



PRIVAT UND VERTRAULICH

Gewerbegrundstück Berlin Lilienthalpark – Kurzprofil

Oktober 2023

one
square

Disclaimer

Diese Präsentation („Präsentation“) und die darin enthaltenen Informationen wurden von der One Square Advisors GmbH („OS“) erstellt. Die in dieser Präsentation enthaltenen Informationen („Informationen“) stammen aus öffentlich zugänglichen Quellen und wurden nicht unabhängig von OS verifiziert. Es wird keine ausdrückliche oder implizite Zusicherung oder Gewährleistung hinsichtlich der Fairness, Genauigkeit, Vollständigkeit oder Korrektheit der Informationen oder der darin enthaltenen Meinungen abgegeben, und es sollte auch nicht darauf vertraut werden. Die in dieser Präsentation enthaltenen Informationen sind vertraulich und dürfen nicht an Dritte weitergegeben werden. Diese Präsentation dient dem Empfänger dieser Präsentation („Empfänger“) als Informationsunterlage zur Bildung eines besseren Verständnisses, wobei die Informationsbeschaffung, sowie jegliche Bewertung der beschafften Informationen und darauf gestützte Entscheidungen in der alleinigen Zuständigkeit und Verantwortung des Empfängers liegen.

Diese Präsentation enthält finanzielle und andere Informationen über die Geschäfte und Vermögenswerte des Unternehmens. Diese Informationen wurden nicht von einer unabhängigen Wirtschaftsprüfungsgesellschaft geprüft oder verifiziert. Es ist nicht die Absicht und es darf sich nicht darauf verlassen werden, dass diese Materialien eine vollständige oder umfassende Analyse der Finanzlage, der Handelsposition oder der Aussichten des Unternehmens liefern. Alle Projektionen, Schätzungen, Prognosen, Ziele, Aussichten, Rücksendungen und / oder Meinungen in diesem Dokument beinhalten Elemente der subjektiven Beurteilung und Analyse und basieren auf dem besten Urteil von OS zum Datum dieser Präsentation. Alle Prognosen, Schätzungen, Meinungen und Prognosen in dieser Präsentation können ohne vorherige Ankündigung geändert werden.

Es wird keine ausdrückliche oder implizite Zusicherung oder Gewährleistung hinsichtlich der Erreichung oder der Angemessenheit von Prognosen, Schätzungen, Meinungen und Prognosen in dieser Präsentation abgegeben, und es sollte nicht darauf vertraut werden. In allen Fällen sollten die Empfänger ihre eigenen Untersuchungen und Analysen des Unternehmens und der in dieser Präsentation enthaltenen Informationen durchführen. In Bezug auf die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Informationen oder mündliche oder schriftliche Kommunikation in Verbindung mit den Informationen wird von keiner Person eine Verantwortung oder Haftung übernommen. Der Empfänger erklärt sich damit einverstanden, dass er bei einem Rechtsstreit oder Schiedsverfahren, an dem OS beteiligt sind, nicht versuchen wird, Informationen in dieser Präsentation zu finden oder anderweitig zu nutzen.

Soweit gesetzlich zulässig, übernehmen weder OS, noch deren Berater eine Gewährleistung, Garantie oder sonstige Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Richtigkeit der in dieser Präsentation enthaltenen Informationen und Details. Gleiches gilt für alle anderen Informationen, schriftlich oder mündlich, die im Zusammenhang mit dieser Präsentation veröffentlicht werden. Der Empfang dieser Präsentation gewährt dem Empfänger kein Recht auf spätere Ergänzungen, Ergänzungen oder Korrekturen. Ebenso bedeutet das Fehlen einer Ergänzung, Ergänzung oder Korrektur nicht, dass sich die Situation des Unternehmens seit der Erstellung dieser Präsentation nicht verändert hat.

Diese Präsentation ist vertraulich und weder die Präsentation noch Teile davon dürfen ohne die vorherige schriftliche Zustimmung von OS an Dritte weitergegeben werden. In keinem Fall, soweit gesetzlich zulässig, haftet OS, oder einer ihrer jeweiligen Berater für Verluste, Schäden, Kosten oder Ausgaben, die sich aus oder in Verbindung mit dieser Präsentation gegenüber Dritten ergeben welche dieser Präsentation zur Verfügung gestellt bekommen haben, oder welche anderweitig Kenntnis von deren Inhalt erlangt haben.

Investment Highlights



Euroregion Berlin

Exzellente Anbindung an die Metropolregion Berlin zwischen der Hauptstadt und dem in 2020 eröffneten Flughafen BER. Attraktiver Standort für Büroentwicklungen



Gute Anbindung

Gute Anbindung an die Infrastruktur der Hauptstadt, direkte Nähe zum Flughafen BER sowie zu den Autobahnen A113 und A117



Gefragte Nutzungsart

Der aktuelle Flächennutzungsplan sieht eine gewerbliche Nutzung vor - in der Städtereion Berlin besteht eine hohe Nachfrage an Büroimmobilien



Baugenehmigung

Bislang ist das Grundstück unbebaut und es liegt keine Baugenehmigung vor, so dass viele Entwicklungsmöglichkeiten offenstehen. Machbarkeitsstudie für eine Büroimmobilie liegt vor



Mieten Upside-Potential

Büromieten in Schönefeld und Umgebung betragen durchschnittlich 14 EUR/m² (2022). Durch den neuen Flughafen, die Tesla Gigafactory in direkter Nachbarschaft sowie der guten Anbindung an die Hauptstadt, kann mit positiven Preisentwicklungen gerechnet werden

Das Objekt



one
square

Unbebautes Grundstück mit Anbindung an das ÖPNV-Netz von Berlin und dem Flughafen BER sowie Tesla als attraktive Arbeitgeber in der Nachbarschaft

Eckdaten zum Objekt

Objektadresse: Lilienthalstraße 10, 12 & Am Pechpfehl 1b, 3, 5, 12529 Schönefeld

Nutzungsart: Gewerbe

Grundstücksfläche: 8.354 m²

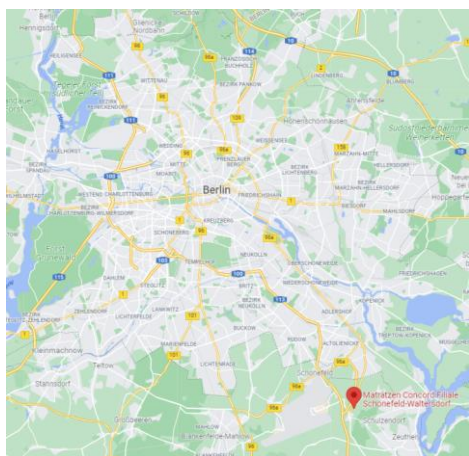
Zustand: Unbebautes Grundstück

Flur (Flurstück): 3 (731)

Objektsansicht – Grundriss

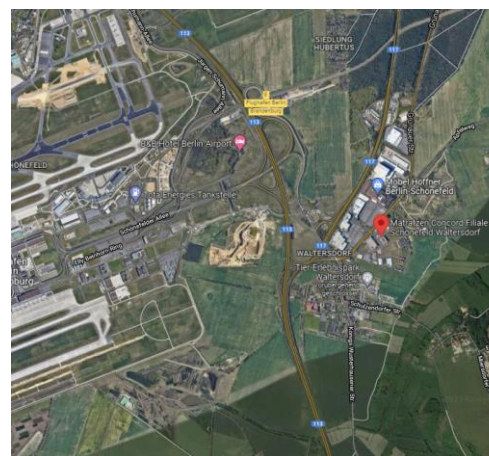


Mikro- und Makrolage



Makrolage

- Das Objekt liegt im Süd-Osten von Berlin in Schönefeld
- Im Jahr 2021 betrug die genutzte Bürofläche in Berlin 834.000 m². Die benutzten Flächen wachsen mit einem stetigen CAGR von 7,9 % (2013 - 2021)
- Der Büromarkt in Schönefeld weist wachsende und attraktive Mietpreise auf, mit einem durchschnittlichen Mietpreis von ca. 14 EUR/m² (2022)



Mikrolage

- Das Objekt befindet sich in unmittelbarer Nähe zu dem Flughafen BER in Schönefeld sowie zu den Autobahnen A113 und A117
- Im direkten Umfeld befinden sich weitere Gewerbe und Logistikparks sowie einzelne Restaurants
- Die S-Bahn-Station Schönefeld Flughafen ist 6 km entfernt

Freifläche in Gewerbepark bietet Raum für verschiedene Entwicklungsmöglichkeiten



Katastrerauszug

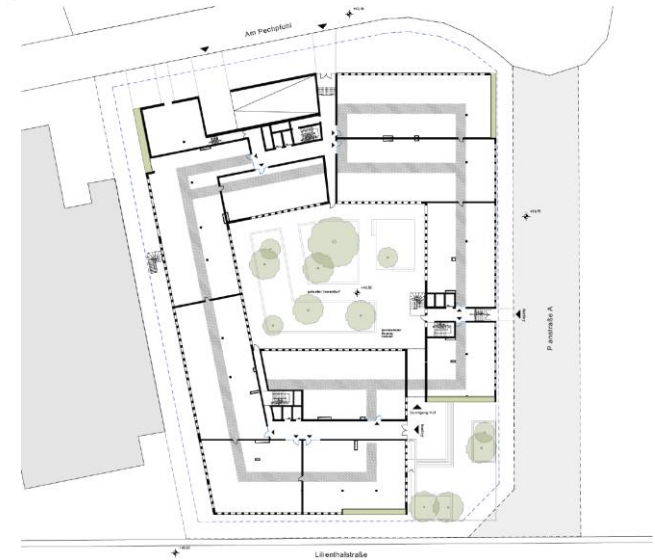


Objektansicht – derzeitige Planung



Projektbeschreibung - bisherige Planung

- Das Grundstück mit einer Fläche von 8.354 m² ist Teil des Lilienthalparks, einem gut etablierten Gewerbepark in unmittelbarer Nähe zu den Flughäfen BER und Schönefeld mit direkten Autobahnanschlüssen an die A113 und A117
- Mit der guten Anbindung an die Infrastruktur der Hauptstadt sowie deren Metropolregion und den attraktiven Konditionen für Büro-, Gewerbe- und Produktionsflächen bietet der Lilienthalpark die optimale Umgebung für sowohl aufstrebende, als auch etablierte Unternehmen
- Bislang ist das Grundstück unbebaut und es liegt keine Baugenehmigung vor, sodass viele Baumöglichkeiten zur Verfügung stehen
- Der bisherige Plan der Architekten sah eine Bebauung mit Büroflächen mit einer Nutzfläche von 13.855 m² über fünf Etagen (inkl. Untergeschoß) vor



Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen und frei von Baulasten

Planungsrecht



Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen – Bebauungsplan 03/21 „Lilienthalpark Waltersdorf – Verkehrsfläche und Baufelder“ befindet sich im Verfahren



Geschossflächenzahl ist auf 2,4 festgelegt



Die Grundflächenzahl beträgt 0,8



Maximale Höhe der Bebauung: maximal 16 Meter über nächst gelegenen festgesetzten Höhenbezugsunkt



Für Büro und Verwaltungsräume liegen Voraussetzungen für notwendige Stellplätze bei 1 je 40 Quadratmeter Nutzungsfläche und Räume mit erheblichem Besucherverkehr bei 1 Stellplatz je 30 Quadratmeter



Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche tagsüber nicht über 60 dB(A)/qm und nachts nicht über 45 dB(A)/qm liegen



Zur Überbrückung der Lilienthalstraße ist die Errichtung einer Infrastrukturbrücke zulässig



Es liegt keine Baugenehmigung vor, es wird jedoch davon ausgegangen, dass diese ohne wertrelevanten Auflagen erteilt wird

Baulasten und Altlasten



Baulasten

- Laut Baulastenverzeichnis des Landkreises Dahme-Spreewald (2020) besteht keine Eintragung zu Baulasten

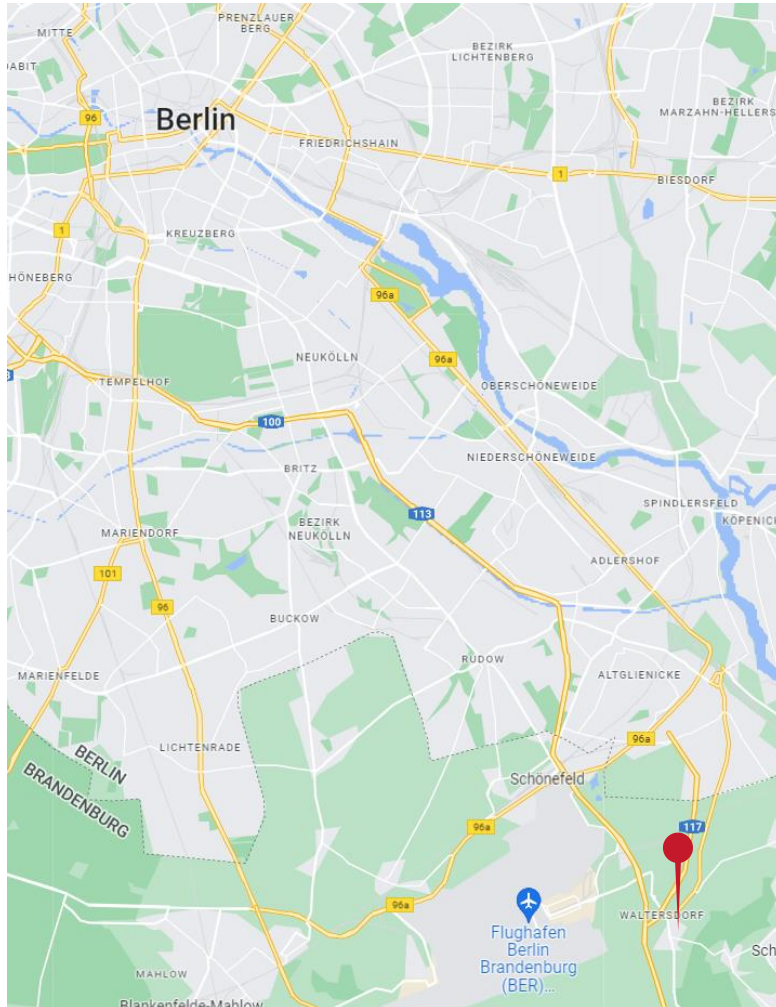


Altlasten

- Die Fläche ist nicht als altlastenverdächtige Fläche registriert
- Auch im Rahmen der Besichtigung gab es keine offensichtlichen Hinweise auf Gefahrenstoffe bzw. Kontaminationen
- Schönefeld liegt im Bereich, welcher als belastet von Kampfmitteln eingestuft wird, da bis Ende des zweiten Weltkrieges Rüstungsindustrie in dem Gebiet angesiedelt war. Die Tatsache, dass weite Teile Schönefelds als kampfmittelbelastet eingestuft werden, ist in dem Bodenwert berücksichtigt
- Da bei Vergleichskaufpreisen bzw. Vergleichsbodenwerten, ebenfalls die Umstände einer Kampfmittelbelastung berücksichtigt wurden, gilt das Grundstück als frei von Altlasten

Attraktive Lage im direkten Umfeld des Wirtschaftsstandortes Berlin mit guter Anbindung an nationale und internationale Standorte durch nahe Infrastruktur des Berliner Flughafens

Makrolage

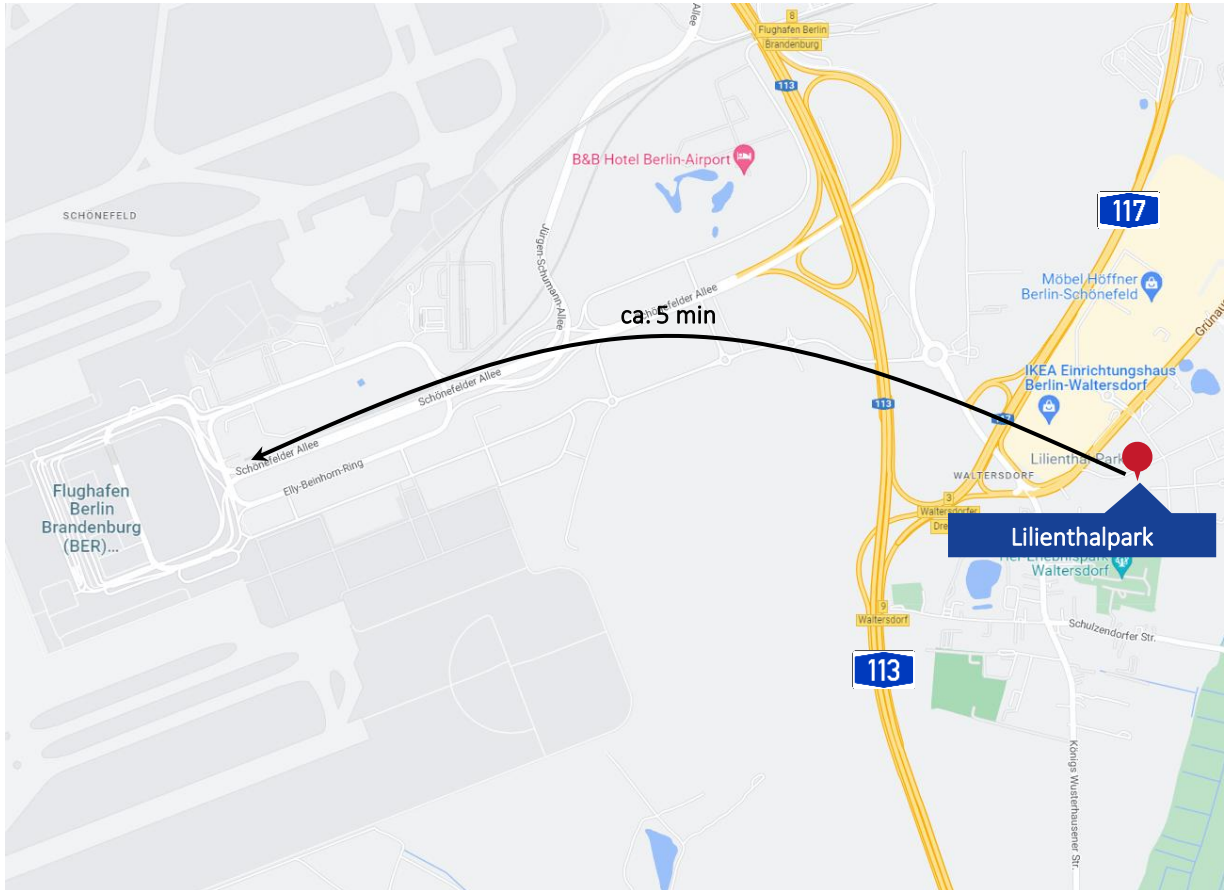


Im Gebiet der Stadt Berlin leben mehr als 3,5 Mio. Menschen auf ca. 890 km². Berlin liegt im Zentrum Europas und ist ein wichtiges nationales sowie internationales Wirtschaftszentrum

Regionale Schwerpunkte der Wirtschaftsstruktur sind Energie, Life Sciences, Informations- und Kommunikationstechnologien, Mobilität, Optik sowie Mikrosystemtechnik. Einen wichtigen Faktor stellt dabei der Berliner Verbund der deutschen Exzellenzuniversitäten, welche die Freie Universität, die Humboldt-Universität, die Technische Universität und die Universitätsklinik Charité umfassen. Daneben sind große und renommierte Fachhochschulen Deutschlands in Berlin angesiedelt. Daraus ergibt sich in der Stadtregion Berlin ein besonders günstiges Umfeld für Startups und junge Wachstumsunternehmen.

Gute Lage am Flughafen mit unmittelbarer Autobahnanbindung

Mikrolage



Entfernungen & Kommentar

BER Flughafen	ca. 5 min. mit PKW
Schönefeld Flughafen	ca. 10 min. mit PKW
Bushaltestelle	ca. 3 min. zu Fuß
A113	ca. 5 min. mit PKW
A117	ca. 5 min. mit PKW
Berlin Hbf.	ca. 35 min. mit PKW
Berlin Hbf.	ca. 50 min. mit ÖPNV

- Die unmittelbare Nähe zum Flughafen BER sowie zu den Autobahnen A113 und A117 bietet eine hervorragende Anbindung an deutsche und internationale Städte
- Die Umgebung ist ein attraktiver Wirtschaftsstandort mit Gewerbe, Logistikparks und Restaurants
- Das Zentrum von Berlin ist nur ca. 25 km entfernt und einfach mit dem ÖPNV erreichbar

Team & Kontakt

one
square



Kontakt One Square

Lilienthalpark – Berlin

Bei Interessensbekundung erhalten Sie das Bewertungsgutachten sowie Zugang zu weiteren Informationen sowie die Möglichkeit eine Due Diligence Prüfung durchzuführen.

One Square Advisors erhält eine Käufercourtage von 2% des Verkaufserlöses zzgl. 19% MwSt.

One Square Advisors GmbH ist exklusiv als Berater des Verkaufsprozesses mandatiert. Wir bitten Sie daher sämtliches Interesse und Anfragen direkt und exklusiv an One Square Advisors zu stellen:

Sibylle Engel

Direkt: +49 (89) 15 98 98 12
sibylle.engel@onesquareadvisors.com

Maximilian Englert

Direkt: +49 (69) 8700 473 13
maximilian.englert@onesquareadvisors.com

One Square Advisors GmbH

Theatinerstraße 36
D-80333 München
Deutschland
Tel: +49 (89) 159898 0
Fax: +49 (89) 159898 22