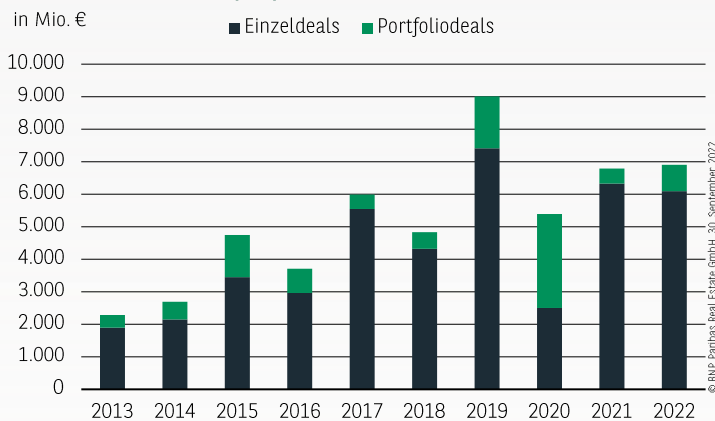




At a Glance **Q3 2022**

INVESTMENTMARKT BERLIN

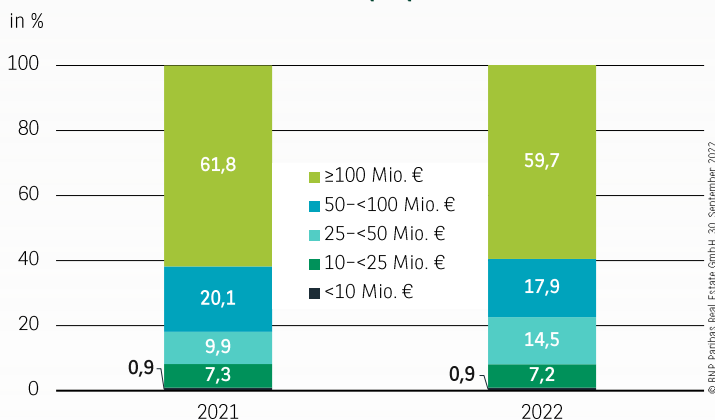
Investitionsvolumen Q1-Q3



BERLINER INVESTMENTMARKT WEITER AUF KURS

Der Berliner Investmentmarkt bleibt trotz gestiegener Finanzierungskosten und weiterer konjunktureller Störfaktoren auf Kurs. Mit einem Transaktionsvolumen von 6,9 Mrd. € in den ersten drei Quartalen wurde das zweitbeste Ergebnis aller Zeiten erzielt; nur 2019 fiel das Volumen noch höher aus. Gleichzeitig wurde das bereits sehr gute Vorjahresergebnis noch einmal um 2 % getoppt. Bemerkenswert ist vor allem, dass in allen drei Quartalen 2022, trotz eines gänzlich unterschiedlichen Finanzierungs- und Konjunkturmehrfelds, Umsätze jenseits der 2 Mrd. €-Marke getätigt wurden. Im dritten Quartal lag das Transaktionsvolumen dabei mit knapp 2,3 Mrd. € rund 8 % höher als in Q2. Dies ist als eindrucksvoller Vertrauensbeweis der Investoren in die langfristig positiven Perspektiven der Hauptstadt zu werten. Unterstrichen wird diese Aussage durch den mit 12 % relativ niedrigen Wert anteilig eingerechneter Portfolioverkäufe. Da verwundert es nicht, dass sich Berlin erneut mit weitem Abstand an die Spitze der wichtigsten deutschen Investmentstandorte gesetzt hat. Zu den prominentesten Abschlüssen zählen die 50 %-Beteiligung von Norges am Sony Center sowie der Verkauf des VoltAir von ABG, ebenfalls an Norges.

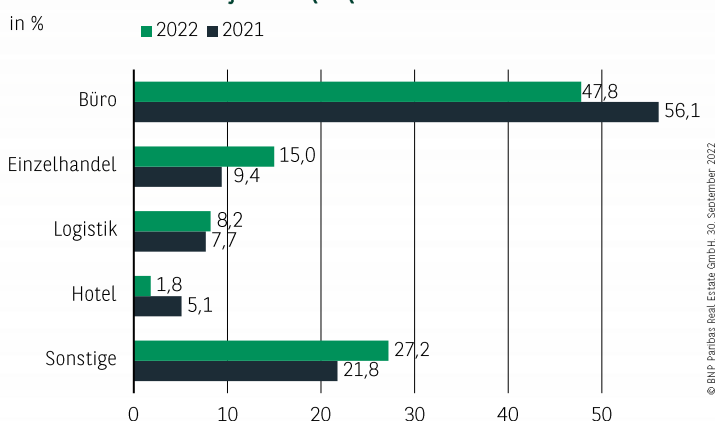
Investments nach Größenklassen Q1-Q3



GROSSDEALS AUF VORJAHRESNIVEAU

Das sehr gute Ergebnis der ersten neun Monate war nur möglich, weil trotz des schwierigen Umfelds auch eine Reihe von Großdeals abgeschlossen werden konnten. Mit einem Anteil von 60 % steuern demzufolge Verkäufe im dreistelligen Millionenbereich den Löwenanteil zum Resultat bei. Der Anteil bewegt sich weiterhin in etwa auf dem Niveau der letzten fünf Jahre. Insgesamt wurden bisher 17 Transaktionen in dieser Größenklasse gezählt. Auf den weiteren Plätzen folgen dicht beieinander Abschlüsse zwischen 50 und 100 Mio. € mit 18 % sowie Objekte von 25 bis 50 Mio. €, die auf 14,5 % kommen. Auch in den kleineren Kategorien bis 25 Mio. € wurde mit rund 8 % ähnlich viel investiert wie im Vorjahr.

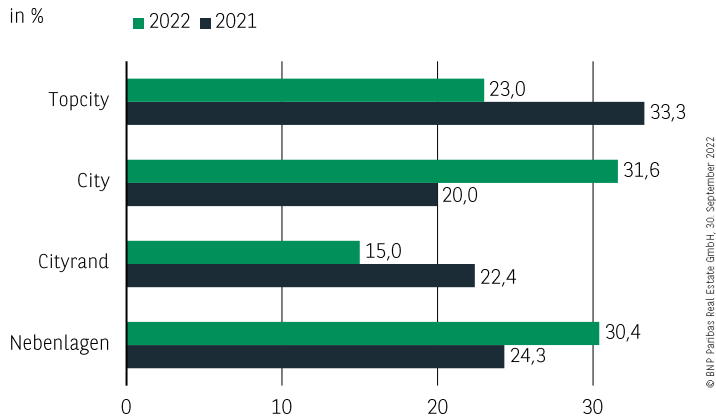
Investments nach Objektart Q1-Q3



ENTWICKLUNGSGRUNDSTÜCKE GEFRAGT

Die Verteilung des Umsatzes auf die einzelnen Assetklassen weist einige spannende Aspekte auf. Am meisten investiert wurde erwartungsgemäß in Büroobjekte, die 48 % zum Gesamtumsatz beitrugen. Damit fällt ihr Anteil aber etwas unterdurchschnittlich aus. Auf den weiteren Rängen folgen Einzelhandelsimmobilien mit 15 %, wobei der mit Abstand überwiegende Teil auf Geschäftshäuser entfällt sowie Logistikobjekte mit gut 8 %. Bemerkenswert ist der mit 27 % hohe Anteil der Sonstigen Nutzungen. Rund die Hälfte hiervon tragen Entwicklungsgrundstücke bei. Erhebliche Anteile generieren aber auch größere, gemischt genutzte, Objekte.¹

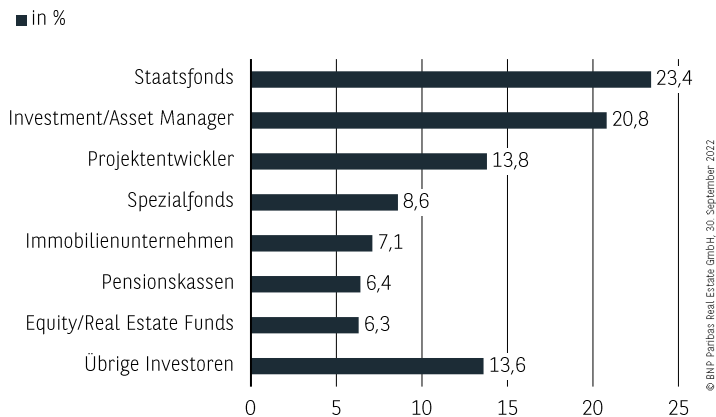
Investments nach Lagen Q1-Q3



➤ GEWOHNT BREITE STREUUNG ÜBER DIE LAGEN

Im Vergleich zu anderen Standorten ist die traditionell breite Streuung der Investments über alle Lagequalitäten eine Besonderheit des Berliner Markts. Auch im bisherigen Jahresverlauf hat sich dies erneut bestätigt. Nahezu gleichauf an der Spitze liegen die Citylagen mit knapp 32 % und die Nebenlagen mit gut 30 %. Einen hohen Anteil weist aber auch die Topcity auf, die auf 23 % kommt. Bei einem größeren Angebot würde dieser Anteil sicherlich noch höher liegen. Ähnlich stellt es sich in den Cityrand-Lagen dar, die 15 % beitragen. Grundsätzlich spiegelt die Verteilung aber die vorherrschende Einstellung der Investoren wider, dass die Hauptstadt über großes Potential verfügt und auch Neben- und/oder Stadtteillagen sich zukünftig überproportional gut entwickeln dürften.

Investments nach Käufergruppen Q1-Q3 2022



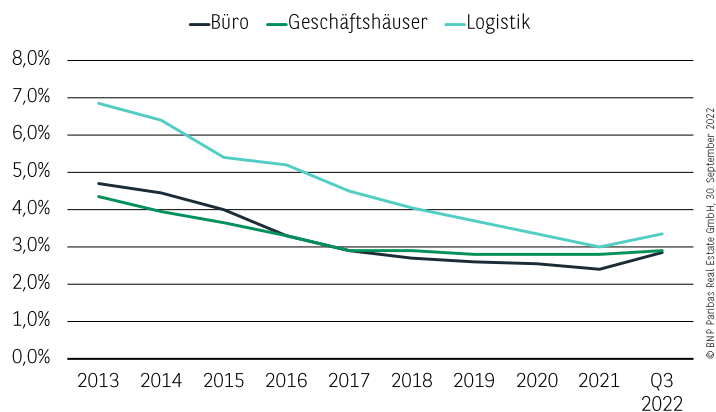
➤ DREI INVESTORENGRUPPEN MIT ZWEISTELLIGEN ANTEILEN

Rund zwei Drittel des Ergebnisses entfallen auf drei Investorengruppen. An die Spitze gesetzt haben sich Staatsfonds mit einem Anteil von gut 23 %, wohinter sich überwiegend Norges aufgrund der beiden großen Investments verbirgt. Auf Platz zwei folgen mit geringem Abstand Investment Manager, die knapp 21 % beisteuern. Vervollständigt wird das Podest von Projektentwicklern, die mit den von ihnen investierten 14 % eindrucksvoll unterstreichen, dass sie an die mittel- und langfristig positive Entwicklung der Hauptstadt glauben. Größere Beiträge leisteten außerdem noch Spezialfonds (knapp 9 %) oder auch Pensionskassen mit gut 6 %.

➤ ANSTIEG DER RENDITEN HAT SICH FORTGESETZT

Die deutlich gestiegenen Finanzierungskosten führen zu den erwarteten Renditeanstiegen, die sich auch im dritten Quartal fortgesetzt haben. Aktuell bewegt sich die Netto-Spitzenrendite für Büroobjekte bei 2,85 %. Damit hat Berlin seine Spitzenposition verloren, die jetzt von München eingenommen wird (2,80 %). Auch die Spitzenrendite für Logistikimmobilien hat um 25 Basispunkte zugelegt, so dass jetzt 3,35 % notiert werden. Leicht gestiegen sind auch die Spitzenrenditen für Geschäftshäuser, bei denen 2,90 % anzusetzen sind.

Spitzenrenditen (netto) nach Objektart



➤ PERSPEKTIVEN

Trotz der sehr guten und vor allem stabilen Nachfrage dürften auch in Berlin die steigenden Finanzierungskosten und die gebremste Konjunktur das weitere Investmentmarktgeschehen mitbestimmen. Vor diesem Hintergrund sollte auch in der Hauptstadt die Jahresendrallye verhaltener ausfallen als üblich. Bei den Renditen dürfte die Aufwärtsentwicklung vor dem Hintergrund weiterer zu erwartender Zinserhöhungen auch im Schlussquartal anhalten. Unbestritten ist aber, dass Berlin aufgrund seiner nach wie vor großen Upside-Potentiale für Investoren auch zukünftig einer der interessantesten Standorte in Europa bleiben wird.

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: 30.09.2022

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