

Pressemitteilung

Colliers International: Corona zum Trotz – Berliner Investmentmarkt gewinnt wieder an Fahrt

- **Gewerbliches Transaktionsvolumen mit 6,1 Milliarden Euro zweitstärkstes Ergebnis zum Dreivierteljahr nach 2019**
- **Büroimmobilien mit 62 Prozent Marktanteil**
- **Renditekompression für Core-Büroobjekte setzt sich fort: Aktuell 2,80 Prozent Bruttoanfangsrendite**
- **Ausblick: 7,5 Milliarden Euro gewerbliches Transaktionsvolumen für 2020 erwartet – trotz Corona-Pandemie**

Berlin, 6. Oktober 2020 - Nachdem die Corona-Pandemie den Berliner Markt für gewerbliche Immobilieninvestitionen im zweiten Quartal spürbar ausgebremst hat, zieht das Transaktionsgeschehen nach Angaben von Colliers International aktuell wieder an. Zum Ende des dritten Quartals verzeichnet das Jahr 2020 bisher 6,1 Milliarden Euro Umsatz und liegt damit bereits jetzt über dem zehnjährigen Durchschnitt für das Gesamtjahr.

„Die pandemiebedingten operativen Einschränkungen zum zweiten Quartal sind inzwischen weitgehend gelockert und die Akteure zurück auf dem Markt. Viele Verkaufstransaktionen, die sich verzögert haben oder zwischenzeitlich gestoppt wurden, sind nunmehr notariell beurkundet. Zudem sind im August und September viele neue Verkaufsprozesse gestartet worden. Nach anfänglicher Zurückhaltung der Investoren im zweiten Quartal hat sich eine große Nachfrage angestaut, die zu weiter steigender Marktaktivität bis zum Jahresende führen wird“, so **Ulf Buhlemann**, Head of Capital Markets bei Colliers International in Berlin.

Büroimmobilien weiter gefragt, Grundstücke auf dem Vormarsch

Wenig überraschend stehen Büroimmobilien an erster Stelle der Investitionen nach Assetklassen – rund 62 Prozent (3,8 Milliarden Euro) des Gesamtvolumens. Über eine Milliarde Euro bzw. 18 Prozent entfielen auf Einzelhandelsimmobilien, wofür vor allem Portfolio-Transaktionen verantwortlich sind. An dritter Stelle stehen Investitionen in Gewerbegrundstücke. Mit über 400 Millionen Euro und knapp sieben

Prozent Umsatzanteil sind im Jahr 2020 bereits jetzt deutlich mehr Gelder in Grundstücke geflossen als im Rekordjahr 2019, in dem für lediglich etwa eine viertel Milliarde Euro Grundstücke erworben wurden.

Größte Einzeltransaktionen des laufenden Jahres sind der Kauf des westlichen Teils des Bürokomplexes am Humboldthain durch Commodus für mehr als eine viertel Milliarde Euro, gefolgt von der Vattenfall-Zentrale in der Chausseestraße (220 Millionen Euro) und eines Teils des Quartiers Schützenstraße für knapp 200 Millionen Euro. In ähnlicher Größenordnung kam im dritten Quartal nun der Verkauf des Büroprojekts IMPULS hinzu. Repräsentativ für die aktuelle Marktphase ist dieses erst kürzlich an einen langfristigen Nutzer der öffentlichen Hand vermietete Bürogebäude, das in einer Forward-Transaktion zu einem Faktor von etwa 35-fach bezogen auf die Vertragsmiete verkauft wurde.

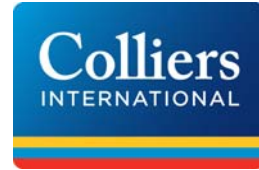
Renditen driften nach Assetklassen auseinander

Die Bruttoanfangsrendite für Core-Büroimmobilien sinkt entsprechend auf 2,80 Prozent – minus 20 Basispunkte im Vergleich zum Vorjahr. Noch deutlicher setzt sich die Renditekompression für Core-Logistikimmobilien fort. Nachdem diese zuletzt für ein Jahr lang bei 4,20 Prozent verharrte, sinkt der Wert auf aktuell 3,90 Prozent. Im Gegensatz dazu steigt die Rendite für Einzelhandelsimmobilien in 1a-Lagen um 10 Basispunkte auf 3,20 Prozent. Der Wert für Hotels verharrt weiter auf 4,40 Prozent. Büro-Value-Add-Investments haben zudem eine deutliche Preisanpassung von 10 bis 15 Prozent gegenüber Vorjahresniveau verzeichnet, da Vermietungsrisiken verstärkt eingepreist und die Eigen- wie Fremdkapitalkosten deutlich gestiegen sind. So haben laut Colliers COVID-19 Survey mehr als 80 Prozent der Investoren verteuerte Finanzierungen in Kauf nehmen müssen – im Durchschnitt um 50 Basispunkte.

Vor dem Hintergrund der anhaltenden Pandemie und der sich ändernden Nachfrage wird sich die jüngste Renditeentwicklung im weiteren Jahresverlauf voraussichtlich noch fortsetzen.

Markt geprägt von TLG-Übernahme durch Aroundtown

Die Übernahme der TLG durch Aroundtown zu Anfang des Jahres ist nach wie vor der dominierende (Portfolio-)Deal des Jahres. So verbuchen Immobilien AGs sowohl auf Käufer- als auch auf Verkäuferseite insgesamt jeweils mehr als zwei



Milliarden Euro Transaktionsvolumen. Sie stehen somit mit etwa 38 Prozent an erster Stelle der aktivsten Käufer und mit 35 Prozent auf Platz eins der Verkäufer.

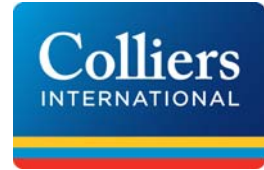
Auf Käuferseite agieren offene Immobilienfonds / Spezialfonds mit knapp 1,5 Milliarden Euro Investitionsvolumen noch deutlich vor Vermögensverwaltern mit 600 Millionen Euro. Diese hingegen bekleiden den zweiten Platz der größten Verkäufergruppen mit einem Volumen von einer Milliarde Euro. Auf Platz 3 stehen Projektentwickler mit etwa 850 Millionen Euro.

Potenzial für 7,5 Milliarden Euro gewerbliches Transaktionsvolumen in 2020

„Der weitere Verlauf der Pandemie und dessen weitere Auswirkungen auf den Markt sind selbstverständlich nicht absehbar. Nach allem, was wir zu diesem Zeitpunkt wissen, können wir jedoch optimistisch in die Zukunft schauen. Insbesondere vor dem Hinblick der starken Nachfrage nach Bürogebäuden im Core-Segment kann Berlin als sehr krisenfest bezeichnet werden. Mit zahlreichen Projektentwicklungen in Toplagen und einer großen Gruppe an bonitätsstarker, langfristig mietvertraglich gebundener Mieter, kann der Berliner Markt dieses Nachfragesegment hervorragend bedienen“, so **Kemal Zeyveli**, Regional Manager bei Colliers International in Berlin. „Aus diesem Grund erwarten wir weiter zunehmende Marktaktivitäten, die uns ein Transaktionsvolumen von 7,5 Milliarden Euro für das Gesamtjahr 2020 bescheren dürften.“

Weitere Informationen zu Colliers International Deutschland:

Die Immobilienberater von Colliers International Deutschland sind an den Standorten in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig, München, Nürnberg, Stuttgart und Wiesbaden vertreten. Das Dienstleistungsangebot umfasst die Vermietung und den Verkauf von Büro-, Gewerbe-, Hotel-, Industrie-, Logistik- und Einzelhandelsimmobilien, Fachmärkten, Wohnhäusern und Grundstücken, Immobilienbewertung, Finanzierungsberatung, Consulting sowie die Unterstützung von Unternehmen bei deren betrieblichem Immobilienmanagement (Corporate Solutions). Weltweit ist die Colliers International Group Inc. (Nasdaq: CIGI) (TSX: CIGI) mit rund 15.000 Experten in 68 Ländern tätig. Für aktuelle Informationen von Colliers International besuchen Sie www.colliers.de/newsroom oder folgen uns bei [Twitter @ColliersGermany](https://twitter.com/ColliersGermany), [Linkedin](https://www.linkedin.com/company/colliers-international) und [Xing](https://www.xing.com/companies/colliers-international).



Ansprechpartner:

Kemal Zeyveli MRICS
Geschäftsführer
Regional Manager Berlin
Colliers International Deutschland GmbH
T +49 (0) 30 202993-23
M +49 (0) 172 6105177
kemal.zeyveli@colliers.com

Ulf Buhlemann FRICS
Geschäftsführer
Head of Capital Markets Berlin
Colliers International Deutschland GmbH
T +49 (0) 30 202993-49
M +49 (0) 172 3115058
ulf.buhlemann@colliers.com

Dr. Lars Vandrei
Senior Consultant
Research | Berlin
T +49 30 202993-64
M +49 1520 376 49 85
lars.vandrei@colliers.com
www.colliers.de

Martina Rozok
ROZOK GmbH
T +49 30 400 44 68-1
M +49 170 23 55 988
m@rozok.de
www.rozok.de