

# Bestandsimmobilie in Erkner (bei Berlin)

## Waldpromenade 6-8, 15537 Erkner

### Standortbeschreibung

#### Standortbeschreibung zum Bestandsobjekt Waldpromenade in Erkner

Die Immobilie befindet sich in Erkner bei Berlin in der Waldpromenade 6-8, in einer verkehrsberuhigten Seitenstraße zur Woltersdorfer Landstr. unweit des Flakensees (450 Meter entfernt).

Für den Standort spricht u.a. die unmittelbare Nähe zum Berliner Stadtbezirk Köpenick als auch die sehr gute Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz. Der Regional- und S-Bahnhof Erkner (Anschluss an das Berliner S-Bahnnetz) ist ca. 700 Meter entfernt und kann sowohl fußläufig, als auch mit dem Bus bequem erreicht werden. Die Bushaltestelle ist 190 Meter entfernt; mit der Linie 418 fährt man in 3 Minuten zum Bahnhof Erkner.

Wirtschaftlich interessante Großprojekte, z.B. „WISTA“ in Berlin-Adlershof sowie künftige Projekte im direkten Berliner Umland, wie beispielsweise der Hauptstadtflughafen BER oder die zukünftige „Gigafactory“ von TESLA, sind schnell erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten (bspw. das Ende 2018 neu erbaute „EDEKA-Center“ oder „Aldi“), ärztliche Einrichtungen, Schulen und Kindertagesstätten sind teils fußläufig oder bequem mit dem Bus zu erreichen.

Erreichbarkeit bzw. Entfernungen einiger ausgewählter Ziele vom Standort „Waldpromenade“:

- Regional- und S-Bahnhof Erkner                      ~ 700 Meter; nach Berlin gelangt man beispielsweise
  - mit dem Regio R1 im 30-Minuten-Takt (z.B. in 15 Minuten zum Drehkreuz und S-Bhf. Berlin-Ostkreuz oder nach 29 Minuten zum Bhf. Berlin-Friedrichstraße, 3 Minuten später zum Berliner Hbf.
  - mit der Berliner S-Bahn S 3 im 10-Minuten-Takt (z.B. in 15 Minuten zum S-Bhf. Köpenick)
  
- Strandbad Müggelsee in Köpenick                      6,6 km ~ 10 Min. Fahrzeit
- Altstadt Köpenick (Schlossplatz)                      14,4 km ~ 25 Min. Fahrzeit
- Unter den Linden (Berlin-Mitte)                      32,6 km ~ 45 Min. Fahrzeit
  
- Flughafen Berlin Brandenburg BER                      31 km ~ 40 Min. Fahrzeit / 30 Min. über Autobahn A10, A113
- Wissenschaftsstandort Berlin-Adlershof                      17 km ~ 30 Min. Fahrzeit
- Tesla „Gigafactory 4“                      8,4 km ~ 10 Min. Fahrzeit

Bezüglich der Zuwanderung, kommt dem Berliner Umland immer mehr Bedeutung zu. Berlin und sein Umland entwickeln sich zunehmend zu einer Metropol-Region.

Der „Focus“ beispielsweise veröffentlichte dazu im Oktober 2019 in Anlehnung an aktuelle Zahlen des „Hamburger Instituts für Stadt-, Regional- und Wohnforschung (Gewos):

*„Trend bietet große Chancen. Wegen hoher Immobilienpreise: Städte verlieren Tausende Einwohner ans Umland. Weil die Mieten in den Großstädten ungebremst steigen, ziehen immer mehr Menschen ins Umland. Doch auch dort wird Wohnraum zunehmend teurer. Die Nachbargemeinden und das Umland von Berlin profitieren zunehmend vom Immobilienboom.“*

Sicher, man wohnt im Umland – also auch in Erkner- etwas „beschaulicher“ und ruhiger als in vielen Teilen Berlins, dennoch hat man aufgrund der geringen Entfernungen das Gefühl, Teil Berlins zu sein. Das ist sicher auch das Spannende an verkehrstechnisch sehr gut angebundenen Standorten im Berliner „Speckgürtel“.

## Erkner – Kleinstadt mit hohem Naherholungswert und direkter Stadtgrenze zu Berlin-Köpenick

Erkner ist eine Kleinstadt mit knapp 12.000 Einwohnern im Landkreis Oder-Spree des Landes Brandenburg. Sie liegt südöstlich von Berlin im „Verdichtungsraum“ der Bundeshauptstadt.

Erkner liegt in waldreicher Umgebung zwischen dem **Dämeritzsee**, einer Ausweitung der Spree, und dem **Flakensee**, in den im Stadtbereich die Löcknitz mündet.

Aufgrund dieser wald- und wasserreichen Lage, war Erkner schon immer ein traditionelles Naherholungsziel im Berliner „Speckgürtel“. Mit der Entstehung tausender neuer Arbeitsplätze im näheren Umfeld, dürfte sich Erkner auch als gefragter Wohnstandort sehr dynamisch in den kommenden Jahren entwickeln.



Nachbarorte von Erkner sind Berlin (Bezirk Köpenick), Woltersdorf, Grünheide (Mark) und Gosen-Neu-Zittau.

**Erkner** - wohnen, genießen und erholen.



## Erkner – Auszug aus der Geschichte

Erkner wurde im Jahre 1579 erstmals unter dem Namen „Arckenow“ im Rüdersdorfer Kirchenbuch als Wohnstätte eines Fischers urkundlich erwähnt. Aus älteren Flurnamen entwickelte sich die Namensgebung Erkenau – Erkener – Erkner. Bis zum Jahre 1701 wuchs die Fischersiedlung Arckenow lediglich auf sieben Häuser an. Dies änderte sich, als 1712 in Erkner eine Posthalterei für die neue Postlinie von Berlin nach Frankfurt (Oder) eingerichtet wurde.

1805 lebten im „I. Heidedistrikt der Rüdersdorfer Heide“ (er umfasste etwa das heutige Stadtgebiet Erkners südlich des Flakenfließes einschließlich der Woltersdorfer Schleuse) 260 Menschen. Erkner war zu dieser Zeit ein Schifferdorf mit mehreren Wohnplätzen. Günstig gelegen an den Wasserwegen zwischen Oder, Spree, Havel und Elbe bestimmten insbesondere die Massentransporte von Kalk, Kohle und anderen Rohstoffen zwischen den Kalklagerstätten von Rüdersdorf/Kalkberge und Berlin („Berlin ist aus dem Kahn gebaut“) bzw. dem sich rasant entwickelnden Industriegebiet Schlesiens und Berlin die Fahrten der Schiffer Erkners.

1822 gaben in einer Einwohnerliste zwei Drittel der Familien „Schiffer“ als Stand des Familienoberhauptes an. Bis zum Ende des 19. Jahrhunderts blieb dieses Gewerbe – gestützt auch durch bis zu fünf Werften – von Bedeutung für Erkner.

1842 wurde die Berlin-Frankfurter Eisenbahn mit dem Haltepunkt Erkner eröffnet, der aber schon im folgenden Jahr wegen des großen Zuspruchs von Berliner Ausflüglern zum Bahnhof erweitert wurde. Diese Eisenbahnlinie verbindet ab 1846 mit der Niederschlesischen – jetzt als Niederschlesisch-Märkische Eisenbahn – Berlin über Erkner mit Breslau und damit die beiden neben dem Ruhrgebiet wichtigsten Industriegebiete Preußens.

Die Industrialisierung von Erkner wurde durch die Gründung der ersten großen kontinentaleuropäischen Teerdestillation durch Julius Rütgers im Jahr 1860 eingeleitet. Ab 1909 begann auf dem Firmengelände in Zusammenarbeit mit Leo Baekeland die weltweit erstmalige industriemäßige Produktion von Kunststoffen (Bakelite). Am 25. Mai 1910 wurde hier die Bakelite Gesellschaft m.b.H. Berlin-Erkner gegründet. Erst Ende des Jahres entstand Baekelands Firma in den USA.

Die damals für gesundheitsförderlich gehaltenen Abgase der Teerfabrikation führten dazu, dass sich Erkner von etwa 1880 bis zum Ende des Zweiten Weltkrieges als Luftkurort bezeichnete und so den Fremdenverkehr zu steigern suchte. Als prominentester Dauer-Kurgast lebte der Schriftsteller und spätere Nobelpreisträger Gerhart Hauptmann von 1885 bis 1889 in Erkner, dem dieser Luftwechsel von seinen Ärzten empfohlen worden war.

Gerhart-Hauptmann-Museum in der Villa Lassen



Seit 1888 trägt der I. Heidedistrikt auch amtlich den Namen Erkner.

Im Jahr 1928 wurde Erkner an das Berliner S-Bahn-Netz angeschlossen, und es entstand die S-Bahn-Verbindung zwischen Erkner und Potsdam über die Berliner Stadtbahn, von der eine Teilstrecke noch als Linie S3 existiert.

Als erster Ort Ostdeutschlands nach der deutschen Wiedervereinigung erhielt Erkner am 6. Juni 1998 das Stadtrecht. Ein Jahr später wurde die Stadt als Mittelzentrum des Landes Brandenburg eingestuft. Am 4. Dezember 2012 beschloss die Stadtverordnetenversammlung den Namenszusatz „Gerhart-Hauptmann-Stadt“.



Bahnhof Erkner mit S-Bahn und Regionalbahnanschluss



## Erkner – Wirtschaftsentwicklung

Sicher wird Erkner im Besonderen von der aktuellen Investitionsentscheidung des amerikanischen Autoherstellers „TESLA“ profitieren. Schließlich werden hier in unmittelbarer Nachbarschaft (8,4 km Entfernung) tausende neue Arbeitsplätze entstehen. Aber auch die schnelle und kurze Anbindung an den Wissenschaftsstandort Adlershof „WISTA“ oder dem zukünftigen Hauptstadtflughafen BER „Willy Brandt“ haben bzw. werden zukünftig bedeutende Einflüsse auf den Standort haben.

### 3 wichtige Wirtschaftsstandorte im Detail

- |  |                 |
|--|-----------------|
| ▪ Wissenschafts- und Technologiepark „WISTA“ in Berlin-Adlershof | 17 km entfernt  |
| ▪ Airport Berlin-Brandenburg BER                                 | 31 km entfernt  |
| ▪ „Gigafactory Europe“ von TESLA                                 | 8,4 km entfernt |

### WISTA (Wissenschafts- und Wirtschaftsstandort Adlershof)



Berlin Adlershof ist mittlerweile Deutschlands größter Wissenschafts- und Technologiepark und Berlins größter Medienstandort. Damit gehört Berlin-Adlershof zu den erfolgreichsten Hochtechnologiestandorten Deutschlands. Auf einem Gebiet von 4,2 km<sup>2</sup> sind 1.144 Unternehmen und wissenschaftliche Einrichtungen mit 19.400 Mitarbeitern tätig. Hinzu kommen ca. 6.330 Studenten.

Im Wissenschafts- und Technologiepark konzentrieren sich die 537 Unternehmen und außeruniversitären Forschungsinstitute auf folgende Technologiefelder:

- Photonik und Optik,
- Photovoltaik und Erneuerbare Energien,
- Mikrosysteme und Materialien,
- Informationstechnik (IT) und Medien,
- Biotechnologie und Umwelt.

Hinzu kommen die Institute der Humboldt-Universität zu Berlin (Chemie, Geografie, Informatik, Mathematik, Physik und Psychologie).

In unmittelbarer Nachbarschaft ist neben der Medienstadt mit ihren 170 Unternehmen ein Ensemble von mittlerweile 430 gewerblichen Unternehmen, Geschäften, Hotels und Restaurants entstanden. Hier, wie auch auf dem rund 45 ha großen Areal des 1998 geschlossenen Verschiebebahnhofs Schöneweide („Gleislinse“), stehen dem Wissenschafts- und Technologiepark ideale Flächen für weiteres Wachstum zur Verfügung.

Namhafte Institute, Forschungseinrichtungen und Unternehmen sowie die Humboldt-Universität sind hier in Adlershof ansässig; beispielsweise...



Deutsches Zentrum  
für Luft- und Raumfahrt



Bundesanstalt für  
Materialforschung  
und -prüfung

## DER TECHNOLOGIEPARK ADLERSHOF IN ZAHLEN

Stand: 31.12.2018

<b>Fläche:</b>	4,2 km <sup>2</sup>
<b>Beschäftigte:</b>	19.388
<b>Unternehmen:</b>	1.128
<b>Wissenschaftliche Einrichtungen:</b>	16

### WISSENSCHAFTS- UND TECHNOLOGIEPARK

Schwerpunkte: Photonik und Optik; Mikrosysteme und Materialien; Informationstechnik und Medien; Biotechnologie und Umwelt; Photovoltaik

<b>Unternehmen:</b>	527
<b>Mitarbeiter:</b>	7.402
<b>Ansiedlungen 2018:</b>	50 Unternehmen
<b>Umsatz 2018:</b>	971 Mio. Euro

### WISSENSCHAFTLICHE EINRICHTUNGEN

#### Außeruniversitäre

<b>Forschungseinrichtungen:</b>	10
<b>Mitarbeiter:</b>	1.751
<b>Förder-/Drittmittel:</b>	81,7 Mio. Euro

### HUMBOLDT-Universität zu Berlin

Institute für Informatik, Mathematik, Chemie, Physik, Geographie und Psychologie

<b>Institute:</b>	6
<b>Mitarbeiter:</b>	976
<b>Studenten:</b>	6.330

### MEDIENSTADT

<b>Unternehmen:</b>	170
<b>Mitarbeiter:</b>	2.751
<b>Umsätze (2018):</b>	255 Mio. Euro

### GEWERBE UND DIENSTLEISTUNGEN

<b>Unternehmen u. Einrichtungen:</b>	431
<b>Mitarbeiter:</b>	6.544
<b>Umsätze (2018):</b>	911 Mio. Euro

(Quelle: WISTA Management Jahresbericht 2018)

## Airport Berlin Brandenburg International



„BER: Das Wirtschaftswunder von Schönefeld; der Flughafen wird bis zu **70.000 Arbeitsplätze** sichern.“ titelte die „Berliner Zeitung“ Ende Januar 2020.

Obwohl sich Berlin und Brandenburg ob dieses Vorhabens eher verstecken müssten, wird der Eröffnung des neuen Flughafens – vielleicht ja doch am 31. Oktober 2020 - ein enormer Boom folgen. Es ist jetzt schon absehbar, dass sämtliche vorher prognostizierten Eckdaten bzw.

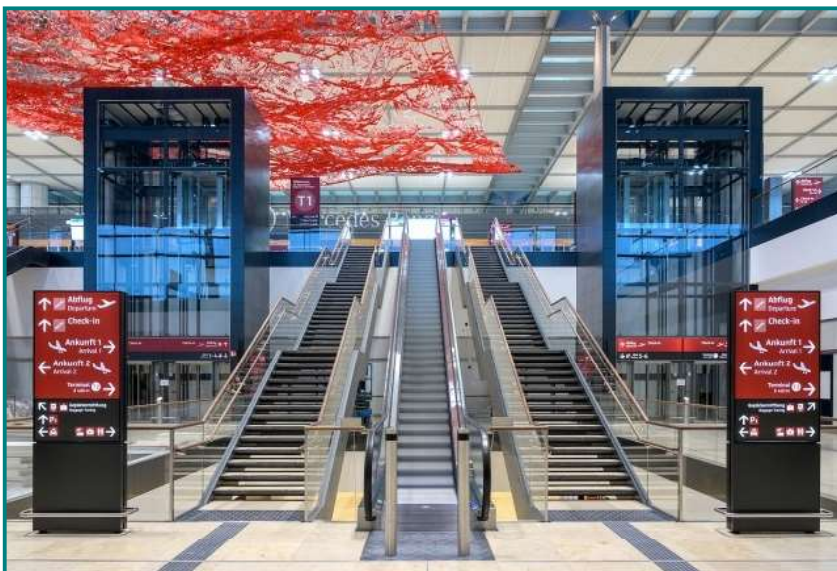
Entwicklungen zu konservativ vorhergesagt wurden. Ob es die Entwicklung der Passagierzahlen oder Synergieeffekte auf die in Berlin ansässigen Unternehmen betrifft – alle Zahlen sind schon jetzt veraltet und werden Jahr für Jahr angehoben. Die Luftfahrt ist und bleibt eine Zukunftsbranche. Experten rechnen für die kommenden Jahrzehnte mit weiterem Wachstum im Luftverkehr.

Gerade hat BER-Chef Engelbert Lütke Daldrup die Ergebnisse einer Studie zweier Wirtschaftswissenschaftler bezüglich der künftigen wirtschaftlichen Entwicklung vorgestellt. Demnach sichere der Luftverkehr in Tegel und Schönefeld insgesamt rund 40.000 Vollzeitarbeitsplätze, sagte Thomas Lehr vom Beratungsunternehmen „Conoscope“. Davon befinden sich 18.000 auf den Flughäfen. Für 2035, wenn der BER anderthalb Jahrzehnte in Betrieb ist, sei mit insgesamt 60.000 bis 70.000 Arbeitsplätzen zu rechnen. Die Zahl der direkten Vollzeitstellen werde sich mehr als verdoppelt haben - auf 38.400.

Er wies darauf hin, dass diese Zahl konservativ geschätzt sei. „Es wird spannend sein zu sehen, wie sie sich tatsächlich entwickelt“, sagte Lehr. Er erwarte einen „Niveausprung“. Anders als im jetzigen Flughafensystem gebe es am BER viel Raum für Wachstum.

München und andere Beispiele zeigten, dass Flughafenregionen ein „Magnet für Hochqualifizierte“ seien, sagte Lehrs Ko-Autor Oliver Rottmann, Professor an der Universität Leipzig. Das fördere Innovationen in der regionalen Wirtschaft. Für international tätige Unternehmen sei die Nähe zu einem Flughafen zudem ein wichtiger Standortfaktor.

Ausbaueffekte und – besonders wichtig – Standorteffekte kommen hinzu, denn mit dem BER werden Berlin und das Umland für die Wirtschaft erst richtig interessant.



## Standort Erkner – Fluglärmprognose

**FBB** FLUGHAFEN  
BERLIN  
BRANDENBURG



Aktuelles

Nutzung BER-  
Südbahn

Schallschutz-  
programm BER

**Fluglärm-  
prognose BER**

Fluglärm und  
Flugrouten

Engagement in  
der Region

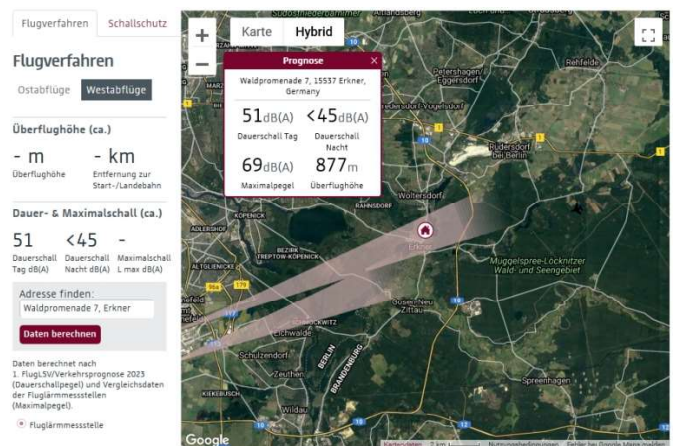
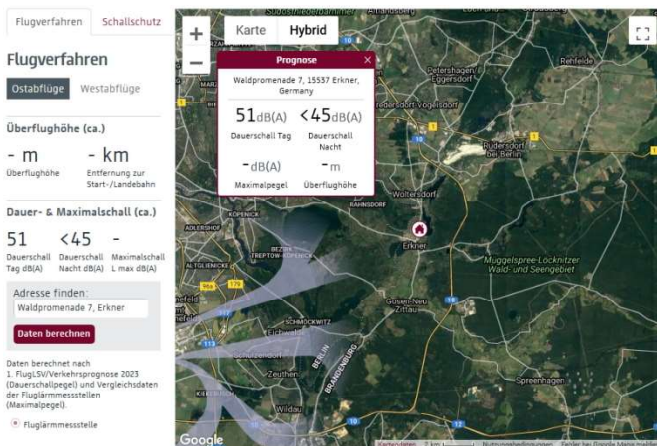
Externe  
Ansprechpartner

Start → Nachbarn → Fluglärmprognose BER

## Fluglärmprognose BER

### Wie laut wird es rund um den neuen Hauptstadtflughafen?

Die „Fluglärmprognose BER“ bietet Informationen zur Entwicklung des Fluglärms nach Inbetriebnahme des neuen Flughafens. Mit der Fluglärmprognose kann für jede Adresse in der Umgebung des BER abgeschätzt werden, wie hoch die Flugzeuge über das Haus fliegen und - sofern die angegebene Adresse innerhalb der dargestellten Flugkorridore liegt - welche Maximalpegel auftreten werden. Auch der prognostizierte äquivalente Dauerschallpegel wird für jede eingegebene Adresse ermittelt. Der äquivalente Dauerschallpegel ist ein Maß für die durchschnittliche Schallbelastung, bei der Dauer, Häufigkeit und Intensität der einzelnen Schallereignisse berücksichtigt werden. Ein Klick auf „Ostabflüge“ oder „Westabflüge“ wählt die Flugrichtung von Start und Landung, für die die Werte angezeigt werden sollen. Rund 2/3 des Jahres wird gen Westen abgeflogen.



Wann ein Geräusch als störend und damit als Lärm empfunden wird, hängt maßgeblich von der subjektiven Wahrnehmung ab. Dennoch gibt es erkennbare Krankheitsbilder, die durch ständige Lärmeinwirkung hervorgerufen werden. Ein für die Gesundheit verträglicher Geräuschpegel liegt bei 55 -60 Dezibel(A), Auswirkungen auf die Gesundheit sind ab einem Tagesmittelwert von 65 dB(A) feststellbar und eine Dauerschallbelastung ab einer Lautstärke von 85 dB(A) reicht aus, um die feinen Hörzellen des Ohres dauerhaft zu zerstören. Zum Vergleich: In einer ruhigen Wohnstraße liegt die Lautstärke bei 40 – 45 dB(A), ein PKW mit 50 km/h erreicht bereits einen Wert um 70 dB(A).

Der Standort Erkner ist lt. Fluglärmprognose der „FBB“ keiner erhöhten Dauerschallbelastung ausgesetzt.

## Tesla-Gigafactory 4



Vor ein paar Wochen hätte man es sich im Traum nicht vorstellen können. Aber nun, wo die Kaufverträge beiderseits unterzeichnet sind, wird es wohl Realität werden: Tesla kommt mit seiner „Gigafactory 4“ nach Berlin bzw. ins direkte Berliner Umland nach Grünheide.

Die Freude in Berlin und Brandenburg ist groß; schließlich sollen dort 7.000 Arbeitsplätze geschaffen werden. Zudem plant der Autobauer in Berlin auch ein europäisches Design- und Entwicklungszentrum.

„Diese großartige Nachricht ist für die Hauptstadtregion wie ein vorgezogenes Weihnachtsfest“, sagte Christian Amsinck,

Hauptgeschäftsführer der Unternehmensverbände Berlin-Brandenburg (UVB) nach der Ankündigung von Tesla-Chef Elon Musk. „Ein neuer Produktionsstandort mit mehreren Tausend Arbeitsplätzen ist für die Region ein Quantensprung.“

Grünheide liegt östlich von Berlin in der Nähe des Autobahnringes A10. Der Flughafen BER ist in etwa 25 Minuten zu erreichen, das Stadtzentrum von Berlin in rund 50 Minuten. Die Gemeinde ist mit dem Güterverkehrszentrum Freienbrink, das einen Bahnanschluss besitzt, einer der wichtigsten Logistikstandorte im Berliner Umland. Das waren wohl die „schlagkräftigen“ Argumente für Elon Musk, hier seine „Gigafactory Europe“ zu erbauen.

In der ersten Ausbaustufe werden in der Gigafactory 4 in Grünheide bereits bis zu 7.000 Arbeitsplätze entstehen. Generell gehen Experten davon aus, dass neben den 7.000 Arbeitsplätzen unmittelbar bei Tesla dreimal so viele Arbeitsplätze durch Zulieferer in der Region entstehen werden. Das dürfte auch im Fall der „Gigafactory 4“ in Grünheide so sein, denn die Tesla-Fahrzeuge sind, was die Lieferung von Bauteilen angeht, tatsächlich in weiten Teilen bereits Deutsch. Denkbare Zulieferer sind beispielsweise ElringKlinger, der Hersteller von Cockpitträgern und Fronträgern, Stoßdämpfer-Hersteller Bilstein, die großen Zulieferer Bosch, ZF und Continental oder der Sitzspezialist Recaro.

Elon Musk sagte einmal, es sei ihm wichtig, dass Tesla zumindest in Teilen ein deutsches Unternehmen werde. Mit mindestens drei Dutzend Zulieferern, dem übernommenen Produktionshelfer Grohmann und nun dem Standort der Großfabrik bei Berlin ist Tesla deutscher als es gemeinhin bekannt ist. Bei der Preisverleihung des Goldenen Lenkrads am 12. November 2019 lobte Elon Musk die deutsche Ingenieurskunst und, dass die Deutschen die besten Autos bauen würden.

Die „Tesla“-Geschichte fängt erst an, aber wir denken, man kann sich heute schon in etwa vorstellen, welcher Boom dieser Region in den kommenden Jahren bevorstehen wird. Viele werden in den nächsten Jahren kommen und Vieles wird sich rasant entwickeln – wir sind mit unserem Projekt schon da.





## Das Bestandsobjekt in Erkner, Waldpromenade 6-8

