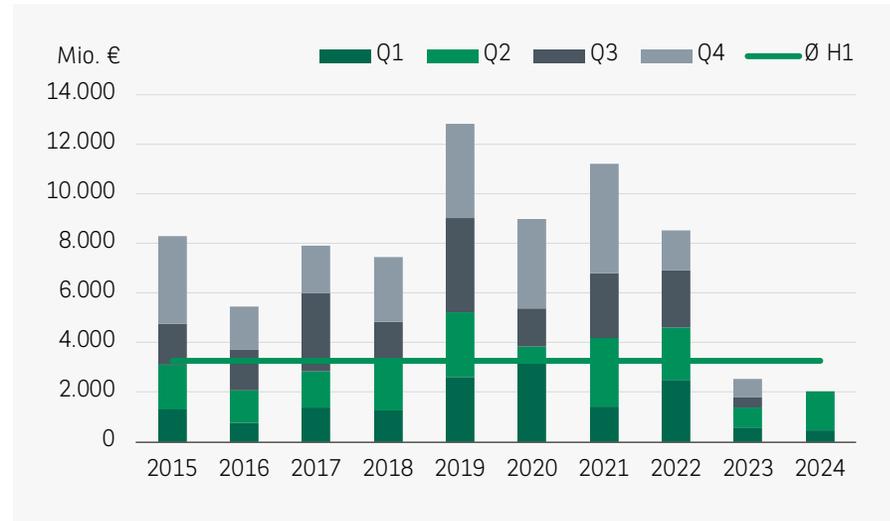


BERLIN

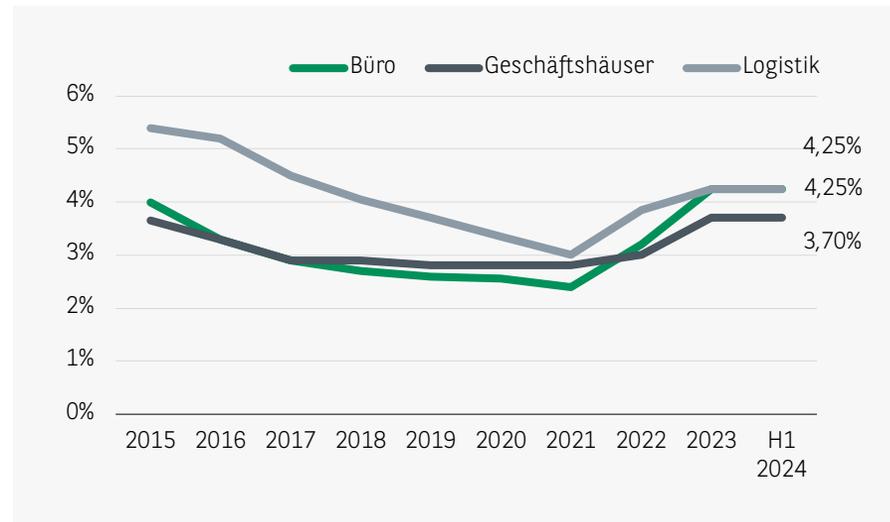
REPORT INVESTMENTMARKT

H1 2024

Entwicklung des Investmentvolumens



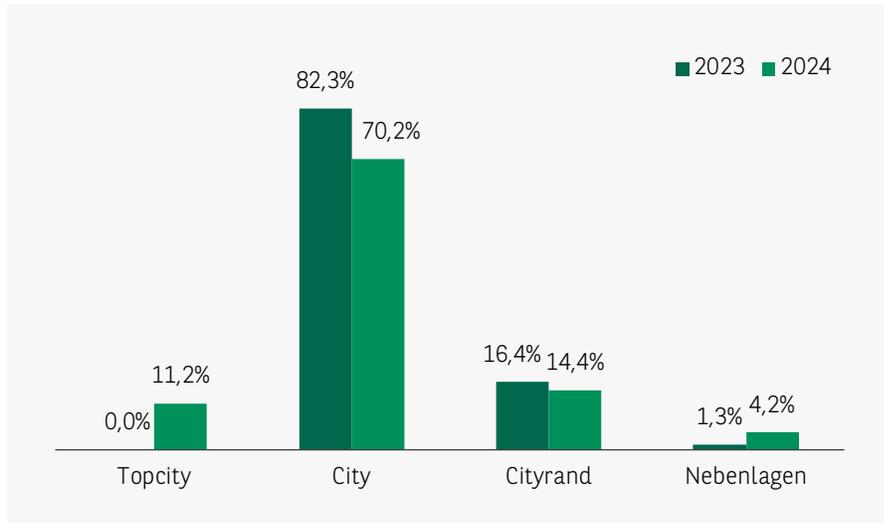
Spitzenrenditen (netto) nach Objektart



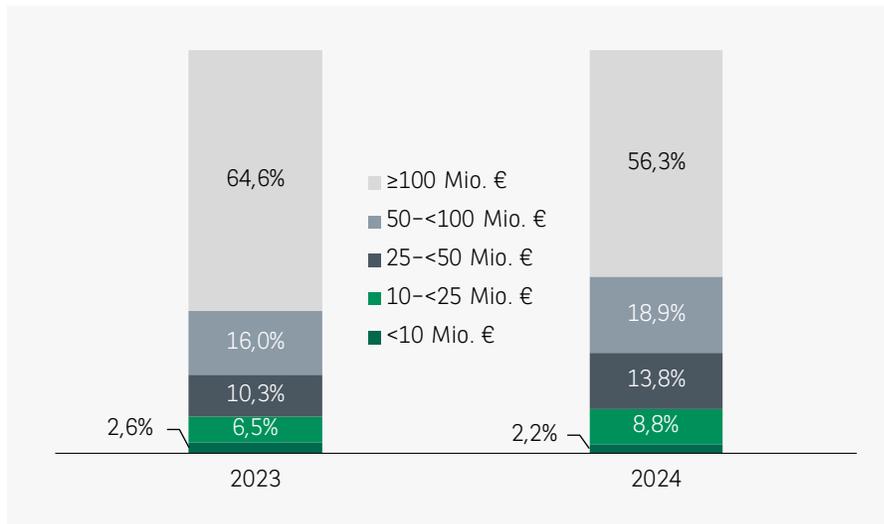
MEHR DEALS UND HÖHERER UMSATZ: NOCH NICHT AUF NORMALNIVEAU ABER BESSER ALS IM VORJAHR

- Mit seiner Halbjahresbilanz folgt der Berliner Investmentmarkt zur Jahresmitte dem bundesweiten Trend: So ist der langjährige Durchschnittswert mit einem Transaktionsvolumen von rund 2 Mrd. € in den ersten sechs Monaten noch nicht wieder erreichbar (-37 %). Dass die Vorjahresbilanz gleichzeitig jedoch um knapp 48 % übertroffen wurde, sendet ein positives Signal für das verbesserte Markt-sentiment in der Hauptstadt.
- Erfreulich ist zudem, dass sich Berlin im Standortvergleich erneut behaupten konnte und seine Führungsposition unter den Top-Märkten verteidigt. Hierbei ist allerdings darauf hinzuweisen, dass mit dem endgültigen Abschluss der KaDeWe-Transaktion ein Sonderfaktor den Umsatz in die Höhe getrieben hat. Vor dem Hintergrund, dass die Hauptstadt jedoch auch zahlenmäßig die meisten Verkäufe verbucht, wird ihre Stellung im Städte-Ranking zusätzlich unterstrichen.
- Als weiteres Indiz für den leichten Aufwärtstrend im Berliner Marktgebiet ist ebenfalls zu werten, dass knapp 60 % der registrierten Transaktionen auf die letzten drei Monate entfallen sind.
- Im Zuge der inzwischen bereits weit fortgeschrittenen Preisanpassungsprozesse in Kombination mit einem zunehmenden Vertrauen in nicht weiter steigende Finanzierungskosten haben sich die Stabilisierungstendenzen bei den Netto-Spitzenrenditen im ersten Halbjahr verfestigt: Somit halten Premium-Geschäftshäuser in Bestlagen (3,70 %), Prime-Büroobjekte (4,25 %) und Top-Logistik-Assets (ebenfalls 4,25 %) jeweils ihre Werte vom Jahresende 2023.

Investments nach Lage H1



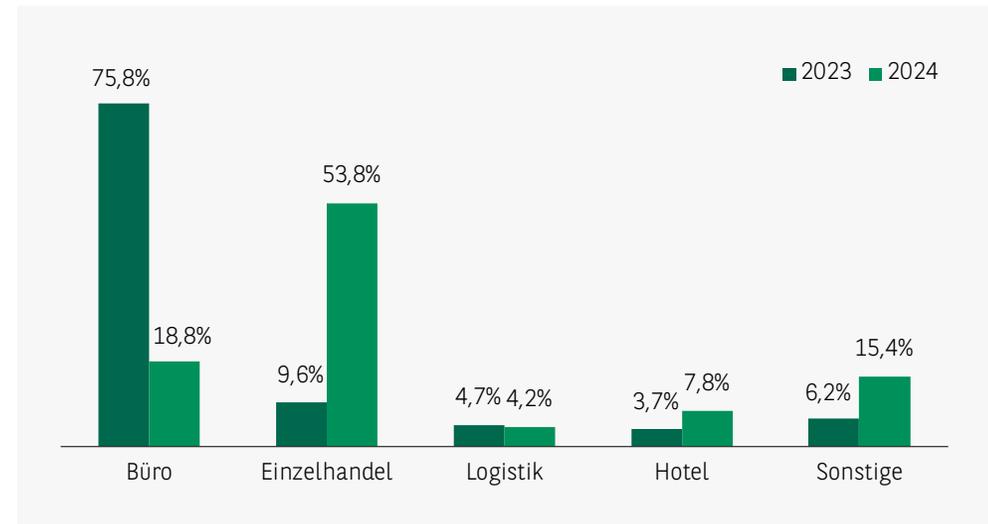
Investments nach Größenklassen H1



CITYLAGEN DOMINIEREN DAS STANDORT-RANKING, EINZELHANDEL PRÄGT DEN UMSATZ NACH OBJEKTARTEN

- Der Einfluss des finalisierten KaDeWe-Deals spiegelt sich deutlich in der Lage- und in der Assetklassenverteilung des Investmentvolumens wider: Demnach konnten die Citylagen in der Teilmarkt Betrachtung sowie die Retail-Investments bei den Objektarten mit gut 70 % bzw. knapp 54 % jeweils das Gros des Gesamtumsatzes generieren.
- Betrachtet man jedoch nicht das Volumen, sondern die Zahl der Deals, so vereinen Verkäufe im kleineren und mittleren Segment bis 50 Mio. € fast 80 % der Investmenttätigkeiten auf sich und beschreiben das Marktgeschehen im bisherigen Jahresverlauf am treffendsten. Nichtsdestotrotz zeigen die vereinzelt Großdeals, dass auch Transaktionen im dreistelligen Millionenbereich wieder zunehmend zu beobachten sind.
- Weiter unterrepräsentiert bleiben Büroobjekte, die mit einem niedrigen durchschnittlichen Dealvolumen von rund 27 Mio. € auf einen Marktanteil von knapp 19 % kommen.

Investments nach Objektart H1



- Der Berliner Investmentmarkt kann, gemessen an der Gesamtgemengelage, auf ein gutes erstes Halbjahr zurückblicken, in dem er sich erneut an die Spitze der Top-Märkte gesetzt hat, vereinzelt Großtransaktionen verbuchen konnte und keine weiteren Preisrückgänge im Premiumsegment zu beobachten waren.
- Während das Marktgeschehen im kleineren und mittleren Preissegment insgesamt zuversichtlich stimmt, fehlen für einen signifikanten Anstieg des Gesamtumsatzes insbesondere im Bürosegment aktuell noch die großvolumigen Transaktionen.
- Die Tatsache, dass auf dem Bürovermietungsmarkt zwar kein überdurchschnittlicher aber ein zum Vorjahr gestiegener Flächenumsatz vermeldet werden konnte, stimmt optimistisch, dass das Vertrauen der Investoren in die Office-Sparte kontinuierlich zurückkehrt.
- Darüber hinaus deuten die größtenteils vollzogenen Bewertungskorrekturen und die im Jahresverlauf konstanten Spitzenrenditen auf eine weit fortgeschrittene Preisfindungsphase hin. Neben dem verbesserten konjunkturellen Umfeld ist auch die Inflation deutlich gesunken, was den Notenbanken Spielraum für weitere Zinssenkungen eröffnen sollte. Dies erhöht bei potenziellen Anlegern zudem die Planungssicherheit für Investmententscheidungen.
- Vor dem Hintergrund der skizzierten Rahmenbedingungen ist es aus heutiger Sicht somit zwar unwahrscheinlich, dass der langjährige Durchschnitt des Gesamtumsatzes zum Jahresende erreicht wird. Angesichts des leichten Aufwärtstrends und der Transaktionen, die sich bereits in der Vorbereitungsphase befinden, dürfte das Vorjahresniveau jedoch auch nach der zweiten Jahreshälfte übertroffen werden.

Kennzahlen Investmentmarkt Berlin

INVESTMENTVOLUMEN	H1 2023	H1 2024	VERÄNDERUNG
Gesamt (Mio. €)	1.379	2.034	47,6%
Portfolioanteil (%)	0,0%	10,2%	10,2%-Pkte.
Anteil über 100 Mio. € (%)	64,6%	56,3%	-8,3%-Pkte.
Anteil Büro (%)	75,8%	18,8%	-57,0%-Pkte.
Anteil Citylagen (%)	82,3%	81,4%	-0,9%-Pkte.
Anteil ausländischer Käufer (%)	23,0%	65,8%	42,8%-Pkte.

NETTO-SPITZENRENDITEN	H1 2023	H1 2024	VERÄNDERUNG
Büro (%)	3,75%	4,25%	50 bp
Geschäftshäuser (%)	3,50%	3,70%	20 bp
Logistik (%)	4,00%	4,25%	25 bp

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, Fotografien (analog und/oder digital, 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: 30.06.2024
Bildnachweis: ©TensorSpark - stock.adobe.com

MEHR ►
ERFAHREN