

G&B Marktbericht Immobilien

Gewerbe | Investment

2024/Q1

Berlin



Bild: © Norbert Braun-unsplash.com



Zurückhaltung hält an – Einzelhandel marktdominierend

Die Zurückhaltung auf dem Berliner Markt für gewerbliche Immobilieninvestments setzte sich auch im 1. Quartal 2024 fort. Mit einem Transaktionsvolumen von 600 Mio. € wurde das Vorjahresergebnis um 14% verfehlt. Der Anteil großvolumiger Verkäufe mit Preisen über 100 Mio. € ging in demselben Zeitraum von 67% auf 47% zurück. Die Anzahl der erfassten Transaktionen verzeichnete jedoch ein Plus von 50%.

Einzelhandelsimmobilien dominierten bis Ende März mit 42% des Transaktionsvolumens das Marktgeschehen, maßgeblich getragen durch den Verkauf des Karstadt Müllerstraße Berlin. Auf Rang zwei und drei folgten Hotels mit 23% und Büroimmobilien mit 19%.

Internationale Investoren blieben zurückhaltend

Der Anteil an ausländischem Kapital, das im 1. Quartal in Gewerbeimmobilien investiert wurde, ist im Vorjahresvergleich um 69% gesunken und liegt nur bei rund 150 Mio. €. In Paketverkäufe flossen 67 Mio. €, 250% mehr als im Vorjahr.

Spitzenrenditen in allen Assetklassen steigen weiter

Die Spitzenrenditen stiegen weiter und liegen inzwischen sowohl für Büroimmobilien als auch Industrie- und Logistikimmobilien mit 4,40% auf gleichem Niveau. Gegenüber dem Schlussquartal 2023 ist nur die Bürospitzenrendite noch einmal gestiegen.

Stefan Olsson | Leitung Investment Berlin

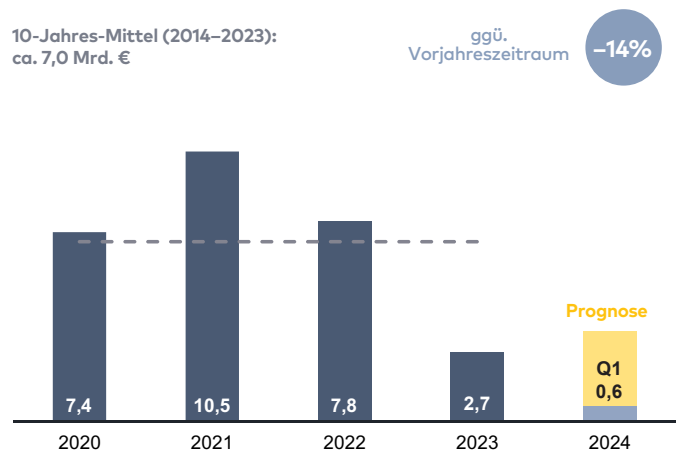
>> Wie 2023 ist noch immer die Kluft zwischen Marktpreis und Buchwert zu groß. Doch die Stimmung hellt sich laut verschiedenen Untersuchungen auf. Im 2. Halbjahr erwarten wir gegenüber 2023 einen leichten Anstieg der Transaktionszahlen, sowohl im Core- als auch Value-add-Bereich. Die Nachfrage zieht an, wobei der Fokus der Investoren klar auf den zentralen Lagen liegt. Vor diesem Hintergrund erscheint für das Gesamtjahr 2024 ein Transaktionsvolumen von bis zu 4 Milliarden Euro realistisch. <<

Transaktionsvolumen

2020–2024 | Berlin | in Mrd. €

10-Jahres-Mittel (2014–2023):
ca. 7,0 Mrd. €

ggü.
Vorjahreszeitraum **-14%**



Quelle: Grossmann & Berger GmbH

Gewerbe Investment

Berlin | Key Facts

2024/Q1



Bild: Grossmann & Berger GmbH

TOP
4

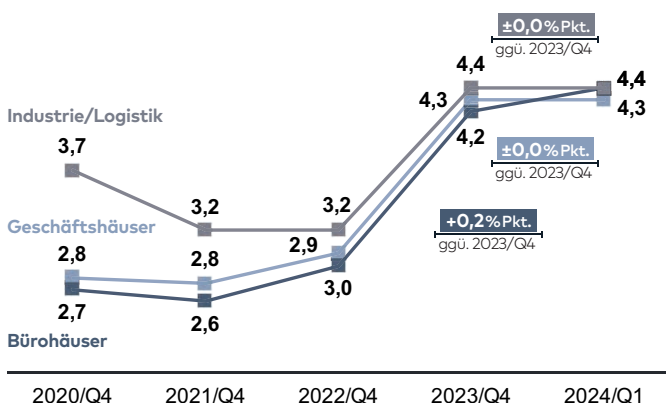
Top Abschlüsse

2024/Q1 | Berlin | Auswahl

- 1 | Grand Hotel de Rome | Hotel | vertraulich**
Behrenstraße 37 | Mitte 1a
Investor: Vertraulich
- 2 | Karstadt Müllerstraße Berlin | Einzelhandel | vertraulich**
Müllerstraße 25 | Peripherie-Nord
Investor: Versicherungskammer Bayern (VKB)
- 3 | Haus Koch F210 | Büro | vertraulich**
Friedrichstraße 210 | Mitte 1a |
Investor: Erith + Klein
- 4 | BONAVA-Quartier HUGOS | Einzelhandel | vertraulich**
An der alten Gärtnerei 1 | Peripherie-Süd
Investor: Hansa Invest Hanseatische Investment

Spitzenrenditen

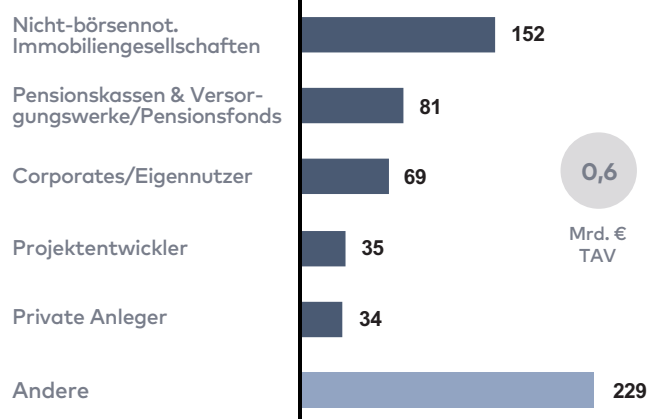
2020–2024/Q1 | Berlin | Nettoanfangsrendite | in %



Quelle: Grossmann & Berger GmbH

Käufergruppen

2024/Q1 | Berlin | Transaktionsvolumen | in Mio. €



Quelle: Grossmann & Berger GmbH



Kontakt

Margit Lippold

Research

+49 (0)30/202 953 36

m.lippold@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 | Niederlassung Berlin | Potsdamer Platz 9 | 10117 Berlin
Tel.: +49 (0)30/202 953 20 | info@grossmann-berger.de
Vertretungsberechtigte Geschäftsführung: Andreas Rehberg (Sprecher),
Frank-D. Albers, Andreas Gnielka, Björn Holzwarth, Lars Seidel, Frank Stolz

Vorsitzender des Aufsichtsrats: Wilfried Jastremski
Sitz Hamburg • Registergericht AG Hamburg • Registernummer: HRB 25866