

Rekord am Investmentmarkt



Das im Bau befindliche Bürotürmchen The Westlight in der City West ging für 200 Mio. Euro von Barings an ein Konsortium aus Generali Real Estate und Poste Vita. Quelle: Immobilien Zeitung, Urheberin: Lea Gericke

Berlin. Die Erfolgsstory geht weiter, jubeln die Investmentmakler. In den ersten sechs Monaten des laufenden Jahres wurden in Berlin Gewerbeimmobilien für rund 5 Mrd. Euro gehandelt. Das sei ein neuer Rekord.

Das bisher mit Abstand stärkste Halbjahr punktet mit einem nahezu doppelt so hohen Ergebnis (exakt 97%) wie im Vorjahreszeitraum als 2,45 Mrd. Euro umgesetzt wurden, sagt Holger Michaelis, Geschäftsführer des Maklers Grossmann & Berger. Andere Marktteilnehmer kommen auf etwas bescheidenere Ergebnisse. Plus 94% sagt Savills, 67% BNP Paribas Real Estate, 87% Colliers. Begeistert aber sind sie alle.

"Schon jetzt hat das Transaktionsvolumen des ersten Halbjahrs 2019 das Ergebnis des dritten Quartals vom Vorjahr überholt", rechnet Michaelis vor. Möglicherweise kommt die Stadt zum Jahresende auf einen Umsatz von mehr als 8 Mrd. Euro. Damit würde das starke Vorjahresergebnis bzw. das Allzeithoch aus dem Jahr 2015 geknackt. 8,5 Mrd. Euro prognostiziert sein Kollege Ulf Buhlemann von Colliers. "Noch nie hat ein Jahr auf dem Berliner Investmentmarkt derart stark begonnen. Wir beobachten weiterhin eine starke Nachfrage nach Neubauten", sagt Buhlemann.

Auch Savills gibt sich optimistisch. "Es gibt derzeit wahnsinnig viel Produkt am Markt", schwärmt J. Philippe Fischer, für die Vermarktung von Büros in der deutschen Hauptstadt verantwortlich.

Im Einzelnen wurden im ersten und zweiten Quartal 14 Deals mit einem Volumen von jeweils mehr als 100 Mio. Euro abgeschlossen, erklärt Michaelis. So ging das Büroensemble Oberbaum-City in der Rotherstraße im Bezirk Friedrichshain für 475 Mio. Euro von UniCredit an Blackstone. Zweitdickstes Geschäft im Wert von 365 Mio. Euro war der Verkauf des Pressehauses am Alexanderplatz, in dem einst die Berliner Zeitung ihren Sitz hatte, von Tishman Speyer an GEG German Real Estate.

Immerhin noch 265 Mio. Euro brachte die Veräußerung des Geschäftshauses Zoom in der City West auf die Waage. Verkäufer war der US-amerikanische Investor Hines, Erwerber die Bayerische Versorgungskammer. Zwei weitere dicke Deals: das Carrée Seestraße/Osram-Höfe, das für 225 Mio. Euro von der Deutschen Real Estate an Cording Real Estate ging, und das im Bau befindliche Bürotürmchen The Westlight in der City West, das für 200 Mio. Euro von Barings an ein Konsortium aus Generali Real Estate und Poste Vita wechselte.

Wie auch im Vorjahr seien zwischen Januar und Juni 2019 Bürogebäude Anlegers Liebling gewesen. Etwas über die Hälfte des Transaktionsvolumens tätigten internationale Investoren.

Die Spitzenrenditen für Büro- und Geschäftshäuser haben sich auf magere 2,9% stabilisiert. Die gute Nachricht für Investoren dabei: Ein weiteres Absinken ist nach Einschätzung von Grossmann & Berger zunächst nicht zu erwarten. Die Nettospitzenrendite für Logistikimmobilien sank um 0,2 Prozentpunkte auf 4,2%.

Die Spitzenrenditen für Büro- und Geschäftshäuser haben sich auf magere 2,9% stabilisiert. Die gute Nachricht für Investoren dabei: Ein weiteres Absinken ist nach Einschätzung von Grossmann & Berger zunächst nicht zu erwarten. Die Nettospitzenrendite für Logistikimmobilien sank um 0,2 Prozentpunkte auf 4,2%.