

# Büroimmobilie „The Grid“, Berlin/Deutschland

## Ankauf März 2020

Im März 2020 hat das Fondsmanagement von grundbesitz europa einen Kaufvertrag für die Projektentwicklung einer Büroimmobilie im Stadtbezirk Friedrichshain-Kreuzberg, einem aufstrebenden Teilmarkt von Berlin, unterschrieben.

Das mehrgeschossige Gebäude in der Nähe des Moritzplatz´ mit Einzelhandels- bzw. Gastronomieflächen im Erdgeschoss sowie Parkmöglichkeiten in einer Tiefgarage ist bereits vor Baubeginn zu über 50% langfristig vermietet.

Friedrichshain-Kreuzberg gilt als attraktiver Mikrostandort für Unternehmen, die dynamische Büroflächen in Berlin in unmittelbarer Nähe zur begehrten Wohngegend in Berlin-Kreuzberg suchen. Östlich der Innenstadt und südlich des Entwicklungsgebietes Mediaspree gelegen, ist dieses Stadtviertel mit vielen Start-up- und IT-Unternehmen gerade bei jungen Menschen sehr beliebt und die Nachfrage nach hochwertigen zentralen Büroflächen bei begrenzter Verfügbarkeit relativ hoch.

Der Immobilienstandort verfügt über eine gute Verkehrsanbindung mittels Öffentlichen Personennahverkehr in fußläufiger Entfernung und profitiert von der Nähe zu Nahversorgern und kulturellen Angeboten im Umfeld.

Mit dem Erwerb dieser Büroimmobilie soll von der prognostizierten positiven Entwicklung des Berliner Stadtteils Friedrichshain-Kreuzberg und den laufenden Mieteinnahmen in einem Wachstumsmarkt profitiert werden.



### „The Grid“, Friedrichshain-Kreuzberg

Nutzfläche	13.849 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	4.403 m <sup>2</sup>
Kfz-Stellplätze in der Tiefgarage	80
Baujahr/vsl. Fertigstellung	Ende 2021
Erwerb	März 2020
Ankaufspreis	rd. 129,1 Mio. EUR

### Argumente für den Ankauf dieser Immobilie:

- Moderne neu gebaute Büroimmobilie in einem aufstrebenden Teilmarkt von Berlin
- Erwartung an nachhaltige Mieteinnahmen und an eine positive Entwicklung
- Vermietung von über 50% der Flächen bereits vor Baubeginn

## Büroimmobilie „The Grid“

Die Büroimmobilie verteilt 13.849 m<sup>2</sup> Nutzfläche über insgesamt sechs Geschosse und hat neben modernen Büroflächen einen kleinen Anteil an Einzelhandels- bzw. Gastronomiefläche im Erdgeschoss. Markante architektonische Merkmale von "The Grid" sind der zweigeschossige Eingang auf der Hofseite und eine Mooswand in der Durchfahrt zur Bindung von Feinstaub. Jedes Obergeschoss ist ab einer Fläche von 360 m<sup>2</sup> flexibel teilbar und lässt sich zukunftsorientiert an mehrere Nutzer vermieten. Den Mietern stehen zudem ausreichend Fahrradstellplätze sowie 80 Kfz-Parkplätze in einer Tiefgarage zur Verfügung. Die Flächen sind bereits vor Baubeginn zu über 50% an einen der größten IT-Dienstleistungsunternehmen Deutschlands langfristig vermietet. Aufgrund der hochwertigen Gebäude-Standards wird die DNGB-Zertifizierung Gold angestrebt.

## Lage – Prinzenstraße, Berlin, Deutschland<sup>1)</sup>

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

Der Standort Prinzenstraße befindet sich in zentraler Lage im Berliner Stadtteil Kreuzberg nahe dem Moritzplatz, der durch mehrere fußläufig erreichbare U-Bahn-Stationen über eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr verfügt. Die Lage entwickelt sich zu einem immer beliebteren Büromarkt als eine der Top-Alternativen zur traditionellen Stadtmitte, dem das multikulturelle Umfeld mit hohem Freizeitfaktor und dichter Besiedlung eine besondere Note verleiht.

## Markt – Büroimmobilienmarkt, Berlin, Deutschland<sup>1)</sup>

Der Berliner Büromarkt entwickelte sich in den vergangenen Jahren ausgesprochen dynamisch. Neben der steigenden Zahl junger Unternehmen und Start-Ups fragen auch in zunehmenden Maße große nationale und internationale Gesellschaften Büroflächen nach. Zudem verleihen Flächengesuche seitens der öffentlichen Hand dem Standort zusätzliche Stabilität. Trotz stetig steigenden Neubaufächen übertrifft die Nachfrage das Angebot weiterhin deutlich. Diese Entwicklung findet in der kontinuierlich sinkenden Verfügbarkeit von Büroflächen auf eine historisch niedrige Leerstandsrate von aktuell deutlich unter 2% ihren Niederschlag. Entsprechend positiv konnten sich auch die Mietniveaus entwickeln, die zum Jahresende 2019 das vierte Mal in Folge Zuwachsraten von mehr als 10% verzeichneten. Dieser Trend zeigte sich in allen Teilmärkten, wobei die etablierten Standorte wie Kreuzberg, Friedrichshain und Mediaspree in den vergangenen Jahren nochmals stärker davon profitierten. Im Jahr 2019 fielen Spitzenrenditen im Berliner Büromarkt darüber hinaus auf einen neuen bundesweiten Rekord von weit unter 3%.

## Strategie – Erwerb einer Neubauimmobilie mit Vorvermietung in einem aufstrebenden Teilmarkt

Das Fondsmanagement beabsichtigt mit dem Erwerb dieser in Bau befindlichen Büroimmobilie für das Portfolio an der prognostizierten positiven Entwicklung des Teilmarkts Berlin-Kreuzberg zu partizipieren, insbesondere durch laufende Mieteinnahmen.

(1) Quellen: PMA, BNPP REC, DWS 2020

### 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](http://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.