

Wenn der Wind sich dreht

Infrastruktur. Der neue Flughafen in Berlin bringt der Region in seinem Umfeld einen gewaltigen Aufschwung. Bauland- und Immobilienpreise haben darauf schon längst reagiert.

VON WALTER SENK

Lang hat es gedauert, bis nun endlich die ersten Flugzeuge auf dem neuen Flughafen Berlin Brandenburg „Willy Brandt“ abheben und landen können. Eigentlich war die Eröffnung bereits für den 30. Oktober 2011 geplant. Der Tag stimmte fast, das Jahr hat nicht gepasst. Am 31. Oktober 2020 wurde er mit neunjähriger Verspätung eröffnet und damit das langjährige Kapitel „Bauarbeiten“ geschlossen. Dafür aber das neue Kapitel „Stadtentwicklung“ aufgemacht. „Die Stadtgeografie in Berlin wird durch den neuen Großflughafen im Süden quasi auf den Kopf gestellt“, bringt Alexander Neuhuber, Geschäftsführer von Magan Advisors, die veränderte Ausgangslage auf den Punkt. Der neue Flughafen liegt im Süden, auf ehemaligem DDR-Gebiet, der bis dato genutzte und ab November geschlossene Flughafen Berlin-Tegel auf der anderen Seite der deutschen Hauptstadt, im Norden, mitten im Siedlungsgebiet des ehemaligen Westens.

Investoren in Stellung

„Der Süden profitiert von der positiven wirtschaftlichen Entwicklung, die ein Großflughafen und die vielen Ansiedlungen rundherum mit sich bringen“, sagt Neuhuber über die Lage rund um den BER. Hier haben sich die Investoren bereits vor Jahren in Stellung gebracht. Allerdings hat dem einen oder anderen das Zeitmanagement bis zur Eröffnung einen Strich durch die Rechnung gemacht. Wer früh kaufte, musste eine Durststrecke von neun Jahren aussitzen. Die Verzögerung war auch der Grund, warum die Baulandpreise erst in den letzten beiden Jahren richtig angezogen haben.

Diese sind nach einer Studie von Wüest Partner Deutschland im Bereich der Gemeinde Schönefeld, in welcher der Flughafen liegt, seit 2018 um 60 Prozent gestiegen. Im Zeitraum zwischen 2012 und 2018 war ein Anstieg um 47 Prozent zu verzeichnen. „Der Verlauf zeigt, dass sich Investoren und Projektentwickler dem BER eher vorsichtig genähert haben“, sagt Rainer Schorr, Geschäftsführer von PRS Family Trust, die sich ebenfalls in diesem Umfeld engagieren. Erst im Zuge des Bürobooms in Berlin und mit der terminlich einigermaßen gesicherten Fertigstellung des Flughafens wurden um Schönefeld



Mit den ersten Flugzeugen heben auch die Bauland- und Immobilienpreise in einigen Regionen Brandenburgs ab.

[Imago Images]

herum Projekte in signifikanter Zahl angeschoben.

Jetzt sei „Schönefeld ein sehr attraktiver Wohn- und Bürostandort direkt im Berliner Speckgürtel“, erklärt Michael Müller, CEO der Eyemaxx Real Estate Group. Das Unternehmen hat sich schon früh in dieser Region positioniert. Die ersten Gebäude beim Projekt „Sonnenhöfe“ wurden nach einer Bauphase von knapp zweieinhalb Jahren Ende Oktober an die Käufer, eine Gruppe großer institutioneller Investoren, übergeben. Dass man das Projekt bereits kurz nach Baubeginn im Dezember 2018 als Forward Sale verkaufen konnte, „spricht unter anderem für die gute Standortwahl“, freut sich Müller. Bei den „Sonnenhöfen“ handelt es sich um die bislang größte Transaktion in der Unternehmensgeschichte von Eyemaxx.

Flucht ins Umland

In Bau befinden sich zwei weitere Projekte: Unweit des Flughafens wird mit einem Joint-Venture-Partner ein 28.000 Quadratmeter großes Bürohaus entstehen und, ebenfalls in Schönefeld, das Projekt „Alfred-Döblin-Allee“ mit einem Mix aus Wohnen und Büro gebaut. Der Run der Unternehmen auf die Büroflächen rund um den Flughafen, der nicht in Berlin, sondern im angrenzenden Branden-

burg angesiedelt ist, hat aber auch noch einen anderen Grund, erklärt Müller: „Für Firmenansiedlungen ist der im Vergleich zu Berlin viel geringere Gewerbesteuerhebesatz interessant.“

Das Attribut „geringer“ gilt nicht nur für das Gewerbe, sondern auch fürs Wohnen. Die Menschen fliehen aus dem teuren Berlin in die günstige Wohnumgebung des Umlandes. In den vergangenen Jahren sind jährlich 10.000 mehr Menschen von Berlin ins Umland gezogen als umgekehrt. „Dieser Trend hält an und wird durch die Coronakrise noch verstärkt“, weiß Jürgen Michael Schick, Präsident des Immobilienverbandes Deutschland IVD: „Schon zwischen 2014 und 2018

AUF EINEN BLICK

Der Wechsel von Flughafen Tegel zum BER verschiebt das Stadtgefüge. Die Baulandpreise sind im Bereich der Gemeinde Schönefeld seit 2018 um 60 Prozent gestiegen. Seit 2018 ist außerdem eine steigende Büronachfrage bei Projekt- und Grundstücksentwicklungen spürbar. Der Einfluss des BER und des neuen Tesla-Werkes zeigt sich in den überdurchschnittlichen Wertzuwächsen für Immobilien südöstlich von Berlin. Entscheidend für die weitere Attraktivität des Umlandes wird die Verkehrs- und Infrastruktur sein.

stieg die Bevölkerungszahl etwa der Gemeinde Schönefeld um 11,3 Prozent.“ Das gesamte Berliner Umland konnte im gleichen Zeitraum um 5,5 Prozent zulegen, während die Bevölkerung in der Hauptstadt lediglich um fünf Prozent wuchs. Entscheidend für die Attraktivität des Umlandes wird sein, wie die Verkehrs- und Infrastrukturfragen gelöst werden. Es ist zu erwarten, dass sich die Teilregionen unterschiedlich entwickeln werden.

Regionale Ausschläge

So beobachtete der IVD zum Beispiel in Zossen einen Anstieg der Immobilienwerte um 35 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Die Stadt mit ihren knapp 20.000 Einwohnern ist mit der Bahn oder dem Pkw vom Flughafen nur knapp eine halbe Stunde entfernt. „Bei den jetzigen Zuwachsraten muss allerdings auch berücksichtigt werden, dass das Preisniveau dort über viele Jahre relativ niedrig war und im Vergleich zu Berlin noch ist“, schränkt der IVD-Präsident ein. Auf der anderen Seite Berlins profitiert die Gegend rund um den alten Flughafen in Tegel. „Im Norden freuen sich viele Bewohner, endlich nicht mehr vom Fluglärm belästigt zu werden“, sagt Neuhuber: „Die Änderung erzeugt eben viele Gewinner.“

Wohnen bleibt für Investoren attraktiv

Umfrage: Europas Metropol-Regionen werden begehrt.

Für 88 Prozent institutioneller Investoren ist und bleibt die Anlage in Wohnimmobilien in europäischen Metropolen interessant: Zu diesem Ergebnis kommt eine kürzlich erstellte Umfrage des deutschen Meinungsforschungsinstituts Kantar unter 400 institutionellen Investoren in Österreich, Deutschland, der Schweiz und Großbritannien im Auftrag des Bauträgers Wiener Komfortwohnungen. Als attraktivsten Standort schätzen 39 Prozent London ein, gefolgt von Berlin (35 Prozent), an vierter Stelle kommt Wien mit 23 Prozent.

Die Coronapandemie und ihre wirtschaftlichen Folgen dürften an den Anlagestrategien nichts ändern: Fast zwei Drittel der Befragten (63 Prozent) halten daran fest, ein Viertel (25 Prozent) will den Anteil an Wohnimmobilien im Portfolio erhöhen, in Österreich sind es mit 29 Prozent etwas mehr. Für 88 Prozent ist die Lage einer Immobilie das entscheidende Auswahlkriterium (Österreich: 94 Prozent), vor Bau- und Ausführungsqualität (47 Prozent, Österreich 65 Prozent).

Verlagerung nach außen

Neben Innenstadt/Zentrum (für 46 Prozent der Immobilienexperten die bevorzugte Lage) rücken laut Umfrage Wohnquartiere in den Speckgürteln verstärkt in den Fokus: Die Metropol-Region landete mit 34 Prozent der Nennungen auf Platz zwei. Wiener Wohnkomfortwohnungen-Geschäftsführer Alexander Finster führt dies auf das erschöpfte Wachstums- und Verdichtungspotenzial der Innenstädte zurück und geht von einer Verlagerung der Nachfrage in neue, suburbane Zentren mit guter Infrastruktur und Anbindung aus.

IMPRESSUM: FOKUS GEWERBEIMMOBILIEN

Der Schwerpunkt wurde von der Spezialredaktion unabhängig von Werbekunden erarbeitet.

Redaktion: Erich Ebenkofler, Daniela Mathis

Anzeigen: anzeigenleitung@diepresse.com
Telefon: 01/51414-353

developed by

eyemaxx

REAL ESTATE GROUP

with an
eye
on the future

www.eyemaxx.com

LMNT Offices, Wien, Österreich

WAYV, Riverside Office Tower, Offenbach, Deutschland