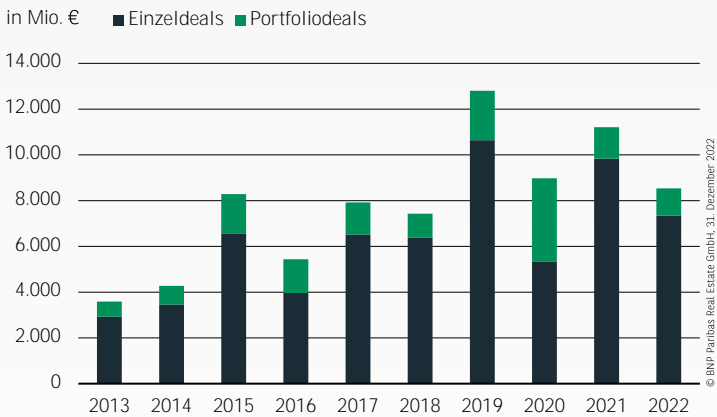




At a Glance **Q4 2022**

INVESTMENTMARKT BERLIN

Investitionsvolumen in Berlin

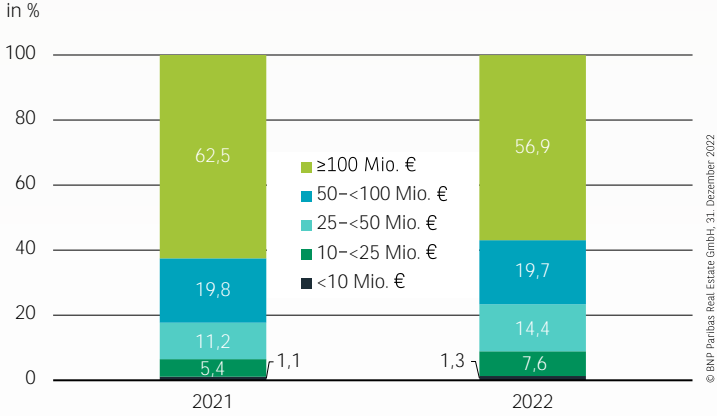


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2022

➤ GUTES ERGEBNIS TROTZ SCHWIERIGEM UMFELD

Der Berliner Investmentmarkt hat sich in einem schwierigen Umfeld gut behauptet. Mit rund 8,54 Mrd. € wurde zwar knapp 24 % weniger Umsatz getätigt als im Vorjahr, trotzdem stellt es das viertbeste jemals registrierte Ergebnis in der Hauptstadt dar. Wie alle anderen Standorte auch, musste Berlin vor allem im vierten Quartal erhebliche Umsatzeinbußen hinnehmen, wofür neben der moderaten konjunkturellen Entwicklung insbesondere die gestiegenen Finanzierungskosten verantwortlich sind. Demzufolge belief sich das Transaktionsvolumen in den letzten drei Monaten des Jahres nur auf 1,63 Mrd. €, ein Wert, der rund 37 % unter dem zehnjährigen Durchschnitt liegt. Im bundesweiten Vergleich liegt die Hauptstadt auch 2022 mit weitem Abstand an der Spitze aller großen deutschen Standorte. Auch im schwierigen vierten Quartal wurde in keiner anderen Stadt auch nur annähernd so viel investiert wie in Berlin. Dies ist als klares Indiz dafür zu werten, dass sowohl nationale als auch internationale Anleger weiterhin großes Interesse am Standort Berlin haben und aktuell geringere Investmentvolumina ausschließlich dem veränderten Finanzierungsumfeld geschuldet sind. Zu den prominentesten Abschlüssen zählen die 50 %-Beteiligung von Norges am Sony Center sowie der von BNPPRE vermittelte Verkauf des VoltAir.

Investments nach Größenklassen in Berlin

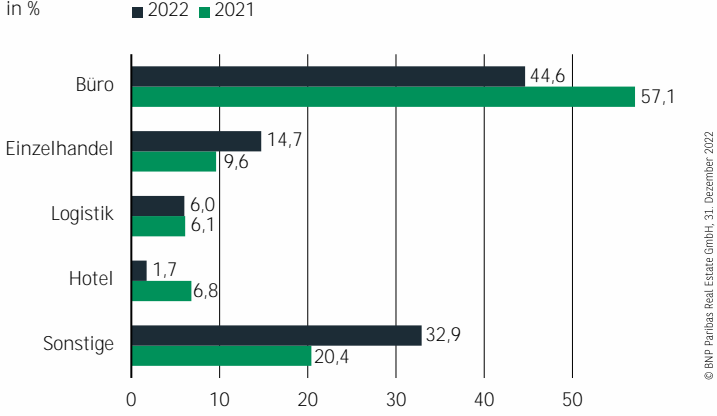


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2022

➤ VERTEILUNG AUF GRÖßENKLASSEN NAHEZU UNVERÄNDERT

Bei der Verteilung des Volumens auf die einzelnen Größenklassen sind kaum Veränderungen zum Vorjahr zu verzeichnen. Erneut tragen Deals im dreistelligen Millionenbereich mit knapp 57 % mit Abstand am meisten zum Ergebnis bei. Verkäufe zwischen 50 und 100 Mio. € kommen mit knapp 20 % exakt auf den auch in 2021 erzielten Anteil. Auch kleinere Abschlüsse liegen relativ betrachtet auf einem vergleichbaren Anteilsniveau wie im Vorjahr. Hierdurch wird unterstrichen, dass die aktuell schwierigen Finanzierungsbedingungen ein temporäres Problem sind, aber keine Auswirkungen auf die grundsätzliche Nachfragestruktur haben.

Investments nach Objektart in Berlin

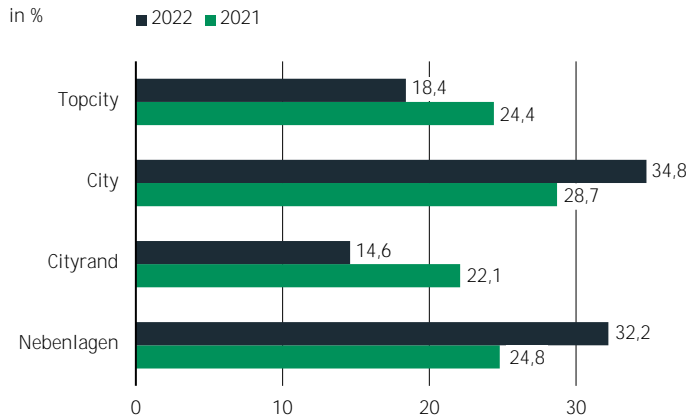


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2022

➤ BÜROS UND GESCHÄFTSHÄUSER GEFRAGT

Am meisten investiert wurde erwartungsgemäß in Bürohäuser, die knapp 45 % zum Umsatz beisteuern. Im langfristigen Vergleich fällt dieser Anteil aber unterdurchschnittlich aus. Hier zeigt sich, dass gerade großvolumige Core-Transaktionen vom veränderten Finanzierungsumfeld besonders betroffen sind. Auf Platz zwei folgen Einzelhandelsobjekte mit fast 15 %. Vor allem die Verkäufe einiger großer Geschäftshäuser haben hierzu beigetragen. Außerdem entfällt rund ein Drittel des Resultats auf die Kategorie Sonstige, wovon in erster Linie Entwicklungsgrundstücke und Mixed-Use-Objekte verbergen.

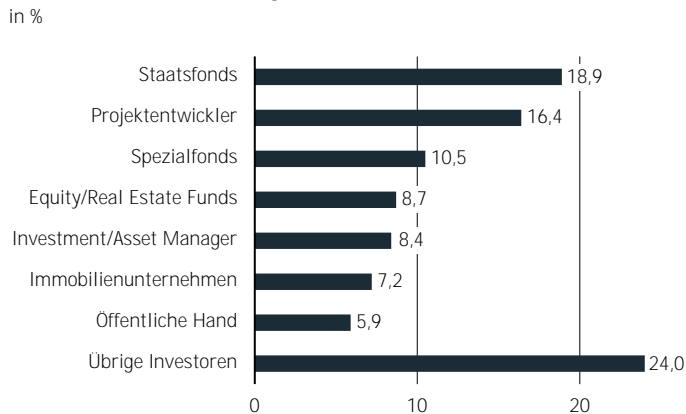
Investments nach Lagen in Berlin



➤ CITY- UND NEBENLAGEN MIT HOHEN ANTEILEN

Nachdem in 2021 eine sehr homogene Verteilung des Umsatzes über alle Lagen zu beobachten war, haben 2022 vor allem die Neben- und Citylagen überproportionale Anteile erzielt. Mit gut 32 % (Nebenlagen) und knapp 35 % (Citylagen) tragen sie jeweils rund ein Drittel zum Transaktionsvolumen bei. In den Topcity- und Cityrand-Standorten wurde demgegenüber weniger investiert als üblich. Mit gut 18 % (Topcity) und knapp 15 % (Cityrand) bleiben sie deutlich hinter ihren durchschnittlichen Umsatzanteilen zurück. Vor allem der hohe Anteil der Nebenlagen unterstreicht, dass dem weiteren Entwicklungspotential Berlins insgesamt großes Vertrauen von den Käufern entgegengebracht wird.

Investments nach Käufergruppen in Berlin 2022



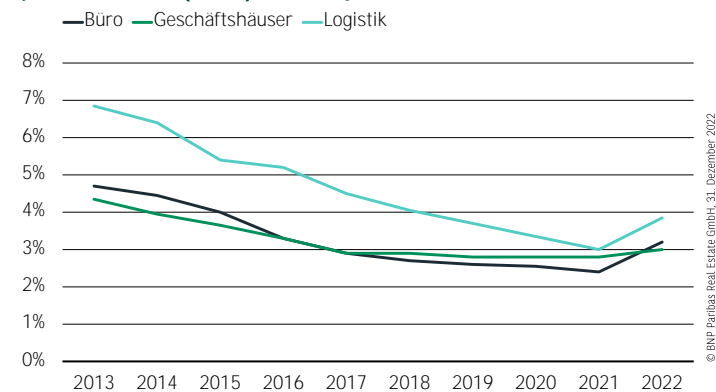
➤ KNAPP DIE HÄLFTE ENTFÄLLT AUF DREI KÄUFERGRUPPEN

Knapp die Hälfte des Umsatzes entfällt auf drei Käufergruppen, die auf zweistellige Anteile kommen. Auf Rang eins platzieren sich in ungewohnter Weise Staatsfonds, die 19 % erreichen. Verantwortlich zeichnen hierfür die beiden großen Ankäufe von Norges sowie der 90 %-Anteil, den GIC am TechnoCampus Berlin-Spandau erworben hat. Projektentwickler folgen mit gut 16 %. Dies ist ein Indiz dafür, dass sie weiter von den langfristigen Potentialen der Hauptstadt überzeugt sind, die Gunst der Stunde genutzt und sich Entwicklungsgrundstücke und -objekte gesichert haben. Auf Rang drei ordnen sich Spezialfonds mit 10,5 % Marktanteil ein.

➤ ANSTIEG DER RENDITEN HAT SICH FORTGESETZT

Wie an allen anderen Standorten haben die Renditen im vierten Quartal noch einmal angezogen. Verantwortlich hierfür sind die noch nicht abgeschlossenen Leitzinserhöhungen der großen Notenbanken, durch die sich Finanzierungen weiter verteuert haben. Als Folge hiervon hat die Netto-Spitzenrendite für Büros um weitere 35 Basispunkte auf 3,20 % zugelegt. Für innerstädtische Geschäftshäuser fiel der Anstieg mit 10 Basispunkten auf 3,00 % etwas geringer aus. Am stärksten gestiegen ist die Spitzenrendite mit plus 50 Basispunkten im Logistikbereich auf jetzt 3,85 %.

Spitzenrenditen (netto) nach Objektart in Berlin



➤ PERSPEKTIVEN

Auch in Berlin dürfte sich das Investmentjahr 2023 zweigeteilt entwickeln. Vor allem in den ersten Monaten ist davon auszugehen, dass weitere Zinsschritte der Notenbanken und eine moderate Konjunkturentwicklung das Marktgeschehen noch beeinflussen. Ab dem zweiten Quartal spricht vieles dafür, dass die Zinserhöhungen sich dem Ende nähern dürften und sich damit die Findungsphase für neue, faire Preisniveaus beschleunigen sollte. In Verbindung mit einer dann wieder anziehenden Gesamtwirtschaft dürfte eine deutlich Marktbelebung einsetzen. Für das zweite Halbjahr zeichnet sich demzufolge ein sehr lebhaftes Marktgeschehen ab. Nicht ganz auszuschließen ist, dass die Renditen im ersten Quartal noch einmal leicht steigen könnten.

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: 31.12.2022

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