

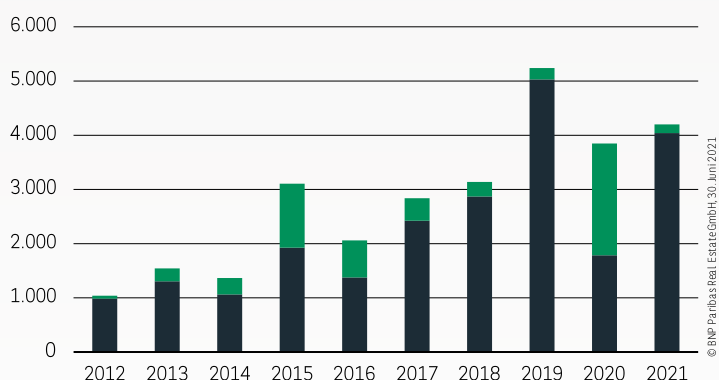


At a Glance **Q2 2021**

INVESTMENTMARKT BERLIN

Investitionsvolumen 1. Halbjahr

in Mio. € ■ Einzeldeals ■ Portfoliodeals



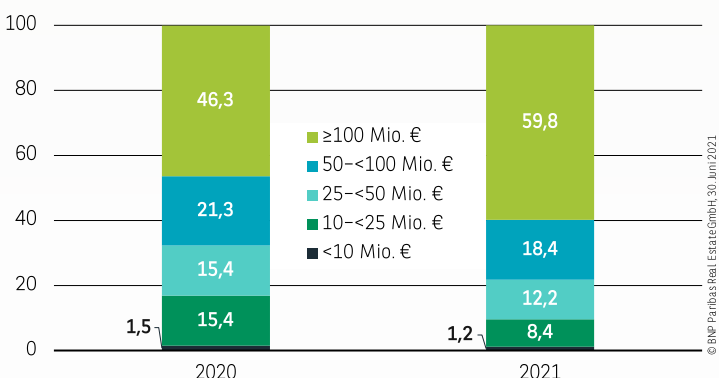
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2021

➤ ZWEITBESTES HALBJAHRESERGEBNIS DER HISTORIE

Nach einer kurzen Atempause zu Jahresbeginn läuft der Berliner Investmentmarkt wieder voll auf Hochtouren. Im ersten Halbjahr 2021 wurden rund 4,2 Mrd. € in gewerbliche Immobilien investiert. Damit wurde das starke Vorjahresergebnis um gut 9 % übertroffen und das zweitbeste Halbjahresergebnis der Historie erzielt. Gerade das zweite Quartal war dabei besonders lebhaft. Berlin führt mit seinem beeindruckenden Halbjahresergebnis erneut die Rangliste der deutschen Investmentstandorte vor München (knapp 3,4 Mrd. €) und Frankfurt (rund 2,1 Mrd. €) an. Mit einem Marktanteil von 96 % waren Einzeltransaktionen in Berlin der mit Abstand wichtigste Markttreiber. Portfoliotransaktionen, die im Vorjahreszeitraum 2020 aufgrund von Unternehmensübernahmen wie die der TLG einen Marktanteil von über 50 % hatten, spielen aktuell eine untergeordnete Rolle.

Investments nach Größenklassen 1. Halbjahr

in %



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2021

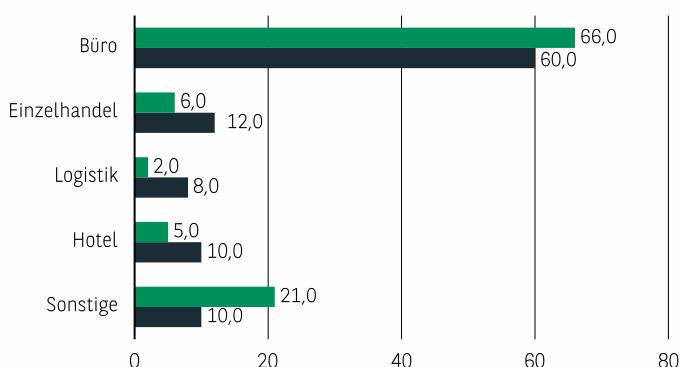
➤ EINZELTRANSAKTIONEN ÜBER 100 MIO. € DOMINIEREND

Das erste Halbjahr 2021 stand ganz klar im Zeichen von großvolumigen Einzeltransaktionen. Deutlich mehr als 2 Mrd. € flossen im Rahmen von Vertragsabschlüssen mit einem jeweiligen Umsatzvolumen jenseits der 100 Mio. €. In der Langzeitbetrachtung ist dies eines der stärksten Quartalsergebnisse in dieser Größenklasse überhaupt. Auf Verträge zwischen 25 und 50 Mio. € Volumen entfielen gut 18 % Marktanteil und damit ein Umsatz von etwa 500 Mio. €. Damit kann auch für dieses Segment im Langzeitvergleich ein starkes Ergebnis registriert werden. Klar unterdurchschnittlich ist das Marktgeschehen bei den kleinvolumigen Transaktionen mit einem Ergebnis deutlich unter 100 Mio. €.

Investments nach Objektart 1. Halbjahr

in %

■ 2021 ■ 2020

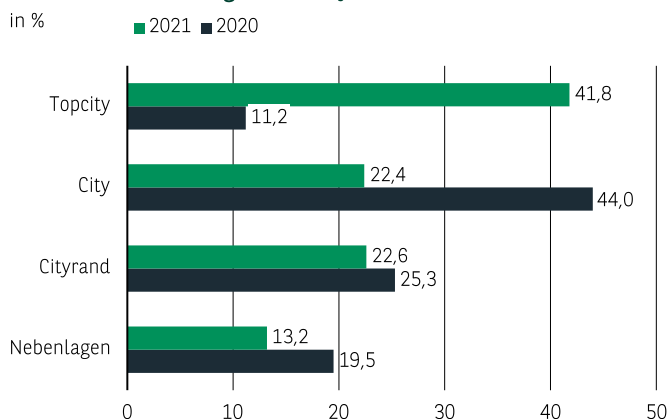


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2021

➤ BÜROS MIT ABSTAND BEDEUTENDSTE ASSETKLASSE

Mit einem Marktanteil von 66 % sind Büros weiterhin mit Abstand die bedeutendste Assetklasse. Das gute Vorjahresergebnis wurde noch einmal um 20 % übertroffen, und mit fast 2,8 Mrd. € kann das zweithöchste Halbjahresergebnis vermeldet werden. Die Marktanteile der anderen Objektarten spiegeln den generellen Trend im Markt wider. Der weit unterdurchschnittliche Wert von nur 2 % bei Logistikimmobilien ist Ausdruck der aktuellen Produktknappheit im Markt, denn die Nachfrage nach Logistikobjekten in der Hauptstadtregion ist ungebrochen hoch. Der starke Marktanteil von rund 21 % in der Sammelgruppe „Sonstige“, zu der auch Entwicklungsgrundstücke zählen, zeigt, dass immer mehr Investoren abseits der etablierten Assetklassen aktiv sind, um am großen Zukunftspotenzial des Standortes Berlin zu partizipieren. Aufgrund der andauernden Unsicherheiten im Markt ist die Aktivität sowohl im Einzelhandels- wie auch im Hotelsegment noch relativ verhalten.

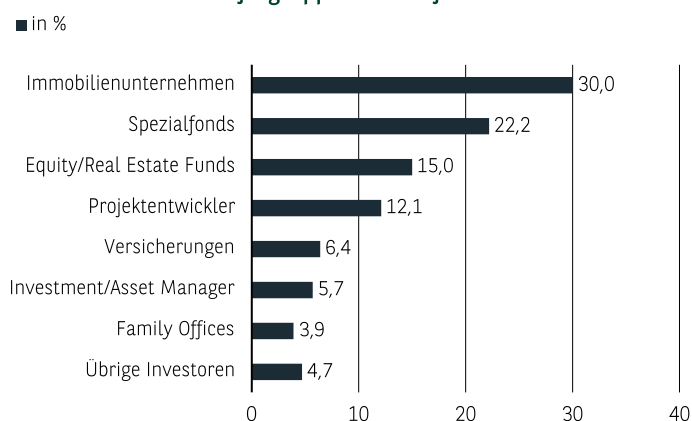
Investments nach Lagen 1. Halbjahr



TOPCITY ERSTMALS WIEDER AN DER SPITZE

Mit einem Investmentvolumen von rund 1,7 Mrd. € konnte sich die Topcity nach vielen Jahren erstmals wieder an die Spitze der Investmentlagen setzen. Vor allem die City West hat mit zahlreichen Großtransaktionen ihre Attraktivität einmal mehr unter Beweis gestellt. Investoren sehen die Wertstabilität und vor allem auch das weitere Entwicklungspotenzial dieses Standortes. Vorhandenes Produkt wird rasch vom Markt absorbiert. Sehr stabil präsentiert sich im ersten Halbjahr die Cityrandlage, in die wie im Vorjahr gut 900 Mio. € geflossen sind. Auf ein ähnliches Volumen kommt die City mit ebenfalls gut 22 % Marktanteil. Gegenüber dem Vorjahr haben dagegen die Nebenlagen an Umsatz eingebüßt, was vornehmlich am relativ übersichtlichen Investmentgeschehen im Logistikbereich zurückzuführen ist.

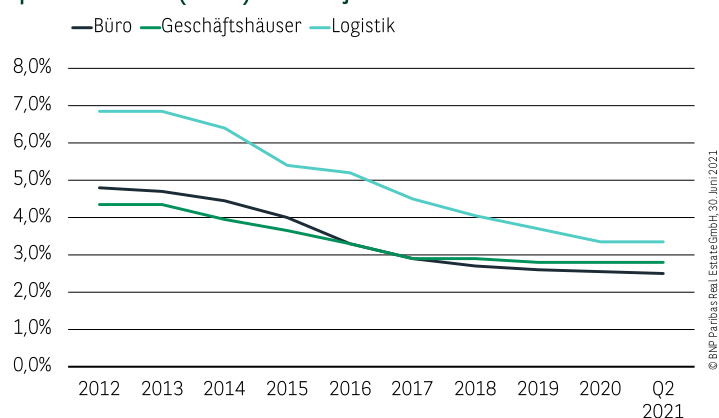
Investments nach Käufergruppen 1. Halbjahr 2021



BREITES INVESTORENSPEKTRUM

Die aktuelle Verteilung des Investmentvolumens nach Käufergruppen unterstreicht das insgesamt sehr breite Investorenspektrum. Immobilienunternehmen haben rund 30 % des Investmentvolumens generiert, gefolgt von Spezialfonds, die vor allem durch ein hohes Engagement im mittleren Größensegment auffallen und gut 900 Mio. € im Markt platziert haben. Equity/Real Estate Funds haben neben Transaktionen im mittleren Segment eine Vielzahl von Transaktionen jenseits der 100 Mio. € getätigt und kommen so auf einen Marktanteil von 15 %. Mit einem Investmentvolumen von rund 500 Mio. € haben Projektentwickler ein Rekordergebnis zum Halbjahr eingefahren. Dies gilt auch für Versicherungen, deren Resultat noch einmal über dem starken Halbjahresergebnis von 2019 notiert. Auch für Family Offices kann ein deutlich überdurchschnittliches Ergebnis vermeldet werden.

Spitzenrenditen (netto) nach Objektart



SPITZENRENDITE BÜRO WEITER GESUNKEN

Die Spitzenrendite für Berliner Büroimmobilien ist im zweiten Quartal 2021 um 5 Basispunkte auf aktuell 2,50 % gesunken. Sie ist damit bundesweit die niedrigste. Demgegenüber präsentieren sich in den vergangenen zwölf Monaten die Spitzenrenditen für Geschäftshäuser (2,80 %) und Logistikimmobilien (3,35 %) in der Bundeshauptstadt stabil.

PERSPEKTIVEN

Der Berliner Investmentmarkt steuert auf eine starke zweite Jahreshälfte zu. Das Investoreninteresse ist ungebrochen hoch und neben der traditionell hohen Marktaktivität im Core- und Core-Plus-Segment ist das wachsende Engagement auch im Value-Add-Bereich deutlich zu spüren. Angesichts des anhaltend hohen Nachfragedrucks ist eine moderate Renditekompression in einzelnen Top-Segmenten nicht ausgeschlossen.

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: 30.06.2021

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