

# Marktbericht

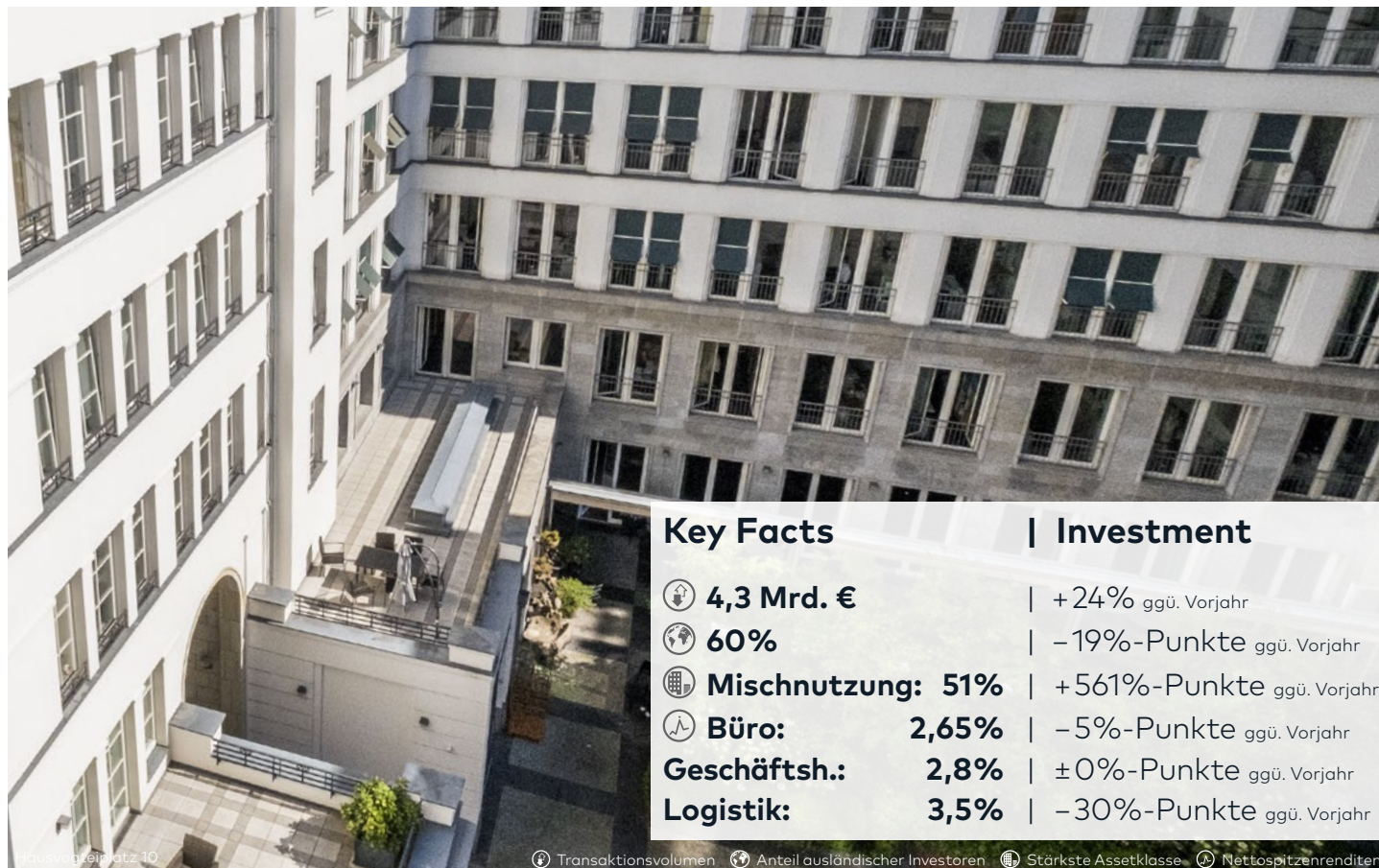
Gewerbe | Investment



2021/Q 1-2  
**Berlin**



**Grossmann & Berger**



„Wie auch im vergangenen Jahr sorgt ein Sondereffekt für das zweitbeste Halbjahresergebnis überhaupt. Der Verkauf des „Fürst“ pusht das TAV in Berlin um mehr als 1 Milliarde Euro auf 4,3 Milliarden Euro.“

Holger Michaelis | Geschäftsführer

### Transaktionsvolumen

#### Verkauf des „Fürst“ marktprägend

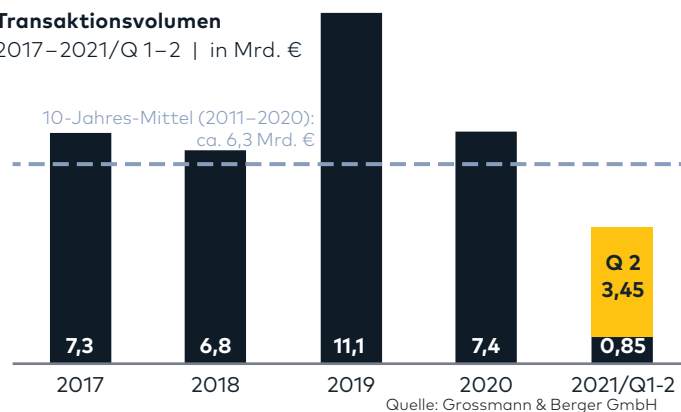
Der Investmentmarkt in Berlin verzeichnete im 1. Halbjahr 2021 ein Plus von 24% gegenüber dem Vorjahr und übertraf damit das bereits sehr gute Ergebnis des ersten Halbjahres 2020. Das Volumen der gehandelten Objekte stellt mit 4,3 Mrd. € das zweithöchste Ergebnis für einen Halbjahreswert dar, der je in der Bundeshauptstadt gemessen wurde. Der Rekordwert ist vor allem auf den Verkauf des gemischt genutzten Objektes „Fürst“ von Vivion an Aggregate Holdings zurückzuführen, welcher allein ein Volumen von mehr als 1,0 Mrd. € ausmachte. Im 2. Quartal wurden somit 3,45 Mrd. € umgesetzt, was der höchste jemals gemessene Wert für ein 2. Quartal ist. Nach Ansicht von Grossmann & Berger wird das Transaktionsvolumen im Gesamtjahr 2021 voraussichtlich mindestens rund 7,5 Milliarden Euro erreichen, da bei vielen Investoren weiterhin Anlagedruck besteht und wieder verstärkt Produkte im Markt angeboten werden.

Trotz des Anstiegs beim Transaktionsvolumens in Berlin um +24%, ging die Anzahl der Verkäufe um -10% zurück. Statt 59 Objekten im 1. Halbjahr 2020 wechselten ein Jahr später nur 53 Objekte den Eigentümer. 11% (482 Mio. €) des Transaktionsvolumens entfielen auf die Größenklasse zwischen 26 bis 50 Mio. €, rund 10% (443 Mio. €) auf Verkäufe

mit Volumina zwischen 51 und 100 Mio. €. Das Größen-segment über 100 Mio. € kam auf einen Anteil von 74% (3,2 Mrd. €) und stieg somit um 105% im Vergleichszeitraum. Bei den bisher größten von Grossmann & Berger registrierten Einzeltransaktionen in der Bundeshauptstadt handelt es sich zum einen um das mischgenutzte Objekt Fürst (Kurfürstenstraße 206–209 | Teilmarkt Ku’damm plus Seitenstraße), die Aggregate von Vivion erwarb. Die zweitgrößte Transaktion war das „Quartier 206“ (Friedrichstraße 71 | Teilmarkt Mitte 1a), welches von einem Bankenkonsortium um die Credit Suisse für 220 Mio. € an RFR veräußert wurde. Auch der dritte Deal lag deutlich im dreistelligen Millionenbereich. Die Projektentwicklung in der Landsberger Allee 52 (Teilmarkt Friedrichshain) wurde von Projektentwickler Centrum in einem Forward-Deal für rund 200 Mio. € an Values Real Estate veräußert.

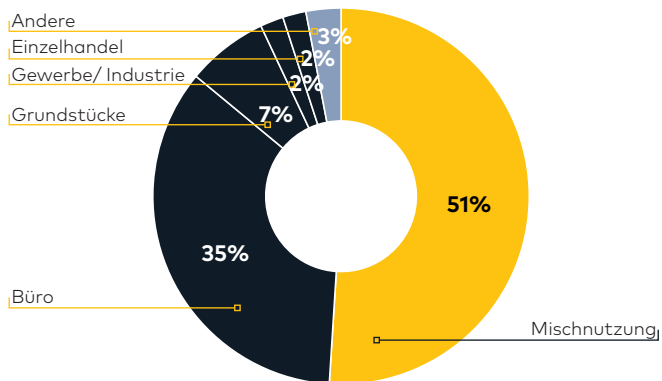
#### Transaktionsvolumen

2017–2021/Q 1–2 | in Mrd. €



**Transaktionsvolumen**

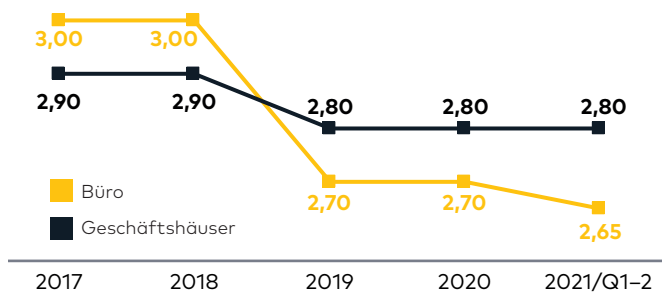
2021/Q 1–2 | nach Assetklassen



Quelle: Grossmann & Berger GmbH

**Spitzenrenditen**

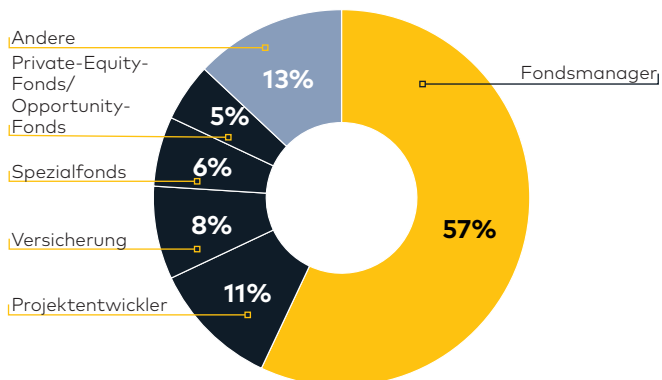
2017–2021/Q 1–2 | Nettoanfangsrendite\* | in %



Quelle: Grossmann & Berger GmbH

**Transaktionsvolumen**

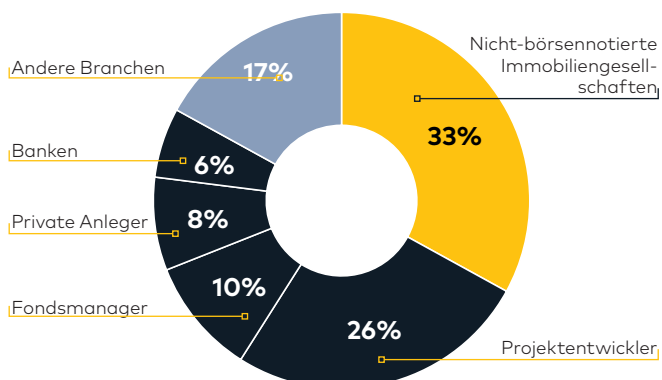
2021/Q 1–2 | nach Käufergruppen



Quelle: Grossmann & Berger GmbH

**Transaktionsvolumen**

2021/Q 1–2 | nach Verkäufergruppen



Quelle: Grossmann & Berger GmbH

**Investitionsobjekte**

**Investitionen konzentrieren sich auf zwei Teilmärkte**

Nur zwei Teilmärkte—Ku'damm plus Seitenstraßen (39,3%) und Friedrichshain (12,8%)—kamen auf zweistellige Anteile am Transaktionsvolumen. An dieser Verteilung hatte vor allem der Verkauf des bereits benannten „Fürst“ sowie des Objektes in der Landsberger Allee 52 einen maßgeblichen Anteil.

Auch bei den Anteilswerten der Assetklassen machte sich der Sondereffekt des „Fürst“ bemerkbar, so dass die Kategorie der gemischt genutzten Objekte mit 51% (2,2 Mrd. €) erstmals die stärkste Kategorie stellte, gefolgt von Büroobjekten mit 35% (1,5 Mrd. €). Alle anderen Kategorien lagen deutlich unter der Marke von 10%.

**Renditen**

**Spitzenrendite gibt nochmals leicht nach**

Verglichen mit dem Vorjahreszeitraum haben die Spitzenrenditen bei (Ver-)Käufen von Gewerbe-Immobilien in Berlin im 1. Halbjahr 2021 noch einmal leicht nachgegeben, nachdem sie im Verlauf des Jahres 2020 vergleichsweise stabil waren. Die Netto-Spitzenrendite für Büro-Objekte lag nunmehr noch bei 2,65%. Bei Logistik-Immobilien gab sie um 30 Basis-Punkte auf nur noch 3,50% nach, während sie bei Geschäftshäusern bei 2,80% stabil blieb.

**Käufer und Verkäufer**

**Weiterhin Internationale Akteure am Zug**

Wie bereits vor einem Jahr dominierten den Berliner Markt im 1. Halbjahr 2021 klar Käufer mit ausländischem Hintergrund. Der Anteil internationaler Käufer am Transaktionsvolumen lag bei 60%, was 2,6 Mrd. € entspricht, der Anteil von Verkäufern aus dem Ausland belief sich jedoch nur auf 48% bzw. 2,0 Mrd. € nach noch 71% im Vorjahreszeitraum. Auch hier ist die Ursache für die Verschiebung gegenüber dem Vorjahr in den zahlreichen Großdeals auszumachen.

Aufgrund der bereits benannten Großdeals kamen die Fondsmanager auf der Ankaufsseite auf Spitzenwerte von 57% (2,5 Mrd. €). Zu 11% konzentrierte sich das Ankaufsgeschehen in Berlin auf Projektentwickler (477 Mio. €), welche die insgesamt zweite Kategorie mit einem zweistelligen Anteilswert ist. Auf der Verkäuferseite erreichten die nicht börsennotierte Immobiliengesellschaften einen Anteil von 33% (1,4 Mrd. €) und die Projektentwickler einen Anteil von 26% (1,1 Mrd. €), während die Fondsmanager mit 10% (421 Mio. €) auf dem nächsten Platz folgten.

**Ausblick**

**Weiterhin Fokus auf Core-Objekte**

Das sehr gute Halbjahresergebnis wurde offensichtlich durch den Sondereffekt des „Fürst“ getrieben, allerdings gab es auch zahlreiche bedeutende andere Abschlüsse, insbesondere im Core-Segment. Somit werden weiterhin solide Investments mit langfristigen Mietverträgen mit der Öffentlichen Hand in Kombination mit guten bis sehr guten Lagen im Jahresverlauf weiterhin auf ein hohes Interesse bei den Investoren stoßen, zumal der Anlagedruck vorhanden und die Zinsen weiterhin niedrig sind. Auf Basis des ersten Halbjahres erwarten wir bis zum Jahresende ein Transaktionsvolumen von rund 7,5 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](mailto:u.denk@grossmann-berger.de)

## Glossar

### Definitionen Investmentmarkt

**Transaktionsvolumen:** Das Transaktionsvolumen ist die Summe der Kaufpreise aller im Stadtgebiet 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: Borsigturm, 2020; Seite 2: Innenhof 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 • 10117 Berlin

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

[berlin@grossmann-berger.de](mailto:berlin@grossmann-berger.de) • [www.grossmann-berger.de](http://www.grossmann-berger.de)

Geschäftsführer: Andreas Rehberg, Björn Holzwarth, Sandra Ludwig, Holger Michaelis, Lars Seidel

Vorsitzender des Aufsichtsrats: Frank Brockmann

Sitz Hamburg • Registergericht Hamburg Nr. B 25866