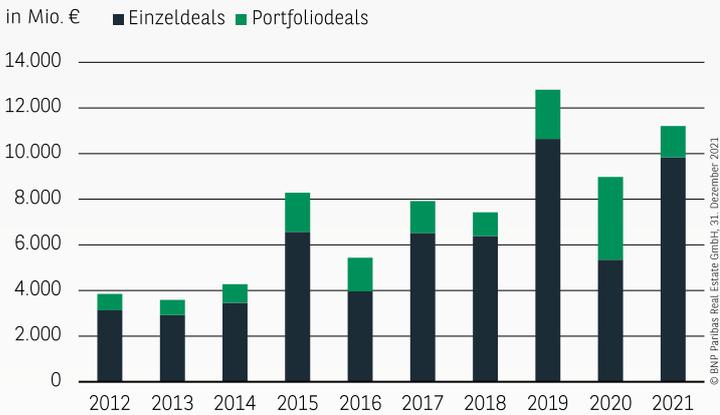




At a Glance **Q4 2021**

INVESTMENTMARKT BERLIN

Investitionsvolumen in Berlin



➤ ZWEITBESTES ERGEBNIS DER HISTORIE

Der Berliner Investmentmarkt hat 2021 einmal mehr seine Attraktivität und Strahlkraft als Wirtschafts- und Investmentstandort unter Beweis gestellt. Mit einem Investmentvolumen von 11,21 Mrd. € wurde das zweitbeste Ergebnis in der Historie der Bundeshauptstadt erzielt und der Markt bewegt sich wieder auf das Top-Niveau von 2019 zu. Die 10-Mrd.-€-Marke wurde in bemerkenswerter Weise geknackt und das Vorjahresergebnis um rund 25 % übertroffen. Einmal mehr wurde das beste Resultat unter den bundesdeutschen Investmenthochburgen eingefahren und München (7,7 Mrd. €) und Frankfurt (6,7 Mrd. €) auf die Plätze verwiesen. Insbesondere bei den Einzeltransaktionen hat sich das Investmentgeschehen stark beschleunigt. Mit einem Volumen von 9,8 Mrd. € bewegen sich Einzeldeals auf dem Niveau des Rekordjahres 2019 (10,6 Mrd. €).

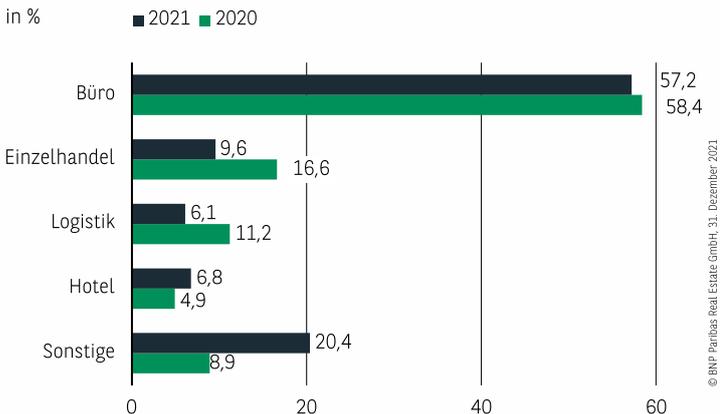
Investments nach Größenklassen in Berlin



➤ GROSSE EINZELTRANSAKTIONEN SIND MARKTTREIBER

Mit einem Volumen von rund 7 Mrd. € haben Transaktionen in der Größenklasse jenseits 100 Mio. € rund 63 % zum sehr guten Ergebnis 2021 beigetragen und sind damit die großen Treiber des Marktes im Jahr 2021 gewesen. Das jüngste Resultat reiht sich nach 2019 (7,6 Mrd. €) ganz oben in der Rangliste der Top-Resultate ein und entspricht einer Steigerung von 61 % gegenüber dem Vorjahr. Beeindruckend ist auch die Anzahl der Deals in diesem Segment, die mit deutlich mehr als 25 Transaktionen überdurchschnittlich hoch ist, und selbst in der Größenordnung über 200 Mio. € im zweistelligen Bereich notiert. Ein stabil hohes Investmentvolumen wird für die Größenklasse 50-100 Mio. € vermeldet, die zwar relativ an Gewicht verloren hat, sich absolut aber sehr konstant mit 2,2 Mrd. € (-2 % gegenüber 2021) präsentiert. Entsprechend hat das durchschnittliche Deal-Volumen einen neuen Höchstwert von jetzt 74 Mio. € erreicht. Auch dies ist ein bisher nicht gekannter Wert im Berliner Markt.

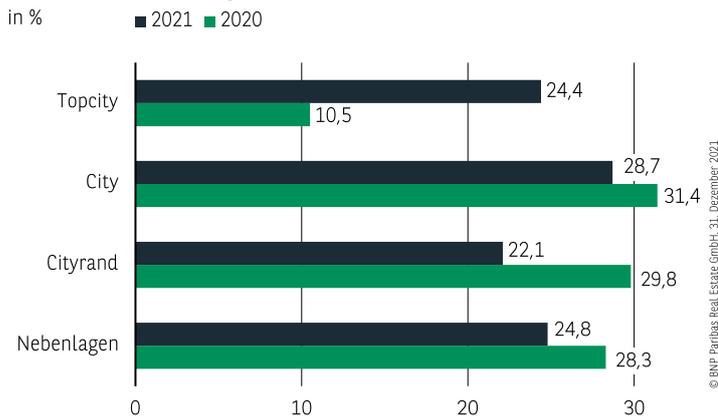
Investments nach Objektart in Berlin



➤ BÜRO-INVESTMENTS BLEIBEN DOMINIEREND

Rund 6,4 Mrd. € wurden in Büroimmobilien platziert. Auch dieser Wert entspricht dem zweithöchsten Resultat nach 2019 (+ 22 % gegenüber 2021) und ist ein starkes Zeichen für diese Assetklasse. Trotz eines hervorragenden Ergebnisses von knapp 700 Mio. € haben Logistikimmobilien aufgrund Produktmangels das Rekord-Vorjahresergebnis verfehlt (-32 %). Demgegenüber konnten Hotels und die Sammelkategorie Sonstige, in welche u.a. die begehrten Berliner Entwicklungsgrundstücke fallen, überdurchschnittliche Ergebnisse und Umsatzsteigerungen von 72 % bzw. 186 % verzeichnen.

Investments nach Lagen in Berlin



TOPCITY ODER NEBENLAGE? HAUPTSACHE BERLIN!

Lange war das Ergebnis beim Investmentvolumen nach Lagen nicht mehr so ausgeglichen. Alle Teilmarktlagen haben 2021 einen Marktanteil zwischen 22 % und 29 %. Besonders auffällig ist die Punktlandung, welche die Topcity und die Nebenlagen mit jeweils 2,7 Mrd. € bzw. knapp 2,8 Mrd. € hingelegt haben. Während das starke Ergebnis in der Topcity unter anderem von der Großtransaktion der Fürst Projektentwicklung und weiteren großvolumigen Einzeltransaktionen getrieben wurde, ist die Vielzahl an Transaktionen in den Nebenlagen beeindruckend. Doch auch hier wurden 7 Deals jenseits der 100 Mio. € Marke geschlossen, was die Werthaltigkeit auch der Berliner Randlagen unterstreicht. Die City hat ihre Spitzenposition aus dem Vorjahr mit einem aktuellen Volumen von 3,2 Mrd. € sichern können.

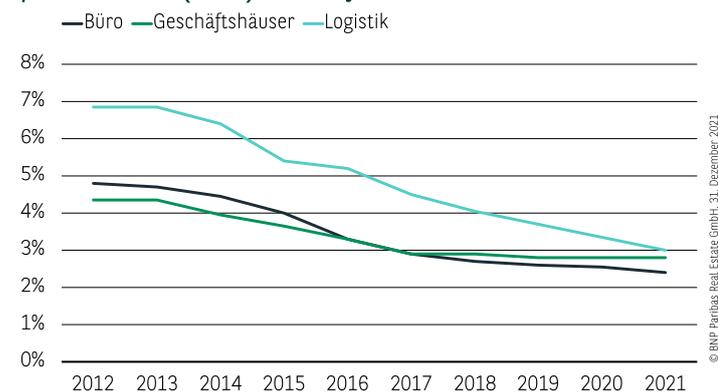
Investments nach Käufergruppen in Berlin 2021



INVESTMENT MANAGER ÜBERNEHMEN SPITZE

Investment Manager haben im abgelaufenen Jahr rund 2,2 Mrd. € im Berliner Markt platziert (+41 % gegenüber 2020) und damit nach 2019 ihr zweitbestes Resultat erzielt. Neben zahlreichen Transaktionen im mittleren Größensegment haben sie auch mehrere Deals jenseits der 100 Mio. € Marke erfolgreich abgeschlossen. Der Fokus lag ganz klar auf Büroimmobilien, in die sie mehr als 1 Mrd. € investiert haben. Immobilienunternehmen haben ein fulminantes Ergebnis erzielt und erstmals die 1-Mrd.-€-Marke übersprungen (1,9 Mrd. €). Spezialfonds haben sich mit rund 1,8 Mrd. € Investmentvolumen auf Rang drei eingeordnet. Ein Rekordergebnis haben Projektentwickler erzielt, die ihr Vorjahresergebnis nahezu verdreifacht haben und mit knapp 1,7 Mrd. € ebenfalls erstmals ein Resultat im Milliardenbereich erreicht haben. Ihr Vertrauen in das Wachstumspotenzial Berlins ist ungebrochen. Erwartungsgemäß liegt ihr Investitionsschwerpunkt auf Entwicklungsgrundstücken, darüber hinaus wurden aber u.a. auch Hotels und Büroobjekte zur Repositionierung akquiriert.

Spitzenrenditen (netto) nach Objektart in Berlin



RENDITEKOMPRESSION SETZT SICH FORT

Die hohe Nachfrage nach Investmentprodukt kommt bei der Renditeentwicklung klar zum Ausdruck. Trotz des bereits niedrigen Niveaus sind die Renditen für Büroimmobilien um weitere 15 Basispunkte auf 2,40 % gesunken. Berlin ist damit in diesem Segment der teuerste Standort in Deutschland. Auch bei den Logistikimmobilien hat sich die Renditekompression fortgesetzt. Die Spitzenrendite notiert jetzt bei 3,00 % (-35 Basispunkte). Für Geschäftshäuser werden unverändert 2,80 % registriert.

PERSPEKTIVEN

Berlin startet in ein starkes Investmentjahr. Die Hauptstadt-Story wird ihre Fortsetzung finden, denn die Investoren sind vom großen Potenzial der Stadt überzeugt und dies gilt für nationale wie internationale Anleger. Eine Fortsetzung der Renditekompression ist in Berlin 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: 31.12.2021

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