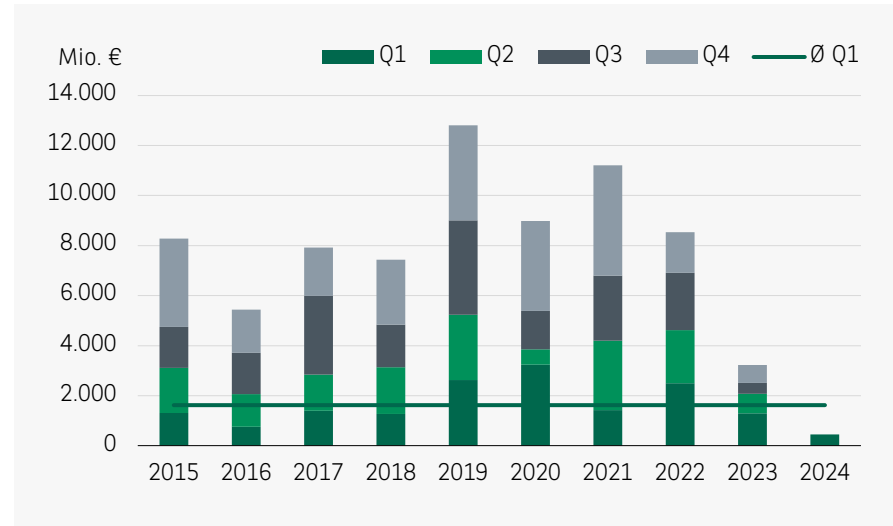


BERLIN

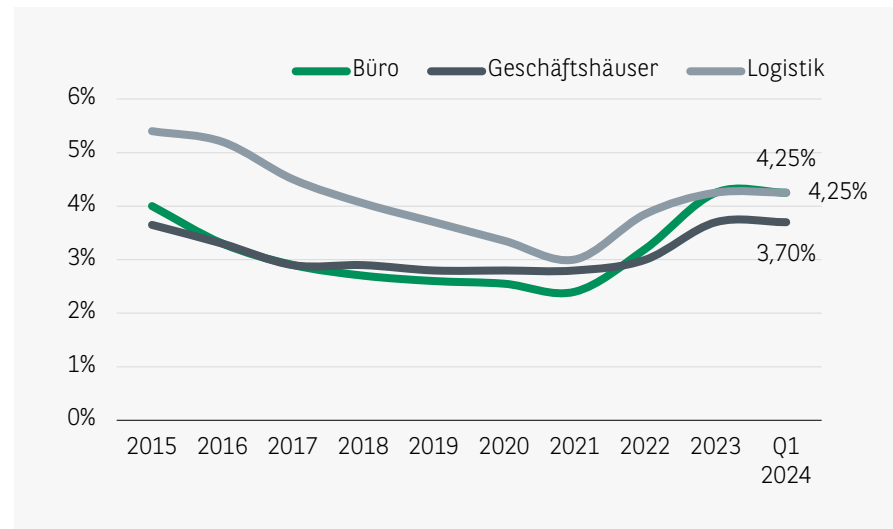
REPORT INVESTMENTMARKT

Q1 2024

Entwicklung des Investmentvolumens



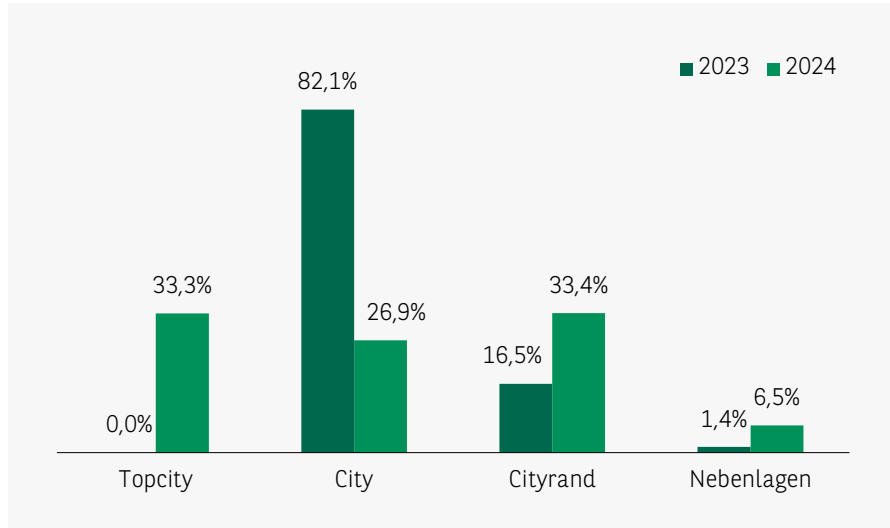
Spitzenrenditen (netto) nach Objektart



BERLIN ZWEITSTÄRKSTER INVESTMENTMARKT

- Das unverändert herausfordernde Marktumfeld ist auch auf dem Berliner Investmentmarkt im ersten Quartal 2024 spürbar. Wie an den anderen deutschen Investmentmärkten scheint die Konsolidierungsphase noch nicht gänzlich abgeschlossen. Mit einem Transaktionsvolumen von rund 457 Mio. € wurde das Ergebnis aus dem Vorjahresquartal um rund 65 % unterschritten und der langjährige Durchschnitt (Ø 10 Jahre: 1,6 Mrd. €) um rund 72 % verfehlt.
- Im bundesweiten Vergleich wird die Bundeshauptstadt vom ersten Platz (2019–2023) durch den sehr starken Münchener Investmentmarkt (1,28 Mrd. €) auf den zweiten Platz unter den Investmentmärkten mit den höchsten Transaktionsvolumina verdrängt, kann sich aber vor dem Hamburger Investmentmarkt (376 Mio. €) behaupten.
- Das im Vergleich zu den Vorjahren schwache Berliner Resultat ist insbesondere auf die geringen Transaktionsvolumina im Bürosegment (85 Mio. €, -90 % ggü. Ø10 Jahre) und den niedrigen Volumina in dem im Vorjahr so starken Einzelhandelssegment (45 Mio. €, -72 % ggü. Vorjahresquartal) zurückzuführen.
- Gegenüber dem vierten Quartal 2023 bleiben die Spitzenrenditen jeweils unverändert, was auf eine Stabilisierung und eine weit fortgeschrittene Konsolidierungsphase hindeutet.

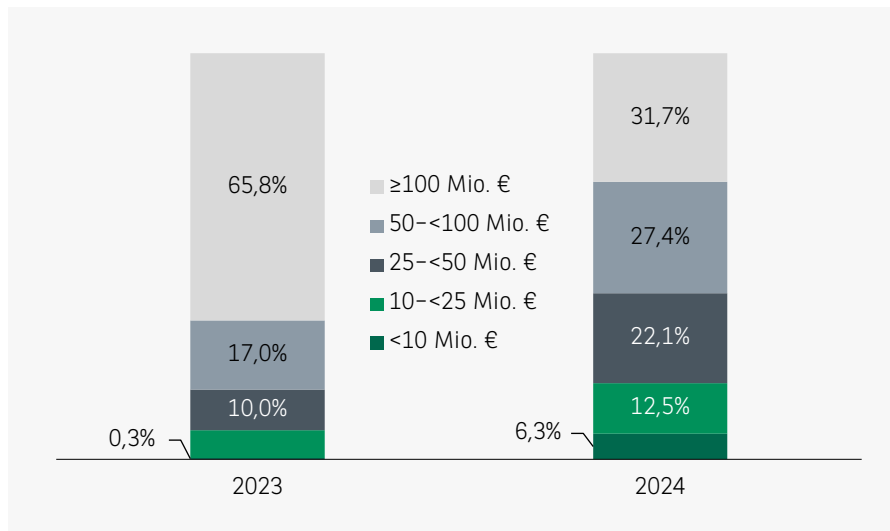
Investments nach Lage Q1



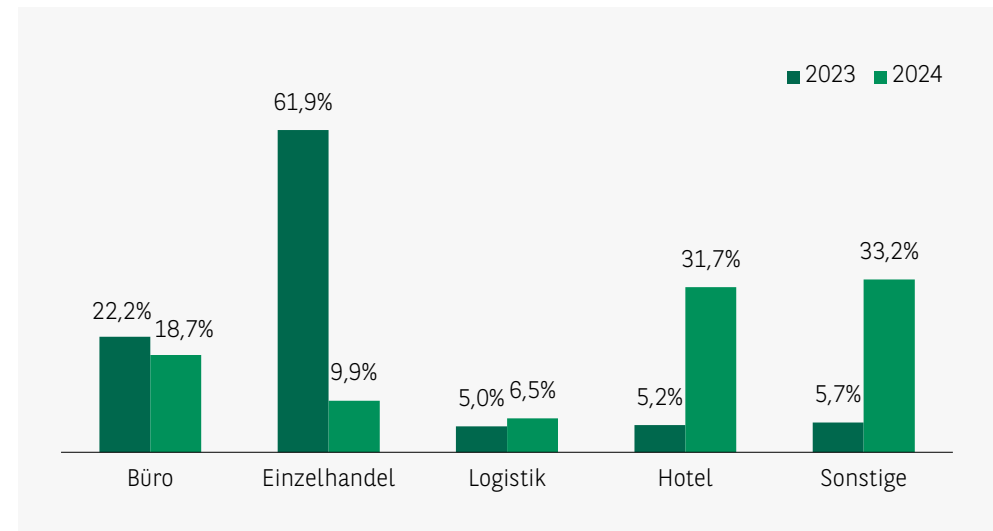
HOTELSEGMENT BESONDERS STARK

- In der Verteilung des Investitionsvolumens auf die Objektarten sticht besonders das Hotelimmobiliensegment positiv heraus. Mit 145 Mio. € wird in diesem Segment bundesweit mit Abstand das höchste Transaktionsvolumen in Berlin verzeichnet. Der Marktanteil von 32 % am gesamten Berliner Investmentmarkt ist ausgesprochen hoch (Ø 10 Jahre: 8 %). Allerdings ist dieses hohe Volumen maßgeblich auf die Veräußerung des Luxushotels „Hotel de Rome“ in Berlin-Mitte zurückzuführen.
- Das Investmentvolumen verteilt sich in den ersten drei Monaten im Jahr 2024 relativ gleichmäßig über die Topcity, City und den Cityrand. In der Verteilung nach Lagen präsentiert sich insbesondere die Topcity vergleichsweise stark. Zwar lag auch hier das Investmentvolumen mit 152 Mio. € deutlich unter dem langjährigen Durchschnitt, jedoch kommt die Topcity auf den höchsten Marktanteil (33 %) seit 2013, was auch auf den großvolumigen Hoteldeal zurückzuführen ist.

Investments nach Größenklassen Q1



Investments nach Objektart Q1



- Dem Berliner Investmentmarkt fehlte in den ersten drei Monaten im Jahr 2024 der nötige Schwung aus den Vorjahren für einen gelungenen Jahresstart. Obwohl die Bundeshauptstadt das zweithöchste Investmentvolumen in Deutschland verzeichnet, ist der Rückgang gegenüber dem langjährigen Durchschnitt (-72 %) im Vergleich zu den übrigen A-Städten besonders ausgeprägt. Das herausfordernde Marktumfeld wird aktuell sowohl im Logistik- und Einzelhandelsimmobilien- und besonders stark im Büroimmobiliensegment deutlich. Wie auch an den anderen Top-Investmentmärkten sind die niedrige Transaktionsanzahl und das geringe durchschnittliche Dealvolumen symptomatisch für die aktuelle Konsolidierungsphase.
- Die jüngsten Konjunkturprognosen stellen für 2024 nur ein minimales BIP-Wachstum in Aussicht. Daher dürfte die Nachfrage auf den Nutzermärkten auch im laufenden Jahr noch verhalten ausfallen. Hiervon werden vermutlich besonders die Büromärkte weiterhin beeinträchtigt sein, womit eine deutliche Zunahme an Transaktionen gerade im großvolumigen Segment kurzfristig nicht zu erwarten ist. Jedoch deuten die größtenteils vollzogenen Bewertungskorrekturen und die gegenüber dem vierten Quartal konstanten Spitzenrenditen auf eine weit fortgeschrittene Preisfindungsphase hin. Neben dem schwachen konjunkturellen Umfeld ist die Inflation in den letzten Monaten deutlich gesunken, was den Notenbanken Spielraum für erste Zinssenkungen ab der zweiten Jahreshälfte eröffnen sollte. Die damit einhergehende höhere Planungssicherheit, die günstigeren Finanzierungskosten, die erhöhte Preisakzeptanz und ein perspektivisch anspringender Konjunkturmotor sprechen für eine sukzessive Belebung des Berliner Investmentmarkts im weiteren Jahresverlauf 2024.

Kennzahlen Investmentmarkt Berlin

INVESTMENTVOLUMEN	Q1 2023	Q1 2024	VERÄNDERUNG
Gesamt (Mio. €)	1.293	457	-64,7%
Portfolioanteil (%)	0,0%	12,0%	12,0%-Pkte
Anteil über 100 Mio. € (%)	65,7%	31,7%	-34,0%-Pkte
Anteil Büro (%)	22,2%	18,7%	-3,6%-Pkte
Anteil Citylagen (%)	82,1%	60,2%	-21,9%-Pkte
Anteil ausländischer Käufer (%)	76,1%	50,3%	-25,9%-Pkte

NETTO-SPITZENRENDITEN	Q1 2023	Q1 2024	VERÄNDERUNG
Büro (%)	3,40%	4,25%	0,9%-Pkte
Geschäftshäuser (%)	3,30%	3,70%	0,4%-Pkte
Logistik (%)	3,95%	4,25%	0,3%-Pkte

KONTAKT

BNP Paribas Real Estate GmbH

Kranzler Eck | Kurfürstendamm 22 | 10719 Berlin

Tel. +49 (0)30-884 65-0

Dieser Report ist einschließlich aller 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 als zuverlässig erachten, aber für deren Richtigkeit und Genauigkeit wir keine Gewähr übernehmen. Dieser Report stellt explizit keine Empfehlung oder Grundlage für Investitions- oder Ver-/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: 31.03.2024
Bildnachweis: ©TensorSpark – stock.adobe.com

MEHR ▶
ERFAHREN