

G&B Marktbericht Immobilien

Gewerbe | Investment

2022/Q1-2

Berlin



Bild: © Norbert Braun-unsplash.com

Zinsen bremsen Transaktionsdynamik

Nach dem sehr starken Jahresauftakt hat sich das Marktgeschehen bei gewerblichen Immobilieninvestments in Berlin im 2. Quartal 2022 etwas verlangsamt. Das Transaktionsvolumen (TAV) belief sich im 1. Halbjahr 2022 auf rund 4,1 Mrd. €, was einem leichten Minus von 5% gegenüber dem Vorjahreszeitraum entspricht. Dass das TAV allein im 2. Quartal mit 1,8 Mrd. € dennoch einen Wert oberhalb des Zehn-Jahres-Mittels (1,7 Mrd. €) erreichte, ist maßgeblich auf die großvolumige 50%-ige Anteilsübernahme des „Sony Center“ durch den norwegischen Pensionsfond im Mai zurückzuführen. Die Portfolio-Transaktion schlug mit 677 Mio. € zu Buche. Für einen Wiederanstieg der Transaktionsdynamik im zweiten Halbjahr 2022 sind ein stabiles Zinsumfeld und eine Normalisierung der Baukosten elementar.

Ausblick

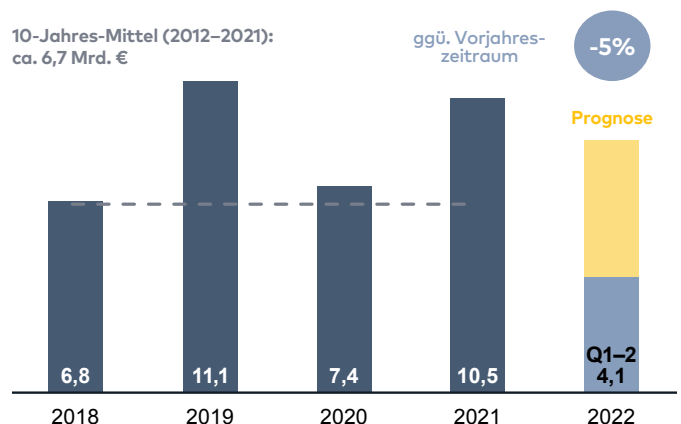
Aufgrund des Produktangebots und der Liquidität am Markt, wird für 2022 trotz der schwierigen Rahmenbedingungen unverändert ein Transaktionsvolumen von ca. 9 Mrd. € erwartet. Viele Prozesse welche schon im zweiten Quartal angelaufen sind haben sich aufgrund des sprunghaften Zinsanstiegs in die zweite Jahreshälfte verschoben. Eine Stabilisierung am Zinsmarkt vorausgesetzt werden diese Prozesse dann ab dem dritten Quartal auch zum Abschluss gebracht. Der Trend von fallenden Spitzenrenditen ist jedenfalls schon in der ersten Jahreshälfte gebrochen worden. Zunächst sind die Renditen für Büros (2,85%) und Geschäftshäuser (3,0%) im Vorjahresvergleich um 0,15 bzw. 0,2% Punkte erst leicht angestiegen. Im weiteren Jahresverlauf ist in allen Assetklassen mit einem spürbaren Anstieg der Renditen zu rechnen.

Holger Michaelis | Geschäftsführer

>> Die Nachfrage der Investoren ist weiterhin vorhanden. Das wichtigste Kriterium für eine Zunahme von Transaktionen sind positive Nachrichten aus dem volatilen Zinsmarkt und dem angespannten geopolitischen Umfeld, um Investoren wieder mehr Planungssicherheit für ihre Investments zu ermöglichen. <<

Transaktionsvolumen

2018–2022 | Berlin | in Mrd. €



Quelle: Grossmann & Berger GmbH

Gewerbe Investment

Berlin | Key Facts

2022/Q1-2



Bild: Grossmann & Berger GmbH

TOP
4

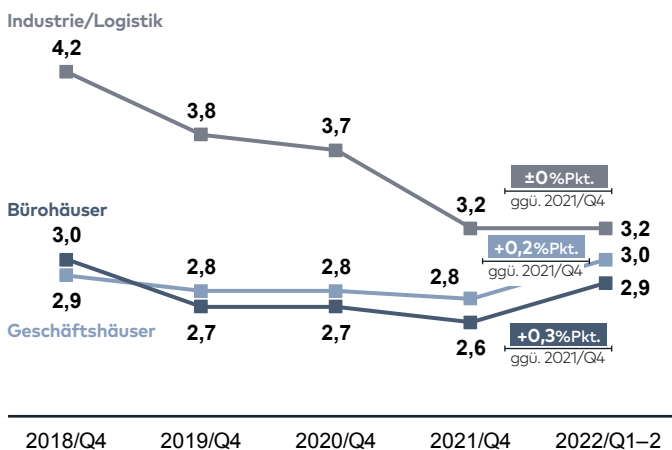
Top Abschlüsse

2022/Q1-2 | Berlin | Auswahl

- 1 | „Sony-Center“ | Büro | ca. 677 Mio. €
Potsdamer Platz 2 | Tiergarten | Investor: Norges Bank Investment Management/Norwegian Government Pension Fund Global
- 2 | „Wriezener Karree“ | Grundstück Gewerbe | vertraulich
Wriezener Karree 15 | Friedrichshain | Investor: Edge Technologies
- 3 | „Karstadt“ | Einzelhandel | vertraulich
Müllerstraße 25 | Wedding | Investor: Signa Development Section
- 4 | „Galerie Lafayette Quartier 207“ | Büro | vertraulich
Friedrichstraße 76-78 | Mitte | Investor: Tishman Speyer

Spitzenrenditen

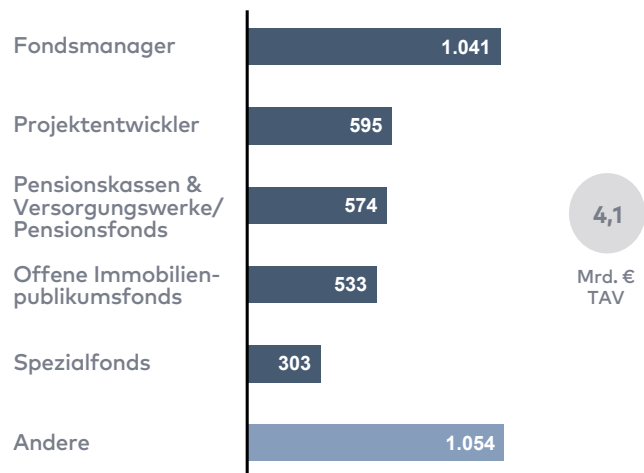
2018-2022/Q1-2 | Berlin | Nettoanfangsrendite | in %



Quelle: Grossmann & Berger GmbH

Käufergruppen

2022/Q1-2 | Berlin | Transaktionsvolumen | in Mrd. €



Quelle: Grossmann & Berger GmbH



Kontakt

Jan Blaheta

Investmentberater
+49 (0)30/202 953 32
j.blaheta@grossmann-berger.de

Wir weisen darauf hin, dass sämtliche von uns getätigten Aussagen unverbindlich sind. Diese basieren überwiegend auf Angaben Dritter. Der Marktbericht dient ausschließlich der allgemeinen Information unserer Kunden.

Grossmann & Berger GmbH | Bleichenbrücke 9 (Stadthöfe) | 20354 Hamburg
Tel.: +49 (0)40/350 80 2-0 | info@grossmann-berger.de
Vertretungsberechtigte Geschäftsführung: Andreas Rehberg (Sprecher), Andreas Gnielka, Björn Holzwarth, Sandra Ludwig, Holger Michaelis, Lars Seidel, Frank Stolz

Vorsitzender des Aufsichtsrats: Frank Brockmann
Sitz Hamburg • Registergericht AG Hamburg • Registernummer: HRB 25866