

Up, up and away geht es auf dem neuen BER noch immer nicht. Doch im Herbst ist es nun wohl so weit.



Foto: Günter Wicker/Flughafen BER GmbH

STANDORT IM AUFWIND

Alles schaut nach Berlin-Schönefeld. Wie wird die BER-Flughafeneröffnung im Herbst die Immobilienlandschaft verändern? Logistikanbieter sehen sich auf der sicheren Seite. Für Hotellerie, Büros und Einzelhandelszentren könnte es eng werden. Schönefeld folgt dem Beispiel anderer Airports. Die Flughafenregion wird zum bevorzugten Umschlagplatz von Gütern

von PAUL F. DUWE

In der Kanzlei für Immobilienrecht Theißen, Stollhoff & Partner (TSP) hat man mit Blick auf die südlich Berlins gelegene Wachstumsregion in den letzten Wochen einen klaren Trend erkannt: „Was jetzt bei Kapitalanlagen funktioniert, ist Logistik. Bürotels und große Fachmärkte sind nicht mehr up to date.“ Die Entwicklung ist eine direkte Folge der Coronapandemie. Arbeit im Homeoffice, Videokonferenzen, Onlineshopping – die Welt der Jobs und der Konsumenten verändert sich dramatisch. Niemand weiß heute, ob der Flugverkehr sich wieder auf den Stand vor der Krise einpendelt, ob der globale Tourismus seinen bisherigen Stellenwert behält. Frank Stollhoff von TSP sieht erhebliche Konse-

quenzen für die Immobilienbranche. „Das hat auch Folgen für das Umfeld vom BER. Wir raten Anlegern, schon jetzt umzusteuern. Die bisher praktizierte Monokultur von Angeboten im Einzelhandel oder im Bürosegment funktioniert nicht mehr. Wir raten zu kleinteiligen Nutzungen, zu Mischstrukturen, um Risiken abzufangen.“ Für künftige Planungen werden diese Überlegungen sicher eine Rolle spielen. Bereits längerfristig in der Flughafenregion platzierte Projekte gehen indes weiter. So erfolgt in diesen Tagen der erste Spatenstich für den Büroneubau Hub 3 im BB Business Hub der Alpine Finanz Bau GmbH mit 17 000 Quadratmetern Nutzfläche an der Mittelstraße 3 in Schönefeld. Nach gut drei Jahren Vorbereitung wurde im Mai 2020 die Baugenehmigung erteilt. 5500 Quadratmeter sind bereits reserviert, berichtet Geschäftsführer Michael Sadde. Was Corona betrifft, ist er optimistisch: „Wenn der Unternehmenscampus BB Business Hub fertiggestellt sein wird, gehört Co-

rona hoffentlich bereits der Vergangenheit an.“ Für das Projekt hat die Alpine Finanz Bau GmbH, eine Tochtergesellschaft der Alpine Finanz Immobilien AG in der Schweiz, rund 60 Millionen Euro eingeplant. Die Bauzeit ist auf zwei Jahre taxiert. Um die Vermietung der ab 300 Quadratmetern teilbaren Büroeinheiten kümmert sich Colliers International Berlin GmbH. Interessiert an den gut ausgestatteten Büroflächen sind, so hört man beim Investor, mit dem Flughafengeschäft verbundene Firmen, aber auch Dienstleister aus dem Bereich Aus- und Weiterbildung. Der Hub 3 – siebengeschossig mit drei Metern Raumhöhe nach dem Entwurf der Berliner Architekten HPP – ergänzt als Erweiterungsbau die aus dem Jahr 1994 stammenden Bestandsgebäude Hub 5 und 7, das ehemalige Airportcenter Schönefeld. Vom neuen Campus mit insgesamt 35 000 Quadratmetern Mietfläche gelangt man in fünf Fahrminuten zum BER. Mit Autobahn und S-Bahn bestehen

gute Verbindungen in die Berliner Innenstadt. Hauptsächlich auf Logistik setzt der Verdion Airpark Berlin vis-à-vis vom BB Business Hub nördlich der B96a in Schönefeld. Anfang Juni 2020 wurden vier Gebäude der letzten Bauphase mit jeweils 5000 Quadratmetern Fläche fertiggestellt. Davor war schon ein fünfter größerer Komplex mit 10 500 Quadratmetern an den Mieter, das Speditionsunternehmen Dachser, übergeben worden. In diesen letzten Bauabschnitt investierte der europaweit operierende Logistikspezialist mit Hauptsitz in London und Niederlassungen in Malmö, Düsseldorf und Frankfurt am Main 20,5 Millionen Euro. Der Verdion Airpark besteht aus insgesamt sieben Gebäuden mit 81 000 Quadratmetern Logistik- und Bürofläche. Auch wenn der Name auf den Flughafen anspielt, so ist das längst nicht das einzige Geschäftsfeld, wie Stephan Dalbeck, Business and Portfolio Director bei Verdion, erläutert: „Egal, ob für Onlinehändler mit Same-Day-Delivery-Angebot, Frische- oder Pharmalogistiker – wenn es um die schnelle Erreichbarkeit der Berliner Kunden geht, gibt es aktuell keine andere Logistikentwicklung, die näher an der Innenstadt liegt.“ Auch mittelständische Industrieunternehmen schätzen die gute Nahverkehrsanbindung. Die Verzögerungen bei der Flughafeneröffnung hätten bei der zeitnahen Vermietung der Gebäude keine Rolle gespielt, betont Dalbeck: „Der entscheidende Standortfaktor war und ist die Nähe zur Innenstadt.“ Für die Sparte der Logistikimmobilien sieht der Business and Portfolio Director von Verdion keine Auswirkungen durch die Coronakrise: „Unsere Projekte laufen nach Plan. Transaktionen werden weitergeführt und mögliche Mietausfälle von schwächelnden Branchen

durch den Flächenhunger von Online- und Lebensmittelhändlern aktuell mehr als ausgeglichen.“ Der Bau des Airparks wurde ohne feste Mietzusagen begonnen, um potenziellen Mietern einen möglichst schnellen Einzug zu ermöglichen. Dann führte die Pandemie allerdings zu Verzögerungen bei den Verhandlungen über die letzten freien Flächen im Airpark. Diese Phase ist überwunden. „Wir merken, dass Bedarf und Nachfrage nach Logistikflächen in und um Berlin weiter hoch sind“, berichtet Stephan Dalbeck, „in den letzten zwei bis drei Wochen haben die Verhandlungen über weitere Vertragsabschlüsse wieder an Fahrt aufgenommen.“ Coronarezessionsängste gibt es bei Verdion nicht. „Jede Krise hat auch ein Ende“, sagt der Portfolio Director.

Rundherum entstehen auch neue Wohnungen

Was das Wohnen betrifft, ist die Bonava mit Hauptsitz in Fürstenwalde in der Region aktiv. „Direkt im Umfeld des neuen Flughafens schaffen wir ein neues Wohnquartier mit circa 1000 Reihenhäusern, Eigentums- und Mietwohnungen“, berichtet der Regionsleiter Rico Kallies. Er rechnet mit weiterer Nachfrage. Bei jetzt schon – nach Angaben der Berliner Sparkasse – 2400 Firmen im unmittelbaren Flughafenumfeld und erwarteten rund 60 000 neuen Arbeitsplätzen in den kommenden Jahren würden auch die Einwohnerzahlen steigen. Die Bonava ist deshalb auch in Schulzendorf, Bestensee und Zossen im Wohnungsbau aktiv. Die neuen Siedlungen umfassen zu 70 Prozent Eigentum und 30 Prozent Mietwohnungen. Kallies sagt: „Flughafennähe ist nicht au-

tomatisch negativ belegt. Es gibt vorgeschriebene Flugkorridore, dann sind andere Gebiete ohne Fluglärm. Und nicht jeder ist bereit, einen langen Weg zwischen Wohnort und Arbeitsstätte in Kauf zu nehmen.“ Die Treucon Gruppe Berlin begann gemeinsam mit ihrem Kooperationspartner Alod mit der Vermietung des Wohnquartiers Am Lückefeld in Blankenfelde-Mahlow in unmittelbarer Nähe zum neuen Hauptstadtflughafen. Dort werden von Kondor Wessels Bouw Berlin GmbH 126 Wohnungen gebaut, davon 84 Wohnungen im ersten Bauabschnitt und 42 im zweiten. Die Wohnungen aus dem ersten Bauabschnitt stehen seit Anfang dieser Woche zur Vermietung bereit und sind ab Ende Juli des Jahres 2020 bezugsfertig. Viel Potenzial für die Region sieht auch der Immobilienentwickler PREA. Geschäftsführer Gabriel Khodzitski analysiert: „Der Standort profitiert zusätzlich noch von Berlins heterogenen Stadtkernen. Die Menschen, die hier wohnen und investieren, müssen nicht unbedingt jeden Tag nach Berlin-Mitte fahren. Arbeit und Einkaufsmöglichkeiten gibt es genug in Adlershof und Schönefeld, genauso Universitäten und Schulen.“ Mit seinem Unternehmen setzt Khodzitski ganz auf die neuesten Technologien: „Wenn ich von Fortschritt spreche, dann meine ich Big Data und Künstliche Intelligenz.“ Mithilfe von Datenbanken und Algorithmen könne man Lagen und Investments auswerten und Prognosen liefern. Nach Corona müsse auch die Immobilienbranche umdenken. Der PREA-Chef glaubt, dass sich künftig noch mehr ausländische Investoren nach Projekten in der Flughafenregion umschauen werden. „An stabilen Märkten und Renditen“ sei jeder interessiert.

ANZEIGE