

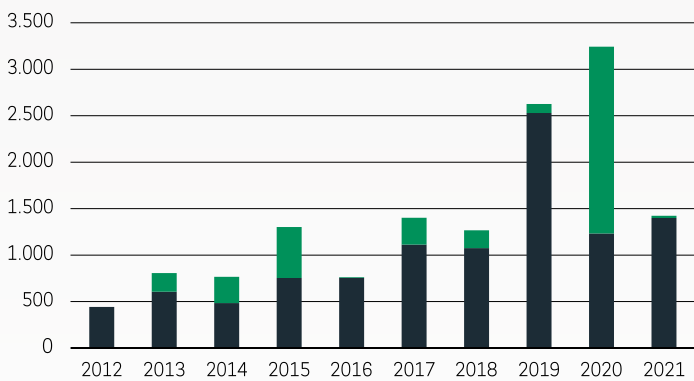


At a Glance **Q1 2021**

INVESTMENTMARKT BERLIN

Investitionsvolumen Q1

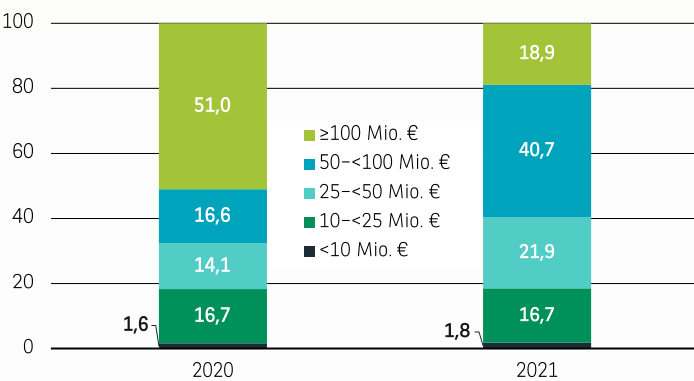
in Mio. € ■ Einzeldeals ■ Portfoliodeals



© BNP Paribas Real Estate GmbH 31. März 2021

Investments nach Größenklassen Q1

in %

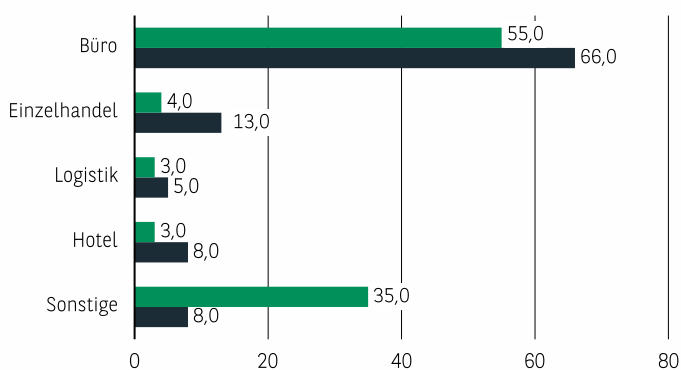


© BNP Paribas Real Estate GmbH 31. März 2021

Investments nach Objektart Q1

in %

■ 2021 ■ 2020



© BNP Paribas Real Estate GmbH 31. März 2021

STARKER JAHRESAUFTAKT BEI EINZELTRANSAKTIONEN

Der Berliner Investmentmarkt blickt auf einen durchaus gelungenen Jahresstart zurück. Mit einem Gesamtvolumen von 1,4 Mrd. € wurde trotz weiterhin massiver Einschränkungen im Zuge der Corona-Pandemie das drittbeste Auftaktquartal der Historie erzielt und der Zehnjahresdurchschnitt leicht übertroffen. Zu diesem vergleichsweise guten Ergebnis haben insbesondere Einzeltransaktionen beigetragen, die nahezu den gesamten Quartalsumsatz auf sich vereinigten. Dies entspricht gegenüber Q1 2020 einem Plus von 13 % und auch der 10-Jahresdurchschnitt wurde damit um fast 35 % übertroffen. Es sind die fehlenden Portfolioverkäufe, auf die der Rückgang von insgesamt 56 % gegenüber dem Vorjahresergebnis zurückzuführen ist. Nur 24 Mio. € wurden jüngst portfolioanteilig in Berlin investiert. Das ist zwar mit Abstand der niedrigste Wert seit 2016, steht aber im Einklang mit dem bundesweit deutlich gesunkenen Investmentvolumen im Portfoliobereich. Die ungebrochene Attraktivität Berlins als Investmentstandort kommt in seiner unangefochtenen Spitzenposition unter den A-Standorten vor Frankfurt (980 Mio. €) und München (704 Mio. €) zum Ausdruck.

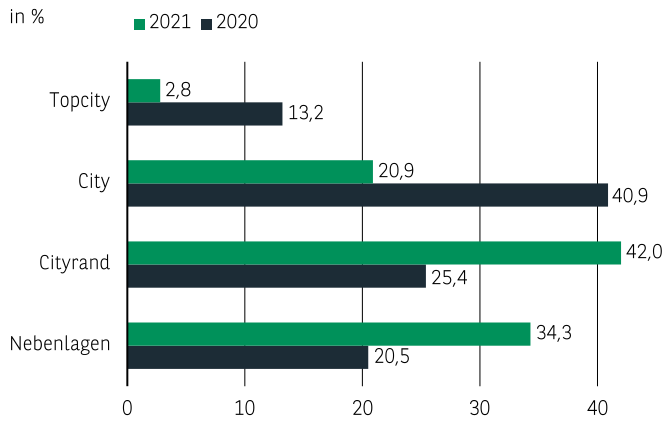
GROSSVOLUMIGE EINZELDEALS DOMINIEREN DEN MARKT

Zwar wurden bis dato nur zwei Transaktionen jenseits der 100 Mio. € getätigt, dennoch dominieren großvolumige Abschlüsse jenseits der 50 Mio. € Marke weiterhin das Marktgeschehen. Auf sie entfallen insgesamt fast 60 % des bisher platzierten Investmentvolumens. Allein im Größensegment zwischen 50 und 100 Mio. € wurden 579 Mio. € investiert. Dies entspricht einem Umsatzplus von 8 % gegenüber dem Vorjahr. Demgegenüber ist bei den Deals über 100 Mio. € ein Minus von 84 % zu registrieren. Das letztjährige Ergebnis war insbesondere von der TLG-Übernahme und den hier inkludierten großvolumigen Einzelobjekten getrieben. Erfreulich ist das aktuell überdurchschnittliche Volumen in der Größenklasse zwischen 25 und 50 Mio. € mit über 300 Mio. €.

BÜROINVESTMENTS WEIT AN DER SPITZE

Mit einem Investmentvolumen von knapp 790 Mio. € (55 %) sind Büroimmobilien ganz klar die führende Assetklasse. Das Transaktionsvolumen liegt damit im langjährigen Schnitt und unterstreicht die anhaltend hohe Attraktivität für Investoren. Anders stellt sich die Situation im Einzelhandel mit nur 55 Mio. € Umsatz und einem ganz klar unterdurchschnittlichen Ergebnis dar. Das hohe Investmentvolumen (491 Mio. €) in der Sammelkategorie „Sonstige“ geht vor allem auf Entwicklungsgrundstücke zurück. Hier zeigt sich das große Vertrauen von Anlegern und Projektentwicklern in den Standort Berlin.

Investments nach Lagen Q1

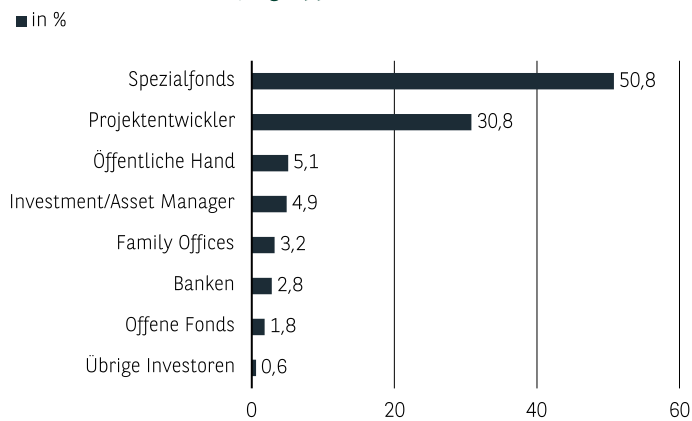


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2021

➤ **DEZENTRALE STANDORTE BLEIBEN HOCH ATTRAKTIV**

Im ersten Quartal 2021 setzt sich der schon seit längerem zu beobachtende Trend hoher Investitionsvolumen auch in dezentralen Lagen fort. Berlin als Gesamtstandort ist und bleibt attraktiv, und weiterhin dominiert der Produktmangel vor allem in den Kernlagen das Marktgeschehen. Ein weiteres Mal hat der Cityrand mit jetzt 42 % Marktanteil ganz klar die Nase vorn. Dominierende Assetklasse war hier die Büroimmobilie. Demgegenüber wurde das sehr gute und überdurchschnittliche Ergebnis in den Nebenlagen vornehmlich von Entwicklungsgrundstücken getrieben. Mit einem Investmentvolumen von knapp 490 Mio. € konnten sich die Nebenlagen einmal mehr auf Platz zwei und somit noch vor der City (knapp 300 Mio. €) behaupten.

Investments nach Käufergruppen Q1 2021



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2021

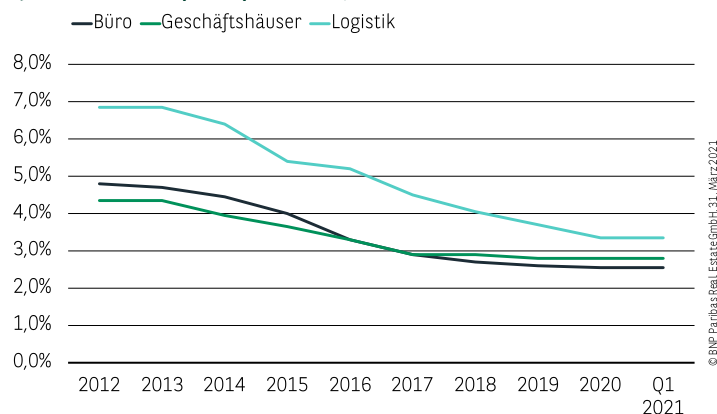
➤ **SPEZIALFONDS GENERIEREN MEHR ALS 50 % VOLUMEN**

Spezialfonds haben im ersten Quartal 2021 knapp 724 Mio. € investiert und damit nicht nur ihr bis dato bestes Jahresauftaktergebnis erzielt, sondern auch einen Marktanteil von fast 51 %. Sie waren vor allem im mittel- und großvolumigen Bürosegment aktiv. Die zwei größten Transaktionen im ersten Quartal gehen auf das Konto dieser Käufergruppe. Überdurchschnittlich aktiv präsentieren sich in der aktuellen Marktphase auch Projektentwickler, die mit rund 440 Mio. € Investmentvolumen ein spektakuläres Ergebnis erzielt haben. Alle anderen Käufergruppen haben jeweils nur maximal 5 % zum Umsatz beigetragen.

➤ **RENDITEN ZUM JAHRESANFANG KONSTANT**

Die Renditeniveaus präsentieren sich zu Jahresbeginn stabil. Für die drei Assetklassen Büro, Geschäftshäuser und Logistik wird eine Seitwärtsbewegung der Netto-Spitzenrenditen registriert. Sie notieren im Bürosegment bei 2,55 %, bei Geschäftshäusern bei 2,80 % und bei Logistikimmobilien bei 3,35 %.

Spitzenrenditen (netto) nach Objektart



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2021

➤ **PERSPEKTIVEN**

Das zu Jahresbeginn hohe Transaktionsgeschehen bei den Einzelinvestments unterstreicht das anhaltend große Interesse der Investoren am Standort Berlin. Bis jetzt fehlten schlicht die Unternehmensübernahmen und Portfoliotransaktionen, die das letztjährige Ergebnis besonders positiv prägten. Hierfür verantwortlich waren in erster Linie ein zu geringes Angebot an großvolumigen Investments sowie teilweise verlängerte Due Diligence-Phasen aufgrund des schwierigen Umfelds. Im Zuge eines Fahrt aufnehmenden Impffortschrittes, Lockerungen bei den Kontaktbeschränkungen und Nachholeffekten auf den Nutzermärkten ist mit einer weiterhin dynamischen Entwicklung auf dem Berliner Investmentmarkt zu rechnen. Eine weitere Kompression bei den Netto-Spitzenrenditen ist dabei durchaus möglich.

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: 31.03.2021

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