

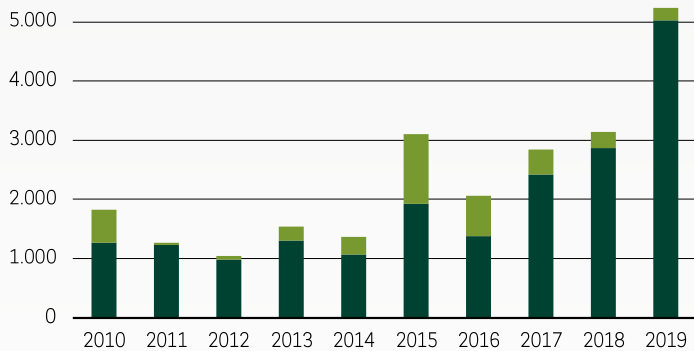


At a Glance **Q2 2019**

INVESTMENTMARKT BERLIN

Investitionsvolumen in Berlin 1. Halbjahr

in Mio. € ■ Einzeldeals ■ Portfoliodeals



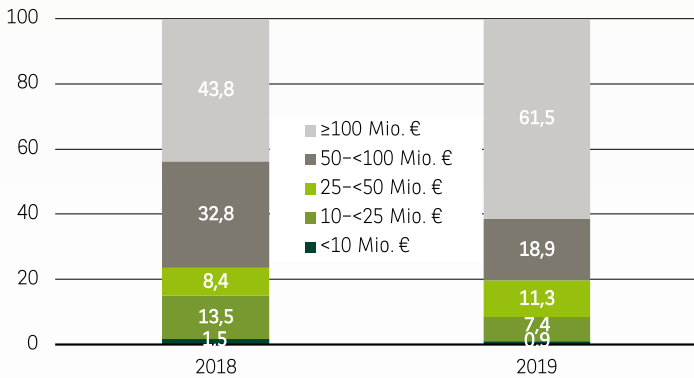
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

➤ DIE ERFOLGSSTORY GEHT WEITER

Der Berliner Investmentmarkt bleibt auf Erfolgskurs und steht bei Investoren weiter hoch im Kurs. Mit 5,24 Mrd. € übertrifft das Volumen den bisherigen Rekord aus dem Vorjahr um stolze 67 % und setzt eine neue Bestmarke. Noch nie wurde in den ersten sechs Monaten in einer deutschen Stadt ein vergleichbarer Umsatz registriert. Von den bundesweit gut 24,4 Mrd. € wurde damit in etwa jeder fünfte Euro in Berliner Immobilien angelegt. Damit sichert sich die Hauptstadt im Vergleich der großen Investmentstandorte den ersten Platz mit weitem Abstand vor Frankfurt und München, wo mit 2,34 bzw. 2,16 Mrd. € noch nicht einmal halb so viel investiert wurde. Gleich 16 Transaktionen im dreistelligen Millionenbereich haben das Ergebnis befeuert, darunter die von BNP Paribas Real Estate vermittelten Objekte Pressehaus am Alex, die Büro- und Geschäftsimmoblie Zoom und das Carré Seestraße. Ebenfalls außergewöhnlich, allerdings außergewöhnlich gering, ist der Beitrag von Objekten aus Portfolios: Dieser beläuft sich auf gerade einmal 4 %. Das herausragende Resultat fußt demnach nahezu ausschließlich auf einzelnen Verkäufen.

Investments nach Größenklassen in Berlin 1. Halbjahr

in %



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

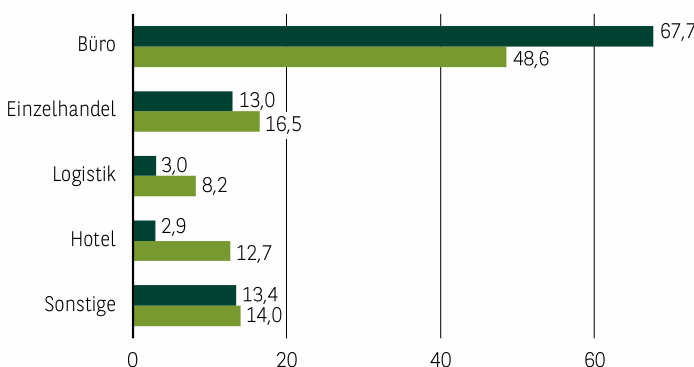
➤ MEHR GROSSABSCHLÜSSE

Die außerordentliche Ballung von Großabschlüssen spiegelt sich auch in der Verteilung der Investments nach Größenklassen wider. In der größten Kategorie über 100 Mio. € hat sich das Volumen mehr als verdoppelt, sodass auf dieses nun knapp 62 % des Ergebnisses entfallen. Ebenfalls mehr als eine Verdopplung ist bei Objekten zwischen 25 und 50 Mio. € zu verzeichnen, die aktuell gut 11 % beisteuern. Im Segment von 50-100 Mio. € wurde dagegen sogar etwas weniger Volumen erfasst, sodass diese Größenklasse anteilig nur noch auf 19 % kommt.

Investments nach Objektart in Berlin 1. Halbjahr

in %

■ 2019 ■ 2018

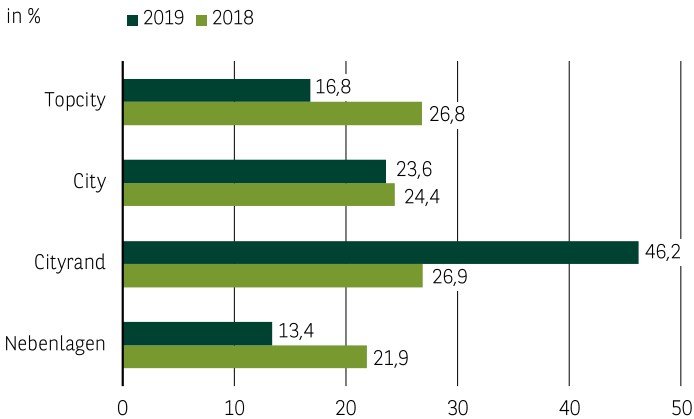


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

➤ HOHER ANTEIL VON BÜRO-INVESTMENTS

Etwa 3,55 Mrd. € – rund zwei Drittel des Gesamtvolumens – entfallen auf Büros, was für den Berliner Markt ein ungewohnt hoher Wert ist. Wesentlicher Treiber dieser Entwicklung ist die außerordentlich gute Performance des Bürovermietungsmarkts, die diese Assetklasse nicht nur für Investoren extrem interessant macht, sondern auch auf der Angebotsseite für neue, attraktive Investmentchancen sorgt. Einzelhandelsimmobilien schneiden mit knapp 680 Mio. € u. a. aufgrund des Geschäftshauses Zoom ebenfalls überdurchschnittlich ab, kommen aber im Vergleich zum Vorjahr mit 13 % auf einen etwas geringeren Anteil. Während Logistik- und Hotel-Investments mit jeweils 3 % nur geringfügig beteiligt waren, leistet die Kategorie Sonstige mit 13 % erneut einen erheblichen Beitrag. Im Wesentlichen verbergen sich dahinter Grundstücksverkäufe.

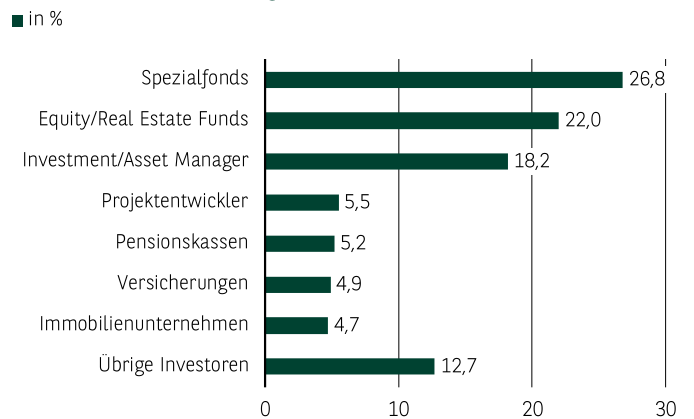
Investments nach Lagen in Berlin 1. Halbjahr



GEKAUFT WIRD, WO DAS ANGEBOT IST

Wie die Vermietungsmärkte ist auch der Investmentmarkt über das gesamte Marktgebiet breit aufgestellt. Während in anderen Städten die zentralen Lagen oft für das Gros des Investmentumsatzes sorgen, ist diese Fokussierung in Berlin nicht zu beobachten. Zum Halbjahr liegt der Cityrand mit gut 46 % in Führung, was nicht verwundert, da die Immobilien bei 8 der 16 Verkäufe über 100 Mio. € in diesen Lagen lokalisiert sind. Vor dem Hintergrund, dass Berlin aufgrund der Vielzahl gut funktionierender Stadtteile und Büroteilmärkte auch außerhalb des CBDs interessante Anlagemöglichkeiten bietet, wird in der Hauptstadt also dort gekauft, wo sich das Angebot befindet.

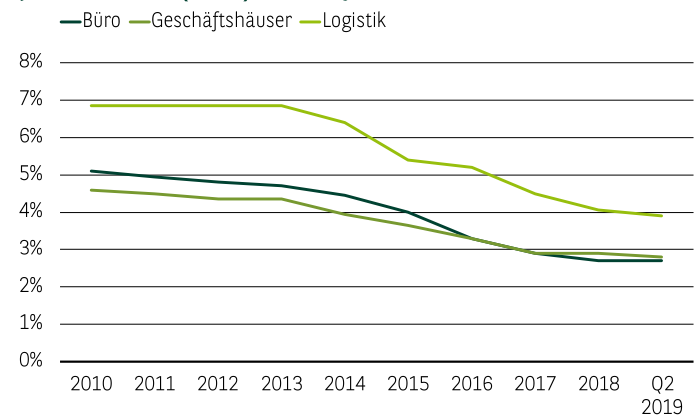
Investments nach Käufergruppen in Berlin 1. Halbjahr 2019



DREI KÄUFERGRUPPEN BESONDERS STARK

Auch hinsichtlich der Käuferschicht ist Berlin extrem breit aufgestellt. Zwar setzen sich Spezialfonds (27 %), Equity/Real Estate Funds (22 %) und Investment/Asset Manager (18 %) als Führungstrio ab, tatsächlich versteckt sich aber auch hinter diesen Investoren noch ein breites Spektrum verschiedenster Anleger. Anteile zwischen 5,5 und 4,7 % steuern darüber hinaus Projektentwickler, Pensionskassen, Versicherungen und Immobilienunternehmen bei. Die Beteiligung ausländischer Investoren ist dabei wie in den Vorjahren im bundesweiten Vergleich erneut überdurchschnittlich: Rund 48 % entfallen in Berlin auf diese Gruppe, bundesweit kommen sie nur auf gut 38 %. Ein Großteil entstammt mit rund 1,43 Mrd. € dem nordamerikanischen Raum, weitere 1,03 Mrd. € kommen aus dem europäischen Ausland.

Spitzenrenditen (netto) nach Objektart in Berlin



LOGISTIKRENDITEN WEITER SINKEND

In den vergangenen Quartalen hat sich die Yield Compression der letzten Jahre verlangsamt. Bereits seit Ende 2018 liegt die Netto-Spitzenrendite für Büroobjekte stabil bei 2,70 %. Geschäftshäuser in den besten Highstreet-Lagen haben dagegen im ersten Quartal noch einmal leicht, um 10 Basispunkte, auf 2,80 % nachgegeben. Lediglich bei den Netto-Spitzenrenditen für Logistikobjekte war im Vorjahresvergleich noch eine recht deutliche Compression um 50 Basispunkte auf 3,90 % zu verzeichnen.

PERSPEKTIVEN

Die Hauptstadt steht in den Startlöchern für ein hervorragendes zweites Halbjahr. Die Zwischenbilanz bestätigt deutlich, dass im Vorjahr die Angebotsseite das größte Umsatzhindernis war. Nachdem der Berliner Investmentmarkt 2018 noch Frankfurt den Vortritt gelassen hat, sieht derzeit alles nach einem neuen Umsatzrekord für Berlin aus. Dabei kann sogar nicht ausgeschlossen werden, dass die im Vorjahr erstmals von der Bankenmetropole gerissene 10-Mrd.-€-Marke dieses Jahr in der Hauptstadt erneut überschritten werden 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.