

Marktbericht

Gewerbe | Investment

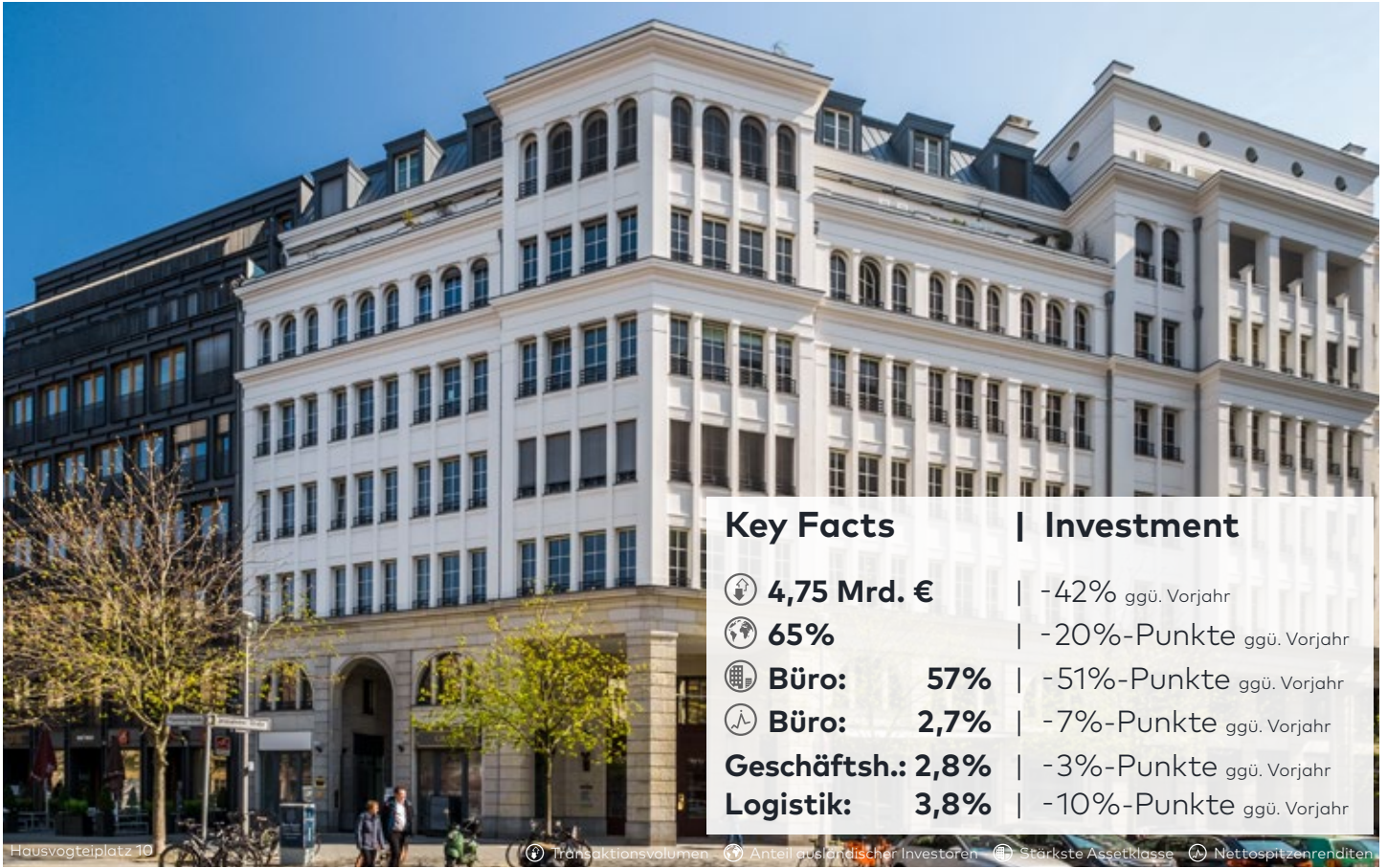


2020/Q 1–3
Berlin

Hamburg | Sylt | Berlin



Grossmann & Berger



Key Facts

Investment

🏠 4,75 Mrd. €	-42% ggü. Vorjahr
🌐 65%	-20%-Punkte ggü. Vorjahr
🏢 Büro: 57%	-51%-Punkte ggü. Vorjahr
🏢 Büro: 2,7%	-7%-Punkte ggü. Vorjahr
🏢 Geschäftsh.: 2,8%	-3%-Punkte ggü. Vorjahr
🏢 Logistik: 3,8%	-10%-Punkte ggü. Vorjahr

Hausvogteiplatz 10 | 🏠 Transaktionsvolumen | 🌐 Anteil ausländischer Investoren | 🏢 Stärkste Assetklasse | 📈 Nettospitzenrenditen

„Investoren sind zurückhaltender und meiden insbesondere die von der Pandemie stark betroffene Assetklasse Hotel und einige Produktgruppen aus dem Einzelhandelssegment. Langfristig an einen bonitätsstarken Nutzer vermietete Büro-Objekte treffen hingegen auf eine Vielzahl risikoaverser Anleger und erzielen daher Höchstpreise.“
Holger Michaelis | Geschäftsführer

Transaktionsvolumen

Anteilskauf der TLG / Aroundtown marktprägend

Der Investmentmarkt in Berlin verzeichnete nach den ersten 9 Monaten des Jahres 2020 ein Minus von 42% gegenüber dem Rekordwert des vergangenen Jahres. Das Volumen der gehandelten Objekte stellt mit 4,75 Mrd. € aber immer noch das drittbeste Ergebnis für einen Dreivierteljahreswert dar, der je in der Bundeshauptstadt gemessen wurde. Der gute Wert ist auch auf den Kauf von rund 80% der Anteile von TLG durch Aroundtown zurückzuführen, welcher ein Volumen von rund 1,6 Mrd. € ausmachte. Ohne diesen Sondereffekt läge das Transaktionsvolumen bei 3,15 Mrd. €, einem Wert der leicht unter dem Wert des Jahres 2016 liegt. Im 3. Quartal wurden 1.290 Mio. € umgesetzt. Nach Ansicht von Grossmann & Berger wird das Transaktionsvolumen im Gesamtjahr 2020 voraussichtlich bei rund 7 Mrd. € auslaufen, da bei vielen Investoren weiterhin Anlagedruck besteht und aktuell noch einige Abschlüsse im neunstelligen Millionenbereich in Verhandlung sind.

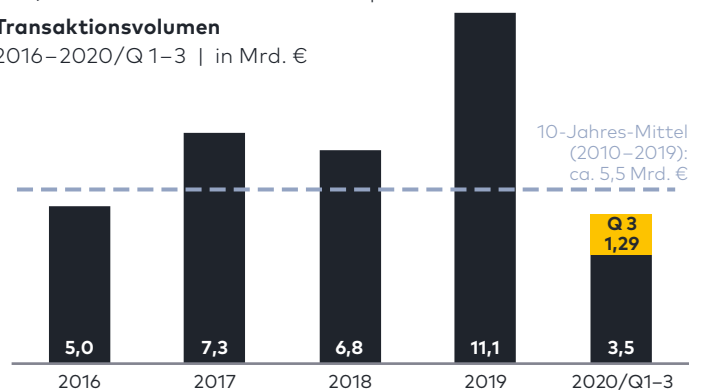
Mit dem Rückgang des Transaktionsvolumens in Berlin um -42%, ging auch die Anzahl der Verkäufe um -23% zurück. Statt 105 Objekten in den ersten neun Monaten des Jahres 2019 wechselten ein Jahr später nur 81 Objekte den Eigentümer. 22% (1,0 Mrd. €) des

Transaktionsvolumens entfielen auf die Größenklasse zwischen 26-50 Mio. €, rund 28% (1,3 Mrd. €) auf Verkäufe mit Volumina zwischen 51-100 Mio. €. Das Größensegment über 100 Mio. € kam nur auf einen Anteil von 44% (2,1 Mrd. €) und sank somit um -60% im Vergleichszeitraum.

Bei den bisher größten von Grossmann & Berger registrierten Einzeltransaktionen in der Bundeshauptstadt handelt es sich zum einen um die Zentrale von Vattenfall nahe des Nordbahnhofes (Chausseestraße 23/Teilmarkt Mitte), die Credit Suisse von Barings Real Estate Advisers erwarb. Die zweitgrößte Transaktion war das „Quartier Schützenstraße“ (Zimmerstraße 67-69; Teilmarkt Mitte 1a), welches vom Staatsfonds von Singapur für 194 Mio. € an Henderson Park veräußert wurde. Auch der dritte Deal lag deutlich im dreistelligen Millionenbereich. Die Projektentwicklungsabteilung der HIH verkaufte das „Zalando-Headquarter“ (Edith-Kiss-Straße 1, Teilmarkt Friedrichshain) an HIH Real Estate GmbH Group.

Transaktionsvolumen

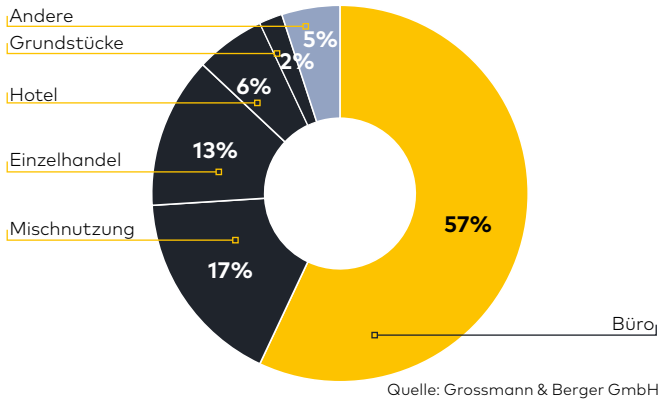
2016-2020/Q 1-3 | in Mrd. €



Quelle: Grossmann & Berger GmbH

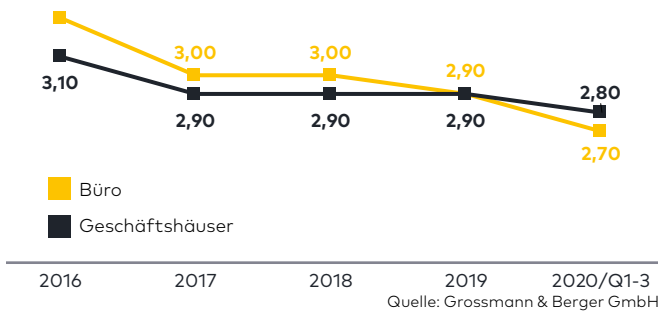
Transaktionsvolumen

2020/Q 1-3 | nach Assetklassen



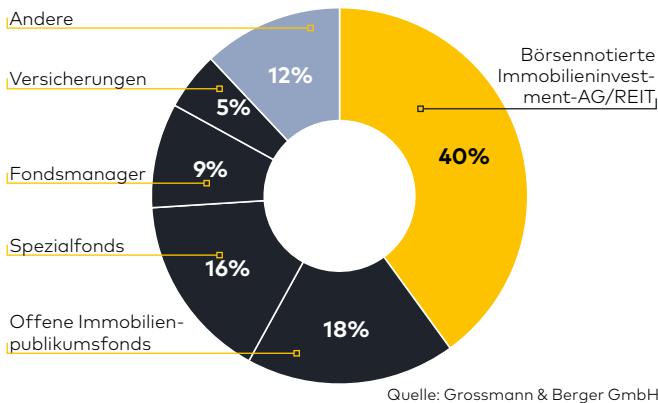
Spitzenrenditen

2016-2020/Q 1-3 | Nettoanfangsrendite* | in %



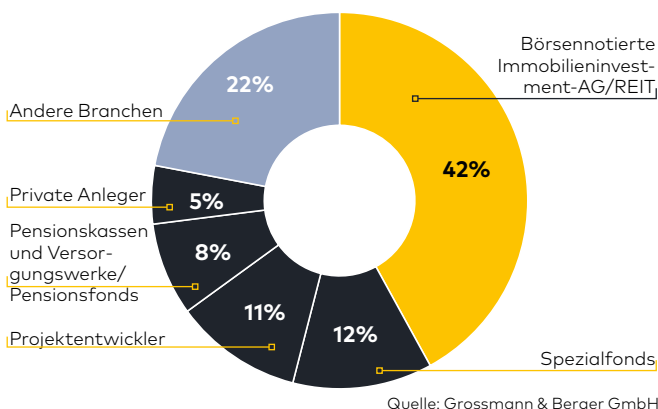
Transaktionsvolumen

2020/Q 1-3 | nach Käufergruppen



Transaktionsvolumen

2020/Q 1-3 | nach Verkäufergruppen



Investitionsobjekte

Investitionen abseits auch der Zentren

Zwei Teilmärkte – Mitte (26,8%) und Peripherie-Süd (11,6%) kamen auf zweistellige Anteile am Transaktionsvolumen. Beim Teilraum „Mitte“ hatten vor allem die Anteilsverkäufe der TLG einen wesentlichen Anteil, während es bei der „Peripherie-Süd“ eine Vielzahl von Objekten unterschiedlicher Nutzungsarten war, darunter auch der Verkauf des „Quartier am Südkreuz“ (Gotenstraße 52–54; Teil des Medicus- Portfolios) vom Hines Pan-European Core Fund an Union Investment. Weiterhin profitieren vor allem Produkte im CBD und innenstadtnahen Lagen mit entsprechender Mieterbonität und Laufzeit von der aktuellen Nachfrage.

Bei den Assetklassen kamen drei Anlageklassen auf zweistellige Anteile am Verkaufsvolumen. Büro-Objekte sind dabei mit 57% (2,7 Mrd. €) nach wie vor Spitzenreiter, was an den bereits benannten Großdeals („Chausseestraße 23“, „Enter“, „Quartier Schützenstraße“) sowie den Anteilsverkäufen der TLG lag. Unter anderem durch den Verkauf der „Hallen am Borsigturm“ (ECE European Prime Shopping Centre Fund an ECE Preferred Equity Fund) und der „Kulturbrauerei“ (TLG an Aroundtown) schob sich die Kategorie gemischt genutzte Objekte mit einem Anteil von 17% auf den zweiten Platz (827 Mio. €). Hinzu kommt die Kategorie für Einzelhandelsobjekte mit 13% Anteilswert (608 Mio. €). Hier sind der Verkauf des „Linden-Centers“ sowie das „Fachmarktzentrum Adlergestell“ (TLG an Aroundtown) der anteilstreibende Faktor. Die übrigen Anlageklassen lagen zwischen einem und 6%.

Renditen

Renditeuntergrenzen scheinen erreicht

Verglichen mit dem Vorjahreszeitraum haben die Spitzenrenditen bei (Ver-)Käufen von Gewerbe-Immobilien in Berlin in den ersten neun Monaten noch einmal leicht nachgegeben, nachdem sie im Verlauf des Jahres 2019 vergleichsweise stabil waren. Die Netto-Spitzenrendite für Büro-Objekte lag nunmehr noch bei 2,70%. Bei Logistik-Immobilien gab sie um 40 Basis-Punkte auf nur noch 3,80% nach, während sie bei Geschäftshäusern um 10 Basis-Punkte auf 2,80% sank.

Käufer und Verkäufer

Weiterhin internationale Akteure am Zug

Anders als vor einem Jahr dominierten den Berliner Markt in den ersten neun Monaten 2020 klar Käufer und Verkäufer mit ausländischem Hintergrund. Der Anteil internationaler Käufer am Transaktionsvolumen lag bei 65%, was 3,1 Mrd. € entspricht, der Anteil von Verkäufern aus dem Ausland belief sich auf 66% bzw. 3,1 Mrd. €. Auch hier ist die Ursache für die Verschiebung gegenüber dem Vorjahr in den zahlreichen Großdeals und dem Anteilsverkauf TLG an Aroundtown auszumachen.

Aufgrund der Anteilsverkäufe bei der Übernahme der TLG durch Aroundtown kamen die börsennotierten Immobilieninvestments-AGs sowohl auf der Ankaufs- als auch auf der Verkaufsseite auf Spitzenwerte von 40% (1,9 Mrd. €) bzw. 42% (2,0 Mrd. €). Zu fast einem Fünftel konzentrierte sich das Ankaufsgeschehen in Berlin auf Offene Immobilienpublikumsfonds (869 Mio. €), Spezialfonds beteiligten sich mit 16% (755 Mio. €) an den Ankäufen. Auf der Verkäuferseite erreichten die Spezialfonds einen Anteil von 12% (556 Mio. €), während die Projektentwickler mit 11% (546 Mio. €) auf dem nächsten Platz folgten.

Ausblick

Aktueller Fokus auf Core-Objekte

Sichere Investments mit langfristigen Mietverträgen mit der Öffentlichen Hand („Bond“-Charakter) in Kombination mit guten bis sehr guten Lagen werden in den kommenden 6 Monaten das Interesse bei den Investoren dominieren, zumal der Anlagedruck vorhanden und die Zinsen weiterhin niedrig sind. Auf Basis des bisherigen Ergebnisses erwarten wir bis zum Jahresende ein Transaktionsvolumen von rund 7 Mrd. € bei einer gleichzeitig stabilen bis rückläufigen Renditeentwicklung.

Kompetente Beratung Service und Kontakt



Was können wir für Sie tun?

Unsere Analysen der Immobilienmärkte sind ein wichtiger Bestandteil des umfassenden Beratungsangebots von Grossmann & Berger. Gern unterstützen wir Sie bei Ihren Entscheidungen und erstellen ein auf Ihre Fragestellung individuell abgestimmtes Angebot.

Ulrich Denk

Diplom-Geograph | Investmentberater und Research
Telefon: + 49 (0)30/202 953 21
Mail: u.denk@grossmann-berger.de

Glossar

Definitionen Investmentmarkt

Transaktionsvolumen: Das Transaktionsvolumen ist die Summe der Kaufpreise aller in Berlin getätigten gewerblichen Immobilientransaktionen innerhalb des betrachteten Zeitraums. Maßgeblich für die Erfassung einer Transaktion ist der Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung („Signing“). Wohninvestment-Transaktionen werden im Transaktionsvolumen nicht berücksichtigt.

Assetklasse: Die Assetklasse wird je Objekt der Nutzungsart mit dem dominierenden Flächenanteil (mind. 75%) zum Zeitpunkt des Signings zugeordnet.

Einzelobjekt- und Portfoliotransaktionen: Die Einzelobjekttransaktion umfasst den Erwerb einer gewerblich genutzten Immobilie bzw. eines Entwicklungsgrundstücks. Portfoliotransaktionen umfassen den Erwerb von mindestens zwei räumlich getrennten Immobilien.

Spitzenrenditen: Die erzielbare Spitzenrendite entspricht der Anfangsrendite, die für eine marktüblich und langfristig vermietete (bonitätsstarker Mieter) Immobilie mit bester Qualität und Ausstattung in Spitzenlage erzielt werden kann. Sie wird als Nettoanfangsrendite in Prozent angegeben, d.h. als Verhältnis der Jahresmieteinnahmen abzüglich nicht umlegbarer Nebenkosten zum Bruttokaufpreis (Nettokaufpreis zuzüglich Grunderwerbsteuer, Notargebühren und Maklercourtage).

Bildnachweis:

Titel: Blick übers Kulturforum in Richtung City West, 2018; Seite 2: Hausvogteiplatz 10 | © Grossmann & Berger GmbH Berlin.
alle Info-Grafiken: Grossmann & Berger Research

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 • Potsdamer Platz 9 • D-10117 Berlin

Tel.: +49 (0)30/202 953-20 • Fax: +49 (0)30/202 953-25

berlin@grossmann-berger.de • www.grossmann-berger.de

Geschäftsführer: Andreas Rehberg, Holger Michaelis, Lars Seidel, Axel Steinbrinker

Vorsitzender des Aufsichtsrats: Frank Brockmann

Sitz Hamburg • Registergericht Hamburg Nr. B 25866