**Berlin: Investmentmarkt 1.-4. Quartal 2020
Solides Transaktionsvolumen nach Vorjahresrekord**

**Berlin, 14. Januar 2021** – In der Bundeshauptstadt konnte der Markt für gewerbliche Immobilien-Investments 2020 erwartungsgemäß nicht mit dem Rekordjahr 2019 mithalten. Zum Ende des 4. Quartals lag das Transaktionsvolumen mit 7,36 Mrd. € um 34 % unter dem Vorjahresniveau. Nach dem historisch starken Jahresauftakt sorgte die Corona-Pandemie für zwei im Vergleich zu den Vorjahren schwache mittlere Quartale, die durch das wieder erstarkende 4. Quartal nicht ausgeglichen werden konnten. *„Anleger zeigten sich durch die Corona-Pandemie insgesamt deutlich zurückhaltender und fokussierten sich weiter auf Core-Objekte mit bonitätsstarken Nutzern“,* erläutert **Holger Michaelis**, Geschäftsführer von Grossmann & Berger, Mitglied von German Property Partners (GPP). *„Angesichts des anhaltenden Infektionsgeschehens gehen wir davon aus, dass der Umsatz insbesondere im Einzelhandels- und Hotelsegment in den kommenden drei Quartalen weiter verhalten ausfallen wird. Mit der breiten Durchimpfung der Bevölkerung werden die Reisetätigkeit und der stationäre Handel und somit die Attraktivität dieses Segments wieder zunehmen. Somit dürfte das Transaktionsgeschehen auf dem Berliner Investmentmarkt zum Jahresende 2021 wieder Fahrt aufnehmen und für einen Gesamtumsatz auf ähnlichem Niveau wie in 2020 sorgen“*, führt **Michaelis** weiter aus.

**Markt im Detail:**

* Der im 1. Quartal getätigte Portfolio-Kauf von rund 80 % der Anteile von TLG durch Aroundtown beschert dem Berliner Investmentmarkt ein insgesamt solides Transaktionsvolumen für 2020. Dieses liegt trotz der Corona-Einflüsse deutlich über dem Zehn-Jahres-Mittel von 5,9 Mrd. €.
* Anleger fokussierten sich angesichts der gegenwärtigen Pandemie auf Core-Objekte, wodurch insgesamt deutlich weniger Deals (2020: 119) getätigt wurden als 2019 (146).
* Am stärksten zurückgegangen ist die Zahl an Hotel-Deals (-50 %), gefolgt von Gewerbe/Industrie

(-38 %) und Büro (-37 %). Folgerichtig reduzierte sich der Volumenanteil der nach wie vor größten Assetklasse Büro auf 62 % (2019: 70 %).

* Von den insgesamt 22 Verkäufen über 100 Mio. € fielen 17 auf das 1. und 4. Quartal. Dies spiegelt das zurückhaltende Anlegerverhalten in den beiden mittleren Quartalen wider. Insgesamt ging das Transaktionsgeschehen in dieser Größenklasse gegenüber dem Vorjahr um 29 % zurück. Hingegen stieg die Anzahl an Deals in der Größenklasse von 26 bis 50 Mio. € um 67 %.
* Die Spitzenrenditen für Büro- und Geschäftshäuser blieben mit 2,7 % bzw. 2,8 % unverändert auf dem niedrigen Vorjahresniveau. Die Spitzenrendite für Logistikimmobilien gab leicht auf 3,7 % nach (2019: 3,8 %). *„Aufgrund des Anlagedrucks der Core-affinen Investoren erwarten wir für Büro-Objekte keine höhere Spitzenrendite in den kommenden Monaten“,* so **Ulrich Denk**, Investmentberater und Researcher bei Grossmann & Berger in Berlin.

|  |  |
| --- | --- |
| **Investmentmarkt | Berlin | 2020** | **Q1-4** |
| **Transaktionsvolumen** [Mio. €] | 7.360 |
| ggü. Vorjahr [%] | -34 |
| **Anteil CBD** [%] | 9 |
| **Anteil internationaler Investoren** [%] | 54 |
| **Netto-Spitzenrendite Büro** [%] | 2,7 |
| ggü. Vorjahr [%-Pkt.] | ±0,0 |
| **Netto-Spitzenrendite Geschäftshäuser** [%] | 2,8 |
| ggü. Vorjahr [%-Pkt.] | ±0,0 |
| **Netto-Spitzenrendite Logistik** [%] | 3,7 |
| ggü. Vorjahr [%-Pkt.] | -0,1 |
| **Stärkste Assetklasse** | Büro |
| **Stärkste Assetklasse** [%] | 62 |

**Ausgewählte Top-Transaktionen | Investmentmarkt Berlin | 1.-4. Quartal 2020**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Projekt/Objekt****Straße Nr.**  | **Teilmarkt** | **Asset-klasse** | **Käufer** | **Verkäufer** | **Kaufpreis\***[ca. Mio. €] |
| „Chaussee23“,Chausseestraße 23 | Mitte | Büro | Credit Suisse | Barings Real Estate Advisers  | 220 |
| „Spreeturm Berlin“,Am Postbahnhof 17 | Friedrichshain | Büro | Talanx Immobilen Management | NAS Investment | 195 |
| Quartier Schützenstraße,Zimmerstraße 67-69 | Mitte 1a | Büro | Henderson Park | Caleus Capital Partners für GIC | 194 |
| „Impulse“,Stresemannstraße 69-71 | Kreuzberg | Büro | Corpus Sireo für Swiss Life | Blackrock Investment Management (für Eurozone Core Property Fund) | 179 |
| „Bricks“,Hauptstraße 27-29 | Schöneberg | Misch-nutzung | CBRE Global Investors | Trockland Management | 150 |
|  |  |  |  |  |  |
| Hallen am Borsigturm,Am Borsigturm 2-14, 53 | Reinickendorf | Misch-nutzung | ECE Preferred Equity Fund | ECE European Prime Shopping Center Fund | vertraulich |
| Zalando Headquarter, Edith-Kiss-Straße 1 | Friedrichshain | Büro | HIH Real Estate | HIH Projektentwicklung | vertraulich |
| \* Die aufgeführten Kaufpreise basieren auf öffentlich verfügbaren Angaben; wo solche fehlen, sind die Kaufpreise geschätzt; neue Deals/Deals aus jeweiligem Berichtsquartal sind grau hinterlegt |

Der ausführliche [Marktbericht](https://www.grossmann-berger.de/marktbericht/gewerbe/hamburg-buero/) steht in Kürze auf unserer Website zum Download bereit.

**Über Grossmann & Berger**

Die [Grossmann & Berger GmbH](https://www.grossmann-berger.de/) ist einer der führenden Immobiliendienstleister für den Verkauf und die Vermietung von Gewerbe- und Wohn-Immobilien in Norddeutschland. Mit Hauptsitz in Hamburg, einer Niederlassung in Berlin und insgesamt vierzehn Immobilienshops ist das Unternehmen mit über 190 Mitarbeitern flächendeckend im norddeutschen Markt präsent. Dank der über 85-jährigen Erfahrung verfügt Grossmann & Berger über umfassende Immobilienkompetenz. Grossmann & Berger ist ein Beteiligungsunternehmen der HASPA-Gruppe, zu der mit der Hamburger Sparkasse (Haspa) auch Deutschlands größte Sparkasse gehört. Zudem ist das Unternehmen Gründungsmitglied des deutschlandweiten Gewerbeimmobiliennetzwerks [German Property Partners](https://www.germanpropertypartners.de/de/) (GPP) und der Arbeitsgemeinschaft ImmobilienVermittler Banken Bausparkassen e.V. (IVBB).

Die [Datenschutzrichtlinie](https://www.grossmann-berger.de/datenschutz/) von Grossmann & Berger finden Sie auf unserer Website. Hier finden Sie auch unsere [Pressemappe](https://www.grossmann-berger.de/news/pressemappe/) sowie die dazugehörigen [Nutzungsbedingungen](file:///%5C%5Cfile01%5CMarketing%5CPresse%5C5_PresseMITTEILUNGEN%5CMarktbericht%20B%C3%BCro%5C2020%5C2020%20Q2%5C20180517_Dokumentation%20der%20Verarbeitungstaetigkeit%20nach%20DSGVO_Presse.docx). Wenn Sie zukünftig keine Informationen unserer Pressestelle mehr erhalten möchten, senden Sie bitte eine E-Mail an presse@grossmann-berger.de mit dem Betreff "Abmeldung aus Presseverteiler".