

Büroimmobilie „Up!“, Berlin / Deutschland

Ankauf im November 2018 / Fertigstellung im Mai 2021

Das Fondsmanagement von grundbesitz europa hat im November 2018 die Projektentwicklung eines Bürogebäudes in Berlin erworben. Der Bau der für einen Kaufpreis von rund 315,0 Mio. EUR angekauften herausragenden Immobilie wurde im Mai 2021 planmäßig abgeschlossen und das Gebäude in den Bestand übernommen. „Up!“ ist nun die drittgrößte Immobilie im Portfolio des europaweit investierenden Fonds und das volumenmäßig größte Objekt in Deutschland. Zudem ist es aktuell das 100. Objekt des grundbesitz europa.

Die mit „LEED Gold“ für ökologisch nachhaltiges Bauen zertifizierte Immobilie entspricht mit ihrer zentralen Lage, der hohen Gebäudequalität und den attraktiven Ausstattungen nahezu perfekt den Anforderungen an ein „Next Generation Office“, das von jungen, tech-affinen Unternehmen bevorzugt angemietet wird. Die Investition in solche Büroobjekte ist eine der Kernstrategien der DWS.

Nachdem vor rund vier Jahren das ehemals größte Kaufhaus der DDR, das später als „Kaufhof am Ostbahnhof“ bekannt war, seine Pforten schloss, begann eine umfassende Kernsanierung des Bestandgebäudes und eine komplette Erneuerung der Fassade. Entstanden ist das markante Bürogebäude „Up!“ mit attraktiven Flächen und Raumhöhen von bis zu fünf Metern sowie Einzelhandelsflächen – insbesondere für Nahversorgung und Gastronomie – in einer gut frequentierten Lage in einem dicht besiedelten Teil Berlins. Ein Mieter einer großen Ladenfläche im Erdgeschoss wird eine bekannte Biomarkt-Kette sein.

Die jetzt neugeschossige Immobilie verfügt über einen hohen Wiedererkennungswert; so macht die markante und einzigartige Architektur mit viel Glas und V-förmigen Lichteinschnitten in der Fassade sowie den außergewöhnlich hohen Decken die Immobilie einzigartig. Die Büroflächen sind vollständig und langfristig an das Unternehmen Zalando vermietet, eine der führenden Online-Plattformen für Mode in Europa.

Die neue Fondsimmobilie liegt im Stadtteil Friedrichshain und grenzt direkt an das Entwicklungsgebiet Mediaspree, eines der größten Bebauungsprojekte mit Schwerpunkt Büroimmobilien in Berlin. Nicht zuletzt die hervorragende Erreichbarkeit durch den in unmittelbarer Nähe liegenden Regional- und Fernbahnhof Berlin-Ost macht den Standort sehr attraktiv. Berlin ist nach Einschätzung der DWS nach wie vor ein gefragter und wachsender Standort für Büroimmobilien mit prognostiziert starkem Mietwachstum bei neuwertigen Flächen in guten und sehr guten Lagen der Stadt.

Verkäufer des Objektes ist ein österreichisches Immobilienunternehmen.



Büroimmobilie „Up!“, Berlin

Nutzfläche insgesamt:	rd. 48.500 m ²
Grundstücksgröße	rd. 8.254 m ²
Kfz-Stellplätze	96
Erwerb	November 2018
Fertigstellung	Mai 2021
Ankaufspreis	rd. 315,0 Mio. EUR

Argumente für den Ankauf dieser Immobilie:

- „Next Generation Office“ - Immobilie in einer guten Lage und aufstrebendem Teilmarkt für Büroimmobilien in der wachstumsstarken Metropole Berlin
- Unter Nachhaltigkeitsaspekten modernisiertes Gebäude mit zahlreichen Annehmlichkeiten für die Mieter und einem hohen Wiedererkennungswert
- Langfristig an einen namhaften, bonitätsstarken Mieter voll vermietete Büroflächen

Büroimmobilie „Up!“

Das als Projektentwicklung bereits im Jahr 2018 von der DWS erworbene Gebäude gilt mit seiner Fläche von knapp 50.000 m² als eines der größten Bürogebäude in Berlin und besticht durch seine markante Architektur. Aufgrund der Lichteinschnitte, der Glasfassade und den außergewöhnlich hohen Decken verfügt das Objekt über einen hohen Wiedererkennungswert. Die modernen und hellen Flächen verteilen sich über neun Etagen - mit Zwischengeschossen in den ersten fünf Etagen – inklusive rund 4.300 m² Gastronomie- und Handelsfläche im Erdgeschoss. Die Büroflächen sind derzeit auf einen alleinigen Nutzer ausgelegt, jedoch pro Etage flexibel teilbar.



Das frühere Kaufhaus-Gebäude wurde in den vergangenen Jahren kernsaniert. Hierbei wurde der geschlossene würfelförmige Baukörper durch V-förmige Einschnitte zu allen Seiten hin geöffnet. Der hierdurch entstandene Flächenverlust wurde durch mehr Höhe ausgeglichen, so konnte die Immobilie um zwei Stockwerke auf neun Etagen aufgestockt werden. Die Deckenhöhen der einzelnen Stockwerke sind mit bis zu fünf Metern ungewöhnlich hoch und ermöglichen attraktive, Loft-ähnliche Büroflächen. Die Immobilie bietet passende Räume sowohl für ruhige Arbeitsbereiche, die Zusammenarbeit in Teams als auch für Besprechungen. Mit dieser Flexibilität wird den sich wandelnden Anforderungen an Büroflächen insbesondere von jungen, innovativen Unternehmen nahezu perfekt entsprochen. Hinzu kommen eine ansprechende Lobby und Terrassenflächen.

„Up!“ wurde unter Berücksichtigung von hohen Nachhaltigkeitsstandards modernisiert und kann in Bezug auf die Luftqualität, die Nutzung und Aufbereitung von Wasser, den Zugang zu Tageslicht, Flächen für Fitness und Entspannung sowie Fahrradstellplätzen punkten. Das Gebäude verfügt über eine eigene Energiezentrale, die mittels Wärmetauscher im Abwasserkanal und Rückkühlwerken auf dem Dach thermische Energie erzeugt. Geschossübergreifende Fassadenelemente sorgen für größtmögliche natürliche Belichtung. Eine intelligente Gebäudeautomation steuert die Beleuchtung und den innenliegenden Blendschutz abhängig von den äußeren Einflüssen, die durch die eigene Wetterstation gemessen werden. Die intelligente Gebäudeautomation in Kombination mit dem Abwasserwärmetauscher macht „Up!“ zu einem der nachhaltigsten Gebäude Berlins.

Eine Zertifizierung nach LEED Gold für ökologisch nachhaltiges Bauen wurde jüngst erteilt. Das LEED-Zertifikat ("Leadership in Energy and Environmental Design") gilt als eines der weltweit wichtigsten Klassifizierungssysteme für nachhaltige Gebäude und gewinnt auch in Deutschland zunehmend an Bedeutung.

Zalando, einer der größten europäischen Online-Händler im Modebereich, hat bereits vor Umbaubeginn die Büroflächen vollständig und langfristig angemietet und wird diese nach Fertigstellung nun beziehen. Die Mieteinnahmen für die Gastronomie- und Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss sind in den ersten beiden Jahren nach Fertigstellung über eine Mietgarantie gesichert.

Lage – Koppenstraße, Berlin-Friedrichshain, Deutschland¹⁾

Mit rund 3,7 Mio. Einwohnern ist Berlin die größte Stadt Deutschlands und zudem eine der bevölkerungsreichsten Agglomerationen Europas. Dank des neu errichteten internationalen Flughafens sowie einer guten Anbindung an das nationale Schienen- und Autobahnnetz ist Berlin gut erreichbar. Nicht zuletzt aufgrund der zunehmenden Bedeutung der Stadt als wichtiges Start-Up Zentrum und Technologie-Standort in Europa zieht Berlin neben Studenten und jungen Talenten zunehmend auch innovative und wachstumsstarke Unternehmen der Tech-Branche an.

Der Standort im ehemaligen Industriegebiet Mediaspree weist die höchste innerstädtische Verdichtungs- und Bautätigkeit in Berlin auf. Zudem zog die attraktive Neugestaltung der Flussufer bereits eine Vielzahl neuer Mieter an, wie Universal Music, MTV, Mercedes Benz, Coca Cola, WeWork sowie verschiedene aufstrebende Unternehmen aus der Medien- und Kommunikationsbranche. Darüber hinaus liegen die Mercedes-Benz-Arena mit 17.000 Besucherplätzen und der Berliner Ostbahnhof als wichtiger Knotenpunkt des ÖPNV mit täglich über 100.000 Reisenden in fußläufiger Entfernung zum Objekt.

Neben Möglichkeiten zum Wohnen, Einkaufen und Restaurantbesuchen in nächster Umgebung spricht auch die schnelle Erreichbarkeit der Spree und von Parks für die Lage.

Im Umkreis von 20 Minuten rund um die Immobilie leben rund zwei Millionen Menschen.

Markt – Büromarkt, Berlin, Deutschland¹⁾



Der Berliner Büromarkt entwickelte sich in den vergangenen Jahren ausgesprochen dynamisch. Neben der steigenden Zahl junger Unternehmen und Start-Ups ist die Nachfrage großer nationaler und internationaler Gesellschaften nach Büroflächen hoch, zudem verleihen Flächengesuche seitens der öffentlichen Hand dem Standort zusätzliche Stabilität. Trotz eines stetig steigenden Angebots an Neubaufächen übertrifft die Nachfrage gerade nach größeren Flächen das Angebot auch weiterhin deutlich. Diese Entwicklung drückt sich auch in der kontinuierlich sinkenden Verfügbarkeit von Büroflächen auf eine Leerstandrate von deutlich unter 2% (Stand: 2020) aus.

Entsprechend positiv entwickelten sich die Mietniveaus, die zuletzt vier Jahre in Folge Zuwachsraten von mehr als 10% verzeichneten. Dieser Trend zeigte sich in allen Teilmärkten, wobei Standorte wie Mediaspree in den vergangenen Jahren nochmals stärker profitierten und sich etablieren konnten. Aufgrund der Corona-Pandemie wurde diese rasante Entwicklung im Jahr 2020 etwas gedämpft und die wirtschaftliche Unsicherheit löste einen erheblichen Rückgang in der Büroflächennachfrage aus. Die Leerstandraten blieben jedoch vergleichsweise stabil und die Spitzenmieten konnten im Jahresverlauf 2020 sogar leicht anziehen.

Aufgrund des niedrigen Leerstandniveaus und der fundamentalen Treiber erwarten wir auch perspektivisch eine starke Entwicklung der Berliner Büromärkte. Darüber hinaus dürfte die kurzfristige Aufwertung des Umfeldes die Qualität des Mikrostandortes in Berlin-Friedrichshain weiter erhöhen.

1) Quellen: PMA Property Market Analysis LLP, CBRE Group, DWS Alternatives GmbH, 2021

Strategie – Herausragendes „Next Generation Office“ - Gebäude mit hohem Wiedererkennungswert und langfristigen Mieteinnahmen

Das Fondsmanagement beabsichtigt, an der prognostiziert wirtschaftlich positiven Entwicklung des Revitalisierungsstandorts im Osten der Stadt und von den insgesamt steigenden Mietentwicklungen auf dem Berliner Büromarkt zu partizipieren.

Mit dem Erwerb dieser attraktiven, neuwertigen und in Berlin bekannten Immobilie wird das Ziel verfolgt, laufende und nachhaltige Mieteinnahmen für den Fonds zu erwirtschaften und von einer positiven Wertentwicklung zu profitieren. Als so genanntes „Next Generation Office“ – Gebäude ist „Up!“ aufgrund der zentralen Lage und sehr guten Erreichbarkeit mit dem ÖPNV, der hohen



Gebäudequalität sowie attraktiven Ausstattungen wie den loftähnlichen Büroflächen mit Deckenhöhen von bis zu fünf Metern und den guten Lichtverhältnissen nach Einschätzung der DWS langfristig attraktiv für innovative und wachstumsstarke Mieter sowie deren tendenziell junge talentierte Mitarbeiter.

Die Büroimmobilie „Up!“ ist damit ein neues Highlight im Immobilienportfolio des grundbesitz europa.

Wichtige Hinweise:

DWS ist der Markenname unter dem die DWS Group & Co. KGaA und ihre Tochtergesellschaften ihre Geschäfte betreiben. Die jeweils verantwortlichen, rechtlichen Einheiten, die Kunden Produkte oder Dienstleistungen der DWS anbieten, werden in den entsprechenden Verträgen, Verkaufsunterlagen oder sonstigen Produktinformationen benannt. Der Fonds grundbesitz europa ist ein von der DWS Grundbesitz GmbH aufgelegtes und von ihr verwaltetes Sondervermögen im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB). Die vorstehende Kurzinformation über den Ankauf einer Fondsimmobilie stellt keine Anlageberatung dar. Eine Anlageentscheidung sollte in jedem Fall auf Grundlage der Wesentlichen Anlegerinformationen und des Verkaufsprospektes sowie des Jahres- und ggf. Halbjahresberichts des Offenen Immobilienfonds grundbesitz europa in der jeweils gültigen Fassung getroffen werden. Diese Unterlagen sind in gedruckter oder elektronischer Form bei der DWS Investment GmbH, 60612 Frankfurt am Main (erbringt für die DWS Grundbesitz GmbH vertriebsunterstützende Dienstleistungen) oder unter realestate.dws.com erhältlich. Alle Angaben sind ohne Gewähr. Alle Meinungsäußerungen geben die aktuelle Einschätzung der DWS Grundbesitz GmbH wieder, die sich ohne vorherige Ankündigung ändern kann.