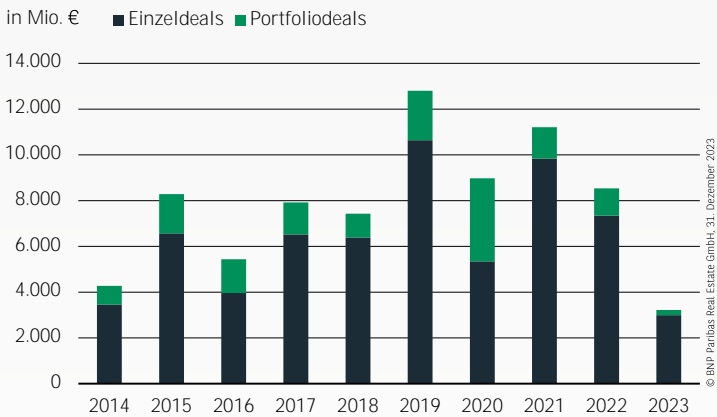




At a Glance **Q4 2023**

**INVESTMENTMARKT BERLIN**

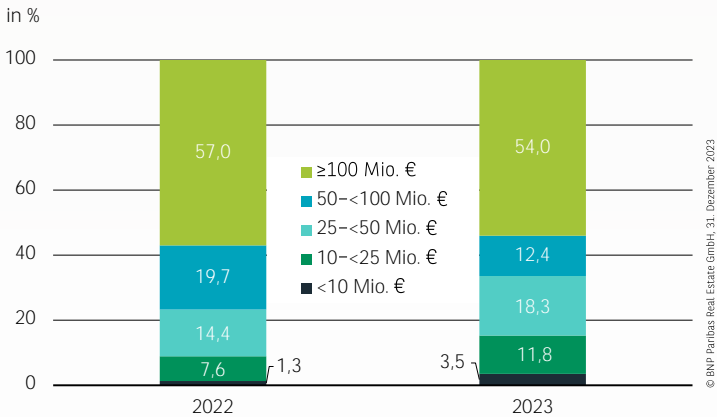
**Investitionsvolumen**



**➤ AUCH MIT WENIGER UMSATZ WEITER NR. 1**

Auch Berlin, der mit Abstand beliebteste deutsche Investitionsstandort, musste dem schwierigen Umfeld 2023 Tribut zollen. Im Gesamtjahr wurde in der Hauptstadt ein Transaktionsvolumen von gut 3,2 Mrd. € erfasst. Im Vorjahresvergleich entspricht dies einem Rückgang um 62 %, und auch der zehnjährige Durchschnitt wurde um fast 59 % verfehlt. Damit liegt das Ergebnis in etwa auf dem Niveau der Jahre 2012 und 2013. Ein wichtiges Standbein der sehr hohen Investmentumsätze der letzten Jahre waren eine Vielzahl großvolumiger Core-Transaktionen, von denen 2023 nur sehr wenige getätigt wurden. Berlin gehört damit zu den Standorten, die ganz besonders von der langanhaltenden Preisfindungsphase im Bürosegment betroffen waren. Der absolute Umsatz mit Großdeals im dreistelligen Millionenbereich verringerte sich gegenüber 2022 um gut 64 %. Trotzdem konnte der Spitzenplatz im bundesweiten Ranking eindrucksvoll bestätigt werden. Das Investmentvolumen fällt mehr als doppelt so hoch aus wie in München, das den zweiten Platz belegt. Zu den größten Abschlüssen zählen die Beteiligungen am KaDeWe sowie den beiden Objekten Mynd und BEAM.

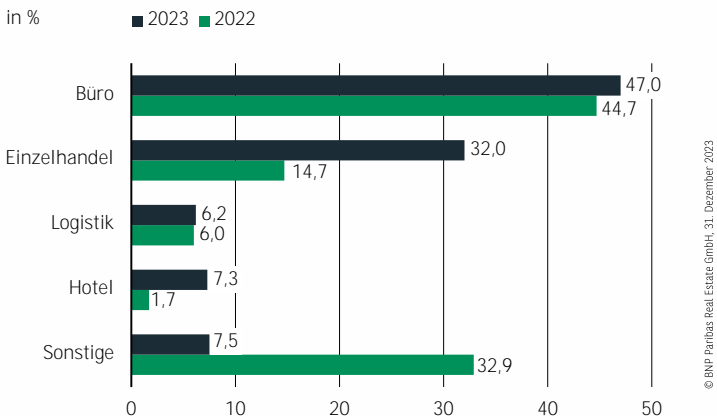
**Investments nach Größenklassen**



**➤ RÜCKLÄUFIGER UMSATZ IN ALLEN MARKTSEGMENTEN**

Dass vor allem externe Einflussfaktoren für das moderate Ergebnis verantwortlich zeichnen, zeigt sich daran, dass nahezu alle Marktsegmente deutlich rückläufige Volumina aufweisen. Die relative Größenstruktur hat sich nur wenig verändert. Am meisten (54 %) wurde wieder in große Objekte über 100 Mio. € investiert. Auf Platz zwei folgen Verkäufe zwischen 25 und 50 Mio. € mit einem Anteil von gut 18 %. Jeweils rund 12 % entfallen auf die Größenklassen von 50 bis 100 Mio. € sowie zwischen 10 und 25 Mio. €. Absolut betrachtet verzeichnen aber alle Segmente große Umsatzeinbußen. Lediglich kleine Abschlüsse bis 10 Mio. € konnten ihr Umsatzniveau halten.

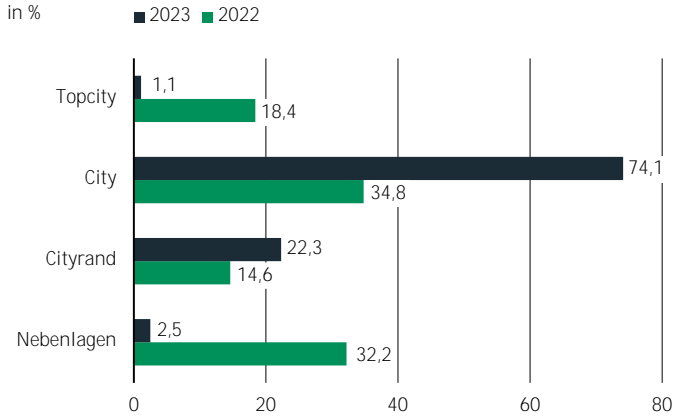
**Investments nach Objektart**



**➤ BÜROS WEITER AN DER SPITZE**

Obwohl großvolumige Büroverkäufe vom schwierigen Finanzierungsumfeld besonders betroffen waren, haben sich Büros mit rund 47 % erneut an die Spitze der Assetklassen gesetzt, wozu überwiegend die beiden angesprochenen Beteiligungen beigetragen haben. Ein knappes Drittel des Gesamtvolumens floss darüber hinaus in Einzelhandelsimmobilien (32 %), wobei die Beteiligung am KaDeWe einen entscheidenden Beitrag leistete. Auf Rang drei platzieren sich Hotels, die gut 7 % zum Resultat beisteuern und als einzige Assetklasse auch den absoluten Umsatz um fast 60 % steigern konnten. Darüber hinaus sind Logistikimmobilien für weitere 6 % des Transaktionsvolumens verantwortlich.

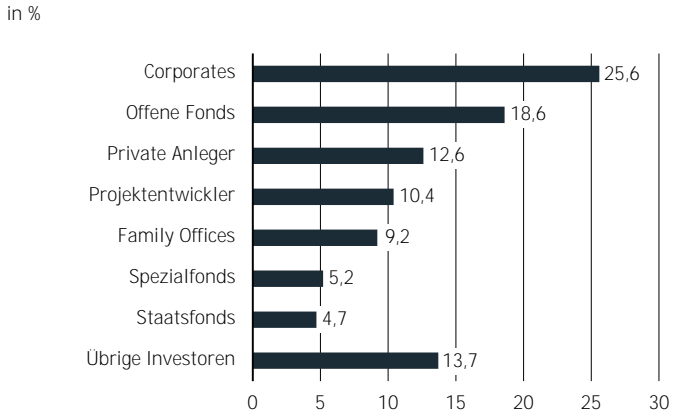
**Investments nach Lagen**



**KONZENTRATION AUF ZENTRALE HOCHWERTIGE LAGEN**

Die Verunsicherung vieler Investoren bezüglich der weiteren konjunkturellen Entwicklung und den daraus resultierenden Auswirkungen auf die Immobilienmärkte spiegelt sich eindrucksvoll in der Verteilung des Umsatzes über das Marktgebiet wider. Es zeigt sich, dass aktuell sichere und zentrale Lagen eindeutig bevorzugt werden. Knapp drei Viertel des Investmentvolumens wurde in den Citylagen investiert. Damit fällt der Umsatzanteil doppelt so hoch aus wie im langfristigen Durchschnitt (37 %). Genau andersherum stellt sich die Situation in den Nebenlagen dar. Im langjährigen Schnitt zeichnen sie für 19 % des Transaktionsvolumens verantwortlich, aktuell entfallen dagegen nur 2,5 % auf diese Lagen.

**Investments nach Käufergruppen 2023**



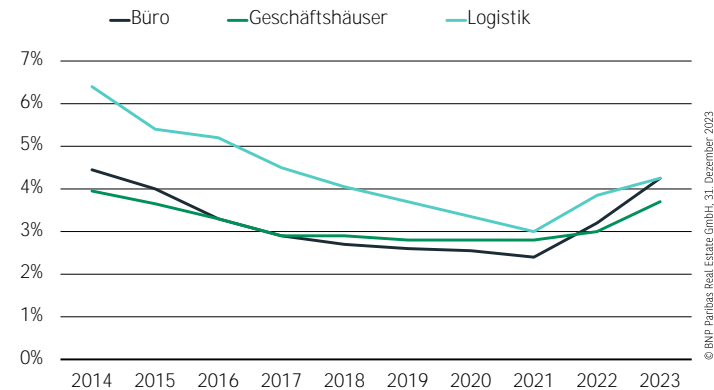
**VIER KÄUFERGRUPPEN MIT ZWEISTELLIGEN ANTEILEN**

Die Käuferzusammensetzung fällt etwas ungewöhnlich aus und spiegelt vor allem die Struktur der wenigen Großabschlüsse wider: So zeichnen Corporates dank der KaDeWe-Anteile für fast 26 % verantwortlich, gefolgt von offenen Fonds mit knapp 19 %, die sich Anteile am Mynd sowie am Galeria Weltstadthaus sichern. Nicht überraschend kommen Privatanleger mit einem Anteil von fast 13 % auf Rang drei. Sie agieren häufig mit höheren Eigenkapitalanteilen und sind weniger zinsabhängig. Gleiches gilt für Family Offices, die gut 9 % beisteuern. Erfreulich ist der relativ hohe Anteil der Projektentwickler (10 %), der dafür spricht, dass sie die langfristigen Perspektiven Berlins weiterhin positiv sehen.

**RENDITEN WIE ERWARTET LEICHT GESTIEGEN**

Auch im vierten Quartal haben die Netto-Spitzenrenditen wie erwartet noch einmal leicht angezogen, da der Zinszyklus der großen Notenbanken noch nicht vollständig abgeschlossen war. Als Folge hiervon hat die Netto-Spitzenrendite für Büros um weitere 25 Basispunkte auf 4,25 % zugelegt. Bei innerstädtischen Geschäftshäusern waren nur marginale Veränderungen um 5 Basispunkte auf 3,70 % zu beobachten. Auch die Logistikrenditen sind noch einmal um 15 Basispunkte auf 4,25 % gestiegen.

**Spitzenrenditen (netto) nach Objektart**



**PERSPEKTIVEN**

Auch im Jahr 2024 wird der Berliner Investmentmarkt mit einem ambitionierten Umfeld konfrontiert sein, u. a. vor dem Hintergrund, dass von Seiten der Konjunktur nur verhaltener Rückenwind zu erwarten ist. Positiv ist allerdings, dass der Zinsgipfel erreicht scheint und die Planungssicherheit und Zuversicht der Investoren spürbar zunehmen dürfte. Hinzu kommen tendenziell weiter steigende Mieten, wodurch sich attraktive Chancen für Anleger eröffnen, was mit großer Sicherheit zu einer Belebung der Märkte beitragen wird. Vor dem Hintergrund der skizzierten Einflussfaktoren gehen wir für 2024 von einer prinzipiellen Erholung der Investmentmärkte aus, die im zweiten Halbjahr erkennbar an Fahrt gewinnen sollte. Das Transaktionsvolumen dürfte gegenüber 2023 zulegen.

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.