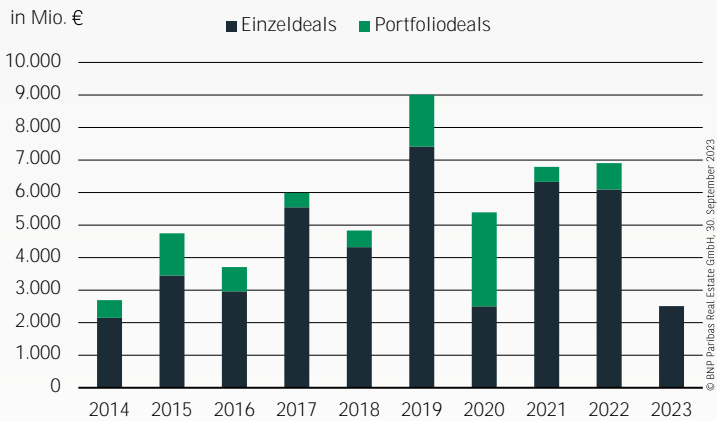




At a Glance **Q3 2023**

INVESTMENTMARKT BERLIN

Investitionsvolumen Q1-Q3



➤ STÄRKSTER STANDORT UNTER DEN A-STÄDTEN

Parallel zur bundesweiten Entwicklung zeigen sich in der Hauptstadt aufgrund der noch nicht abgeschlossenen Preisfindungsphase viele Investoren weiterhin abwartend: Mit einem Investitionsvolumen von gut 2,5 Mrd. € und einem Rückgang um etwa 64 % gegenüber dem Vergleichszeitraum 2022 kann der Berliner Investmentmarkt damit auch nach drei Quartalen nicht an die Ergebnisse der sehr guten Vorjahre anschließen. Dennoch befindet sich Berlin in einer vergleichsweise guten Situation. Insgesamt entfällt mehr als ein Drittel des Investitionsvolumens der sieben A-Standorte auf die Hauptstadt, auf dem zweiten Platz folgt mit knapp 1,1 Mrd. € und großem Abstand München vor Hamburg, wo gut 840 Mio. € angelegt wurden. Zu verdanken ist Berlins Führungsposition vor allem einigen größeren Abschlüssen. So zählen die Share Deals wie die Beteiligungen am KaDeWe oder auch an den beiden Büroprojekten Mynd und BEAM bundesweit zu den größten Transaktionen im laufenden Jahr. Im Gegensatz zu den Vorjahren basiert das aktuelle Ergebnis ausschließlich auf Einzeldeals. Verkäufe von Berliner Immobilien innerhalb größerer Portfolios konnten dagegen bisher nicht registriert werden.

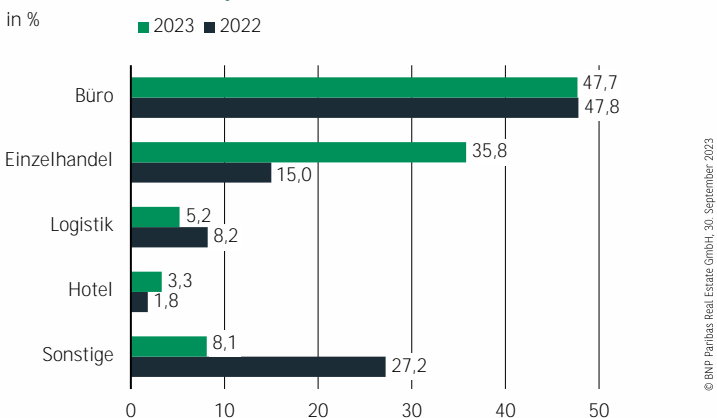
Investments nach Größenklassen Q1-Q3



➤ ÜBER DIE HÄLFTE DES VOLUMENS MIT GROSSDEALS

Die Verteilung des Investmentumsatzes nach Größenklassen ähnelt auf dem ersten Blick der des Vorjahres, wenn auch auf einem anderen Niveau. Dank der bereits erwähnten Beteiligungen stemmen Objekte ab 100 Mio. € einen Großteil des Transaktionsvolumens (63 %). Auf dem zweiten Platz folgen Abschlüsse zwischen 25 und 50 Mio. €, die rund 13 % zum Ergebnis beisteuern, gefolgt von der nächstgrößeren Klasse zwischen 50 und 100 Mio. € (11 %). Knapp 10 % halten darüber hinaus Objekte zwischen 10 und 25 Mio. €. Auf das kleinste Segment unter 10 Mio. € entfallen die übrigen gut 3 %, gleichzeitig ist dies das einzige, in dem absolut etwas mehr investiert wurde als im Vorjahreszeitraum.

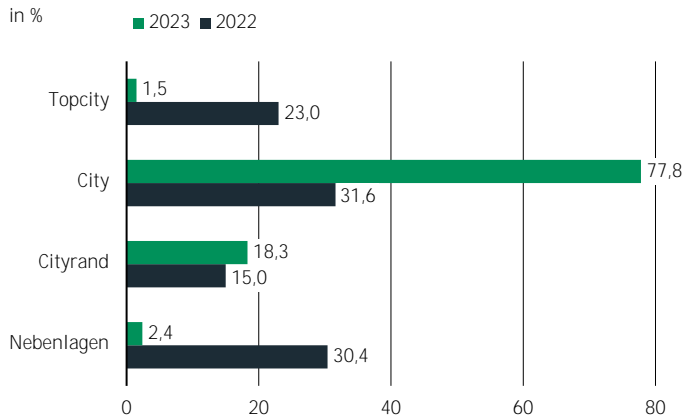
Investments nach Objektart Q1-Q3



➤ BÜROS MIT VORJAHRESANTEIL—EINZELHANDEL STARK

Mit einem Anteil von 48 % verteidigen Büroimmobilien den Wert aus dem Vorjahr und behaupten sich trotz schwächerer Nutzermärkte als stärkste Assetklasse. Hier zeigt sich, dass Investoren die weitere Entwicklung des Büromarkts in der Hauptstadt grundsätzlich positiv sehen. Ein gutes Drittel des angelegten Kapitals floss darüber hinaus in Einzelhandelsimmobilien (36 %), wobei die Beteiligung am KaDeWe einen entscheidenden Beitrag leistete. Darüber hinaus führten Logistikassets 5 % und Hotels gut 3 % dem Ergebnis zu.

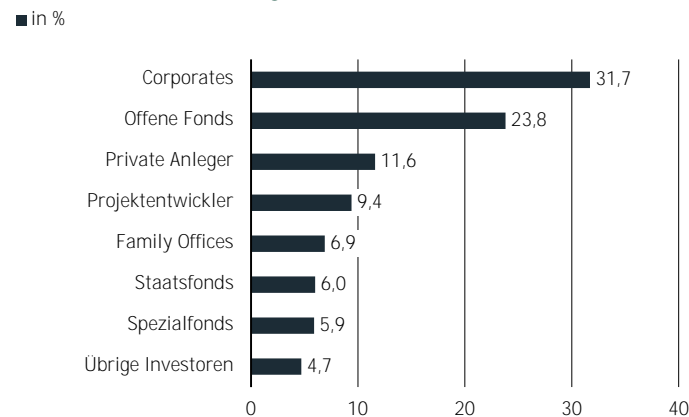
Investments nach Lagen Q1-Q3



CITYLAGEN WEITER STARK

Traditionell ist Berlin ein sehr breit aufgestellter Markt, in dem sich die Investments über das gesamte Marktgebiet verteilen. Im Laufenden Jahr ist jedoch eine Fokussierung auf die Citylagen festzustellen: Über drei Viertel des Volumens entfallen auf diese Teilmärkte. Entscheidend ist dabei, dass sämtliche Großabschlüsse in diesen Zonen lokalisiert sind, andererseits aber auch, dass gerade in unsicheren Zeiten zentrale Lagen mit nachhaltig guter Standortqualität von Anlegern präferiert werden. Der Cityrand kommt mit etwas über 18 % zwar auf einen deutlich kleineren Beitrag, liegt aber hinsichtlich der Anzahl der verkauften Immobilien gleichauf. Allerdings fällt das durchschnittliche Volumen mit 23 Mio. € gegenüber den Citylagen (ca. 98 Mio. €) deutlich niedriger aus. Investments in der Topcity und in den Nebenlagen traten bisher noch nicht in größerem Umfang in Erscheinung. Gerade in der Topcity dürfte die noch nicht abgeschlossene Preisfindungsphase vor allem im Core-Segment eine ausschlaggebende Rolle gespielt haben.

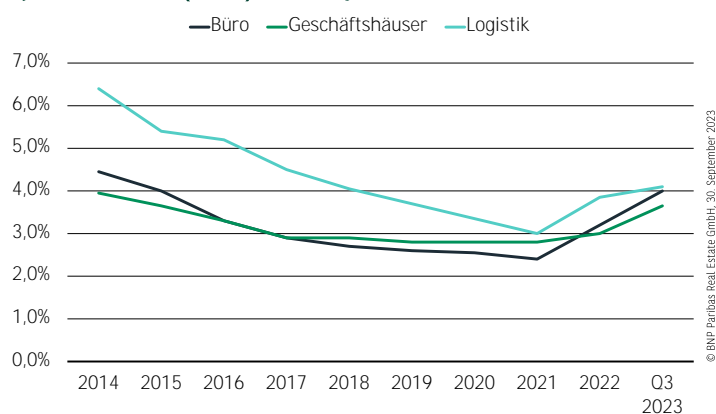
Investments nach Käufergruppen Q1-Q3 2023



CORPORATES, OFFENE FONDS UND PRIVATE BESONDERS AKTIV

In der Käuferstruktur spiegeln sich die Käufer der Großabschlüsse wider: So zeichnen Corporates dank der KaDeWe-Anteile für 32 % verantwortlich, gefolgt von offenen Fonds mit 24 %, die sich Anteile am Mynd sowie am Galeria Weltstadthaus sicherten. Private Anleger landeten mit 12 % auf einem sehr guten dritten Rang und haben auch im 10-Jahresmittel überdurchschnittlich investiert – ein klares Zeichen von Vertrauen in den Berliner Markt. Ebenfalls Zeugnis einer positiven Grundeinstellung sind die guten Platzierungen der Projektentwickler (9 %) und Family Offices (7 %). Der Beitrag aus dem Ausland beläuft sich Ende Q3 auf knapp 43 % und liegt damit zwar unter dem Niveau der vergangenen Jahre, aber nach wie vor deutlich über dem bundesweiten Wert (35 %).

Spitzenrenditen (netto) nach Objektart



RENDITEN WEITER GESTIEGEN

Angesichts der abermaligen Zinserhöhungen der Notenbanken sind auch die Renditen über alle Assetklassen weiter gestiegen. So zog die Netto-Spitzenrendite für Büros um 25 Basispunkte auf 4,00 % an, und auch innerstädtische Geschäftshäuser notieren mit aktuell 3,65 % um 15 Basispunkte höher als noch im Vorquartal. Etwas geringer fiel der Anstieg bei Logistikassets aus: Hier liegt die Spitzenrendite mit 4,10 % 10 Basispunkte höher als Ende Q2.

PERSPEKTIVEN

Der Berliner Investmentmarkt behauptet sich im schwierigen Marktumfeld wie kein anderer Markt bundesweit. Dabei profitiert er von einer vergleichsweise umfangreichen Angebotsseite im Core-Segment. Ausgehend von einer erneuten Zinsanpassung der Notenbanken dürfte allerdings die Preisfindungsphase auch in der Hauptstadt anhalten und das Investmentgeschehen weiterhin verlangsamen.

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: 30.09.2023

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