

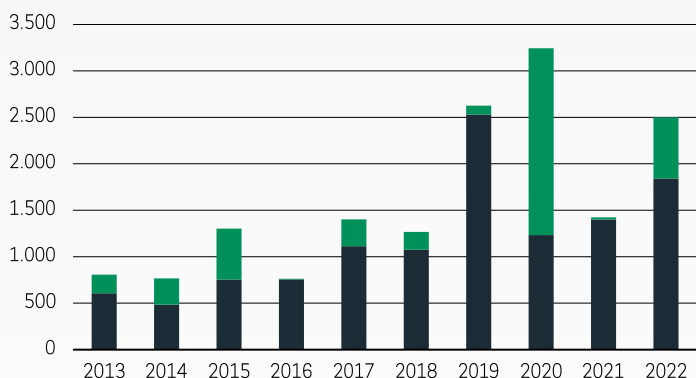


At a Glance **Q1 2022**

INVESTMENTMARKT BERLIN

Investitionsvolumen Q1

in Mio. € ■ Einzeldeals ■ Portfoliodeals

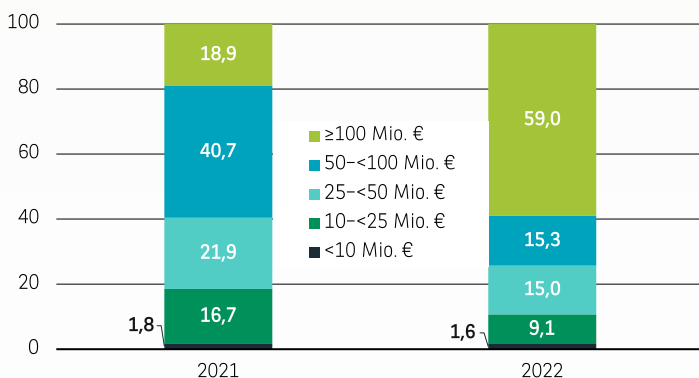


➤ DRITTBESTES ERGEBNIS ALLER ZEITEN

Der Berliner Investmentmarkt startet dynamisch in das Jahr 2022. Mit einem Transaktionsvolumen von 2,5 Mrd. € wurde nicht nur das Vorjahresergebnis um 76 % übertroffen, sondern auch der drittbeste Jahresauftakt aller Zeiten registriert. Auch der zehnjährige Durchschnitt wurde um 55 % getoppt. Trotz der noch immer weite Bereiche des Wirtschaftslebens beeinflussenden Corona-Pandemie setzen die Investoren weiter auf eine langfristig positive Zukunft der Hauptstadt und tätigen umfangreiche Investments, um an dieser Entwicklung teilhaben zu können. Auch das aufgrund des Ukraine-Kriegs und der Sanktionen zu erwartende geringere Wirtschaftswachstum im laufenden Jahr spiegelt sich auf dem Investmentmarkt bislang noch nicht wider. Im bundesweiten Vergleich hat sich Berlin gemeinsam mit Frankfurt an die Spitze der großen deutschen Standorte gesetzt. Erfreulich ist, dass sowohl Einzel- als auch Portfoliotransaktionen in großem Umfang zum guten Start beigetragen und jeweils ihr zweitbestes Resultat der Historie verzeichnet haben. Insgesamt konnten in den ersten drei Monaten bereits sechs Einzelverkäufe im dreistelligen Millionenbereich erfasst werden.

Investments nach Größenklassen Q1

in %



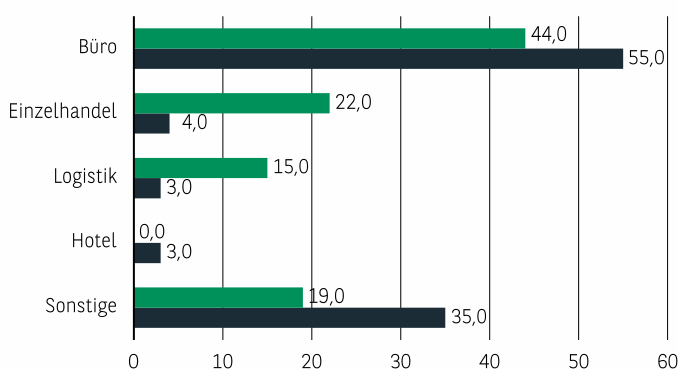
➤ GROSSVOLUMIGE DEALS MIT HOHEM ANTEIL

Das sehr gute Ergebnis basiert nicht zuletzt auf einem hohen Anteil großvolumiger Deals im dreistelligen Millionenbereich. Insgesamt entfallen 59 % des Umsatzes auf diese Größenklasse. Im Schnitt der letzten Jahre lag dieser Wert bei lediglich 41 %. Dieses Resultat spricht dafür, dass die Anleger in Berlin auch vor großen Investments nicht zurückschrecken, da sie an die auch zukünftig gute Performance der Nutzermärkte glauben. Deutlich niedriger fällt demzufolge der Anteil der Klasse zwischen 50 und 100 Mio. € aus, die lediglich gut 15 % zum Transaktionsvolumen beisteuert (Vorjahr 41 %) und damit auf dem gleichen Niveau liegt wie Objekte von 25 bis 50 Mio. €. Verkäufe bis 25 Mio. € tragen bisher knapp 11 % zum Umsatz bei.

Investments nach Objektart Q1

in %

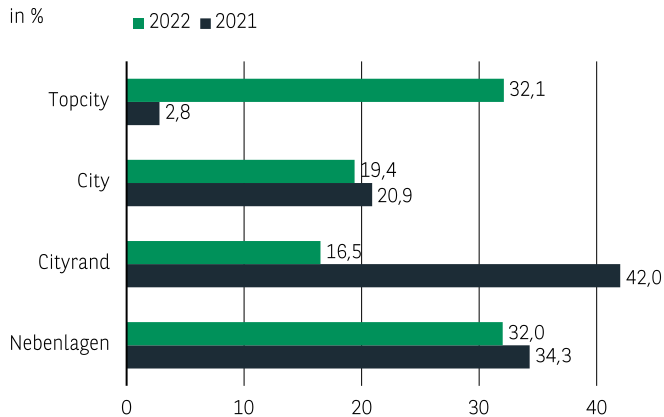
■ 2022 ■ 2021



➤ BREITE STREUUNG BEI DEN ASSETKLASSEN

Auffällig ist die breite Streuung über die unterschiedlichen Assetklassen, die dafür spricht, dass die Käufer an den Standort Berlin insgesamt glauben. Mit 44 % haben sich zwar Büros erneut an die Spitze gesetzt, ihr Anteil fällt im langjährigen Vergleich aber unterdurchschnittlich aus. Auf Platz zwei folgen die in den letzten Jahren vielfach gebeutelten Einzelhandelsobjekte mit einem Anteil von 22 %. Erheblich hierzu beigetragen hat der Verkauf der Galeries Lafayette. Aber auch Logistik-Investments haben stark zugelegt und belegen mit 15 % Umsatzanteil einen bemerkenswerten dritten Platz.

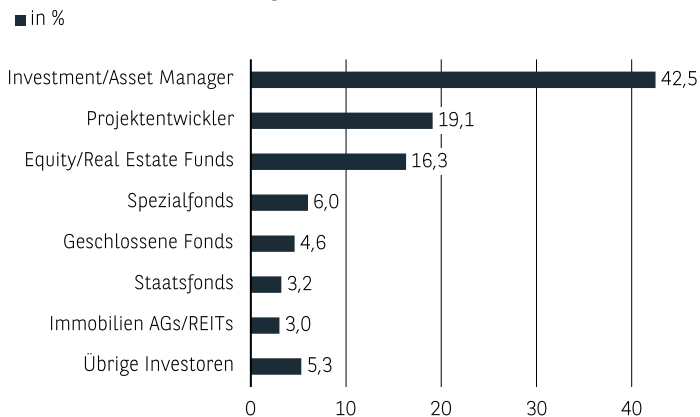
Investments nach Lagen Q1



TOPCITY-LAGEN STEUERN RUND EIN DRITTEL BEI

Nachdem die Topcity-Lagen in den letzten Jahren unterdurchschnittliche Umsatzbeiträge leisteten, wofür das mangelnde Produktangebot verantwortlich war, erlebten sie im laufenden Jahr bisher eine Renaissance. Mit knapp einem Drittel (804 Mio. €) des Ergebnisses haben sie sich an die Spitze der Berliner Lagen gesetzt. Ausschlaggebend hierfür war der Verkauf mehrerer großer Geschäftshäuser. Nahezu gleichauf liegen erneut die Nebenlagen (32 %). Im Blickpunkt der Investoren standen hier vor allem Entwicklungsgrundstücke und Logistikobjekte. Aber auch die vergleichsweise hohen Anteile der City (gut 19 %) und der Cityrand-Lagen (16,5 %) unterstreichen, dass die Anleger nicht nur auf die innerstädtischen Top-Standorte reflektieren, sondern Interesse an ganz unterschiedlichen Lagequalitäten haben.

Investments nach Käufergruppen Q1 2022



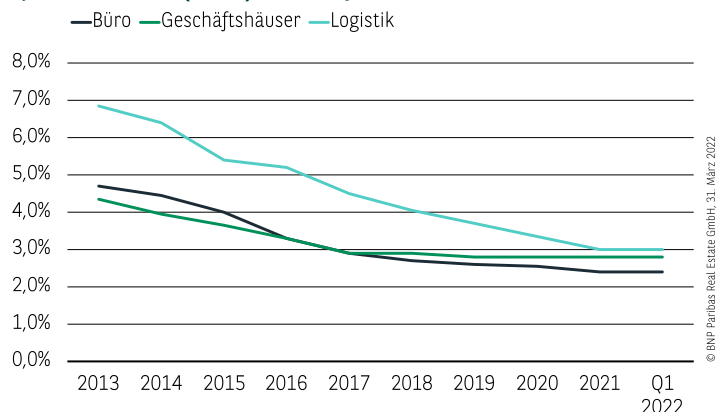
INVESTMENT MANAGER STÄRKSTE KÄUFERGRUPPE

Insgesamt kommen drei Investorengruppen auf zweistellige Umsatzanteile. Mit großem Abstand an die Spitze gesetzt haben sich die Investment Manager, die 42,5 % zum Gesamtumsatz beitragen und sich vor allem einige großvolumige Objekte gesichert haben. Auf dem zweiten Platz folgen dann bereits Projektentwickler mit einem Anteil von gut 19 %, die in erster Linie in Logistikobjekte und Entwicklungsgrundstücke investiert haben. Vervollständigt wird das Führungstrio von Equity/Real Estate Funds, auf die weitere gut 16 % entfallen.

RENDITEN IM ERSTEN QUARTAL STABIL

Nachdem die Renditen im letzten Jahr noch spürbar nachgegeben hatten, haben sie sich im ersten Quartal 2022 stabil gezeigt. Für Büros liegt die Netto-Spitzenrendite unverändert bei 2,40 %, für Geschäftshäuser bei 2,80 % und für Logistikobjekte notiert sie weiterhin bei 3,00 %.

Spitzenrenditen (netto) nach Objektart



PERSPEKTIVEN

Zwar ist die Entwicklung der Investmentmärkte aufgrund der Unsicherheiten im Zusammenhang mit dem Krieg in der Ukraine und den Auswirkungen auf die Konjunkturerholung schwierig zu prognostizieren, es deutet aber vieles darauf hin, dass die Investoren unverändert großes Interesse am Standort Berlin zeigen werden. Vor diesem Hintergrund ist auch im laufenden Jahr von einem Investmentumsatz über dem langjährigen Schnitt auszugehen. Hierfür spricht nicht zuletzt, dass sich bereits eine Vielzahl von großvolumigen Verkaufsobjekten im Markt befindet und auf eine große Nachfrage trifft. Bei den Renditen zeichnet sich kurzfristig eine Seitwärtsbewegung ab. Die mittelfristige Perspektive wird vor allem von der aktuell noch nicht abschließend einzuschätzenden Zins- und Inflationsentwicklung abhängen.

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: 31.03.2022

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