



At a Glance **Q3 2021**

INVESTMENTMARKT BERLIN

Investitionsvolumen in Berlin Q1-3

in Mio. € ■ Einzeldeals ■ Portfoliideals



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2021

➤ **BERLIN UNANGEFOCHTENE NR. 1 IN DEUTSCHLAND**

Mit einem Investmentvolumen von fast 6,8 Mrd. € hat sich Berlin einmal mehr eindrucksvoll an die Spitze der deutschen Investitionsstandorte gesetzt. Mit deutlichem Abstand folgen Frankfurt (5,1 Mrd. €) und München (4,5 Mrd. €) auf den Plätzen. Der gewerbliche Investmentmarkt präsentierte sich in der Hauptstadt in den Sommermonaten auf hohem Niveau sehr stabil und kann nach 2019 den zweithöchsten Q3-Wert der Historie ausweisen. Das aktuelle Resultat sticht im Kurz- wie im Langzeitvergleich positiv heraus. Zum einen wurde das Vorjahresergebnis trotz der im laufenden Jahr sehr weitreichenden und langwierigen Lockdown-Maßnahmen um beeindruckende 26 % übertroffen. Zum anderen wurde der 10-Jahresdurchschnitt um 43 % übertroffen, wobei Einzeldeals mit einem Marktanteil von 93 % einen neuen Höchstwert erzielt haben. Absolut betrachtet reiht sich das Ergebnis der Single Deals mit aktuell gut 6,3 Mrd. € direkt hinter dem Wert von 7,4 Mrd. € aus dem Rekordjahr 2019 ein.

Investments nach Größenklassen in Berlin Q1-3

in %



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2021

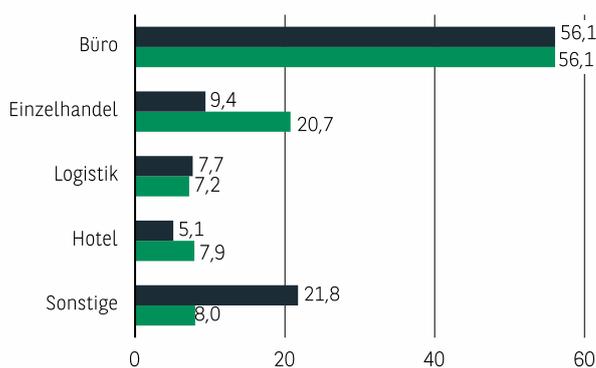
➤ **VIEL BEWEGUNG BEI GROSSVOLUMIGEN EINZELDEALS**

Der Berliner Markt ist besonders im dreistelligen Volumensegment dynamisch. Mit fast 4,2 Mrd. € Investmentvolumen wurde das Vorjahresergebnis in dieser Größenklasse um 74 % getoppt und der zweithöchste Wert der Historie erzielt (2019: gut 5,7 Mrd. €). Auf hohem Niveau stabil (-3 % gegenüber dem Vorjahr) ist das Investitionsgeschehen im Größensegment zwischen 50 bis 100 Mio. € mit fast 1,4 Mrd. € platziertem Kapital. Relativ wie auch absolut schwächer als im Vorjahr fällt das Transaktionsgeschehen in der Größenklasse unter 50 Mio. € aus. Der Marktanteil ist hier von 29 % auf aktuell 18 % gesunken, und auch das insgesamt platzierte Volumen von rund 1,2 Mrd. € verfehlt den Durchschnitt der vergangenen fünf Jahre um rund 11 %.

Investments nach Objektart in Berlin Q1-3

in %

■ 2021 ■ 2020

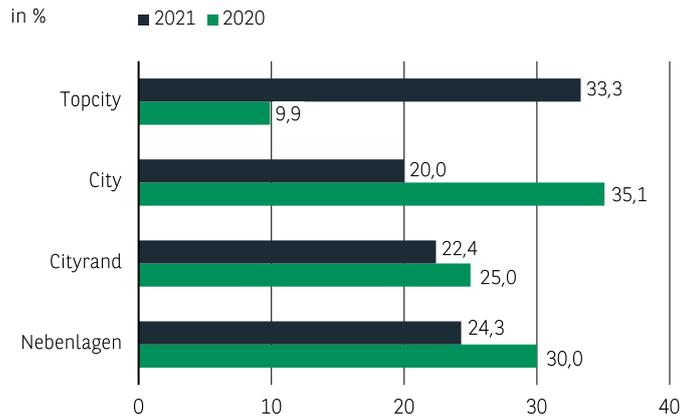


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2021

➤ **BÜROS MIT PUNKTLANDUNG AN DER SPITZE**

Wie im Vorjahreszeitraum haben Büroimmobilien einen Marktanteil von 56,1 %. Der aktuelle Wert von 3,8 Mrd. € (Q1-Q3 2019: 3,0 Mrd. €) unterstreicht das ungebrochene Vertrauen der Investoren in den Berliner Büromarkt. Sie gehen von einem auch zukünftig hohen Büroflächenbedarf aus. Auf dem zweiten Platz folgen Einzelhandelsimmobilien mit rund 640 Mio. € bzw. gut 9 % Marktanteil. Das Vorjahresergebnis wurde um 43 % verfehlt, was in erster Linie auf Produktmangel im Discounter-, Fach- und Supermarktsegment zurückzuführen ist. Angebotsmangel herrscht auch im Logistiksegment, das nicht über ein Volumen von rund 520 Mio. € kommt. Die Sammelkategorie Sonstige inkludiert u. a. die begehrten Berliner Entwicklungsgrundstücke und erzielt einen Rekordwert von 1,5 Mrd. €.

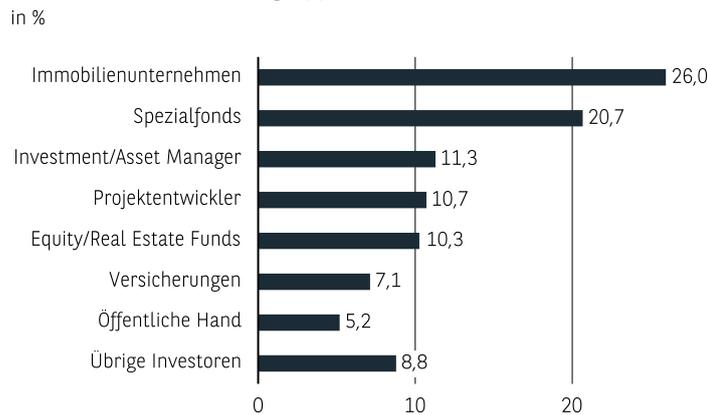
Investments nach Lagen in Berlin Q1-3



PREMIUMLAGEN MIT SPITZENWERT

Mit fulminanten 2,3 Mrd. € hat die Topcity nicht nur das Ergebnis aus dem Vorjahreszeitraum von rund 530 Mio.€ deutlich übertraffen, sondern auch ihr bisher bestes Resultat eingefahren. Neben der Projektentwicklung Fürst waren vor allem drei weitere Transaktionen jenseits der 200 Mio. € Marke die wesentlichen Umsatztreiber. Mit einem Marktanteil von 33 % hat sich die Topcity somit nach langer Zeit erstmals wieder in die Pole-Position schieben können. Auf Rang 2 reihen sich die Nebenlagen ein, die sich mit gut 1,6 Mrd. € auf dem hohen Niveau des Vorjahres bewegen. Sie sind weiterhin ein wesentlicher Indikator für die Bedeutung des Investmentstandortes Berlin an sich - ganz unabhängig von der Lage. Der Cityrand hat gegenüber dem Vorjahr zulegen können. Lebhaftes Transaktionsgeschehen in allen Größenklassen hat gegenüber dem Vorjahr zu einem Umsatzplus von gut 13 % und einem aktuellen Ergebnis von 1,5 Mrd. € beigetragen.

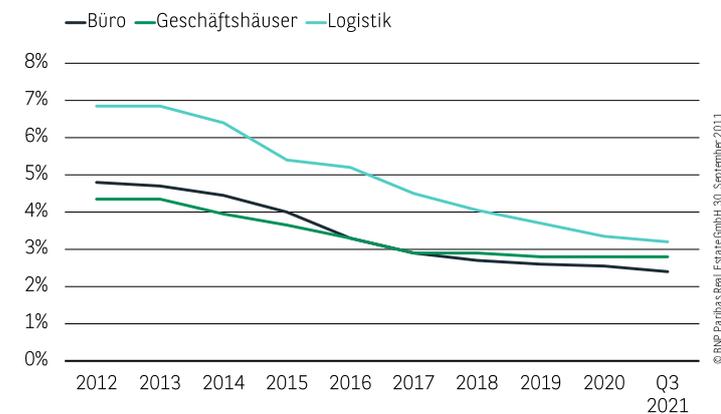
Investments nach Käufergruppen in Berlin Q1-3 2021



IMMOBILIENUNTERNEHMEN MIT AUSNAHMEERGEBNIS

Immobilienunternehmen haben im laufenden Jahr fast 1,8 Mrd. € im Berliner Markt investiert. Vor allem die Grundstückstransaktionen im Rahmen des ZAR Portfolios sowie weitere Abschlüsse mit mittleren Investmentvolumen haben zu dieser neuen Bestmarke beigetragen. Spezialfonds haben rund 1,4 Mrd. € platziert. Ihr zweithöchstes Resultat der Historie geht dabei zurück auf eine Vielzahl von Transaktionen im mittleren Größensegment, wobei der Schwerpunkt ganz eindeutig auf Büroimmobilien lag. Bemerkenswert ist das Investitionsvolumen der Projektentwickler mit fast 730 Mio. €. Sie setzen damit einen neuen Spitzenwert.

Spitzenrenditen (netto) nach Objektart in Berlin



WEITERE RENDITEKOMPRESSION BEI BÜRO UND LOGISTIK

Der anhaltend hohe Nachfragedruck bei relativ begrenztem Produkt hat zu einer weiteren Renditekompression im Berliner Marktgebiet geführt. Die Spitzenrendite für Büroimmobilien ist im dritten Quartal um 10 Basispunkte auf jetzt 2,40 % gesunken. Sie ist damit die niedrigste bundesweit. Für Premium-Logistikobjekte notiert die Rendite bei 3,20 % (minus 15 Basispunkte). Bei Geschäftshäusern liegt die Spitzenrendite weiter bei 2,80%.

PERSPEKTIVEN

Der Berliner Investmentmarkt steuert auf ein starkes Jahresende zu und nimmt Kurs auf die 10-Mrd.-€-Marke. Das Ergebnis dürfte damit erneut überdurchschnittlich ausfallen und Berlin an der Spitze der deutschen Investmentmärkte halten. Der Nachfrageüberhang bei relativem Produktmangel dürfte auch im vierten Quartal marktbestimmend bleiben, sodass der Druck auf die Renditen im Marktgebiet nicht nachlassen wird. Ganz im Gegenteil, weitere moderate Renditerückgänge sind nicht auszuschließen.

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.