

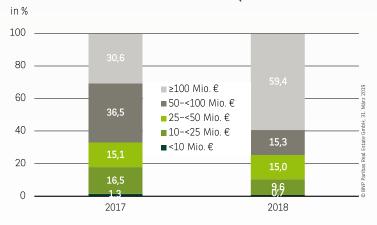
RESEARCH

At a Glance **Q1 2019**

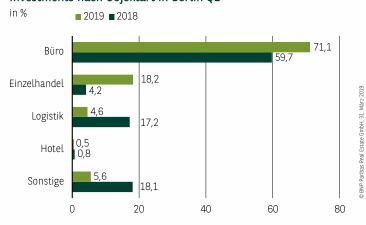
INVESTMENTMARKT BERLIN

Investitionsvolumen in Berlin Q1 in Mio. € ■ Einzeldeals ■ Portfoliodeals 2.750 2.500 2 250 2 000 1.750 1.500 1.250 1.000 750 500 2011 2012 2013 2014 2015 2016 2018 2019 2017

Investments nach Größenklassen in Berlin Q1



Investments nach Objektart in Berlin Q1



DIE HAUPTSTADT IST NICHT ZU BREMSEN

Mit einem Transaktionsvolumen von 2,63 Mrd. € wurde nicht nur das bereits sehr gute Vorjahresergebnis mehr als verdoppelt, sondern auch eine neue Bestmarke aufgestellt. Die Hauptstadt steht sowohl bei deutschen als auch bei internationalen Investoren nach wie vor ganz oben auf der Einkaufsliste. Sobald ein ausreichendes Angebot an attraktiven Immobilien am Markt ist, wird dieses absorbiert. Da verwundert es nicht, dass sich Berlin mit weitem Abstand an die Spitze aller großen deutschen Investmentstandorte gesetzt hat. Bemerkenswert ist vor allem, dass dieses Top-Resultat nahezu ausschließlich auf Einzeldeals zurückzuführen ist, die für 96 % des Umsatzes verantwortlich sind. Anteilig eingerechnete Portfoliotransaktionen kommen nicht einmal auf 100 Mio. € und spielen bislang kaum eine Rolle. Bereits im ersten Quartal konnten sieben Abschlüsse im dreistelligen Millionenbereich vermeldet werden, so viel wie in keiner anderen Stadt. Zu den wichtigsten Deals zählen der Verkauf der Oberbaumcity, des Pressehauses am Alexanderplatz sowie die von BNP Paribas Real Estate vermittelten Transaktionen des Spreeturms sowie des Zoom. Gerade der Verkauf des Geschäftshauses Zoom unterstreicht, dass Top-Retail-Objekte mit dem richtigen Konzept und in der richtigen Lage weiterhin auf großes Anlegerinteresse stoßen.

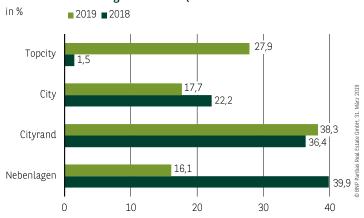
GROSSABSCHLÜSSE MIT ÜBERPROPORTIONALEM ANTEIL

Aufgrund der Vielzahl großer Verkäufe kommt die Größenklasse über 100 Mio. € auf einen für Berlin ungewöhnlich hohen Anteil von über 59 % und ist damit ein wichtiger Treiber für den neuen Rekordumsatz. Aber auch in den meisten anderen Klassen konnte das Transaktionsvolumen absolut betrachtet spürbar gesteigert werden, wodurch das insgesamt sehr lebhafte Marktgeschehen unterstrichen wird. Über 10 % des Resultats wird beispielweise durch kleinere Deals bis 25 Mio. € generiert.

BÜROANTEIL AUF BISHER HÖCHSTEM NIVEAU

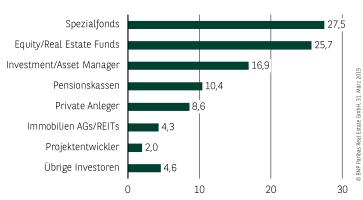
Am meisten investiert wurde in Büroobjekte, die gut 71 % zum Gesamtumsatz beitragen, was für Berlin einen absoluten Rekordwert darstellt. Anteile in dieser Größenordnung erzielen in der Regel nur Frankfurt und teilweise München. Aber auch hier zeigt sich, dass die Anleger bei entsprechendem Angebot eine hohe Kaufbereitschaft aufweisen. Auf Platz zwei liegen Einzelhandelsimmobilien, die gut 18 % beisteuern, worin sich auch der Verkauf des Zoom widerspiegelt. Logistikobjekte kommen auf einen Anteil von knapp 5 %. Anders als in den Vorjahren konnten bislang kaum nennenswerte Hoteldeals erfasst werden, da kein entsprechendes Produkt am Markt war.

Investments nach Lagen in Berlin Q1

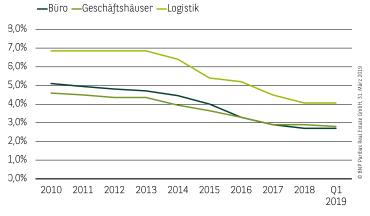


Investments nach Käufergruppen in Berlin Q1 2019





Spitzenrenditen (netto) nach Objektart in Berlin



>> ZENTRALE LAGEN IM FOKUS DER INVESTOREN

Nachdem im letzten Jahr die Nebenlagen den höchsten Umsatzanteil aufwiesen, haben sich in den ersten drei Monaten des laufenden Jahres wieder die zentralen Standorte durchgesetzt, wofür nicht zuletzt ein größeres Angebot verantwortlich ist. Mit 38 % hat sich der Cityrand an die Spitze der Lagen gesetzt. Aber auch in der Topcity (28 %) und den Citylagen (18 %) wurde umfangreich investiert. Damit entfallen insgesamt rund 84 % des Umsatzvolumens auf die klassischen und von den Nutzern präferierten Büromarktzonen. Die Nebenlagen liegen mit 16 % dagegen wieder auf einem für sie gewohnten Niveau.

> FONDS AM AKTIVSTEN

Grundsätzlich zeigen alle Investorengruppen ein großes Interesse an Berlin und wollen an den positiven Zukunftsaussichten der Hauptstadt partizipieren. Viele dieser Anleger agieren jedoch nicht direkt, sondern investieren über Fonds, an denen sie sich beteiligen. Vor diesem Hintergrund verwundert es auch nicht, dass unterschiedliche Fondskonstruktionen die wichtigsten Käufergruppen darstellen. An erster Stelle liegen Spezialfonds mit einem Umsatzanteil von 27,5 %, knapp vor Equity/Real Estate Funds, die 26 % beisteuern. Aufs Podium geschafft haben es außerdem noch Investment Manager, deren Anteil sich auf 17 % beläuft. Mit Ausnahme der Pensionskassen (gut 10 %) bewegen sich alle übrigen Anlegertypen bereits im einstelligen Bereich, wobei der relativ hohe Anteil privater Käufer (9 %) besonders hervorzuheben ist. Die Beteiligung ausländischer Investoren liegt bei fast 44 % und damit leicht unter dem langjährigen Schnitt.

RENDITEN ÜBERWIEGEND STABIL

Nach der deutlichen Yield Compression der letzten Jahre haben sich die Spitzenrenditen in den meisten Assetklassen zum Jahresanfang stabil gezeigt. Lediglich im Highstreet-Segment war noch einmal ein Rückgang um 10 Basispunkte auf jetzt 2,80 % zu beobachten. Die Netto-Spitzenrendite für Bürohäuser liegt dagegen unverändert bei 2,70 %, womit Berlin weiterhin der teuerste deutsche Standort ist. Für Premium-Logistikobjekte sind, wie in den anderen wichtigen Logistik-Agglomerationen auch, nach wie vor 4,05 % anzusetzen.

PERSPEKTIVEN

Der gute Jahresauftakt deutet auf ein auch im Gesamtjahr sehr hohes Transaktionsvolumen hin. Hierfür spricht auch, dass sich eine Vielzahl großer Objekte in der konkreten Vermarktung befinden. Welches Investmentvolumen letztendlich erreicht werden kann, hängt vor allem auch vom Angebot in den nächsten Quartalen ab. Aus heutiger Sicht spricht aber alles dafür, dass ein Umsatz spürbar über dem fünfjährigen Durchschnitt realistisch und ein erneutes Übertreffen der 7-Mrd.-€-Marke zu erwarten ist.

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: 31.03.2019

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

