

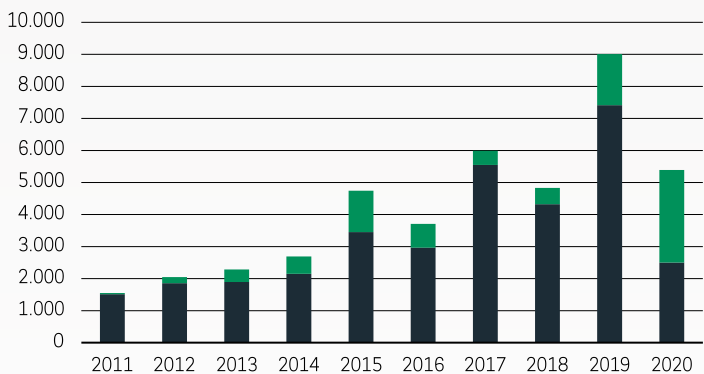


At a Glance **Q3 2020**

INVESTMENTMARKT BERLIN

Investitionsvolumen in Berlin Q1-3

in Mio. € ■ Einzeldeals ■ Portfoliodeals



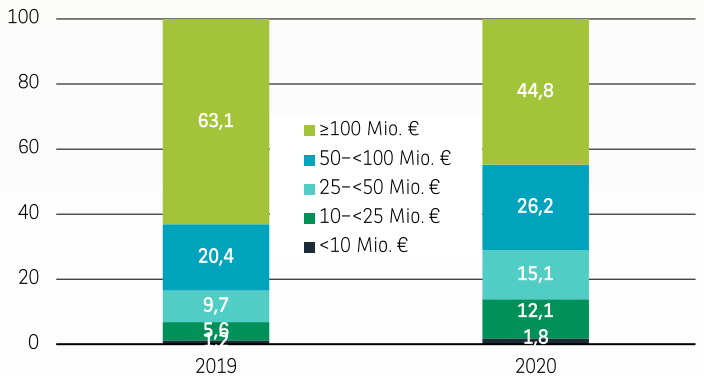
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2020

➤ DIE BREMSEN SIND GELOCKERT, DIE DYNAMIK KEHRT ZURÜCK

Das Investmentgeschehen auf dem Berliner Markt hat im dritten Quartal deutlich Fahrt aufgenommen. Der gefühlte Stillstand aus dem Vorquartal ist überwunden, und die Marktteilnehmer sind wieder mit spürbar mehr Dynamik im Markt unterwegs. Transaktionen, die im zweiten Quartal kurzfristig „on hold“ gesetzt oder in vermindertem Tempo verfolgt wurden, sind in den Sommermonaten oftmals zum erfolgreichen Abschluss gebracht worden. Für das dritte Quartal wird ein Investmentvolumen von 1,5 Mrd. € registriert, was gegenüber dem Vorquartal einem Plus von 156 % entspricht. Insgesamt wurden bis Ende September 2020 rund 5,4 Mrd. € investiert. Die Hauptstadt führt damit mit weitem Abstand das Feld der deutschen Top-Standorte an. Es liegt auf der Hand, dass das Rekordergebnis aus dem Vorjahr verfehlt wurde (-40 %), im Langfristvergleich kann sich dieser Wert aber durchaus sehen lassen. Es ist das dritthöchste Q3-Ergebnis der vergangenen 10 Jahre und der Zehn-Jahresdurchschnitt wird um stattliche 28 % übertroffen.

Investments nach Größenklassen in Berlin Q1-3

in %



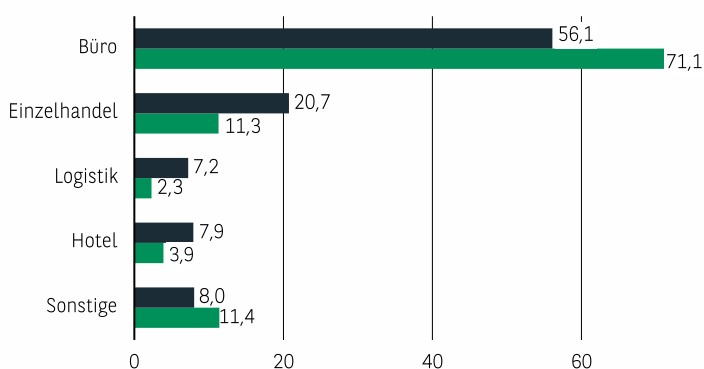
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2020

➤ MEHR BEWEGUNG BEI EINZELDEALS

Die Portfoliideals aus dem ersten Quartal, allen voran die TLG-Übernahme durch Aroundtown, sind in erster Linie für den hohen Marktanteil von 45 % der Großtransaktionen verantwortlich. Doch auch im dritten Quartal profitiert der Berliner Markt von Portfoliotransaktionen. Rund 830 Mio. € flossen im Rahmen von Paketverkäufen anteilig in die Hauptstadt und stellten damit 54 % des Investmentvolumens im letzten Quartal. Darunter die Core-Büroobjekte des von BNPPRE vermittelten Medicus-Portfolios, das die Union Investment Real Estate von Hines erworben hat. Bei den Einzeldeals ist jüngst deutlich mehr Bewegung zu beobachten. Sowohl die Anzahl der Transaktionen als auch das Volumen (+33 %) sind gegenüber dem Vorquartal deutlich gestiegen. Überdurchschnittlich stark präsentiert sich der Markt im Segment unter 25 Mio. €. Hier flossen bis dato 745 Mio. €, was gegenüber dem starken Vorjahr einem Plus von 21 % entspricht.

Investments nach Objektart in Berlin Q1-3

in % ■ 2020 ■ 2019

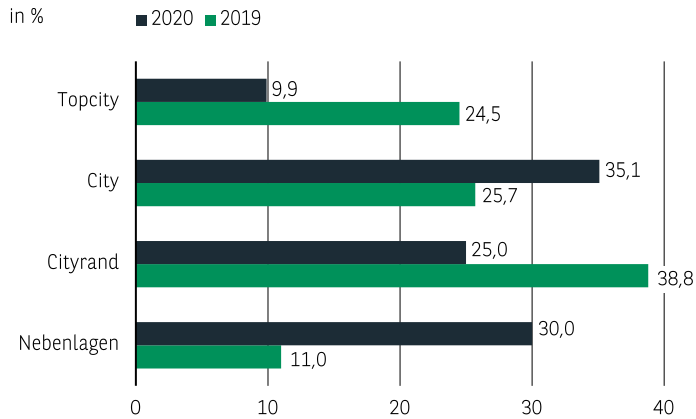


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2020

➤ BÜRO MIT ABSTAND BELIEBTESTE ASSETKLASSE

Mit 3,0 Mrd. € führen Büroimmobilien ganz klar bei den Assetklassen in den ersten drei Quartalen. Gewiss haben die Portfoliotransaktionen aus Q1 hier einen gewichtigen Anteil, aber mit 665 Mio. € Volumen im dritten Quartal unterstreichen Investoren ihr Vertrauen in dieses Segment, das jüngst durch die Home-Office-Diskussion dominiert wird. Einzelhandelsimmobilien folgen mit 1,2 Mrd. € auf Platz 2. Zu den Gewinnern zählen Logistikimmobilien mit einem Marktanteil von knapp 8 % und einem Volumen von rund 390 Mio. € (+87 % gegenüber dem Vorjahr).

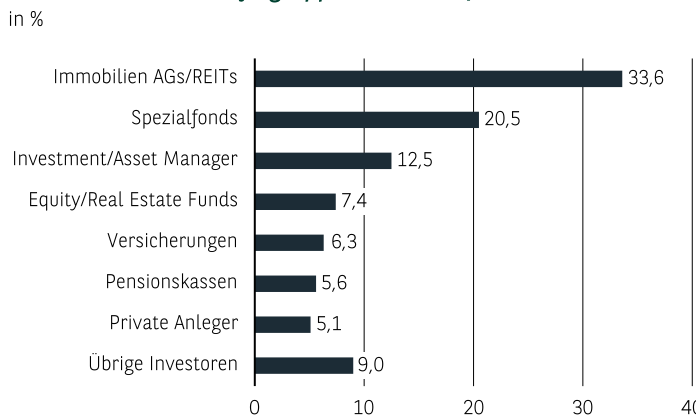
Investments nach Lagen in Berlin Q1-3



DER GESAMTMARKT ÜBERZEUGT

Es ist in erster Linie die Berliner Wachstums- und Dynamik-Story, die Investoren überzeugt. Der Teilmarkt spielt angesichts der anhaltenden Angebotsknappheit auf dem Investmentmarkt auch 2020 eine eher untergeordnete Rolle. So flossen bis Ende September rund 1,6 Mrd. € in die Nebenlagen, was einem Wachstum von 63 % gegenüber 2019 entspricht. Die Nebenlagen waren damit die einzige Lage, die Zugewinne verbuchen konnte. Wichtige Umsatztreiber waren hier die Einzelhandelsinvestments im Zuge der TLG/Aroundtown-Übernahme. Nur 18 % unter Vorjahresniveau liegt das Investitionsvolumen in der City, das bei 1,9 Mrd. € notiert. Mangels Angebot wurden in Berlins Topcity nur 531 Mio. € investiert (-76 % gegenüber dem Vorjahr).

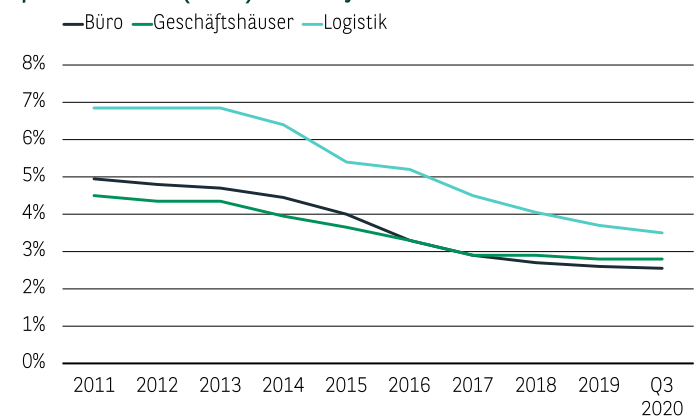
Investments nach Käufergruppen in Berlin Q1-3 2020



IMMOBILIEN AGS/REITS UNANGEFOCHTEN AN DER SPITZE

Durch die Übernahme der TLG durch Aroundtown liegt die Käufergruppe der Immobilien AGs/REITs auch im dritten Quartal unangefochten an der Spitze mit 1,8 Mrd. € Umsatz (+9 % im Vorjahresvergleich). Auf Rang 2 folgen die Spezialfonds, die im laufenden Jahr bereits über 1,1 Mrd. € investiert haben, darunter die von UIRE erworbenen Büroimmobilien im Rahmen des Medicus-Portfolios. Während die Spezialfonds ihr Vorjahresvolumen nur um 33 % verfehlen, schlägt der Rückgang bei den anderen Käufergruppen mit mindestens 40 % zu Buche. Hier sind zum Jahresende noch deutliche Verschiebungen und Aufholeffekte zu erwarten. Durch die Aroundtown-Transaktion und den Kauf einer weiteren Tranche von Signas Prime Selection Portfolio durch Madison beläuft sich der Marktanteil ausländischer Investoren aktuell auf 59 % und liegt damit über dem Vorjahresniveau von 48 %.

Spitzenrenditen (netto) nach Objektart in Berlin



RENDITEN SINKEN WEITER

Trotz der vorherrschenden konjunkturellen Unsicherheiten und der in manchen Nutzermärkten zu registrierenden Schwächephase haben die Renditen ihren Abwärtstrend im dritten Quartal noch einmal fortgesetzt. Die Büro Netto-Spitzenrendite ist um 5 Basispunkte auf 2,55 % gesunken und unterstreicht damit einmal mehr das Vertrauen der Investoren in diese Assetklasse in der Bundeshauptstadt. Deutlich stärker fiel die Renditekompression im Bereich Logistik aus. Das Segment, das zu den klaren Gewinnern der Corona-Pandemie gezählt werden kann, steht ganz oben auf der Liste der Investoren. Die Netto-Spitzenrendite ist um 20 Basispunkte auf 3,50 % gesunken. Weiterhin stabil ist die Spitzenrendite bei Geschäftshäusern mit 2,80 %.

PERSPEKTIVEN

Das Investmentgeschehen dürfte sich im Schlussquartal weiter beleben und deutlich dynamischer als zuletzt ausfallen. Ganz unabhängig von der Corona-Krise verfügt Berlin über hervorragende Wachstumsaussichten und über eine starke deutsche Volkswirtschaft im Rücken. Die Basis für eine weitere Aufwärtsentwicklung auf dem Investmentmarkt ist somit gegeben.

Dieser At a Glance ist einschließlich aller seiner Teile urheberrechtlich geschützt. Eine Verwertung ist im Einzelfall mit schriftlicher Zustimmung der BNP Paribas Real Estate GmbH möglich. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Die von uns getroffenen Aussagen, Informationen und Prognosen stellen unsere Einschätzung zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts dar und können sich ohne Vorankündigung ändern. Die Daten stammen aus unterschiedlichen Quellen, die wir für zuverlässig erachten, aber für deren Richtigkeit und Genauigkeit wir keine Gewähr übernehmen. Dieser Bericht stellt explizit keine Empfehlung oder Grundlage für Investitions- oder Ver-/ bzw. Anmietungsentscheidungen dar. BNP Paribas Real Estate übernimmt keine Gewähr und keine Haftung für die enthaltenen Informationen und getroffenen Aussagen.

Impressum Herausgeber und Copyright: BNP Paribas Real Estate GmbH | Bearbeitung: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH | Stand: 30.09.2020

Weitere Informationen BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Berlin | Telefon +49 (0)30-884 65-0 | www.realestate.bnpparibas.de