

BER FLUGHAFEN
BERLIN
BRANDENBURG

AUSWIRKUNGEN DER BER- ERÖFFNUNG AUF DIE REGIONALEN IMMOBILIENMÄRKTE

Online Pressekonferenz
23.09.2020



**RUECKER
CONSULT**

DIE REFERENTEN

AUSWIRKUNGEN DER BER-ERÖFFNUNG AUF DIE REGIONALEN IMMOBILIENMÄRKTE



Oliver Igel

Bezirksbürgermeister
Treptow-Köpenick

Thema:

Chancen und Herausforderungen hoher Wachstumsraten im Südosten Berlins



Rainer Schorr

Geschäftsführer
PRS Family Trust

Thema:

Grundstücksnachfrage, Preisentwicklung und Baulandnutzbarmachung



Clemens Rapp

Geschäftsführer
FAY Projects

Thema:

Das erste Büroprojekt am BER



Mareike Lechner

Vorstand
immobilien-experten.ag.

Thema:

Langfristige Entwicklung von Campus und Hotel in Berlin-Adlershof

AGENDA

AUSWIRKUNGEN DER BER-ERÖFFNUNG AUF DIE REGIONALEN IMMOBILIENMÄRKTE

01 Begrüßung

02 Kurzvorträge der Referenten

03 Diskussion und Fragerunde



Bezirksamt
Treptow-Köpenick



immobilien-experten-ag.
www.immexa.de



02

KURZVORTRÄGE



Treptow-Köpenick und der BER

TREPTOW-KÖPENICK IM ÜBERBLICK

- im Südosten Berlins
- 168 km² Fläche
- 40% Grünflächen und 13% Wasser (Berlins größter See: Müggelsee)
- 273 000 Einwohner/innen



WIRTSCHAFT

moderner Wirtschaftsstandort mit Orientierung auf Dienstleistung, Forschung und Entwicklung

Bedeutende Unternehmen mit Sitz im Bezirk: Siemens AG, Berlin Chemie AG

9.991 Unternehmen

Tourismus ist ein wichtiger und entwicklungsfähiger Wirtschaftsfaktor

unmittelbare Nähe zum Großflughafen "Willy Brandt" (BER) begünstigt die Ansiedlung von Unternehmen und Organisationen

hervorragenden Zukunftsperspektiven als Wirtschaftsstandort



INNOVATION UND TECHNOLOGIE

drei Innovations- und Technologiezentren:
WISTA, Technologie- und Gründerzentrum
Spreekníe und Innovationspark Wuhlheide
Stadt für Wirtschaft, Wissenschaft und
Medien (WISTA) ist einer der 15 größten
Wissenschafts- und Technologiestandorte
weltweit

- 16 wissenschaftliche Einrichtungen
- 1.144 Unternehmen
- mehr als 19.400 Beschäftigte
- 8.438 Studierende

Schwerpunkte:
Medien, Biotechnologie,
Mikrosystemtechnologie, neue Materialien
und Prozesse, optische Technologien,
Informations- und
Kommunikationstechnologien, Umwelt- und
Energieforschung



Zukunftsort & Wirtschaft 4.0

Zukunftsorte Adlershof und Schönevide (2 von insg. 11)

- Standorte mit Flächenpotenzial
- wissenschaftsbasierte Netzwerkstrukturen
- fördern Innovationen und Wettbewerbsfähigkeit der regionalen



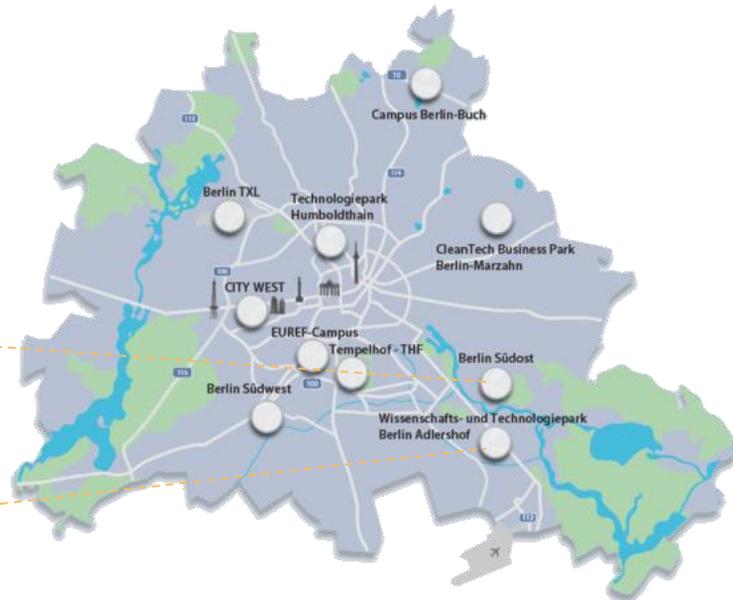
ZUKUNFTSORT

Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort
Berlin Schönevide



ZUKUNFTSORT
Adlershof

ort



INFRASTRUKTUR

168 km² Fläche

40% Grünflächen und 13% Wasserflächen

15 Ortsteile

667.8 km Stadtstraßen

17,7 km Bundesstraße

124 Brücken

Direkter Zugang zur Autobahn

Öffentliche Verkehrsmittel

Bezirk besitzt sehr verkehrsgünstige Lage
(Straße, Schienennetz und Wasser)

BER Berlin-Brandenburg ist Motor für die
Entwicklung des Großbezirks



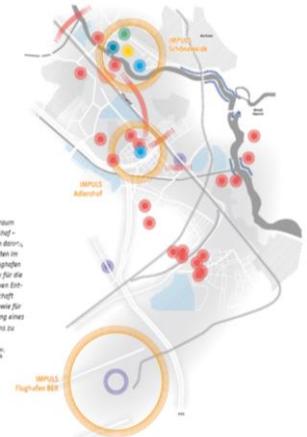
Das Tor zu Berlin - Flughafenregion

- Großflughafen BBI
- Transformationsraum BER-Adlershof-Schöneeweide – Korridor zwischen Flughafen und Innenstadt
- BBI Business Park – mit 109ha Berlins größter Gewerbepark



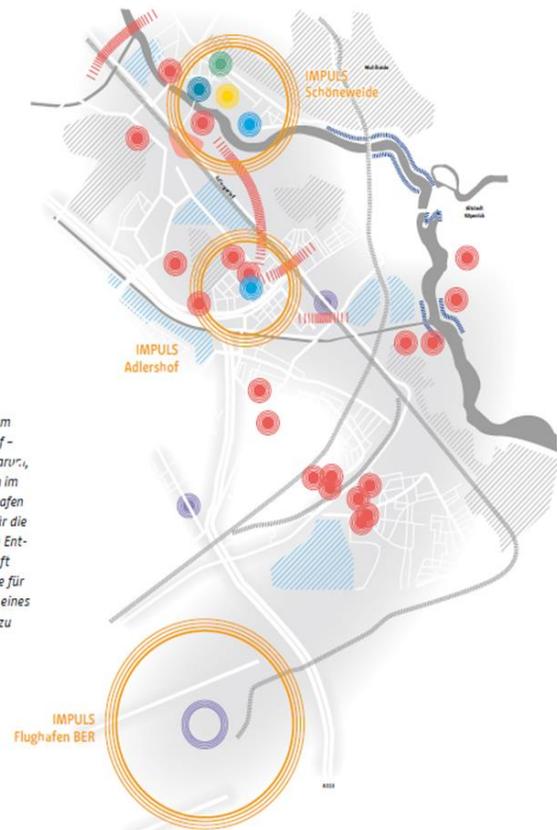
STEK 2030 Schöneeweide – Adlershof - BER

Strategie	Maßnahmen
Strategie 1 Ankern des neuen Innenstadts	<ul style="list-style-type: none"> • Entwicklung von Innenstadtpartnern für die Standortentwicklung • Nutzung von Leerflächen (z.B. Industrie- und Gewerbeflächen) • Impact für Investoren und Investitionsanreize • Funktionale Integration in die Stadtstruktur
Strategie 2 Mit der Innenstadt verbunden	<ul style="list-style-type: none"> • Integriertes Verkehrsmanagement für die Standortentwicklung • Verbesserung der Erreichbarkeit und Vernetzung • Entwicklung von Mobilitätsdienstleistungen • Entwicklung von Fußwegen und Radwegen • Entwicklung von Grünflächen und Freizeitanlagen
Strategie 3 Attraktivität steigern	<ul style="list-style-type: none"> • Entwicklung von Kultur- und Freizeitanlagen • Entwicklung von Wohn- und Gewerbeimmobilien • Entwicklung von Grünflächen und Freizeitanlagen • Entwicklung von Kultur- und Freizeitanlagen
Strategie 4 Ankern des neuen Innenstadts	<ul style="list-style-type: none"> • Entwicklung von Kultur- und Freizeitanlagen • Entwicklung von Wohn- und Gewerbeimmobilien • Entwicklung von Grünflächen und Freizeitanlagen • Entwicklung von Kultur- und Freizeitanlagen
Strategie 5 Ankern des neuen Innenstadts	<ul style="list-style-type: none"> • Entwicklung von Kultur- und Freizeitanlagen • Entwicklung von Wohn- und Gewerbeimmobilien • Entwicklung von Grünflächen und Freizeitanlagen • Entwicklung von Kultur- und Freizeitanlagen
Strategie 6 Ankern des neuen Innenstadts	<ul style="list-style-type: none"> • Entwicklung von Kultur- und Freizeitanlagen • Entwicklung von Wohn- und Gewerbeimmobilien • Entwicklung von Grünflächen und Freizeitanlagen • Entwicklung von Kultur- und Freizeitanlagen
Strategie 7 Ankern des neuen Innenstadts	<ul style="list-style-type: none"> • Entwicklung von Kultur- und Freizeitanlagen • Entwicklung von Wohn- und Gewerbeimmobilien • Entwicklung von Grünflächen und Freizeitanlagen • Entwicklung von Kultur- und Freizeitanlagen
Strategie 8 Ankern des neuen Innenstadts	<ul style="list-style-type: none"> • Entwicklung von Kultur- und Freizeitanlagen • Entwicklung von Wohn- und Gewerbeimmobilien • Entwicklung von Grünflächen und Freizeitanlagen • Entwicklung von Kultur- und Freizeitanlagen
Strategie 9 Ankern des neuen Innenstadts	<ul style="list-style-type: none"> • Entwicklung von Kultur- und Freizeitanlagen • Entwicklung von Wohn- und Gewerbeimmobilien • Entwicklung von Grünflächen und Freizeitanlagen • Entwicklung von Kultur- und Freizeitanlagen
Strategie 10 Ankern des neuen Innenstadts	<ul style="list-style-type: none"> • Entwicklung von Kultur- und Freizeitanlagen • Entwicklung von Wohn- und Gewerbeimmobilien • Entwicklung von Grünflächen und Freizeitanlagen • Entwicklung von Kultur- und Freizeitanlagen
Strategie 11 Ankern des neuen Innenstadts	<ul style="list-style-type: none"> • Entwicklung von Kultur- und Freizeitanlagen • Entwicklung von Wohn- und Gewerbeimmobilien • Entwicklung von Grünflächen und Freizeitanlagen • Entwicklung von Kultur- und Freizeitanlagen
Strategie 12 Ankern des neuen Innenstadts	<ul style="list-style-type: none"> • Entwicklung von Kultur- und Freizeitanlagen • Entwicklung von Wohn- und Gewerbeimmobilien • Entwicklung von Grünflächen und Freizeitanlagen • Entwicklung von Kultur- und Freizeitanlagen
Strategie 13 Ankern des neuen Innenstadts	<ul style="list-style-type: none"> • Entwicklung von Kultur- und Freizeitanlagen • Entwicklung von Wohn- und Gewerbeimmobilien • Entwicklung von Grünflächen und Freizeitanlagen • Entwicklung von Kultur- und Freizeitanlagen
Strategie 14 Ankern des neuen Innenstadts	<ul style="list-style-type: none"> • Entwicklung von Kultur- und Freizeitanlagen • Entwicklung von Wohn- und Gewerbeimmobilien • Entwicklung von Grünflächen und Freizeitanlagen • Entwicklung von Kultur- und Freizeitanlagen
Strategie 15 Ankern des neuen Innenstadts	<ul style="list-style-type: none"> • Entwicklung von Kultur- und Freizeitanlagen • Entwicklung von Wohn- und Gewerbeimmobilien • Entwicklung von Grünflächen und Freizeitanlagen • Entwicklung von Kultur- und Freizeitanlagen
Strategie 16 Ankern des neuen Innenstadts	<ul style="list-style-type: none"> • Entwicklung von Kultur- und Freizeitanlagen • Entwicklung von Wohn- und Gewerbeimmobilien • Entwicklung von Grünflächen und Freizeitanlagen • Entwicklung von Kultur- und Freizeitanlagen
Strategie 17 Ankern des neuen Innenstadts	<ul style="list-style-type: none"> • Entwicklung von Kultur- und Freizeitanlagen • Entwicklung von Wohn- und Gewerbeimmobilien • Entwicklung von Grünflächen und Freizeitanlagen • Entwicklung von Kultur- und Freizeitanlagen
Strategie 18 Ankern des neuen Innenstadts	<ul style="list-style-type: none"> • Entwicklung von Kultur- und Freizeitanlagen • Entwicklung von Wohn- und Gewerbeimmobilien • Entwicklung von Grünflächen und Freizeitanlagen • Entwicklung von Kultur- und Freizeitanlagen
Strategie 19 Ankern des neuen Innenstadts	<ul style="list-style-type: none"> • Entwicklung von Kultur- und Freizeitanlagen • Entwicklung von Wohn- und Gewerbeimmobilien • Entwicklung von Grünflächen und Freizeitanlagen • Entwicklung von Kultur- und Freizeitanlagen
Strategie 20 Ankern des neuen Innenstadts	<ul style="list-style-type: none"> • Entwicklung von Kultur- und Freizeitanlagen • Entwicklung von Wohn- und Gewerbeimmobilien • Entwicklung von Grünflächen und Freizeitanlagen • Entwicklung von Kultur- und Freizeitanlagen



STEK 2030 Schöneeweide – Adlershof - BER

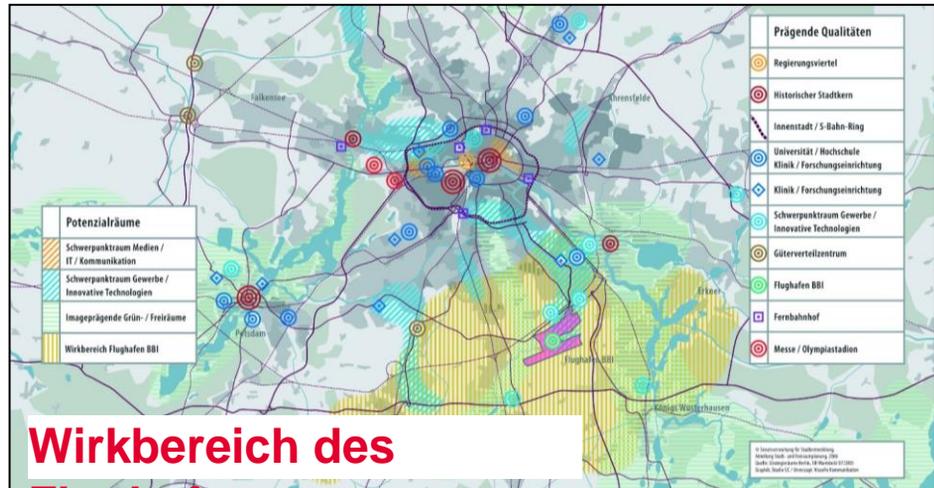
Impuls	
Strategie 1 Wirtschaft mit smartem Wissen stärken	<ul style="list-style-type: none"> Hochschul- und Forschungsstandort mit Ausstrahlungswirkung nutzen Industrie- und Gewerbeflächen (u.a. EPZ) sichern und entwickeln
Strategie 2 Mit Kreativität Kräfte freisetzen	<ul style="list-style-type: none"> Impuls für Kunst- und Kulturproduktion Touristische Potenziale verstärkt erschließen
Strategie 3 Bildung und Qualifizierung sichern Arbeit	<ul style="list-style-type: none"> Bildungsstandort mit Ausstrahlungswirkung für die Stadtteilenwicklung
Strategie 4 Die Vielfalt der Quartiere stärken	<ul style="list-style-type: none"> Maßnahmen zum Umgang mit Aufwertungs- und Verdrängungsprozessen Zentrierende Stadträume zur Identitätsbildung nutzen Wohnflächenpotenziale aktivieren und erforderliche Folgeninfrastruktur entwickeln Entwicklungsdruck steuern
Strategie 5 Wo Stadt und Grün gemeinsam wachsen	<ul style="list-style-type: none"> Öffentlichen Raum städtebaulich und funktional qualifizieren Bedeutende Standorte mit internationaler Ausstrahlung städtebaulich profilieren Freiraumverknüpfungen stärken Verknüpfung zwischen Quartieren stärken Stadteingänge aufwerten Wasserläufe zugänglich und attraktiv gestalten
Strategie 6 Die Weichen zur klimagerechten Metropole stellen	<ul style="list-style-type: none"> Lokale Grünverbindungen optimieren und ausgestalten Grün- und Freiflächen qualifizieren und an Klimawandel anpassen
Strategie 7 Erreichbarkeit und stadtverträgliche Mobilität ausbauen	<ul style="list-style-type: none"> ÖPNV stärken - Regionalbahnhöfe Leistungsfähige Verkehrsknotenpunkte lokal, regional und international einbinden Im Bau befindliche bzw. geplante U-Bahn, Straßenbahn, S-Bahn Planung Autobahn
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> Öffentliche Grünflächen (Auswahl) Wasserfläche Öffentliche Verkehrserschließung (Auswahl)



„Im Transformationsraum Schöneeweide – Adlershof – BER geht es vor allem darum, die neuen Möglichkeiten im Korridor zwischen Flughafen und Innenstadt aktiv für die schon derzeit positiven Entwicklungen in Wirtschaft und Wissenschaft sowie für die weitere Gestaltung eines urbanen Lebensraums zu nutzen.“

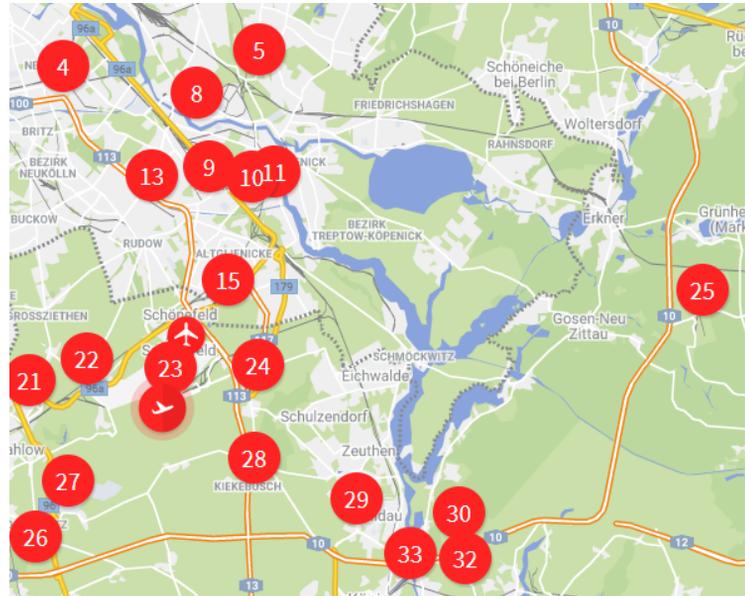
Bezirksstadtrat Rainer Hölmer,
Bezirksamt Treptow-Köpenick

„Flughäfen werden zu immer wichtigeren Schwerpunkten der Stadt- und regionalen Entwicklung. Sie handeln nicht nur als Katalysatoren für Wirtschaftswachstum, neue Beschäftigung und Immobilienentwicklung, sondern entwickeln sich auch in multifunktionale Aktivitätszentren für sich.“ Übersetzung © Boris Braun, Johanna Schlaack



Wirtschaftsprognose (ohne Tesla-Effekt)

- 34 Gewerbestandorte der Airport Region Berlin Brandenburg
- aufgewertete Raum in einem Umkreis von ca. 30 bis 35 km um den zukünftigen Flughafen „Berlin Brandenburg Willy Brandt“ als Airport Region Berlin-Brandenburg
- 85.000 Jobs am und um den Flughafen - im direkten und indirekten Umfeld
- Arbeitsplätze im flughafenaffinen Gewerbe, in Handel, Logistik, aber auch IKT/Medien und Wissenschaft/Forschung
- hohe Nachfrage nach Büro- und Gewerbeflächen – steigende Mieten



EINIGE BEISPIELHAFTE UNTERNEHMENSANSIEDLUNGEN

F.LIST Germany

Rieck Logistik

Lufthansa Aviation Training

Nordkurier Logistik

AMS - Airport Service

EVS FLIGHTTRAINING

Ahlberg Metalltechnik

Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt

Atos

Freudenberg

...

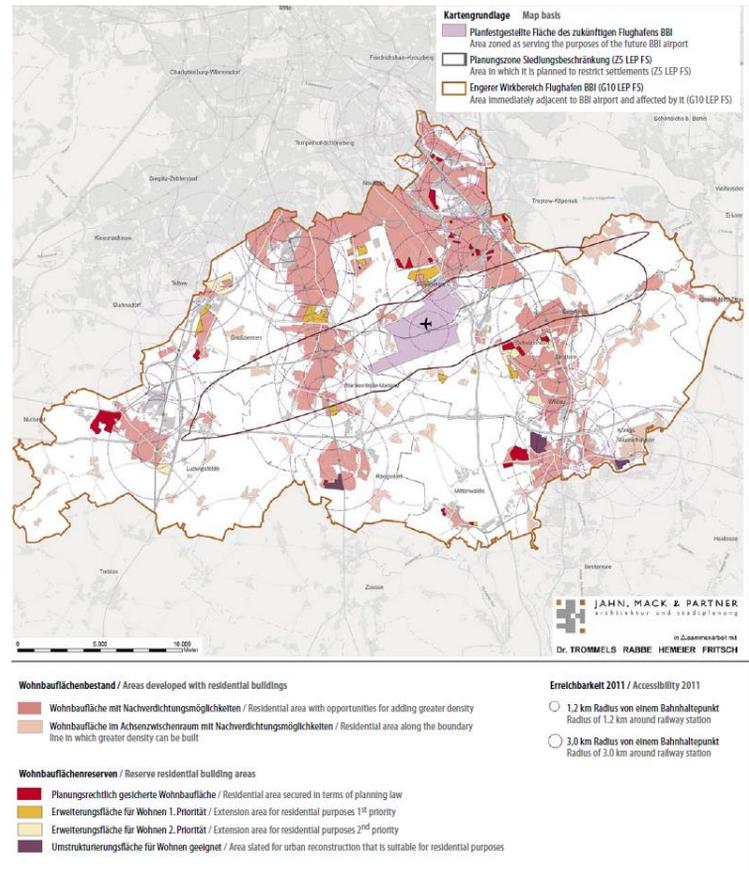
Bevölkerungsprognose bis 2030

(ohne Tesla-Effekt)

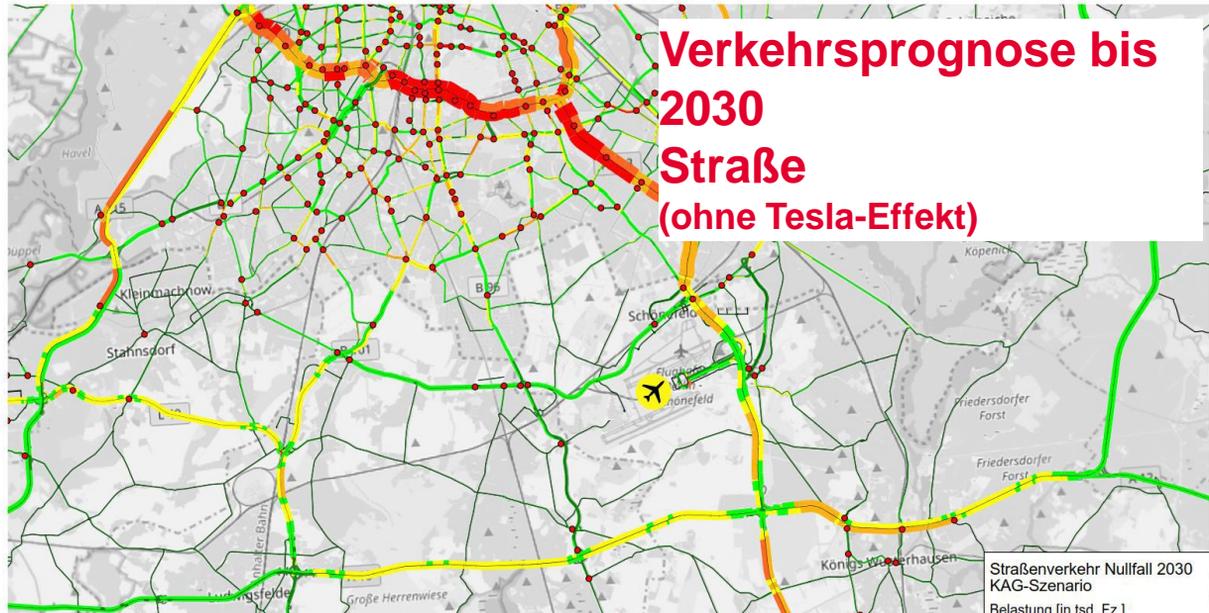
- + 40.000 Einwohner*innen direkte Flughafenregion
- + 120.000 Einwohner*innen Berlin

Flughafenumfeld:

- 450 Hektar Reserveflächen für Wohnen
- Strukturkonzept ermöglicht weitere 780 Hektar Wohnbauflächen
- Nachfrage nach Wohnungen steigt
- Innenbereichslagen können nachträglich verdichtet werden
- „Siedlungsbeschränkung“ keine neuen Flächen für Wohnungen

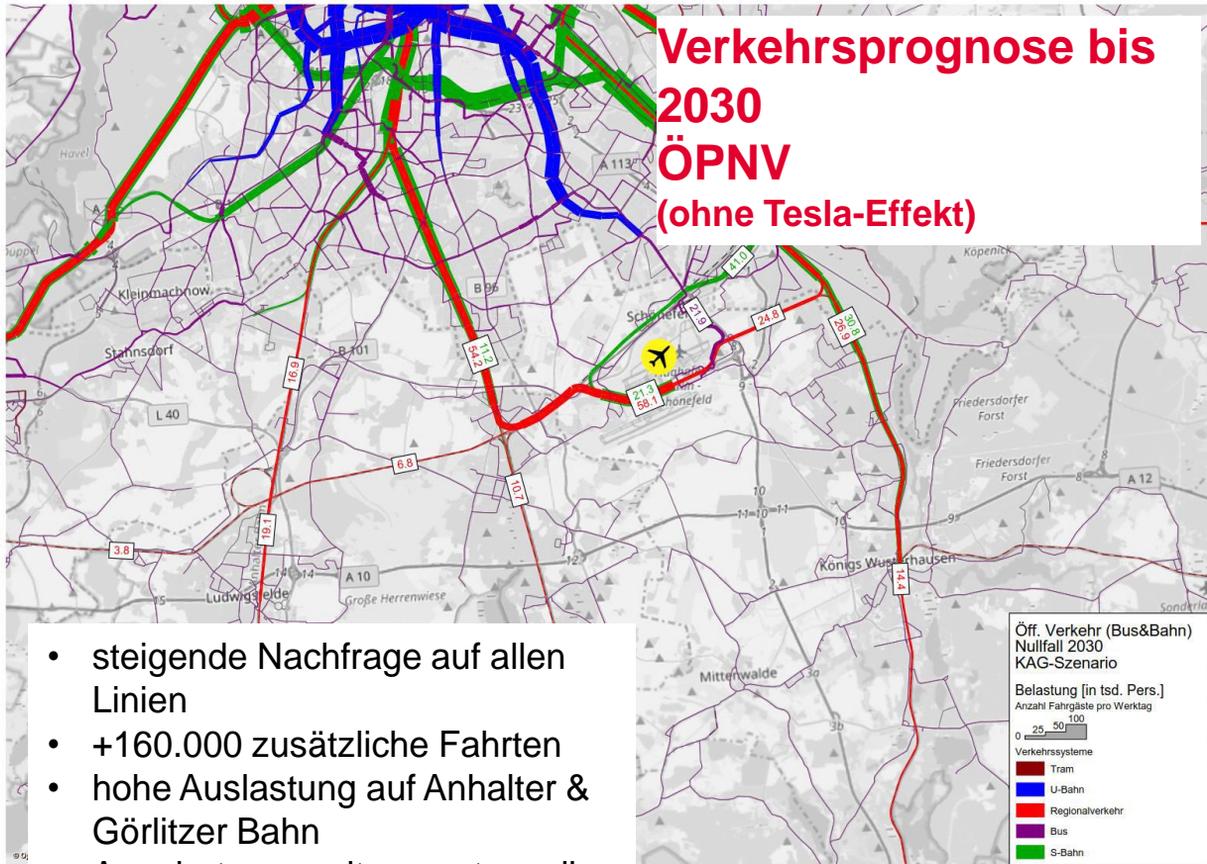


Verkehrsprognose bis 2030 Straße (ohne Tesla-Effekt)



- stark zunehmender Straßenverkehr
- +220.000 zusätzliche Fahrten
- steigender Schwerverkehr
- starke Auslastung Ausweichrouten
- Verlagerung auf ÖPNV und Radverkehr notwendig

Verkehrsprognose bis 2030 ÖPNV (ohne Tesla-Effekt)



- steigende Nachfrage auf allen Linien
- +160.000 zusätzliche Fahrten
- hohe Auslastung auf Anhalter & Görlitzer Bahn
- Angebotsausweitung notwendig

Attraktivität des Bezirkes birgt auch enorme Herausforderungen

- Infrastruktur
- Kapazitäten von Schulen und Kindergärten
- Wohnungsmarkt – Schaffen von neuem Wohnraum

Treptow-Köpenick bei Zahl der geprüften und genehmigten Bauanträge im berlinweiten Vergleich vorn

unterstützt insbesondere genossenschaftliches Wohnen



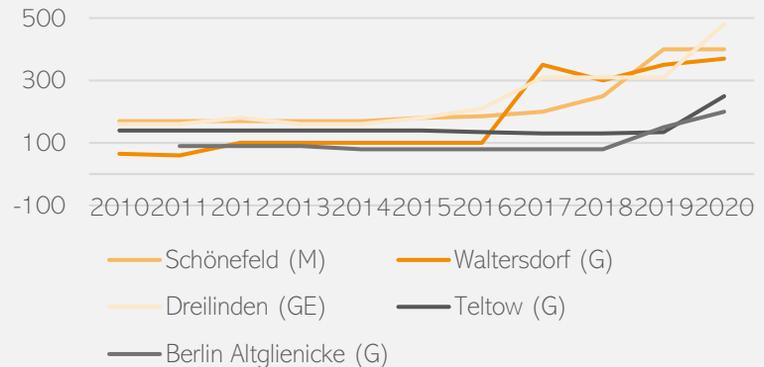
Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

- Wir beraten institutionelle Investoren bei der Akquisition und der Entwicklung von Grundstücken
- Wachstumsregionen in Deutschland mit einem Schwerpunkt in Berlin
- Konzepte für Nutzungen und Bebauungsdichten werden in enger Abstimmung mit den jeweiligen Kommunen erstellt
- In Schönefeld sind wir seit 2018 aktiv und entwickeln drei größere Areale im Umfeld des BER
- Preisanstieg seit Mitter der 10er-Jahre spürbar



Quelle: Wüest Partner Deutschland auf Datengrundlage der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Land Brandenburg

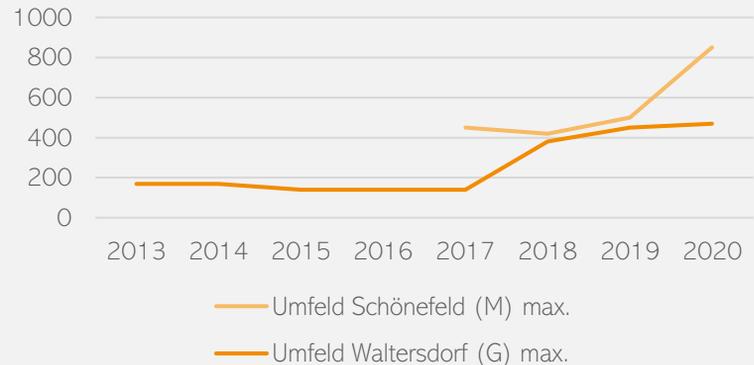
- Grundstückspreise am BER entwickeln sich analog zu anderen Standorten im südlichen Berliner Umland
- Leicht deutlichere Dynamik seit dem die Fertigstellung des Flughafens in greifbare Nähe gerückt ist
- Dreilinden steigt deutlicher und früher, weil der Standort auch vom alten Flughafen profitiert und ähnlich gut an das Autobahnnetz angebunden ist
- Durchschnittspreise geben die aktuelle Nachfrage der Entwickler nur eingeschränkt wider



Quelle: Wüest Partner Deutschland auf Datengrundlage der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Land Brandenburg sowie des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

Grundstückspreisentwicklung am BER

- Spitzenpreise baureifer Grundstücke vor allem seit 2018 stark gestiegen
- Hohe Nachfrage aus dem Logistikbereich sowie von Entwicklern, die für flughafennahe Industrien bauen
- Auch Tesla-Effekt ist spürbar
- Corona-Pandemie sorgt für leichte Verzögerungen
- Bis Ende 2021 werden sich die Preise um mehr als 50 Prozent erhöhen.



Quelle: Wüest Partner Deutschland auf Datengrundlage der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Land Brandenburg



Online-PK: 23.09., 11:00Uhr
Airport-Cities

FAY Projects GmbH

Innovativ aus Tradition ... seit fast 60 Jahren



Ralf Esler



Thomas Frank



Wolfgang Fink



Clemens Topp



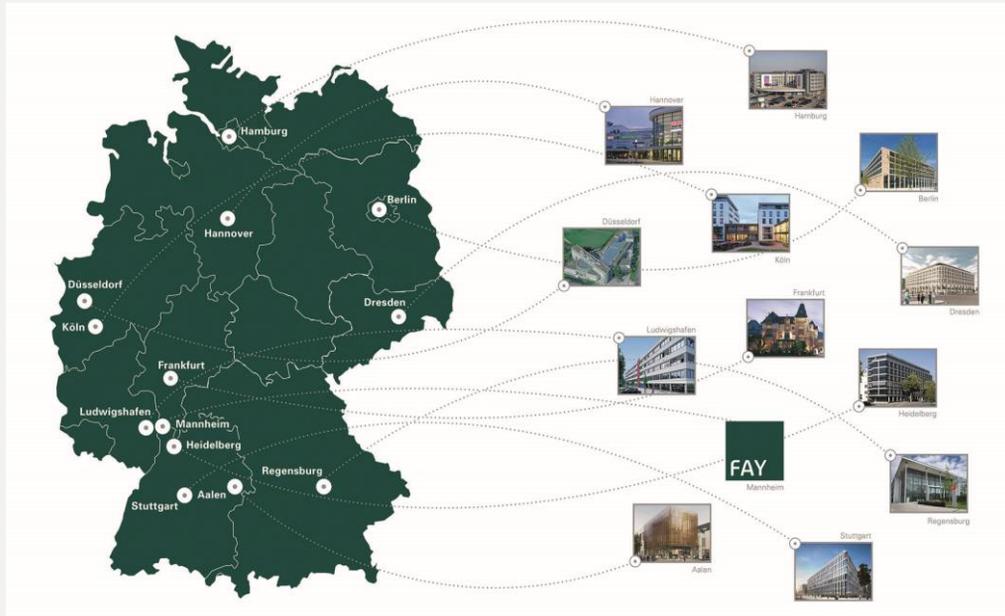
Prof. Andreas-Norbert Fay

Sitz in Mannheim
 Über 110 realisierte
 Projekte
 Bis 130 Mio. €
 Projektvol.
 Projekt- und
 Bestandsentwicklung
 Immobilien
 deutschlandweit



IMMOBILIEN. DEUTSCHLANDWEIT.

FAY



25. Juni 2020

© FAY Projects GmbH 2020

Online-Pressekonferenz: Airport-Cities

BERLIN-BRANDENBURG AIRPORT CENTER. 2BAC

FAY

Flughafen Berlin-Brandenburg „Willy Brandt“

BERLIN



Nutzung:	Büro
Baujahr:	Fertigstellung Mai 2012
Fläche:	18.800 m ² Mietfläche GIF
Grundstück:	4.300 m ²
Anzahl Mieter:	50 Mieter
Vermietungsstand:	100%
Durchschnittsmiete:	18,10 EUR/qm nettokalt

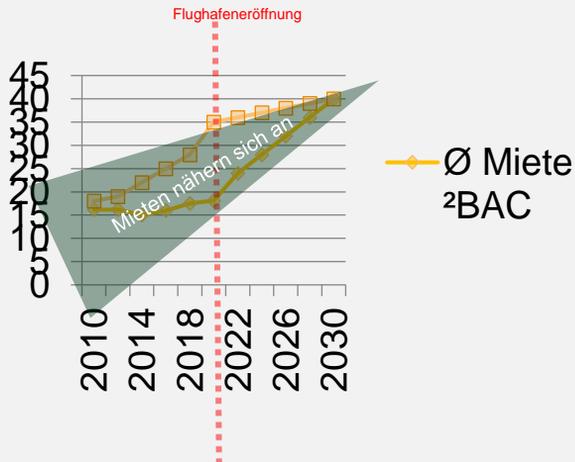


BERLIN-BRANDENBURG AIRPORT CENTER. ²BAC

FAY

Flughafen Berlin-Brandenburg „Willy Brandt“

BERLIN – MIETEN IM VERGLEICH



Mieten im Vergleich: 2010 vs. 2020

2010

- Mieten wie am Potsdamer Platz mit **17-20 EUR/qm** nettokalt
- Ambitionierte Mieten
- Flughafenaffine Mieter
- Durchschnittsmiete ²BAC: **16,18 EUR/qm** nettokalt

2020

- Mieten am Potsdamer Platz mit **30-45 EUR/qm** nettokalt
- Durchschnittsmiete ²BAC: **18,10 EUR/qm** nettokalt

25. Juni 2020

© FAY Projects GmbH 2020

Online-Pressekonferenz: Airport-Cities

FLEXGATE. CONNECTED OFFICES @ GATELANDS

FAY

Kienberger Allee

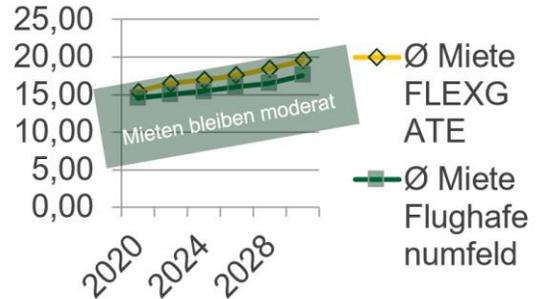
BERLIN



Nutzung: Büro
Baujahr: 2022
Fläche: 14.300 m²
Grundstück: 4.739 m²
Architekt: GOLDBECK, Berlin
Vermietungsstand: rd. 17%
Durchschnittsmiete: 15,50 EUR/qm nettokalt



Flughafen-
umfeld
mit
niedrigeren
Mieten vs.
Terminalnähe



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

FAY Projects GmbH
Hermseimer Str. 5
68163 Mannheim
Tel +49 (0)621 – 39 174
444
info@fay.de
www.fay.de



NUR 10 MINUTEN VOM BER: TECHNOLOGIEPARK ADLERSHOF

- Wissenschafts- und Technologiepark Adlershof:*
- Mehr als 1.200 Unternehmen und wissenschaftliche Einrichtungen
- Rund 23.500 Beschäftigte und 6.500 Studierende
- Auf der Achse Flughafen – Innenstadt: erste Autobahnabfahrt in Berlin
- immobilien-experten-ag. entwickelt derzeit 3 Projekte in Adlershof
- Am Oktogon – Campus für Gewerbe und Technologie (ca. 85.000 m² BGF)
- OfficeLab-Campus Adlershof (ca. 40.000 m² BGF)
- Leonardo Royal Hotel Berlin Adlershof (ca. 37.000 m² BGF)
- Inhabergeführter Projektentwickler mit Sitz in Berlin und mehr als 50 Jahren Erfahrung
- Tochtergesellschaft First Home Wohnbau GmbH hat 2012 – 2014 Eigentumswohnungen im Areal “Wohnen am Campus” realisiert

* Stand 31.12.2019; www.adlershof.de

AM OKTOGON – CAMPUS FÜR GEWERBE UND TECHNOLOGIE

- Eingang zum Technologiepark Adlershof: direkt an der Autobahnabfahrt
- Campus mit 17 Neubauten und einem Bestandsgebäude mit insgesamt 85.000 m² BGF im Endausbau
- Diesen Monat 9. Richtfest gefeiert
- Rund 30.000 m² bereits vermietet
- Flexibel gestaltbare Mietflächen ab 200 m² mit Neubaumieter ab EUR 14,00 netto kalt pro m²
- Eine der größten privat- wirtschaftlichen Immobilien-investitionen am Standort
- Geplante Fertigstellung: 2025



OFFICELAB-CAMPUS ADLERSHOF

- Direkt am S-Bahnhof Adlershof
- Moderner Bürokomplex mit ca. 40.000 m² BGF (rd. 26.000 m² Mietfläche und 218 Tiefgaragen-Stellplätze)
- Erwerb des Grundstücks nach Gewinn eines Konzeptverfahrens des Landes Berlin
- Realisierung zusammen mit der Bauunternehmung Adolf Lupp GmbH + Co KG
- Oberirdisch zwei 5-geschossige Gebäudeteile, die sich flexibel unterteilen lassen, mit Mieten ab EUR 19,00 netto kalt pro m²
- Geplante Fertigstellung: 2. Halbjahr 2022



LEONARDO ROYAL HOTEL BERLIN ADLERSHOF

- Direkt am S-Bahnhof Adlershof:
„Landmark“ mit 54 Meter hohem Turm
und ca. 37.000 m² BGF
- Konferenz- und Kongresshotel mit 380
Zimmern und 1.000 m² großem Ballsaal
als Kernelement
- Zusätzlich Büro-, Gastronomie- und
Einzelhandelsflächen
- Erwerb des Grundstücks nach Gewinn
eines Konzeptverfahrens des Landes
Berlin
- Joint-Venture mit Peakside Capital
- Langfristiger Mietvertrag mit
Hotelgruppe Leonardo Hotels



03

DISKUSSION & FRAGEN

HERZLICHEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT!

FÜR WEITERE FRAGEN STEHEN WIR IHNEN GERNE ZUR VERFÜGUNG!

 Dr. André Schlüter  schlueter@rueckerconsult.de

 T +49 (0)30 28 44 987 - 67
M +49 151 276 165 67  www.rueckerconsult.de