

Überblick

Das gemischt genutzte Investitionsobjekt Berlin Landsberger Allee bietet neben Gesundheits-, Hotel-, Hostel- und Lagerflächen und Stellplätzen auch Büroflächen, die mit rund 26% den größten Flächenanteil (exklusive Stellplätze) am Investitionsobjekt ausmachen. Im Folgenden wird daher auf den Berliner Büromarkt eingegangen, der von einem enormen Nachfrageüberhang gekennzeichnet ist, sowie auf die Potenziale, die sich daraus für die Büroflächen im Fondsobjekt ergeben.

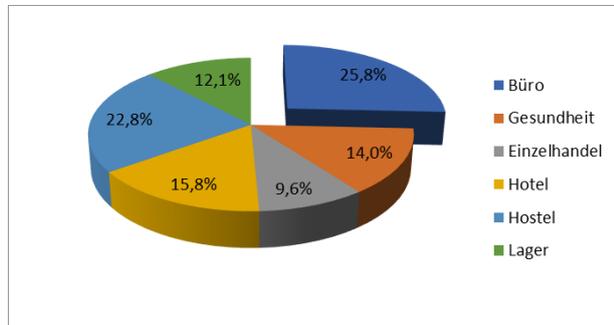


Abbildung 1- Büroflächenanteil im Investitionsobjekt (ausgenommen Stellplätze)

Massive Nachfrage nach Büroflächen in Berlin

Der Berliner Büroflächenmarkt ist quasi „leergefegt“ - dies gilt insbesondere für Büroflächen innerhalb des Berliner S-Bahn-Rings. Schon seit vielen Jahren herrscht eine enorme Nachfrage nach Büroflächen in Berlin, die das Angebot deutlich übertrifft. Eine Folge aus diesem Nachfrageüberhang sind weiter sinkende Leerstandsdaten auf dem Berliner Büromarkt. Standen im Jahre 2014 noch 4,5% der Büroflächen leer - was im aktuellen Vergleich der Top7-Bürostandorte in Deutschland bereits einen geringen Leerstand bedeutet - so ist dieser Prozentsatz in den folgenden Jahren noch weiter gesunken auf 1,6%. Freie und geeignete Büroflächen sind in Berlin somit kaum noch zu finden.

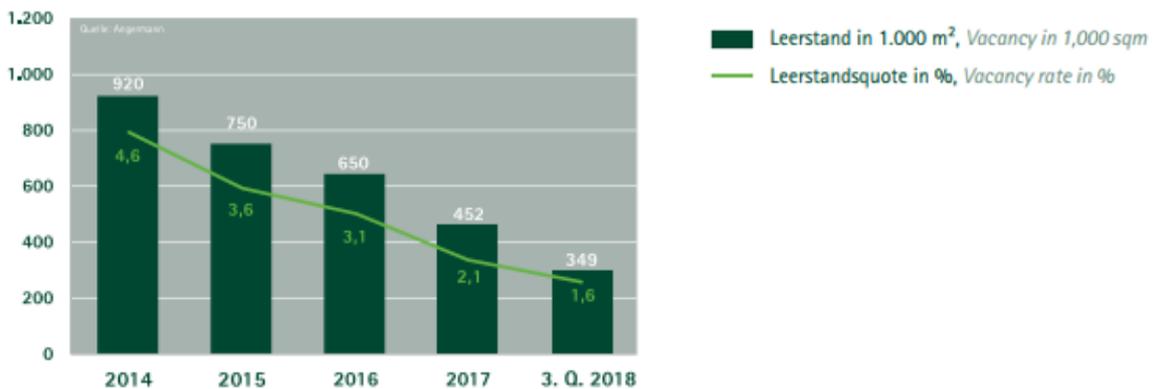


Abbildung 2- Entwicklung der Leerstandsdaten (2014 bis Q3 2018)
Quelle: Angermann Büromarktbericht Berlin, 3. Quartal 2018

Eine Entspannung am Büromarkt ist derzeit nicht in Sicht: Zwar sind neue Projektentwicklungen geplant und in vielen Berliner Bürostandorten herrscht eine hohe Bautätigkeit, die den Büroflächenbestand Berlins zukünftig vergrößern werden. Die große Nachfrage wird dadurch jedoch nicht vollständig bedient werden können. Viele der projektierten Objekte, die in den nächsten Jahren fertiggestellt werden, weisen bereits heute eine hohe Vorvermietungsquote auf. Insbesondere Flächengrößen zwischen 500 und 1.000 m² werden auch zukünftig nur sehr schwer zu finden sein. Unternehmen, die Büroflächen suchen, müssen sich auf lange Vorlaufzeiten und hohe Mieten einstellen.

Die massive Nachfrage nach Büroflächen bei gleichzeitig knappem Angebot spiegelt sich auch in der Entwicklung der Mietpreise wider. Die Spitzenmieten Berlins haben eine rasante Entwicklung genommen und sind innerhalb von 5 Jahren von 22 €/m² (Jahr 2014) auf 35 €/m² (Q3 2018) gestiegen – dies entspricht einer Steigerung von rd. 59%. Die Verteuerung der Büromieten lässt sich auch an der Entwicklung der Durchschnittsmieten ablesen, die im gleichen Zeitraum um rd. 46% gestiegen sind auf ein Niveau von 20,80 €/m².



Abbildung 3 - Entwicklung der Büromieten (2014 bis Q3 2018)
Quelle: Angermann Büromarktbericht Berlin, 3. Quartal 2018

Die Miethöhen in Berlin unterscheiden sich naturgemäß in Abhängigkeit vom jeweiligen Teilmarkt bzw. Mikrostandort und von der Flächenqualität. Für die Mikrolage Landsberger Allee (innerhalb der Stadtteile Prenzlauer Berg, Friedrichshain und Marzahn) zu der auch das Investitionsobjekt zu zählen ist, werden Büromieten zwischen 13,00 €/m² und 18,00 €/m² aufgerufen (Stand Q3 2018).¹

Weitere Aufwertung der Mikrolage

Zu einer weiteren Aufwertung der unmittelbaren Mikrolage des Investitionsobjekts dürfte auch das kürzlich gestartete Bauprojekt am „Alten Schlachthof“ führen. Das Areal „Alter Schlachthof“ umfasst das insgesamt 50 Hektar große Gelände des seit 1995 stillgelegten Schlachthofs. Auf einem Großteil des Areals wurden Wohngebäude errichtet, viele der ehemaligen Industriehallen renoviert und gewerblich umgenutzt. Auf einem Teil des Geländes direkt an der Landsberger Allee, schräg gegenüber vom Investitionsobjekt, befindet sich eine bisher brach liegende Fläche, die mit vier alten, denkmalgeschützten und renovierungsbedürftigen Schlachthallen bebaut ist.

¹ Quelle: Angermann Büromarktbericht Berlin, 3. Quartal 2018

Auf einer Freifläche hinter den Hallen wurde kürzlich ein Bauprojekt zur Errichtung eines 52.000 m² Geschossfläche bietenden Bürogebäudes gestartet, welches auch Konferenz- und Gastronomieflächen bieten soll. Im Bürobereich sollen plangemäß Co-Working-Konzepte sowie spezifische Raumlösungen für unterschiedliche Unternehmen umgesetzt und vornehmlich durch die Berliner Kreativ- und Technologieszene genutzt werden. Die vier Hallen sollen revitalisiert und gewerblich genutzt werden, bspw. durch Gastronomie oder lokale Einzelhändler. Das Bauvorhaben soll bis 2021 fertiggestellt werden. Neben der Stärkung der Mikrolage als Bürostandort kann das Bauvorhaben auch positiv auf den Einzelhandelsbereich sowie den Hotel- und Hostelbereich des Investitionsobjekts ausstrahlen. Aufgrund des abweichenden Vermietungskonzepts (Co-Working Space) und des starken Nachfrageüberhangs werden für den Bürobereich unseres Objektes keine negativen Auswirkungen aufgrund einer möglichen Konkurrenzsituation erwartet.



Abbildung 4 - Karte Mikrolage Neubauprojekt Alter Schlachthof



Abbildung 5 - Visualisierung Bauvorhaben Alter Schlachthof
Quelle: Website Gewers Pudewill, Architekt des Bauvorhabens

Mietsteigerungspotenzial bei den Büroflächen im Investitionsobjekt

Für die rd. 9.000 m² Büroflächen im Investitionsobjekt ist die derzeit herrschende Marktlage positiv zu bewerten. Mit Ausnahme einer in Folge von Umbaumaßnahmen leerstehenden Büroeinheit (rd. 389 m²) sind alle Büroflächen des Investitionsobjekts vollvermietet.

Aufgrund der marktbedingten Flächenknappheit und der Marktmietpreisentwicklung werden Mieter einerseits grundsätzlich bestrebt sein, ihre Mietflächen so lang wie vertraglich möglich zu nutzen. Auch im Objekt befinden sich Büromieter, die bereits von ihren Verlängerungsoptionen Gebrauch machen. Der langfristige Verbleib von Mietern im Objekt trägt somit zu einem stabilen Cashflow bei.

Andererseits ist davon auszugehen, dass Neuvermietungen nach auslaufenden Mietverträgen, die nicht verlängert werden können, oder etwa aus geschäftspolitischen Gründen nicht verlängert werden sollen, in der aktuellen Marktlage zügig und zu attraktiven Konditionen erfolgen können. Aktuell beträgt die durchschnittliche Büroflächenmiete im Objekt ca. 11,10 €/m². Bei den jüngsten Neuvermietungen im Bürobereich (Mieter Viafon und Caterva) konnte eine durchschnittliche Vertragsmiete für die Büroflächen von über 15 €/m² erzielt werden; die erzielte durchschnittliche Vertragsmiete liegt somit innerhalb der oben angegebenen Bandbreite der Marktmieten für den Bereich Landsberger Allee. Die nächsten Neuvermietungen im Bürobereich werden plangemäß für die Jahre 2019 und 2022 erwartet (nach Ablauf etwaiger, mieterseitiger Verlängerungsoptionen). Für diese Flächen (insgesamt rd. 1.085 m²) beträgt die derzeitige durchschnittliche Ist-Miete ca. 8,94 €/m², und auch hier wird eine deutliche Anhebung der Miete auf Marktniveau erwartet.