



At a Glance **Q4 2020**

INVESTMENTMARKT BERLIN

Investitionsvolumen in Berlin

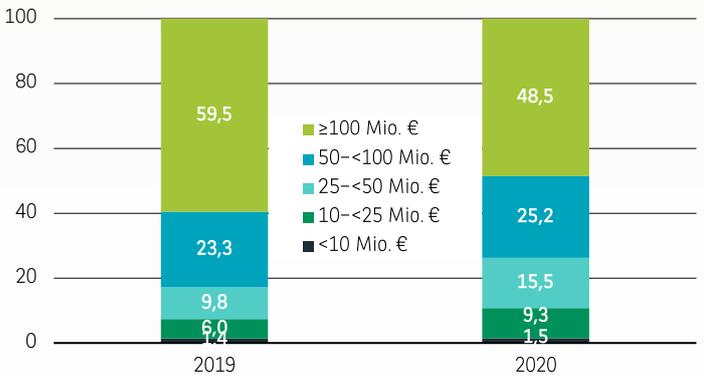
in Mio. € ■ Einzeldeals ■ Portfoliodeals



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2020

Investments nach Größenklassen in Berlin 2020

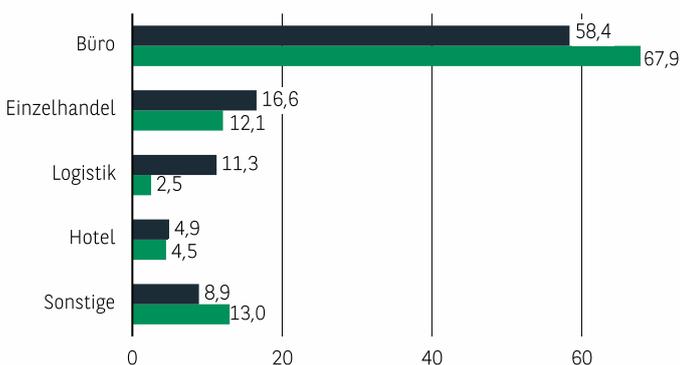
in %



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2020

Investments nach Objektart in Berlin 2020

in % ■ 2020 ■ 2019



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2020

SEHR STARKES JAHRESENDE SICHERT TOP-ERGEBNIS

Der Berliner Investmentmarkt hat sich im von der Corona-Pandemie geprägten Jahr 2020 endgültig an der Spitze der deutschen Märkte positioniert. Mit einem fulminanten Schlussquartal, in dem rund 3,6 Mrd. € platziert wurden, ging das Jahr 2020 zu Ende. Insgesamt wurden knapp 9 Mrd. € in gewerbliche Immobilien investiert. Damit wurde zwar erwartungsgemäß das Rekordergebnis aus dem Vorjahr deutlich um knapp 30 % verfehlt, gleichzeitig aber ist es immer noch das zweithöchste Investmentvolumen, das je in Berlin registriert wurde. Der Fünf-Jahresdurchschnitt wurde um gut 5 % übertroffen und der Zehn-Jahresdurchschnitt um beeindruckende 38 %. Mit diesem Ergebnis verweist Berlin die Standorte Frankfurt (6,5 Mrd. €) und Hamburg (5,5 Mrd. €) ganz klar auf die Plätze. Obwohl die Nutzermärkte auch in Berlin seit dem Ausbruch der Corona-Pandemie in den meisten Segmenten deutlich schwächeln und noch nicht wieder vollends Fuß gefasst haben, ist das Vertrauen der Investoren unerschütterlich. Sie glauben an die Perspektiven und vor allem das große Potenzial des Wirtschaftsstandortes Berlin, der sich immer mehr zu einem erfolgreichen internationalen Player entwickelt.

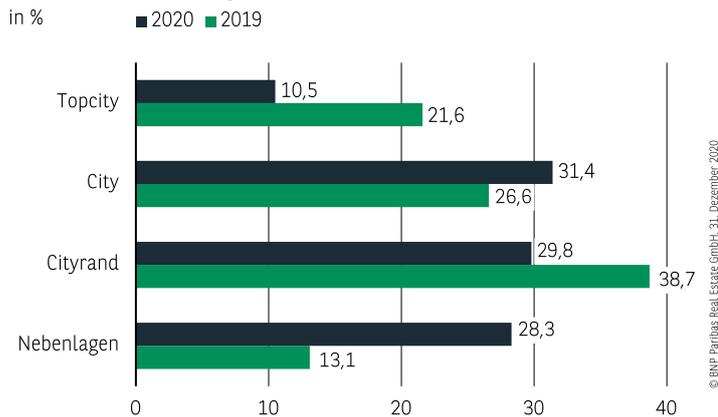
PORTFOLIODEALS MACHEN DEN UNTERSCHIED

Das Investitionsgeschehen war klar von Portfoliodeals und M&A-Aktivitäten getrieben, allen voran die TLG-Übernahme durch Aroundtown. Während in Einzeltransaktionen rund 5,3 Mrd. € flossen und damit nur gut halb so viel wie im Vorjahr, konnten Portfoliodeals deutlich zulegen. Hier ist ein Plus von 68 % bzw. ein Volumen von rund 3,6 Mrd. € zu vermelden. Es ist nach 2007 das zweithöchste je erfasste Resultat. Es ist nach 2007 das zweithöchste je erfasste Resultat. Deals über 100 Mio. € machten zwar immer noch fast 50 % des Investmentvolumens aus, absolut und relativ zugelegt haben hingegen vor allem Deals zwischen 25 und 50 Mio. € mit plus 11 % bzw. einem Marktanteil von nun gut 15 % (1,4 Mrd. €).

BÜRO DOMINIEREND, LOGISTIK DER KLARE GEWINNER

Trotz der 2020 entfachten Diskussion rund um das Arbeiten im Homeoffice und möglicher Auswirkungen auf die zukünftige Anmietungstätigkeit, dominieren Büro-Investments weiterhin das Marktgeschehen. Rund 5,2 Mrd. € wurden in diesem Segment investiert und damit fast 60 % des Gesamtvolumens. Der große Gewinner 2020 heißt definitiv Logistik mit einem Investmentvolumen von über 1 Mrd. € (+214 % gegenüber 2019) und einem damit bundesweit historischen Höchstwert. Trotz schwieriger Rahmenbedingungen wurden einmal mehr knapp 1,5 Mrd. € in Einzelhandelsimmobilien investiert, u.a. im Zuge der TLG-Übernahme und verschiedener Karstadt-Beteiligungen.

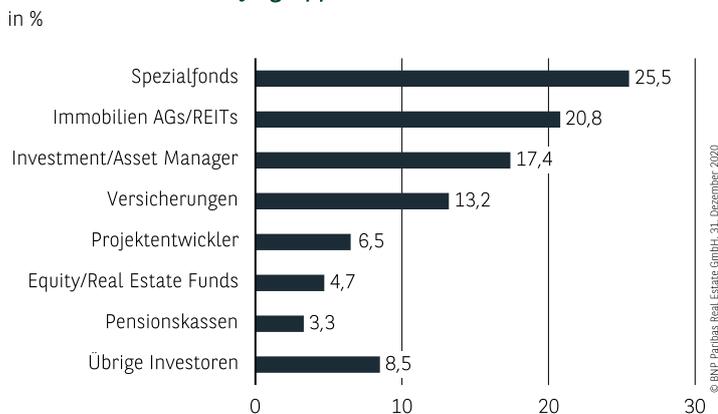
Investments nach Lagen in Berlin



LAGE, LAGE, LAGE? BERLIN IST MEHR ALS DAS

Mit fast gleichen Marktanteilen von jeweils rund 30 % waren Berlins City, Cityrand und Nebenlagen im Jahr 2020 nahezu gleichauf. Die Zahlen unterstreichen in beeindruckender Weise, dass Investoren an den Gesamtstandort und seine Perspektiven glauben. Der Teilmarkt spielt auch angesichts der anhaltenden Angebotsknappheit eine untergeordnete Rolle. Eindeutige Gewinner sind die Nebenlagen mit einem Plus von 52 % gegenüber 2019 bzw. einem Investmentvolumen von gut 2,5 Mrd. €. Noch nie wurde an Berlins Nebenlagen so umfangreich investiert. Vor allem Investitionen in Logistik, Einzelhandel und Entwicklungsgrundstücke waren hier dominierend. Mangels Angebot sind Umsatzrückgänge vor allem am Cityrand (-46 % gegenüber 2019) und in der Topcity (-66 %) zu verzeichnen. In der Topcity (940 Mrd. €) wurde damit erstmals nach 2011 die 1 Mrd.-Marke verfehlt.

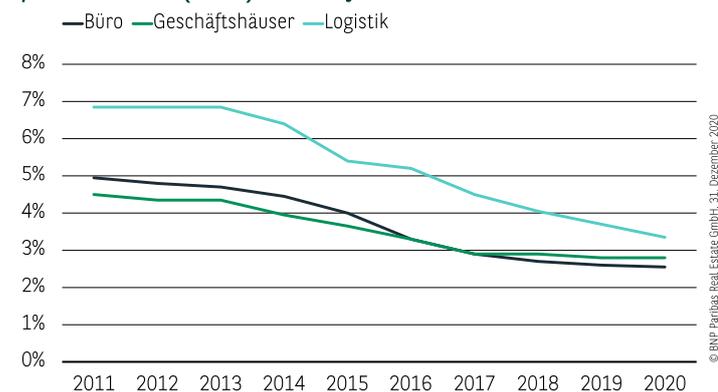
Investments nach Käufergruppen in Berlin 2020



SPEZIALFONDS BEHAUPTEN SICH AN DER SPITZE

Mit einem Investmentvolumen von knapp 2,3 Mrd.€ haben sich Spezialfonds einmal mehr an der Spitze behaupten können, obwohl sie im Vergleich zum Vorjahr rund 30 % weniger investiert haben. Sie sind vor allem im Rahmen großvolumiger Bürotransaktionen aktiv gewesen. Immobilien AGs/REITs haben 2020 ein Rekordergebnis eingefahren. Sie haben fast 1,9 Mrd. € platziert (+136 % gegenüber 2019) und damit ihren bisherigen Hochwert aus dem Jahr 2014 mit damals 1,2 Mrd. € eingestellt. Treiber der Entwicklung war ganz klar die Aroundtown-Transaktion. Auch Versicherungen sind mit einem Investmentvolumen von rund 1,2 Mrd. € (+194 %) nahezu in neue Sphären vorgedrungen. Bis dato blieben die platzierten Volumen der Versicherungen konstant unter der 500 Mio. €-Marke. Versicherungen waren insbesondere im Logistiksegment (u.a. Airpark Berlin, Logistikzentrum Berlin Süd, 50 % JV VGP Logistikparks Wustermark) aktiv. Ausländische Investoren haben gut 49 % zum Investmentvolumen beigesteuert.

Spitzenrenditen (netto) nach Objektart in Berlin



DRUCK AUF RENDITEN HÄLT AN

Die Renditen verharren in Berlin auf niedrigem Niveau. Die Spitzenrenditen im Bürosegment präsentieren sich jüngst stabil, sind aber gegenüber dem Vorjahr um 5 Basispunkte auf aktuell 2,55 % gesunken. Eine Seitwärtsbewegung wird für Geschäftshäuser vermutet, deren Nettorendite in der Spitze weiterhin bei 2,80 % notiert. Ganz anders die Lage im stark nachgefragten Logistiksegment. Hier sind die Renditen im Jahresverlauf um 35 Basispunkte auf jetzt 3,35 % gesunken.

PERSPEKTIVEN

Die Bundeshauptstadt wird weiterhin ganz oben auf der Liste der Investoren stehen. Trotz Corona-Pandemie stimmen die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und die Wachstumsperspektiven sprechen für sich. Das Investmentvolumen wird auch 2021 überdurchschnittlich ausfallen. In einigen Segmenten ist durchaus auch noch Luft für ein weiteres Sinken der Renditen.

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: 31.12.2020

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