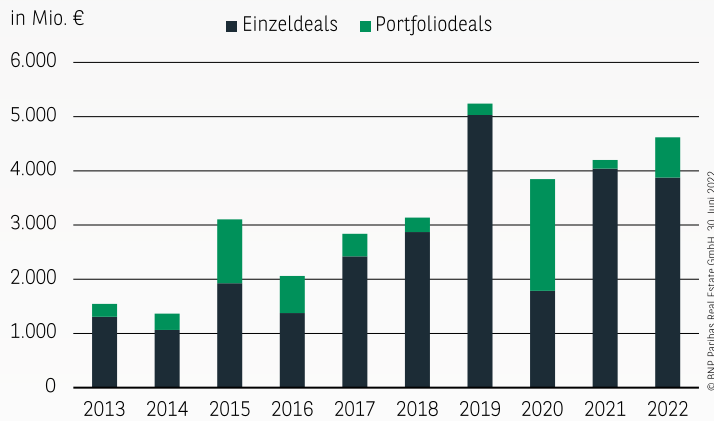




At a Glance **Q2 2022**

# INVESTMENTMARKT BERLIN

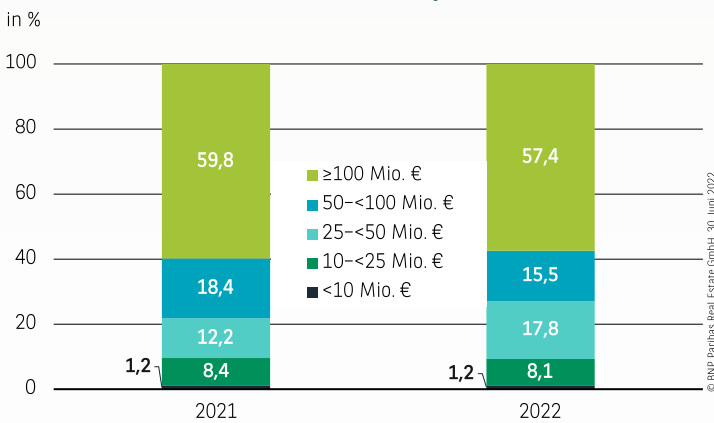
## Investitionsvolumen 1. Halbjahr



## ➤ ZWEITBESTE HALBJAHRESBILANZ ALLER ZEITEN

Nach einem dynamischen Jahresauftakt hat auch das zweite Quartal nicht an Tempo verloren. Mit einem Umsatz von über 4,6 Mrd. € fällt die Zwischenbilanz des Berliner Gewerbe-Investmentmarkts zum Halbjahr hervorragend aus: Der 10-Jahresschnitt wurde um stolze 45 % übertroffen, nur im Jahr 2019 konnte für das erste Halbjahr ein noch höheres Volumen verzeichnet werden. Im bundesweiten Ranking der A-Standorte liegt die Hauptstadt damit ganz klar in Führung. Erst mit deutlichem Abstand folgt die Bankenmetropole Frankfurt, in der knapp 3,4 Mrd. € registriert wurden. Der Beitrag von Immobilien, die innerhalb größerer Portfolios den Eigentümer wechselten, liegt mit 16 % auf dem für Berlin typischen niedrigen Niveau. Sowohl hinsichtlich des Volumens als auch der Anzahl der gehandelten Immobilien entfällt fast die Hälfte auf das zweite Quartal. Im Gegensatz zur bundesweiten Entwicklung kann für den Berliner Markt demnach von keinem Rückgang des Investmentgeschehens im zweiten Quartal gesprochen werden.

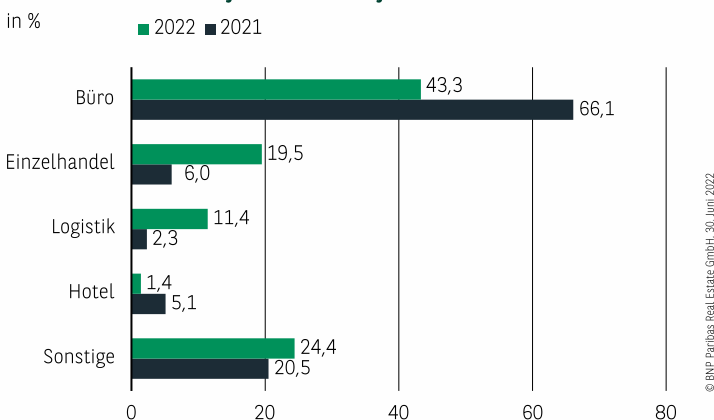
## Investments nach Größenklassen 1. Halbjahr



## ➤ VERTEILUNG NACH GRÖSSENKLASSEN WIE IM VORJAHR

Die Verteilung der Investments nach Größenklassen ähnelt in weiten Teilen der des Vorjahres. So wurde mit gut 57 % erneut etwas mehr als die Hälfte des Volumens mit Transaktionen im dreistelligen Millionenbereich erzielt. Etwas geringer besetzt ist dagegen die nächstkleinere Kategorie zwischen 50 und 100 Mio. €, die fast 16 % beisteuert und damit etwa 3 Prozentpunkte weniger als im Vorjahr. Dazugewonnen — relativ wie auch in absoluten Zahlen — hat dagegen das Segment zwischen 25 und 50 Mio. €, das auf 18 % kommt (+6 Prozentpunkte). Mit gut 9 % entspricht der Anteil von Immobilien unter 25 Mio. € nahezu dem Vorjahreswert.

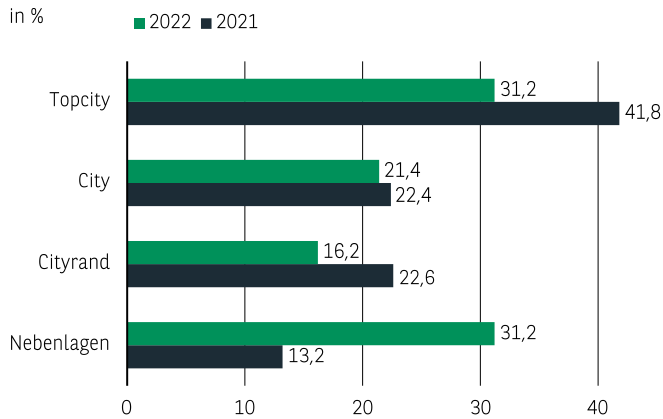
## Investments nach Objektart 1. Halbjahr



## ➤ BREITE STREUUNG ÜBER DIE ASSETKLASSEN

Im Gegensatz zum Vorjahreszeitraum verteilen sich die Investments etwas breiter auf die Assetklassen. Zwar liegen Büros nach wie vor mit über 43 % an der Spitze, mit rund einem Fünftel des Ergebnisses sind jedoch auch Einzelhandelsimmobilien stark vertreten, was nicht nur auf den Verkauf der Galeries Lafayette zurückzuführen ist. Auch Logistik-Assets sind gefragt: Über eine halbe Milliarde Euro wurde in dieses Segment investiert, was einem Anteil von 11 % entspricht. Deutlich schwerer tun sich Hotels, die mit nur etwa 1 % am Resultat repräsentiert sind und auch absolut ein eher schwaches Ergebnis einfahren. Vom nach wie vor grundsätzlich hohen Interesse und Vertrauen in den Berliner Markt zeugt dagegen das mit fast 670 Mio. € sehr hohe Volumen, das in Entwicklungsgrundstücke geflossen ist.

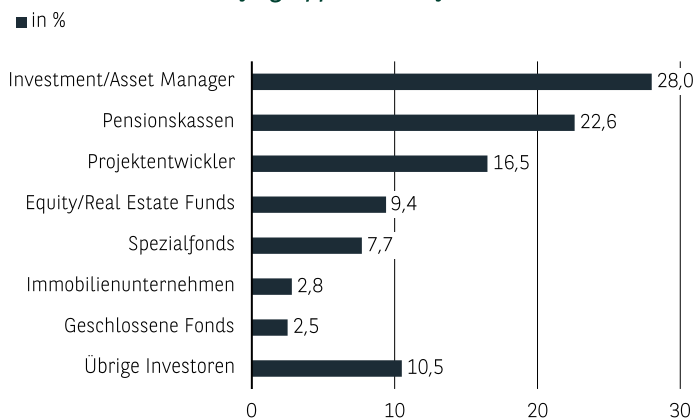
### Investments nach Lagen 1. Halbjahr



### ALLE LAGEN GEFRAGT — TOPCITY RELATIV STARK VERTRETEN

Wie gewohnt erstrecken sich die Investments über das gesamte Marktgebiet, was von der breiten Akzeptanz aller Lagen zeugt. Mit einem Anteil von 31 % holen die Topcity-Lagen jedoch das zweite Jahr in Folge eine sehr gute Position ein. Zu verdanken ist dies in erster Linie dem Verkauf gleich mehrerer großvolumiger Objekte wie dem anteiligen Verkauf des Sony Centers. Auf exakt den gleichen Beitrag — jedoch auf Basis von deutlich mehr Transaktionen — kommen die Nebenlagen. Neben Logistikimmobilien sorgten hier auch Entwicklungsgrundstücke für Umsatz. Auf Vorjahresniveau bewegt sich der Anteil der Citylagen mit 21 %. Interessant ist der Vergleich des durchschnittlichen Volumens pro Objekt mit der Topcity: Trotz der Nähe entspricht es noch nicht einmal einem Viertel des Wertes der Topcity. Die Cityrandlagen steuern darüber hinaus weitere 16 % zum Volumen bei.

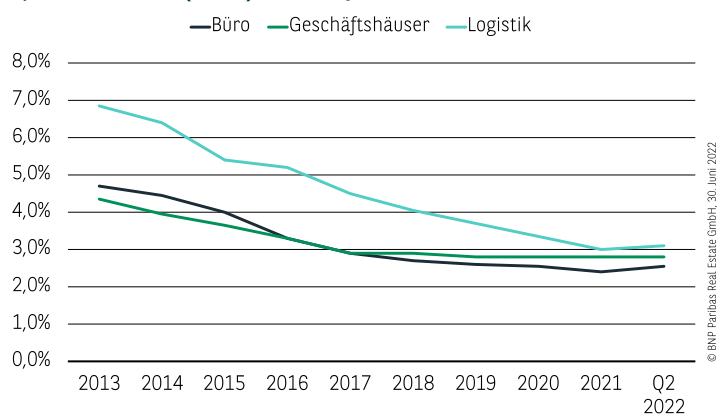
### Investments nach Käufergruppen 1. Halbjahr 2022



### INVESTMENT MANAGER GEWOHNT STARK

Auf der Investorensseite sind keine großen Überraschungen zu verzeichnen. Gewohnt stark präsentieren sich Investment/Asset Manager mit einem Anteil von 28 %, gefolgt von Pensionskassen, die etwas unter 23 % am Resultat halten. Projektentwickler haben sich in der jüngeren Vergangenheit zu einer starken Nachfragegruppe gemausert und belegen mit fast 17 % den dritten Platz. Auf Beiträge über 5 % kommen darüber hinaus noch Equity/Real Estate Funds (gut 9 %) und Spezialfonds (knapp 8 %). Der Anteil von Investoren aus dem Ausland ist mit 60 % unverändert hoch und deutlich über dem bundesweiten Wert von 50 %.

### Spitzenrenditen (netto) nach Objektart



### RENDITEN ZUM TEIL LEICHT GESTIEGEN

Angesichts des veränderten Finanzierungsumfeldes mit gestiegenen Zinsen haben auch die Immobilienrenditen wieder etwas angezogen. Dies betrifft zumindest die Netto-Spitzenrendite für Büros, die mittlerweile bei 2,55 % notiert (+15 Basispunkte) sowie für Logistikimmobilien, die um 10 Basispunkte auf 3,10 % gestiegen ist. Für Geschäftshäuser in den besten Lagen, die nicht wie die beiden vorgenannten Assetklassen die Renditekompression in der jüngeren Vergangenheit vollzogen haben, werden nach wie vor Spitzenrenditen von 2,80 % registriert.

### PERSPEKTIVEN

Der Berliner Investmentmarkt glänzt zum Halbjahr mit seinem Zahlenwerk. Dennoch ist nicht von der Hand zu weisen, dass die veränderten Rahmenbedingungen auch am Berliner Markt nicht spurlos vorbei gehen dürften. Vor dem Hintergrund der weiterhin gut laufenden Vermietungsmärkte, speziell im Bürosegment, sollte gerade die Hauptstadt im bundesweiten Vergleich Klassenprimus bleiben können und ein überdurchschnittliches Jahresergebnis erzielen.

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: 30.06.2022

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