) und Schiff (Binnenhafen) gut zu erreichen. Der Landkreis zählt durch seine multimodale Anbindung und die Entwicklungsperspektiven im Zuge der BER-Eröffnung zu den gefragtesten Standorten in der Metropolregion Berlin. Mit den Kommunen Schönefeld und Wildau bildet die Stadt sogar einen Wachstumskern.⁶ Folglich soll neben Königs Wusterhausen auch eine Betrachtung von Wildau stattfinden.

Mit einem BIP je Erwerbstätigem von knapp 72.500 Euro (2017) liegt der Landkreis Dahme-Spreewald nur leicht unterhalb des Wertes der Bundesrepublik und deutlich über dem von Brandenburg. Die Wirtschaftsstruktur ist geprägt von Luft- und Raumfahrt, Logistik, Tourismus und Metallverarbeitung. So haben sich rund 14.500 Unternehmen⁷ im Landkreis angesiedelt, die von günstigen Gewerbesteuerhebesätzen profitieren.

Kommune	Gewerbesteuerhebesatz
Königs Wusterhausen	350
Wildau	350
Schönefeld	240
<i>Nachrichtlich</i>	
Berlin	410

⁶ Das Land Brandenburg fördert 15 Regionen – vor allem in Bezug auf ihre wirtschaftliche und wissenschaftliche Entwicklung.

⁷ Quelle: Wirtschaftsförderung Dahme-Spreewald

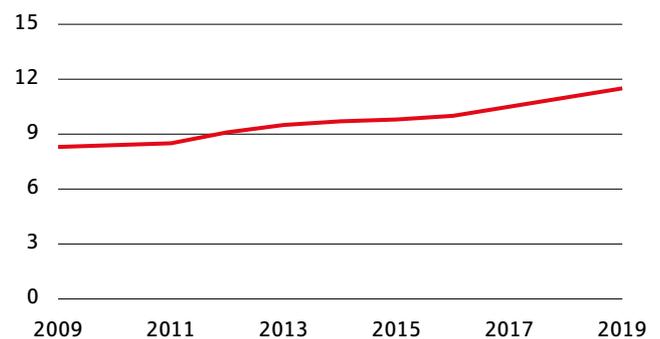
Der Büromarkt in Königs Wusterhausen ist sehr kleinteilig und wird vor allem von Eigennutzern und der öffentlichen Verwaltung bestimmt.

Objekt	Bürofläche	Status	Fertigstellung
Erweiterungs- bau Rathaus	1.000 qm MFG*	Fertiggestellt	2014
Job-Center	3.000 qm MFG	In Bau	2022
Helwig (Medizin)	500 qm MFG*	Planung	2022
Zentrum für Mobilität	1.000 qm MFG*	Ideenphase	2023

*Schätzung

Dabei wies die Stadt in Bezug auf die Spitzenmiete für Büroimmobilien in der Vergangenheit ein sehr moderates Niveau auf, welches nur geringen Schwankungen unterworfen war. Insgesamt deutet die geringe Volatilität auf eine geringe Marktdynamik und damit einhergehend auf ein ausgeglichenes Verhältnis von Angebot und Nachfrage hin.

Bürospitzenmiete Königs Wusterhausen in Euro/qm MFG (2009–2019)



Quelle: bulwiengesa, MFG = Mietfläche nach gif

Während die Bürobautätigkeit in Königs Wusterhausen bisher gering ausfiel, kann in den kommenden Jahren durch die Entwicklung des Funckerbergs⁸ ein Impuls für den Büromarkt generiert werden. Dieser soll dann als Erweiterung des Wissenschafts- und Technologieparks in Wildau fungieren. Aber auch im Ortsteil Diepensee bestehen innerhalb des Gebietes Königspark Potenziale für die Nutzung Gewerbe. Das aus einem Süd-, Nord- und Ostquartier bestehende Gelände weist rund 365.000 qm BGF auf, die jedoch zu 80 % für die Nutzung Wohnen vorgesehen sind.

⁸ Der Funckerberg ist ein Areal im Nordwesten von Königs Wusterhausen. Das rund 130 Hektar große Konversionsareal gehört der Stadt und bietet Möglichkeiten zur Entwicklung von Gewerbe- und Wohnbauflächen.

Entwicklungsperspektive Königs Wusterhausen

Büromarkt	Positiv Flächenpotenziale (im Gegensatz zu Wildau) u. a. auf dem Funckerberg vorhanden.
Produktions- und Logistikstandort	Positiv Im Zuge der Eröffnung des BER kann Königs Wusterhausen durch seine multimodale Anbindung als Logistikstandort an Bedeutung gewinnen.
Wohnungsmarkt	Positiv Schon heute Ausweichstandort zu Berlin, der mit Eröffnung des BER weiter an Bedeutung gewinnen wird.

Wildau

Auch Wildau profitiert von der positiven wirtschaftlichen Entwicklung im Landkreis Dahme-Spreewald. Getragen wird diese vor allem von einem starken Dienstleistungssektor, aber auch vom Produzierenden Gewerbe.

Dabei kann nicht nur über die A 10 der BER zügig erreicht werden, sondern auch die Hauptstadt via S-Bahn (S 46). Diese soll in den nächsten Jahren sogar im 10-Minuten-Takt nach Berlin verkehren.

Zudem verfügt Wildau mit der Technischen Hochschule über die größte Fachhochschule in Brandenburg. Im Wintersemester 2018/2019 waren hier 3.600 Studierende gemeldet. Die Hochschule ist dabei in den SMB-Wissenschafts- und Technologiepark eingebettet. Hier haben sich namhafte – z. T. internationale – Unternehmen angesiedelt. Vorangetrieben wurde die Entwicklung des Standortes durch die Wirtschaftsförderung, die hier ein Zentrum für Luft- und Raumfahrt sowie ein Tagungs- und Gründerzentrum etabliert hat.

SMB-Wissenschafts- und Technologiepark Wildau

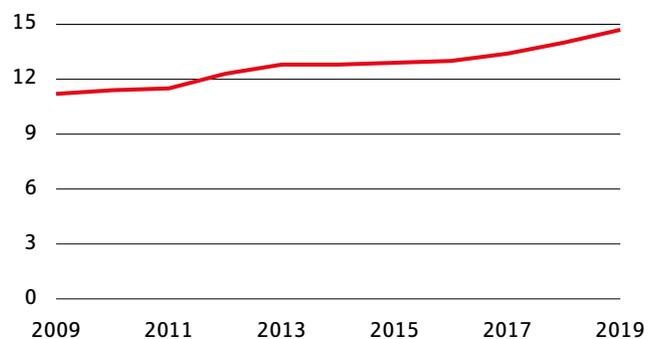
Fläche	360 Hektar
Beschäftigte	500
Zielgruppen	Luftfahrttechnik, Logistik, Information & Kommunikation, Maschinen- & Anlagenbau, Life Sciences
Unternehmen/Institute	Fraunhofer-Institut Zentrum für Luft- und Raumfahrt Gemtec AG (Maschinenbau)
Sonstiges	Einbettung der Hochschule in den SMB

Der SMB-Wissenschafts- und Technologiepark stellt dabei sowohl in der Vergangenheit als auch aktuell den dominierenden Entwicklungsschwerpunkt in der Stadt dar. Ausgewählte Entwicklungen der nächsten Jahre verdeutlichen dies:

Objekt	Bürofläche	Status	Fertigstellung
Fraunhofer (IAP)	2.300 qm MFG	In Bau	2020
Lok 21	6.000 qm MFG	In Bau	2020
Neubau Zentrum für Zukunftstechnologien	5.600 qm MFG	In Bau	2020
Elements	7.600 qm MFG	Planung	2021
NUWO	6.600 qm MFG	Planung	2022

Auch der Wildauer Büromarkt profitiert vom Wissenschafts- und Technologiepark. Das anziehende Mietniveau spiegelt die positive Entwicklung auf dem Büromarkt wider.⁹ Ende 2019 datierte die Spitzenmiete im Landkreis bei 14,70 Euro/qm MFG. Diese wird dabei in Wildau und Schönefeld erzielt.

Bürospitzenmiete Landkreis Dahme-Spreewald in Euro/qm MFG (2009–2019)



Quelle: bulwiengesa, MFG = Mietfläche nach gif

Jedoch sind die Erweiterungsmöglichkeiten am Standort des SMB nahezu erschöpft, sodass bspw. Königs Wusterhausen als Ausweichstandort fungieren kann. Insgesamt ergeben sich für die zukünftige Entwicklung des Standortes Wildau folgende Perspektiven:

Entwicklungsperspektive Wildau

Büromarkt	Positiv Aktuell Nachfrageanstieg und Anstieg der Bautätigkeit zu verzeichnen, jedoch sind die Flächenpotenziale im SMB nahezu erschöpft.
Produktions- und Logistikstandort	Neutral Kein Logistikscherpunkt im Umfeld des BER
Wohnungsmarkt	Positiv Ausweichstandort zu Berlin bzw. dem BER

⁹ Für Wildau werden von bulwiengesa keine Büromieten in Zeitreihe erhoben. Folglich werden die Werte für den Landkreis dargestellt.

Fazit

Der derzeitige Mangel an Büroflächen in der deutschen Hauptstadt – in Verbindung mit einem dynamischen Anstieg der Mieten in der jüngsten Vergangenheit – lässt periphere Standorte auch außerhalb der Berliner Stadtgrenzen in den Fokus von Investoren und Mietern rücken. Jedoch können durch die Auswirkungen der Coronakrise dezentrale Lagen an Bedeutung verlieren, da hier die konjunkturelle Schwächephase zu Überkapazitäten führen kann.

Doch wie wirkt sich diese Entwicklung auf die sogenannte Flughafenachse aus? Diese soll in den kommenden Jahren durch die Fertigstellung von Großprojekten einen enormen Wachstumsschub erfahren. Neben der Eröffnung des neuen Hauptstadtflughafens, der teilweise einen großen Einfluss auf die Entwicklung im Süden und Südosten Brandenburgs haben wird, wird auch die Inbetriebnahme der Tesla Gigafactory Auswirkungen auf Grünheide – und die Region – haben.

Dabei wurden in diesem Marktbericht Städte – mit Ausnahme von Grünheide – betrachtet, die schon über ein reges Büromarktgeschehen verfügen. Diese Kommunen stellen somit den Nukleus für die weiteren Entwicklungen in der Region dar. Im Gegensatz dazu ist für Grünheide Pioniergeist erforderlich, da hier noch keine Agglomerationen vorhanden sind, die die Basis für weitere Entwicklungen darstellen.

Dabei sind die Großprojekte nicht nur in einen Wachstumskern – wirtschaftliche und wissenschaftliche Förderung von Regionen durch das Land Brandenburg – eingebettet, sondern verfügen mit der Hochschule Wildau über eine Bildungseinrichtung, die die Grundlage für die weitere Entwicklung durch die Ausbildung von Fachkräften legt. Hierbei entsteht ein Cluster mit Schwerpunkten in den Bereichen Luftfahrt und Logistik.

Insgesamt werden die Großprojekte aufgrund ihres Bauvolumens und den in diesem Zusammenhang geschaffenen Arbeitsplätzen massive Auswirkungen auf die

Region haben. Auch gewinnen die Gemeinden als Wohnstandort an Bedeutung. Die im Zeitverlauf entstehende enge Verzahnung von Wissenschaft und Wirtschaft kann eine stabile Flughafenachse (in Verbindung mit Berlin) schaffen, die weniger anfällig für Krisen sein kann. Dabei verfügt jeder Standort über Stärken und Schwächen.

	Stärken*	Schwächen*
Grünheide	<ul style="list-style-type: none"> – Sehr gute Anbindung an den MIV (A 10) – Zügige Erreichbarkeit des BER – Geringes Mietniveau 	<ul style="list-style-type: none"> – Unterdurchschnittliche wirtschaftliche Rahmendaten – Grünheide muss sich erst entwickeln – Entwicklung von Wohnbauflächen (derzeit) eingeschränkt – Eingeschränkte Urbanität
Schönefeld	<ul style="list-style-type: none"> – Flughafen als Alleinstellungsmerkmal (Zukunft) – Ausweichstandort für preissensible Nutzer – Sehr große Bauvolumina möglich – Niedriger Gewerbesteuerhebesatz – Sehr gute Anbindung an den MIV 	<ul style="list-style-type: none"> – Tlw. eingeschränkte Urbanität/Versorgungsmöglichkeiten – Hohe Wettbewerbsintensität
Königs Wusterhausen	<ul style="list-style-type: none"> – Hochschulstandort – Beliebter Ausweichstandort im Berliner Umland (Wohnen) – Multimodale Verkehrsanbindung 	<ul style="list-style-type: none"> – Funckerberg als Ausweichstandort noch nicht etabliert
Wildau	<ul style="list-style-type: none"> – Sehr gute Anbindung an den MIV (A 10) – Gute Anbindung an den ÖPNV (S-Bahn Berlin) – Hochschulstandort mit hoher Wahrnehmung 	<ul style="list-style-type: none"> – Fehlende Büroflächenpotenziale

*Auswahl

Folglich werden unterschiedliche Entwicklungspfade bestritten werden, die von den jeweiligen Standorteigenschaften und -profilen abhängig sind.

Über die Marktberichte

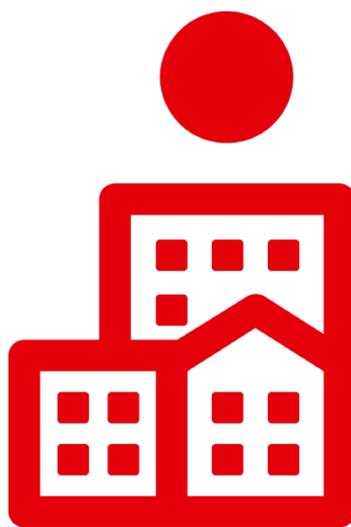
Die Berliner Sparkasse hat sich am regionalen Immobilienfinanzierungsmarkt als wahrscheinlich größter Marktteilnehmer positioniert und verzeichnet starke Zuwachsraten. Sie bietet maßgeschneiderte Finanzierungsmodelle in einem der dynamischsten Immobilienmärkte Europas. Um ihre Geschäftspartner und die interessierte Öffentlichkeit zu informieren, wird in Zusammenarbeit mit bulwiengesa der

Berliner Gewerbeimmobilienmarkt regelmäßig näher beleuchtet. Im Fokus stehen Themen, Standorte oder Marktsegmente, über die üblicherweise weniger oder nicht in diesem Detaillierungsgrad berichtet wird, die aber dennoch Bedeutung für den Berliner Gewerbeimmobilienmarkt haben.

Impressum

Berliner Sparkasse
 Gewerbliche Immobilienfinanzierung
 Tel.: 030/869 589 50
www.berliner-sparkasse.de/if

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



[berliner-sparkasse.de](https://www.berliner-sparkasse.de)