

Marktbericht

Gewerbe | Investment

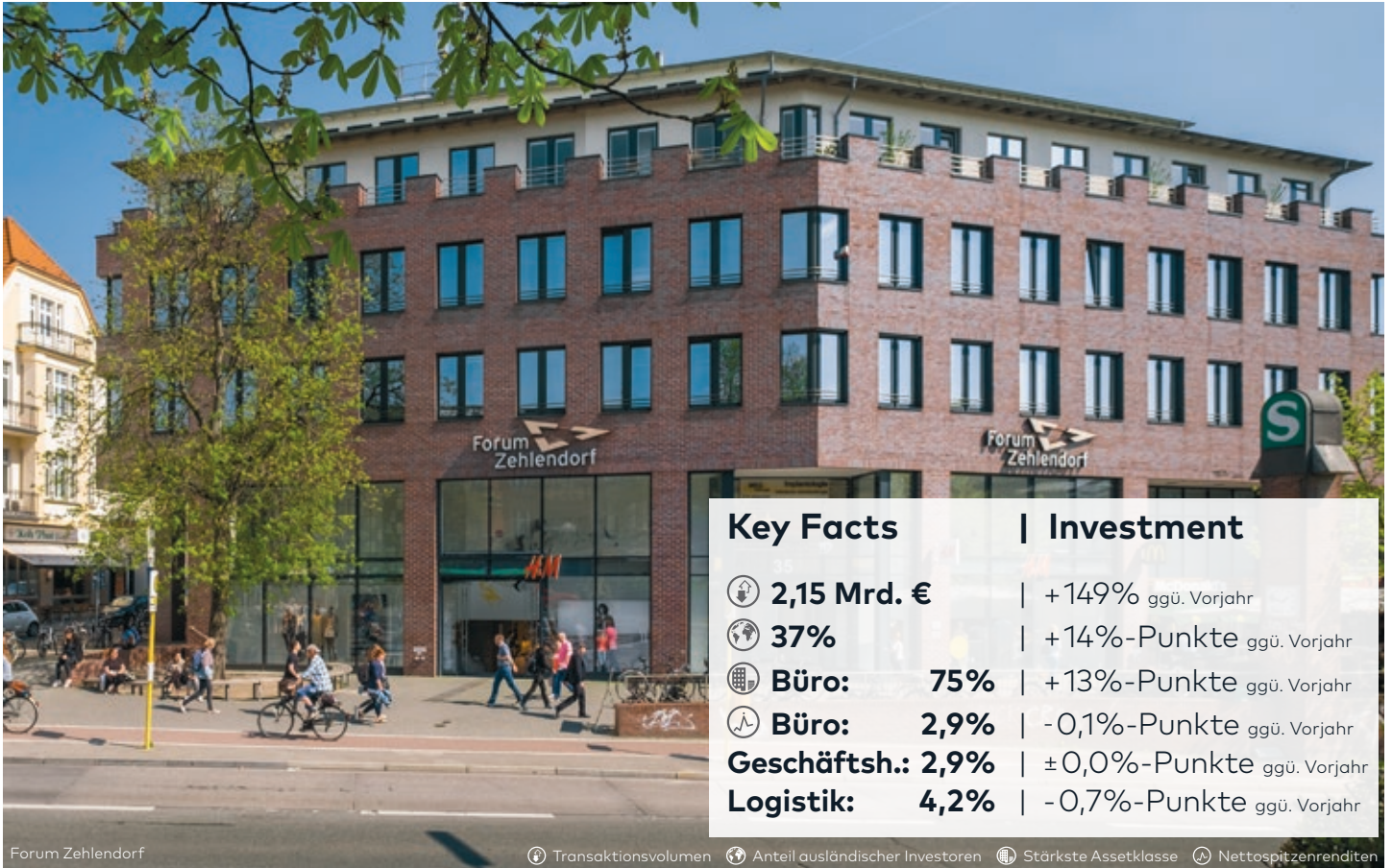


2019/Q 1
Berlin



Hamburg | Sylt | Berlin

Grossmann & Berger



Key Facts

Investment

| | |
|---------------------|---------------------------|
| 🏠 2,15 Mrd. € | +149% ggü. Vorjahr |
| 🌐 37% | +14%-Punkte ggü. Vorjahr |
| 🏢 Büro: 75% | +13%-Punkte ggü. Vorjahr |
| 📈 Büro: 2,9% | -0,1%-Punkte ggü. Vorjahr |
| 🏢 Geschäftsh.: 2,9% | ±0,0%-Punkte ggü. Vorjahr |
| 🚚 Logistik: 4,2% | -0,7%-Punkte ggü. Vorjahr |

Forum Zehlendorf

🏠 Transaktionsvolumen 🌐 Anteil ausländischer Investoren 🏢 Stärkste Assetklasse 📈 Nettospitzenrenditen

„Nach dem fulminanten Start ins Investmentjahr 2019 mit sehr großen Einzeldeals im ersten Quartal rechnen wir aufgrund der weiteren noch ausstehenden großvolumigen Verkäufe mit einem sehr hohen Transaktionsvolumen von rund sieben Milliarden Euro für das Gesamtjahr.“

Holger Michaelis | Geschäftsführer

Transaktionsvolumen

Großdeals sind marktprägend

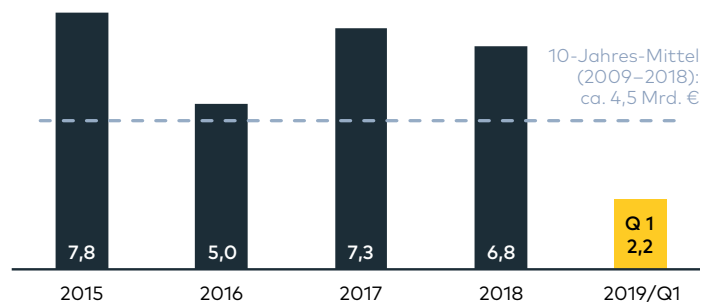
Der Investmentmarkt in Berlin erreichte im 1. Quartal 2019 mit einem Plus von 149% ein neues Rekordniveau. Das Volumen der gehandelten Objekte lag mit 2,145 Mrd. € auf dem höchsten Wert, der jemals für ein 1. Quartal in der Bundeshauptstadt registriert wurde. Die Rekordzahl ist insbesondere auf die Portfolio-Transaktion „Oberbaum-City“ und den Verkauf des „Pressehauses“ mit einem Volumen von 475 Mio. € bzw. 365 Mio. € zurückzuführen. Nach diesem guten Start wird das Transaktionsvolumen im Gesamtjahr 2019 mit voraussichtlich 7 Mrd. Euro ähnlich hoch ausfallen wie im Vorjahr.

Während das Transaktionsvolumen in Berlin um 149% sehr stark anstieg, sank die Anzahl der Verkäufe um 12%. Statt 25 Objekten im 1. Quartal 2018 wechselten ein Jahr später nur 22 Objekte den Eigentümer. 6% (135 Mio. €) des Transaktionsvolumens entfielen auf die Größenklasse zwischen 26 bis 50 Mio. €, rund 15% (330 Mio. €) auf Verkäufe mit Volumina zwischen 51 und 100 Mio. €. Das Größensegment über 100 Mio. € kam auf einen Anteil von 76% (1,63 Mrd. €) und legte mit einem Plus von 661% im Vergleichszeitraum am stärksten zu. Daher reichte auch eine geringere Anzahl an Deals aus, um ein deutlich

höheres Ergebnis zu erhalten. Bei den bisher größten von Grossmann & Berger registrierten Transaktionen in der Bundeshauptstadt handelt es sich zum einen um das Büroensemble „Oberbaum-City“ nahe des S-Bahnhofes Warschauer Brücke (Rotherstraße, Teilmarkt Friedrichshain), das Blackstone von der Unicedit/HVB für insgesamt 475 Mio. € erwarb. Die zweitgrößte Transaktion war das „Pressehaus am Alexanderplatz“, welches zusammen mit dem Neubau „New Podium“ (Karl-Liebknecht-Straße, Teilmarkt Mitte) von Tishman Speyer für 365 Mio. € an die GEG German Real Estate Group veräußert wurde. Auch der dritte Deal lag mit 265 Mio. € deutlich im dreistelligen Millionenbereich. Der Projektentwickler Hines verkaufte das Einzelhandels- und Büroobjekt „Zoom“ (Joachimsthaler Straße 4, Teilmarkt Ku’damm plus Seitenstraßen) an die BVK.

Transaktionsvolumen

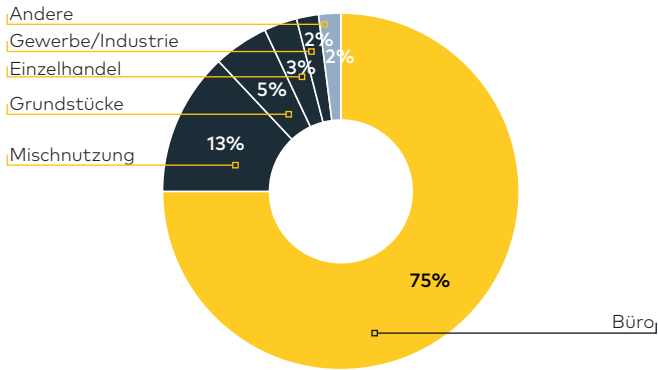
2015–2019/Q1 | in Mrd. €



Quelle: Grossmann & Berger GmbH

Transaktionsvolumen

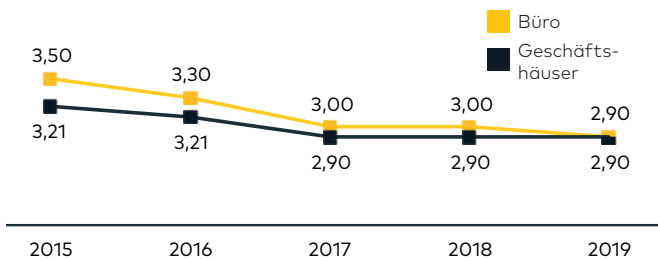
2019/Q 1 | nach Assetklassen



Quelle: Grossmann & Berger GmbH

Spitzenrenditen

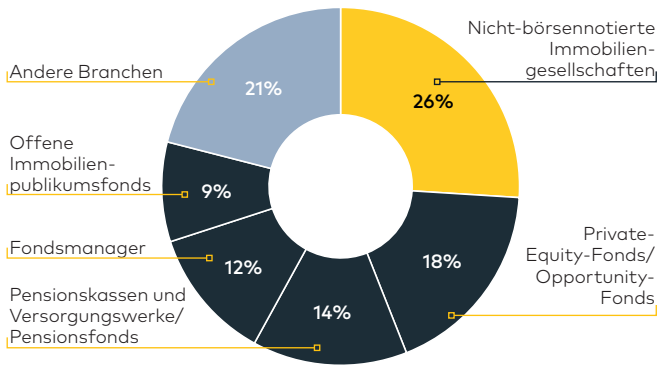
2015–2019/Q 1 | Nettoanfangsrendite* | in %



Quelle: Grossmann & Berger GmbH

Transaktionsvolumen

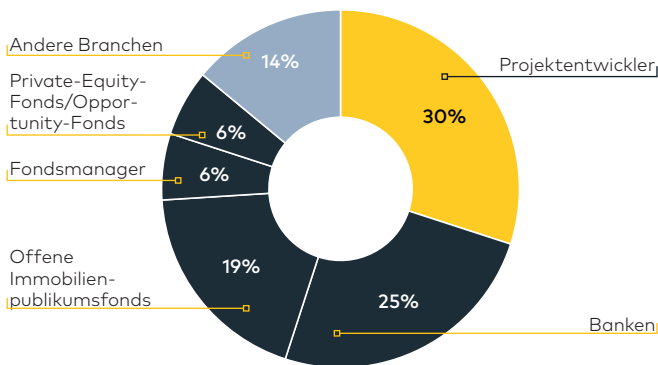
2019/Q 1 | nach Käufergruppen



Quelle: Grossmann & Berger GmbH

Transaktionsvolumen

2019/Q 1 | nach Verkäufergruppen



Quelle: Grossmann & Berger GmbH

Investitionsobjekte

Investitionen abseits der Zentren

Mit Friedrichshain (32,1%), Charlottenburg (19%), Mitte (18,9%) und Ku'damm plus Seitenstraßen (14,4%) kamen vier Teilmärkte auf zweistellige Anteile am Transaktionsvolumen. An dieser Verteilung hatten die drei größten Verkäufe einen wesentlichen Anteil. Während in Friedrichshain, Mitte und am Ku'damm jeweils eine der drei größten Transaktionen stattfand, waren es in Charlottenburg sechs verschiedene. Hierzu zählte der Forward-Deal „Franklin-Haus“ (Franklinstraße 26a), den der Projektentwickler Consus Real Estate an BNP Paribas REIM veräußerte. Im Teilmarkt Mitte 1a, in dem neben dem Teilmarkt Mitte traditionellerweise die meisten Transaktionen von Gewerbe-Immobilien gedreht werden, gab es im 1. Quartal 2019 nur geringe Bewegung. Dort belief sich der Anteil am Transaktionsvolumen auf magere 3,6% (77 Mio. €). Dass außerhalb der etablierten Lagen immer mehr und immer großvolumigere Transaktionen stattfinden, liegt am Produktmangel in den Toplagen und weniger am fehlenden Kaufinteresse.

Bei den Assetklassen kamen nur zwei Anlageklassen auf zweistellige Anteile am Verkaufsvolumen. Büro-Objekte sind dabei mit 75% (1,6 Mrd. €) nach wie vor Spitzenreiter, was an den bereits benannten Großdeals „Oberbaum-City“ und „Pressehaus/New Podium“ lag. Durch den Verkauf des „Zoom“ schob sich die Kategorie Mischobjekte mit einem Anteil von 13% auf den zweiten Platz (279 Mio. €). Die übrigen Anlageklassen lagen zwischen 1 und 5%.

Renditen

Renditeuntergrenzen scheinen erreicht

Verglichen mit dem Vorjahreszeitraum haben die Spitzenrenditen bei (Ver-)Käufen von Gewerbe-Immobilien in Berlin im 1. Quartal 2019 noch einmal leicht nachgegeben, nachdem sie im Verlauf des Jahres 2018 stabil waren. Die Netto-Spitzenrendite für Büro-Objekte lag nunmehr noch bei 2,90%. Bei Logistik-Immobilien gab sie um 30 Basis-Punkte auf nur noch 4,20% nach, während sie bei Geschäftshäusern stabil bei 2,90% lag.

Käufer und Verkäufer

Internationale Akteure am Zug

Anders als vor einem Jahr dominierten den Berliner Markt im 1. Quartal 2019 klar Käufer und Verkäufer mit ausländischem Hintergrund. Der Anteil internationaler Käufer am Transaktionsvolumen stieg um 62% auf 787 Mio. €, der Anteil von Verkäufern aus dem Ausland sogar um 227% auf nun 1,44 Mrd. €. Auch hier ist die Ursache für die Verschiebung gegenüber dem Vorjahr in den zahlreichen Großdeals auszumachen.

Zu etwas mehr als einem Viertel konzentrierte sich das Ankaufsgeschehen in Berlin auf nicht-börsennotierte Immobiliengesellschaften (566 Mio. €). Private-Equity-/Opportunity-Fonds beteiligten sich mit 18% (386 Mio. €) an den Ankäufen, während Pensionskassen/Versorgungswerke auf 14% (294 Mio. €) und Fondsmanager auf 12% (264 Mio. €) kamen. Ein anderes Bild zeigte sich auf Verkäuferseite. Hier erreichten die Projektentwickler einen Anteil von 30% (639 Mio. €), während die Banken mit 25% (528 Mio. €) und die Offenen Immobilienpublikumsfonds mit 19% (397 Mio. €) auf den Plätzen folgten.

Ausblick

Stabile Marktsituation

Die hohe Nachfrage nach Investments wird aufgrund des weiterhin niedrigen Zinsumfeldes anhalten. Auch wenn die Konjunkturaussichten etwas nach unten korrigiert wurden, dürfte die stabile deutsche Wirtschaft im laufenden Jahr für Marktdynamik sorgen. Hinzu kommt noch der Hauptstadtbonus, der viele in- und ausländischen Investoren ein Engagement in Berlin anstreben lässt. Auf Basis des sehr erfolgreichen 1. Quartals erwarten wir bis zum Jahresende ein Transaktionsvolumen von rund 7 Mrd. € bei einer gleichzeitig stabilen 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: Hauptbahnhof Berlin 2018; Seite 2: Forum Zehlendorf | © 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