

Marktbericht – Ausgabe 04/2018

# Das südliche Berliner Umland.

Boomregion oder „Janz weit draußen“?

 Berliner  
Sparkasse

Gut für Berlin.  
Seit 1818.



# Das südliche Berliner Umland – Boomregion oder „Janz weit draußen“?

Die Bundeshauptstadt ist gefragt wie nie. Nach Jahrzehnten des Dornröschenschlafs hält der Aufschwung seit einigen Jahren mit steigender Dynamik an. Die Konsequenz: Nicht nur Wohnungen entwickeln sich zum raren Gut. Auch der Berliner Büroimmobilienmarkt hat sich zum Vermietermarkt gewandelt. Unternehmen ringen verstärkt um die verbliebenen Büroflächen in der Berliner City. Wer Glück hat, bekommt noch einen heißbegehrten Mietvertrag – allerdings zu einem deutlich höheren Mietpreis als noch vor wenigen Jahren.

Die heterogene Stadtstruktur Berlins bietet allerdings noch Potenzialstandorte abseits der allbekannten Citylagen. Zudem treibt der zunehmende Nachfragedruck Unternehmen auch immer häufiger jenseits der Berliner Stadtgrenze. Ein Global Player wie eBay wagte beispielsweise schon vor Langem den Sprung über die administrative Grenze Berlins.

Aber wo genau bietet das Berliner Umland gute Standorte für Unternehmen? Ob und wenn ja, wo genau andere Unternehmen folgen könnten, soll nun analysiert werden. Dabei konzentrieren sich die aktuellen Fokuslagen dieses Marktberichts auf das südliche Berliner Umland.

Ein derart detailliertes Bild über diesen Bereich der Hauptstadtregion ist derzeit ein Novum. Dabei sollen die aktuellen Leuchttürme des südlichen Berliner Umlands analysiert und auf ihre Bürokennzahlen hin untersucht werden. Das Ziel: Erkenntnisse zu den Strukturen, dem Mietpreisniveau und den Flächenpotenzialen sowie den Vor- und Nachteilen der einzelnen Lagen sowie deren Perspektiven. Ob es sich beim südlichen Berliner Umland tatsächlich um eine Boomregion handelt oder doch noch das Berliner Schlagwort „Janz weit draußen“ angemessen ist, soll im Rahmen dieses Marktberichtes beantwortet werden.

Die Betrachtung des südlichen Berliner Umlands folgt im zweiten Teil des Marktberichts. Im Vorfeld soll der vor dem Dilemma der Flächenknappheit und gleichzeitig anhaltend hohen Nachfrage stehende Berliner Büroimmobilienmarkt mit seinen wichtigsten Marktkennzahlen vorgestellt werden. Denn auch die Entwicklungen im dritten Quartal 2018 sorgen für Überraschungen.



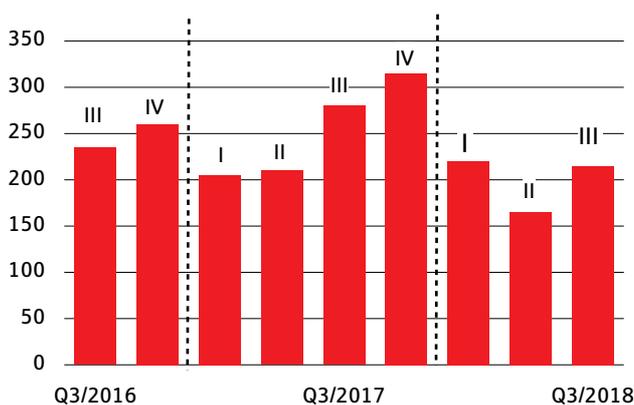
## 2018 ohne Rekord beim Flächenumsatz?

Sehr viele wollen, aber nur wenige können noch Büroflächen in Berlin anmieten. Der Grund: derzeit gibt es kaum noch Flächenangebote.

So hätte auch das Ergebnis des 3. Quartals 2018 von 215.000 qm MFG deutlich höher ausfallen können, blieb aber hinter dem Jahr 2017 zurück. In Addition wurden in den ersten drei Quartalen somit 600.000 qm MFG umgesetzt, rund 14,0 % weniger als im Vorjahreszeitraum.

Ein Aufwärtstrend ist im Vergleich zum schwachen zweiten Quartal allerdings allemal erkennbar. Bis zum Jahresende kann daher mit einem Umsatz zwischen 850.000 und 950.000 qm MFG gerechnet werden – kein Rekordniveau, aber trotzdem erneut ein überdurchschnittliches Ergebnis.

**Büroflächenumsatz in Berlin in Tsd. qm MFG**  
(Q3/2016 – Q3/2018)



Quelle: bulwiengesa, MFG = Mietfläche nach gif

Treiber des Berliner Büroimmobilienmarktes waren auch in diesem Quartal junge Digitalunternehmen. So sicherte sich ein Berliner Digitalunternehmen rund 15.000 qm MFG im Neubauprojekt Pandion The Shelf in Kreuzberg – der größte Abschluss in diesem Quartal. Die Sprachlernplattform Babbel (Lesson Nine GmbH) im Pintschhaus und der Coworking Anbieter Rent 24 trugen ebenfalls großflächig zum Umsatz bei.

Auffällig ist, dass der Flächenumsatz in Projektentwicklungen weiter steigt. Neben den genannten wurden im dritten Quartal 2018 auch in weiteren Projektentwicklungen wie dem B:HUB am Ostkreuz und der Heidestraße großflächig Flächen angemietet.

Flächen in den eigentlich so begehrten City- und Cityrandlagen Berlins rücken für viele Mieter dabei in endlose Ferne. So wurde der Trend der Verlagerung in die dezentralen Stadtgebiete Berlins auch im dritten Quartal 2018 mehr als deutlich.

## Berlin braucht neue Büroflächen – Leerstandsrate rutscht weiter in den Keller

Der Rückgang der Flächenumsätze war auf dem Berliner Büroimmobilienmarkt durchaus zu erwarten. Aufgrund der extrem niedrigen Leerstandsrate von 1,8 % können zahlreiche Gesuche bereits nicht mehr bedient werden. Auch die gestiegene Bautätigkeit hilft nur wenig, da sich die Mehrheit der Fertigstellungen noch bis 2020 hinziehen wird und ein Großteil der Flächen bereits heute vermietet ist.

**Büroflächenleerstand in Berlin**  
(Q3/2016 – Q3/2018)



Quelle: bulwiengesa

## Berlins Spitzenmietniveau stagniert erstmals seit zwei Jahren wieder

Trotz der verschärften Angebots-/Nachfragesituation konnte das Berliner Spitzenmietniveau seinen rapiden Aufwärtstrend im dritten Quartal 2018 nicht fortsetzen und verweilt erst einmal bei 32,50 Euro/qm MFG.

Die aktuell in Realisierung befindlichen Bauprojekte werden allerdings mittelfristig zu einem wieder ansteigenden Mietpreisniveau führen. Die Marke von 35,00 Euro/qm MFG bleibt somit weiterhin in kurzfristiger Sichtweite.

**Bürospitzenmiete in Berlin in Euro/qm MFG**  
(Q3/2016 – Q3/2018)



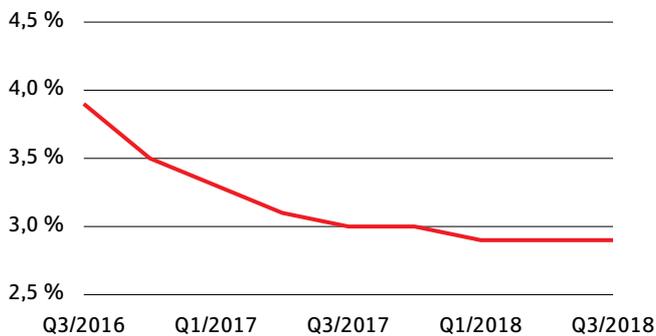
Quelle: bulwiengesa, MFG = Mietfläche nach gif

## Geringes Angebot auch auf dem Berliner Investmentmarkt

Eines vorweg: der Berliner Investmentmarkt blieb auch im dritten Quartal 2018 gefragt und Berliner Büroimmobilien bleiben Wunschobjekte der Investoren.

Allerdings führt die enorme Reduktion von Angeboten auch zu einem Transaktionsrückgang und die Spitzenrendite verweilt im dritten Quartal 2018 auf dem sehr niedrigen Niveau von 2,9 %. Perspektivisch erscheint ein weiteres Absinken der Rendite durchaus möglich, allerdings nur noch mit wenig Luft nach unten.

Nettoanfangsrendite für Bürogebäude in zentralen Lagen Berlins (Q3/2016 – Q3/2018)



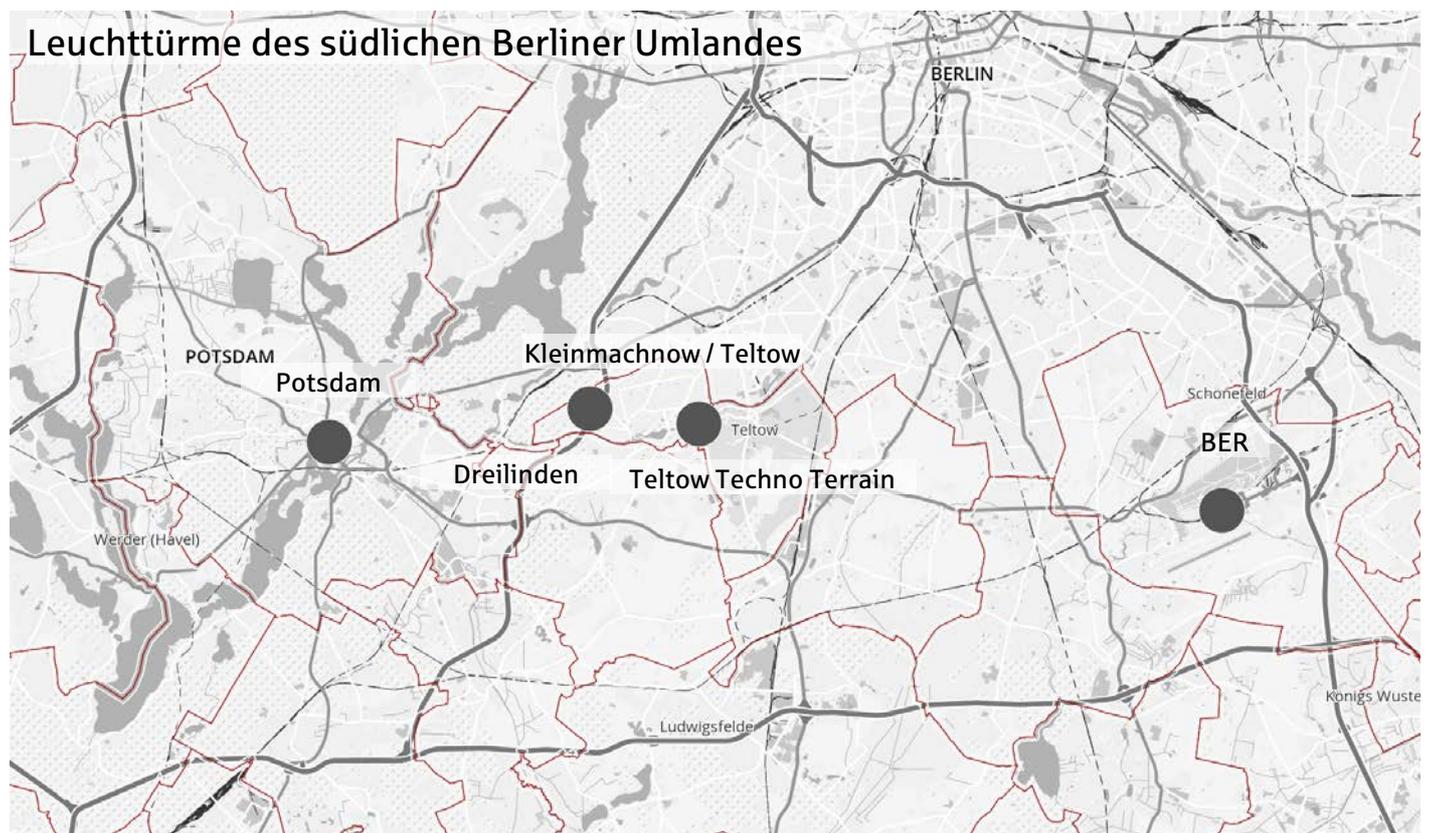
Quelle: bulwiengesa

## In Berlin geht es heiß her – Berliner Umlandlagen rücken in den Fokus

Die anhaltend hohe Flächenkonkurrenz auf dem Berliner Büroimmobilienmarkt erschwert jegliche Form der Flächenerweiterung. So verkündete ein Berliner Maklerhaus kürzlich etwas überspitzt, dass für die Büroflächensuche, egal welcher Größenordnung, gut ein halbes Jahrzehnt eingeplant werden sollte. Illusorisch für viele, vor allem junge Unternehmen. Bevor sie Berlin nun ganz den Rücken kehren und auf Alternativstandorte wie Leipzig oder Jena ausweichen, kommt auch das Berliner Umland in Betracht. Hier profitiert man noch von der Nähe zu Berlin und verfügt zudem über zusätzliche Optionen bei der Flächenauswahl.

Ob aus Platznot oder anderen Gründen, das Berliner Umland erlebt momentan einen spürbaren Aufwind. Immer häufiger machen sich Berliner Unternehmen auf die Suche nach Gewerbeflächen außerhalb Berlins. Im Fokus der Betrachtung soll dabei das südliche Berliner Umland stehen. Hier konnten sich bereits einige Lagen besonders profilieren.

Diese Standorte weisen nicht nur eine für die Region überdurchschnittliche Büromarktrelevanz auf, sondern beweisen auch besonders starke überregionale Ausstrahlungstendenzen. Diese Leuchttürme des südlichen Berliner Umlandes werden im Folgenden in Fact Sheets beleuchtet. Im Fokus stehen dabei Status quo, Entwicklung und Perspektiven.





Quelle: bulwiengesa AG

### Fact Sheet Potsdam – die Perle Brandenburgs

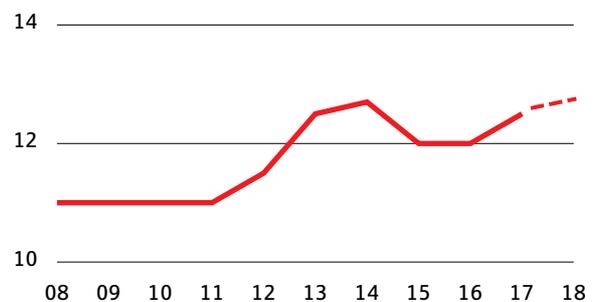
Die Landeshauptstadt Potsdam grenzt direkt an Berlin und ist dabei die bevölkerungsreichste Stadt Brandenburgs. Sie ist vor allem für ihr historisches Vermächtnis als ehemalige Residenzstadt der Könige von Preußen bekannt. Heute fungiert sie als wichtiger Verwaltungs-, Dienstleistungs- und Wissenschaftsstandort. Der Anschluss an die Berliner Verkehrsinfrastruktur in Form des Berliner S- und Autobahnnetzes wirkt sich dabei förderlich aus.

Von der sehr guten Anbindung und der Nähe zu Berlin profitiert der Potsdamer Büroimmobilienmarkt. Das spiegelt sich auch in der Miete wider, welche mit 12,50 Euro/qm MFG in der Spitze zu den höchsten im Osten Deutschlands gehört. Mit Blick auf die Entwicklungen des Berliner Büromarktes gehört Potsdam allerdings zu den preisgünstigeren Lagen der Metropolregion.

Ein Großteil des aktuellen Flächenangebotes ist allerdings nach der Wiedervereinigung entstanden und weist entsprechende Standards auf. Neubauten wurden nur wenige realisiert und wenn, dann oft in Form von Eigennutzungen der öffentlichen Hand (2015, 2016).

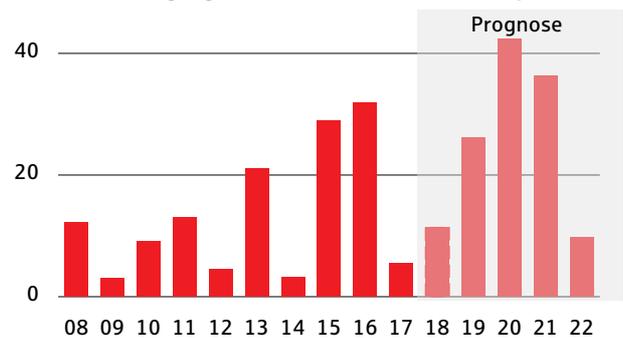
Die Fertigstellungspipeline lässt bis 2022 wieder ein überdurchschnittliches Neubauvolumen erwarten. Dies ist erneut v. a. auf großvolumige Eigennutzungen zurückzuführen, aber auch private Entwicklungen stehen in den Startlöchern. Perspektivisch wird der Standort dabei noch stärker von der dynamischen Entwicklung des Berliner Büromarktes profitieren, was sich in einer höheren Nachfrage niederschlagen wird. Auch mit steigenden Mieten ist zu rechnen, denn in Potsdam sind freie Flächen v. a. im Neubau begehrter und rar.

Spitzenmietniveau Potsdam 2008 – 2018 in Euro/qm MFG



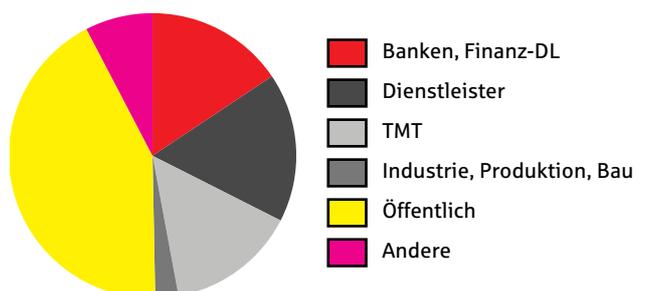
Quelle: bulwiengesa

Büroflächenneuzugang Potsdam 2008 – 2022 in Tsd. qm MFG



Quelle: bulwiengesa

Umsatz nach Branchen Potsdam 2008 – 2018 in %



Quelle: bulwiengesa



Quelle: GRAFT/Flughafen Berlin Brandenburg GmbH

**Fact Sheet BER – ein Standort in den Startlöchern**

An der südlichen Stadtgrenze Berlins im brandenburgischen Schönefeld entsteht momentan der neue Airport Berlin Brandenburg „Willy Brandt“ (IATA: BER). Von der Berliner Innenstadt aus wird der Großflughafen Berlin über verschiedene Verkehrsmittel erreichbar sein.

Die Bestandsstrukturen in Schönefeld sind derzeit noch geprägt durch zahlreiche ältere Bestandsgebäude und nur vereinzelte Büroobjekte mit Neubauqualitäten. Dies schlägt sich natürlich in der zu erzielenden Miete nieder.

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

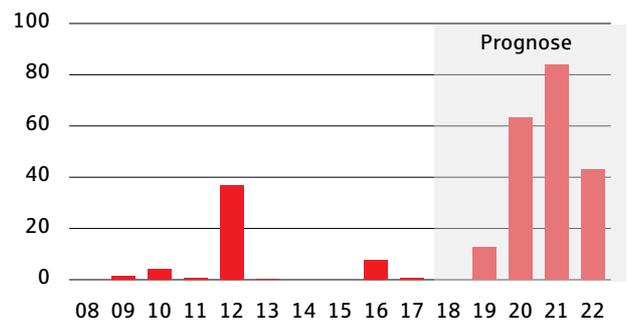
Nach einer Fertigstellungsspitze 2012 sind weitere relevante Volumina erst 2020/21 zu erwarten. Hier liegen die Entwicklungsschwerpunkte insbesondere in Neu-Schönefeld, rund um die Hans-Grade-Allee an der B 96. Langfristig bietet zudem der Zufahrtsbereich zum Terminal und das weitere Umfeld große Entwicklungspotenziale. Nach der Flughafeneröffnung erscheint für den Büroimmobilienmarkt am BER daher eine ähnlich positive Entwicklung wie in Frankfurt und Amsterdam-Schiphol realistisch. Wesentliche Impulse für den Büroimmobilienmarkt am BER sind allerdings auch ohne Flughafeneröffnung möglich, v. a. durch eine Großanmietung einer der Digitalriesen. Voraussetzung ist ein Standort mit bereits jetzt guter Infrastruktur. Mit den existierenden Planungen bestehen entsprechend berechnete Hoffnungen, dass sich auch hier ein eigener Büroteilmarkt erfolgreich etabliert.

**Spitzenmietniveau BER-Airport 2008 – 2018 in Euro/qm MFG**



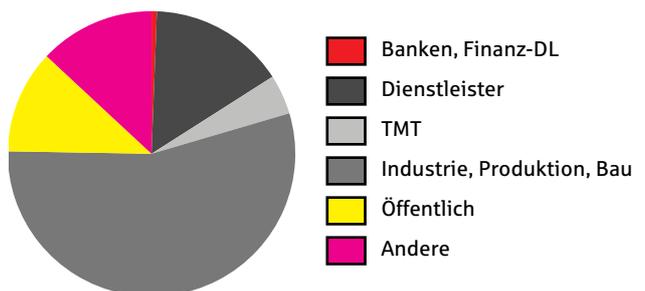
Quelle: bulwiengesa

**Büroflächenneuzugang BER-Airport 2008 – 2022 in Tsd. qm MFG**



Quelle: bulwiengesa

**Umsatz nach Branchen BER-Airport 2008 – 2018 in %**



Quelle: bulwiengesa



Quelle: bulwiengesa AG

### Fact Sheet Dreilinden – etablierter Gewerbestandort mit Synergieeffekten

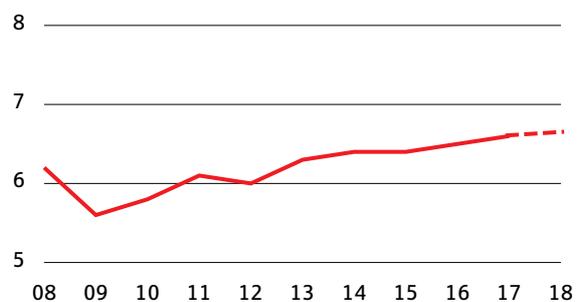
Der Gewerbepark Europarc Dreilinden befindet sich in der Brandenburger Gemeinde Kleinmachnow. Durch seine Lage an der Stadtgrenze und der BAB 115 bringt das Areal besondere Eigenschaften mit, was bereits vor Jahren den prominenten Mieter eBay angezogen hat. Andere Global Player, wie DHL, Liebherr und Porsche, sind vergleichsweise neu am Standort.

Die durchschnittlichen Büromieten im Landkreis liegen aktuell bei moderaten 6,60 Euro/qm MFG. Das Mietniveau im Europarc Dreilinden liegt jedoch deutlich darüber. In Bestandsgebäuden werden zwischen 10,00 und 11,00 Euro/qm MFG aufgerufen, in Neubauprojekten aktuell bis zu 14,00 Euro/qm MFG. Einhergehend mit der Marktentwicklung in Berlin hat sich auch hier das Mietniveau in der jüngsten Vergangenheit spürbar erhöht.

Größere Vorhaben im Landkreis wurden fast ausschließlich im Europarc Dreilinden realisiert. Aktuell befinden sich jeweils zwei Projekte in Bau und in konkreter Planung. Die zwei in Bau befindlichen Vorhaben (Baufeld F2, Einstein22) werden noch Ende 2018 bzw. Anfang 2019 fertiggestellt. Für die teils großvolumigen Planungen wird bis 2021/2022 mit der Realisierung gerechnet. Insgesamt sind vor diesem Hintergrund überdurchschnittlich hohe Fertigstellungszahlen in den kommenden Jahren zu erwarten.

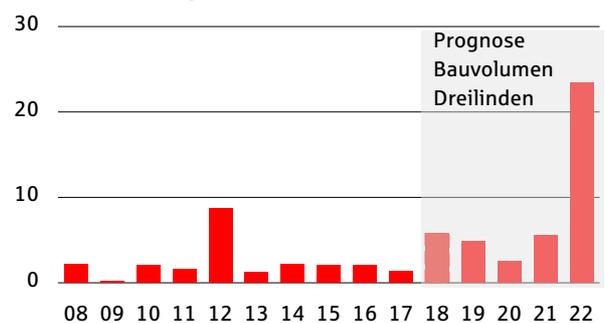
Der Standort profitiert dabei von der dynamischen Entwicklung des Berliner Büroimmobilienmarktes mit seinen extremen Flächenverknappungstendenzen. Ebenso ist davon auszugehen, dass sich der niedrige Gewerbesteuerhebesatz und Synergien mit bestehenden Unternehmen positiv auswirken.

Ø-Büromieten LK Potsdam-Mittelmark\* 2008 – 2018 in Euro/qm MFG



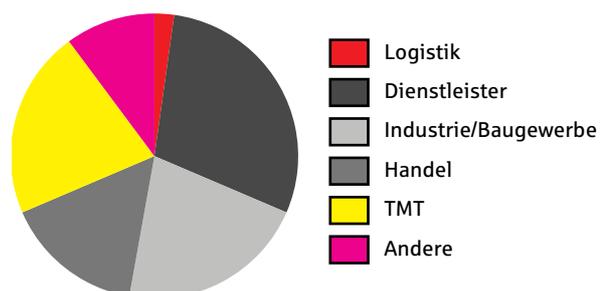
Quelle: bulwiengesa; \* Spitzenmietniveau wird nicht ausgewiesen

Büroflächenneuzugang LK Potsdam-Mittelmark/Dreilinden 2008 – 2022 in Tsd. qm MFG



Quelle: bulwiengesa

Unternehmen nach Branchen Dreilinden 2008 – 2018 in %



Quelle: bulwiengesa



Quelle: bulwiengesa AG

## Fact Sheet Techno Terrain Teltow – Platz für Unternehmen

Direkt im Süden Berlins mit Nähe zur Landeshauptstadt Potsdam liegt die Stadt Teltow. Teltow zählt zum Berliner „Speckgürtel“ und profitiert somit vom Großraum Berlin, inklusive einer guten Verkehrsanbindung an das Auto- bahn- und S-Bahnnetz.

Das Techno Terrain Teltow ist mit rund 600.000 qm Gewerbefläche, auf denen sich über 200 Unternehmen mit mehr als 6.200 Beschäftigten niedergelassen haben, das größte innerstädtische Gewerbegebiet Brandenburgs.

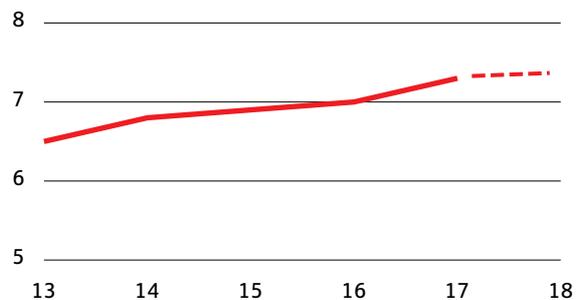
Das Preisniveau ist moderat und liegt für Bestandsgebäude unter 10,00 Euro/qm MFG. In Neubauten werden jedoch Preise deutlich darüber aufgerufen.

Die Büroflächen im Techno Terrain Teltow eignen sich gut für mittelständische bis große Unternehmen, da die Büroflächen eine minimale Größe von 100 qm MFG haben und gleichzeitig auch sehr großvolumig Flächen angeboten werden können.

Der Bestand wird überwiegend durch Gebäude aus den 1990er Jahren dominiert. Aktuell realisiert die PROJECT Immobilien AG bis voraussichtlich Ende 2020 im Projekt GIRO rund 9.500 qm MFG Neubaufäche am Standort.

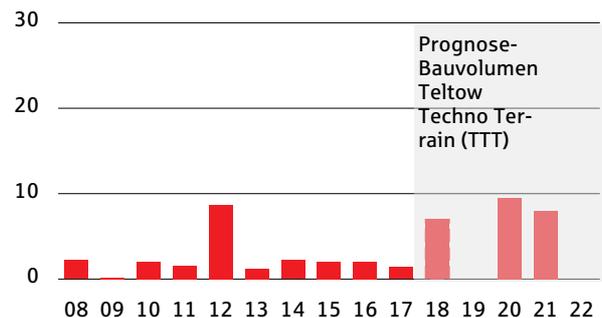
Die Flächen- und Grundstücksverfügbarkeit sowie der niedrigere Gewerbesteuerhebesatz werden bei anhaltender Dynamik des Berliner Büroimmobilienmarktes auch perspektivisch als die größten Nachfragetreiber für das Techno Terrain Teltow fungieren. Aufgrund der bereits langen Existenz des Gewerbegebietes liegen jedoch sehr etablierte Strukturen vor, die das Veränderungspotenzial des Standortes in Teilen einschränken.

Ø-Büromieten Teltow\* 2013 – 2018 in Euro/qm MFG



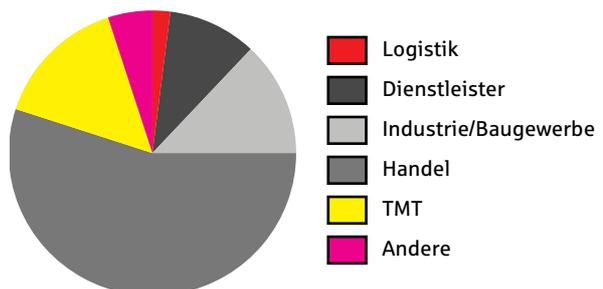
Quelle: bulwiengesa; \*Spitzenmieten werden nicht ausgewiesen

Büroflächenneuzugang LK Potsdam-Mittelmark/Teltow Techno Terrain 2008 – 2022 in Tsd. qm MFG



Quelle: bulwiengesa

Unternehmen nach Branchen Techno Terrain Teltow



Quelle: bulwiengesa

**Gewerbliche Leuchttürme im Berliner Südwesten**

Standorte	Potsdam	BER-Airport	Dreilinden	Techno Terrain Teltow
Gemeinde	Potsdam	Schönefeld	Kleinmachnow	Teltow
Büroflächenbestand in qm MFG	1.351.000	131.500	70.000	600.000 (Gewerbefläche)
Pipeline bis 2022 in qm MFG	130.000	202.500	40.000	25.000
Aktueller Neubau (Auswahl)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Think Campus, 7.500 qm MFG, fertig 2020</li> <li>- Büroneubau, 7.400 qm MFG, fertig 2019</li> <li>- Neubau Wetterdienst, 7.000 qm MFG, fertig 2021</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sonnenhöfe, 11.400 qm MFG, fertig 2021</li> <li>- B3 Office, 20.000 qm MFG, fertig 2020/22</li> <li>- Büroneubau Alpine, 10.000 qm MFG, fertig 2020</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Baufeld F2, 5.790 qm MFG, fertig 2018</li> <li>- Einstein 22, 4.800 qm MFG, fertig 2019</li> <li>- EMC 2, 5.000qm MFG, fertig 2021</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- GIRO, 9.500 qm Bürofläche, fertig 2020</li> </ul>
Branchencluster	Forschung, Life Science, Medien, Software, IT	Logistik, Dienstleister, Industrie, Transport, Handel	Dienstleister, Baugewerbe/ Industrie, Software/Technologie	Divers: u. a. Dienstleistungen/Verwaltung/F&E
Unternehmen (Auswahl)	Hasso-Plattner-Institut, Max-Planck-Gesellschaft, SNT Deutschland, SAP	Dachser, Parexel, Unitax, Deutsche Post	eBay, Paypal, mobile.de, HIGHYAG, Interroute, DHL, Porsche, Liebherr	O2, AOK Nordost, microtech GmbH, EBK Krüger GmbH, IHK Potsdam
Spitzenmiete in Euro/qm MFG	12,50 - 13,00	15,50 - 16,00	13,00 - 14,00	11,50 - 12,50
Perspektive	↑	↑	↑	↗

Quelle: bulwiengesa.de

**Fazit**

Berlin brummt und zwar an allen Ecken. Die äußerst große Dynamik, der der Berliner Büroimmobilienmarkt derzeit unterliegt, dokumentiert sich in einer sehr hohen Nachfrage. Parallel sind die Berliner Citylagen nun schon bereits seit Längerem weit entfernt von einer funktionierenden Fluktuationsreserve. Es werden kaum noch Flächen angeboten. Entsprechend steigen die Preise.

Problematisch für Berlin: Die starke wirtschaftliche Entwicklung Berlins zusammen mit der steigenden Anzahl an Bürobeschäftigten benötigt immer mehr Büroflächen.

Dieser Nachfragedruck wird in Berlin in den kommenden Jahren kaum bedient werden können. Bis 2022 werden allein berlinweit aus dem Bürobeschäftigtenwachstum 1,3 Mio. qm zusätzliche Bürofläche benötigt. Klassische Umzüge kommen da noch oben drauf.

Selbst das Anziehen der Bautätigkeit im Berliner Kerngebiet wird die Büroflächennachfrage nicht gänzlich decken. Eine Entwicklung der Büromärkte im Umland ist für das wirtschaftliche Wachstum Berlins daher unabdingbar.

Diese Rahmenbedingungen führten bereits in den letzten Jahren vermehrt zur Umsiedlung von kleinen und mittelständischen Unternehmen ins Umland, dabei vor allem ins südliche Berliner Umland. Da in Berlin auch

große zusammenhängende Flächen außerhalb von Projektentwicklungen kaum mehr zu haben sind, werden zunehmend auch Nutzer mit mittleren bis großen Flächengesuchen angesprochen.

Das aktuelle Marktumfeld spielt dem Umland also stark in die Karten. Durch die stetig zunehmende Flächenverknappung verändern sich zum Teil die Nachfragegewohnheiten der Nutzer, sodass auch Standorte außerhalb des regionalen Idealprofils angefragt werden. Dies gilt gerade, wenn hier die entsprechenden Flächenvolumina und -qualitäten zur Verfügung gestellt werden können.

Das Branchenspektrum stellt sich hierbei sehr heterogen dar und fokussiert sich auf Unternehmen aus den Bereichen Verarbeitendes Gewerbe, Technologie, Forschung und Entwicklung, Software und IT, Dienstleistungen sowie Handel und Logistik. Vor allem KMUs (kleine und mittelständische Unternehmen), Firmenzentralen oder Backoffice-Bereiche mit entsprechenden Flächenbedarfen kommen dabei in Frage.

Die Nachteile dieser Standorte, wie die Entfernung zur Berliner Innenstadt und den dortigen Institutionen, sowie mögliche Schwierigkeiten bei der Mitarbeiterakquise rücken dabei vermehrt in den Hintergrund – eine sehr gute Anbindung vorausgesetzt.

Den betrachteten Leuchttürmen des südlichen Berliner Umlandes können dabei gute bis sehr gute Entwicklungsperspektiven bescheinigt werden. Potsdam und Dreilinden können von ihren Branchenprofilen profitieren. Während sich Potsdam als Wissenschafts- und Technologiestandort mit Institutionen wie dem Hasso-Plattner-Institut und SAP etablieren konnte, befinden sich in Dreilinden die Internetriesen eBay und Paypal sowie vermehrt Dienstleister.

Somit bieten die beiden Standorte sehr gute Perspektiven, die durch gut gefüllte Büroflächenpipelines im Süden Berlins untermauert werden.

Auch dem Techno Terrain Teltow (TTT) werden gute Entwicklungsperspektiven bescheinigt, da er Angebote in sehr unterschiedlicher Größenordnung und Qualität liefern kann. Einschränkend wirkt sich jedoch tatsächlich der hohe Etablierungsgrad der Standortes aus. Mit der Entwicklung des Gewerbeparks in den 1990er Jahren wurde der Großteil des Bürobestands erbaut und große Flächen überbaut. Aktuell sind daher nur noch wenige Grundstücksflächen verfügbar. Viele Projekte sind also nicht mehr möglich und die Angebote beschränken sich überwiegend auf den Bestand. Dies schränkt die Entwicklungs- und Veränderungspotenziale des Standortes etwas ein, wenngleich auch das TTT in den kommenden Jahren profitieren wird.

Das Flughafenumfeld weist derzeit noch die typischen Strukturen dezentraler Lagen auf. Nur langsam steigt die Bautätigkeit im gesamten Umfeld an. Aktuell konzentriert sich die Entwicklungstätigkeit fast ausschließlich auf Neu Schönefeld, rund um die Hans-Grade-Allee. Hier entsteht ein zunehmend urbanes Quartier aus Wohnen und Büro, für das auch zusätzliche Infrastruktur geschaffen wird.

Mit diesen Rahmenbedingungen erscheinen auch jetzt schon Großvermietungen, zum Beispiel aus der Digitalwelt, möglich.

Weitere Entwicklungen, wie beispielsweise entlang des Zufahrtsbereiches zum Terminal, werden erst mit einer mittel- bis langfristigen Perspektive erwartet.

Das aktuelle Marktumfeld bietet dabei günstige Rahmenbedingungen für die geplanten Entwicklungen am BER. Mit der Umsetzung weiterer Vorhaben werden so nach und nach die Voraussetzungen für die Etablierung und Positionierung als eigenständiger Büroteilmarkt geschaffen. Dabei ist eine Entwicklung nach dem Vorbild der erfolgreichen Flughafenstandorte Frankfurt und Amsterdam-Schiphol durchaus denkbar. Hierfür ist allerdings ein langer Atem notwendig.

**Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass das südliche Berliner Umland spürbar von der aktuellen Büromarktsituation profitiert. Wenn man so will, boomt es, wenngleich weniger stark als in Berlin selbst. Große Flächenpotenziale, der niedrige Gewerbesteuerhebesatz, die Nähe und die gute Anbindung zu und nach Berlin sowie moderate Mietpreise stellen die wichtigen Standortkriterien für Nachfrager dar.**

**Auch perspektivisch bieten insbesondere die Schwerpunktlagen, dabei v. a. das Flughafenumfeld, große Chancen für eine nachhaltige Etablierung innerhalb des Büromarktes der Metropolregion, denn die Stadt wächst und Entlastung ist dringend nötig. Der Süden ist hierfür sehr gut aufgestellt, um weiter und verstärkt von der aktuellen Situation zu profitieren.**

## Über die Marktberichte

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

Berliner Gewerbeimmobilienmarkt regelmäßig näher beleuchtet. Im Fokus stehen Standorte oder Marktsegmente, über die üblicherweise weniger oder nicht in diesem Detaillierungsgrad berichtet wird, die aber dennoch einen bedeutenden Anteil am Berliner Gewerbeimmobilienmarkt haben.

## Impressum

Berliner Sparkasse  
Gewerbliche Immobilienfinanzierung  
Tel.: 030/869 589 50  
[www.berliner-sparkasse.de/if](http://www.berliner-sparkasse.de/if)

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

