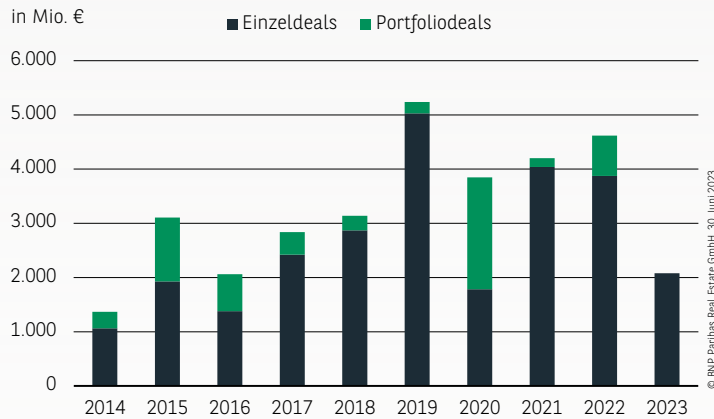




At a Glance **Q2 2023**

INVESTMENTMARKT BERLIN

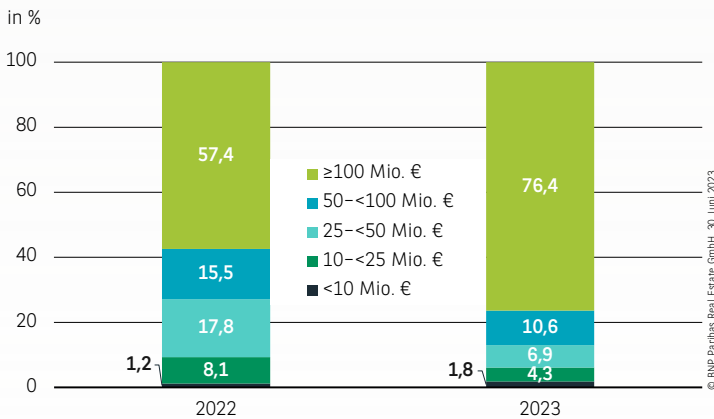
Investitionsvolumen 1. Halbjahr



➤ KLARE SPITZENPOSITION TROTZ UMSATZRÜCKGANG

Auch wenn der Berliner Investmentmarkt im Zuge der sich fortsetzenden Preisfindungsphase zur Jahresmitte erwartungsgemäß nicht an das Vorjahresergebnis anknüpfen kann, setzt er sich im Städte-Ranking jedoch weiterhin deutlich von den anderen Top-Märkten ab. Hierbei fällt der Umsatzrückgang von rund 55 % im Vergleich der A-Städte (durchschnittlich -68 %) zum einen relativ moderat aus. Zum anderen erreicht die Hauptstadt trotz der gesamtwirtschaftlich herausfordernden Rahmenbedingungen mit einem Transaktionsvolumen von gut 2 Mrd. € ein Umsatzniveau, bei dem keiner der anderen großen Investmentmärkte Schritt halten kann (München mit 719 Mio. € auf Rang zwei). Hierbei basiert das gesamte Ergebnis auf Einzelinvestments, die zwar lediglich um 21 % unter ihrem Durchschnittswert bleiben, dabei aber rund 59 % weniger Transaktionen beisteuern als im Vorjahr. Zu Gute kommen dem Berliner Markt im laufenden Jahr bislang vor allem einzelne größere Share Deals wie die Beteiligungen am KaDeWe oder auch an den beiden Büroprojekten Mynd und BEAM.

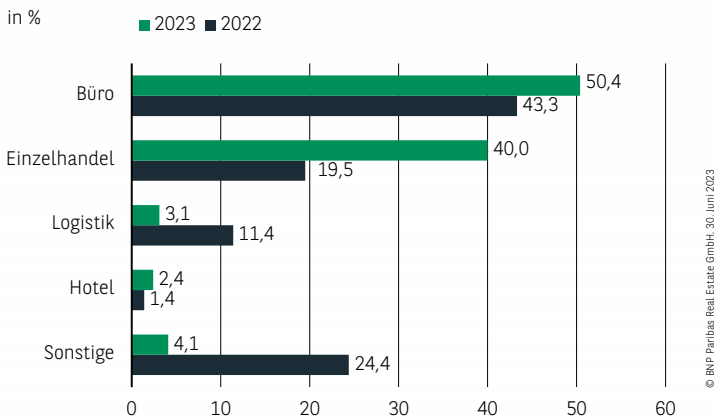
Investments nach Größenklassen 1. Halbjahr



➤ TEILVERKÄUFE TRAGEN DAS VOLUMEN

Die angesprochenen anteiligen Investments an großvolumigen Objekten bzw. Projekten spiegeln sich vor allem auch in der Größenklassenverteilung des Investmentvolumens wider. Dementsprechend zeichnen Deals im dreistelligen Millionenbereich mit gut 76 % für das Gros des Gesamtergebnisses verantwortlich. Dass sich das Marktsentiment abseits der Ausnahmetransaktionen weiterhin in der Findungsphase befindet, verdeutlichen die Segmente bis 100 Mio. €: Während Verkäufe in den mittleren Klassen zwischen 25 und 100 Mio. € zusammengenommen knapp 18 % generierten und um gut 76 % rückläufig waren, sind kleinere Objekte bis 25 Mio. € mit rund 6 % repräsentiert und nehmen damit Einbußen um fast 71 % hin.

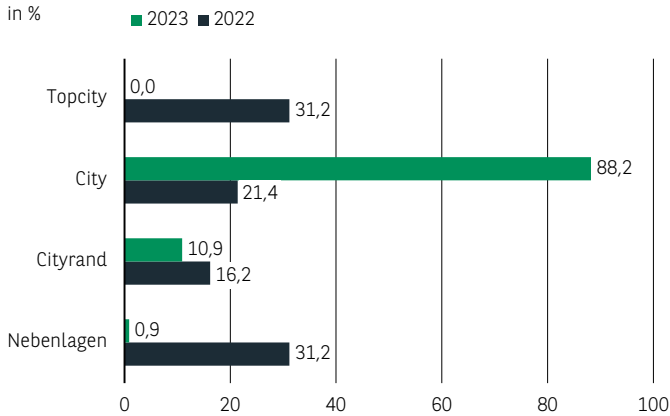
Investments nach Objektart 1. Halbjahr



➤ GROSSE OFFICE- UND RETAIL-DEALS SIND MARKTPRÄGEND

Dass der Berliner Markt zum Ende des ersten Halbjahres eine entscheidende Rolle sowohl für das bundesweite Office-, als auch das gesamte Retail-Investmentvolumen gespielt hat, drückt sich auch in der Umsatzverteilung auf die Assetklassen innerhalb des Marktgebiets der Hauptstadt aus. Somit wurde in den ersten sechs Monaten rund 90 % des Gesamtergebnisses in diesen beiden Objektarten investiert, woran Büroobjekte mit gut 50 % und Retail-Assets mit rund 40 % beteiligt waren. Neben den erwähnten Großtransaktionen konnten hierbei in beiden Assetklassen jeweils noch vereinzelt kleinere Verkäufe in den City- und Cityrandlagen registriert werden. Logistik- und Hotel-Investments haben mit gut 3 % bzw. etwas mehr als 2 % dagegen nur einen geringfügigen Einfluss auf das Investmentvolumen.

Investments nach Lagen 1. Halbjahr

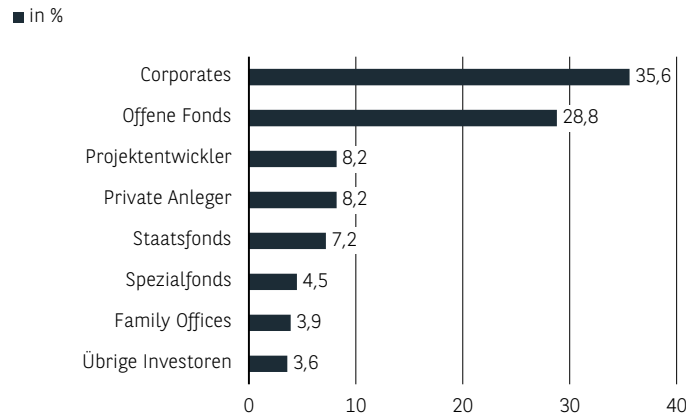


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2023

FAST 90 % DES UMSATZES IN DEN CITYLAGEN

Gerade in schwierigen und unsicheren Zeiten stehen zentrale Lagen mit nachhaltig und langfristig guter Standortqualität im Fokus der Anleger. Dies zeigt sich auch auf dem Investmentmarkt der Hauptstadt. Gut 88 % des Umsatzes wurden im ersten Halbjahr in den Berliner Citylagen getätigt, wo auch das gesamte Volumen im dreistelligen Millionenbereich zu verorten ist. Einen nennenswerten Ergebnisbeitrag können darüber hinaus nur noch die Cityrandlagen aufweisen. Hier gehört mit dem ehemaligen Britannia Center ein Nahversorgungszentrum in Spandau mit dem Ankermieter Kaufland zu den größten Verkäufen. Keine größeren Transaktionen wurden demgegenüber bisher in der Topcity und in den Nebenlagen realisiert. Gerade in der Topcity schlägt sich hierbei die noch nicht abgeschlossene Preisfindungsphase vor allem bei Assetdeals im Core-Segment nieder.

Investments nach Käufergruppen 1. Halbjahr 2023

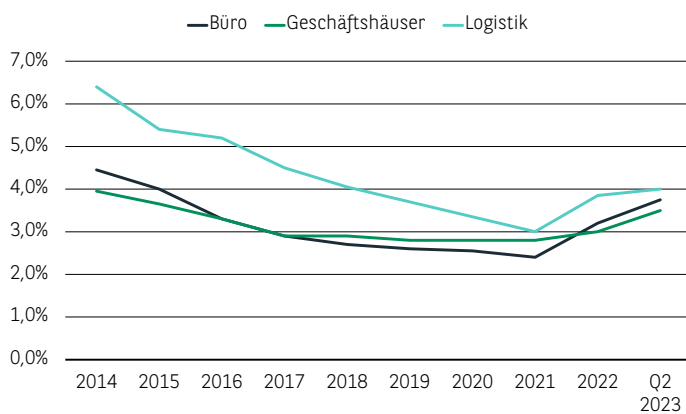


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2023

CORPORATES UND OFFENE FONDS BISLANG VORNE

An der Spitze des Rankings zeigt die Verteilung des Investmentvolumens auf die Käufergruppen nach den ersten sechs Monaten bislang ein ungewöhnliches Bild: So zeichnen Corporates für die KaDeWe-Anteile und mit knapp 36 % auch für den höchsten Beitrag des Gesamtumsatzes verantwortlich. Hinter den verbleibenden Anteilen am Büroprojekt Mynd und am Galeria Weltstadthaus (Alexanderplatz) der Signa steckt der offene Fonds hausInvest der Commerz Real, wodurch die Anlegergruppe der offenen Fonds auf weitere fast 29 % kommen. Über der 5%-Marke liegen zudem Projektentwickler und private Anleger, die jeweils gut 8 % beitragen sowie Staatsfonds, die rund 7 % erreichen. Die Großdeals prägen darüber hinaus auch das internationale Investmentvolumen, das in der Zwischenbilanz anteilig knapp 49 % ausmacht.

Spitzenrenditen (netto) nach Objektart



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2023

RENDITEANSTIEG WEITERHIN NOCH NICHT ABGESCHLOSSEN

Dass die Finanzierungskosten nach wie vor das Marktgeschehen bestimmen, kommt in den nochmals gestiegenen Renditen zum Ausdruck. Die Netto-Spitzenrendite für Büros ist demzufolge im zweiten Quartal um 35 Basispunkte auf 3,75 % gestiegen. Auch innerstädtische Geschäftshäuser legen zu und notieren mit 3,50 % aktuell 20 Basispunkte höher als vor drei Monaten. Ein etwas leichter Anstieg ist im Logistiksegment zu beobachten, wo es um 5 Basispunkte auf 4,00 % nach oben ging.

PERSPEKTIVEN

Der Berliner Investmentmarkt schneidet im Standortvergleich zwar sehr gut ab, kann sich den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und dem weiterhin gedämpften Marktsentiment allerdings nicht entziehen. Insgesamt profitiert die Hauptstadt von einer vergleichsweise großen Projekt-Pipeline, die immer wieder Investmentchancen auch im Segment der Immobilienbeteiligungen bietet. Für die zweite Jahreshälfte ist von einer weiteren Verbesserung der Marktbedingungen auszugehen, wobei es bei den Preisen jedoch zu weiteren leichten Anpassungen kommen kann.

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.