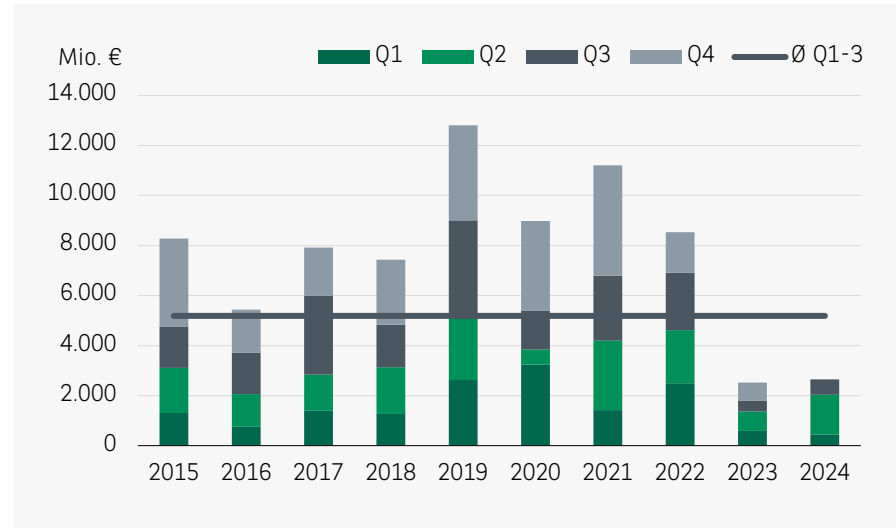


BERLIN

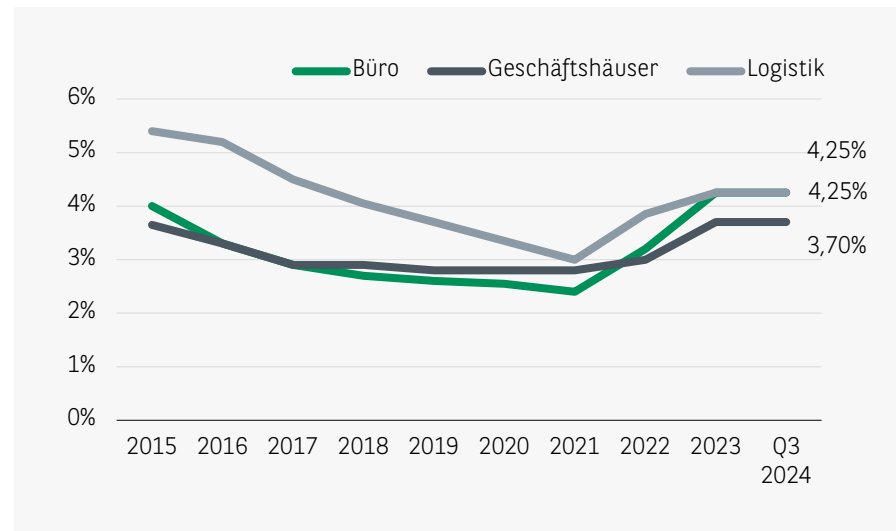
# REPORT INVESTMENTMARKT

Q1-3 2024

## Entwicklung des Investmentvolumens



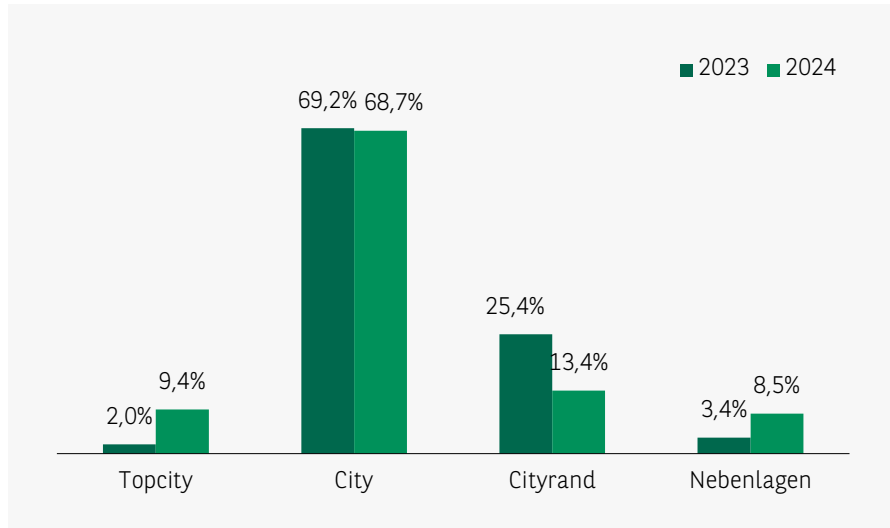
## Spitzenrenditen (netto) nach Objektart



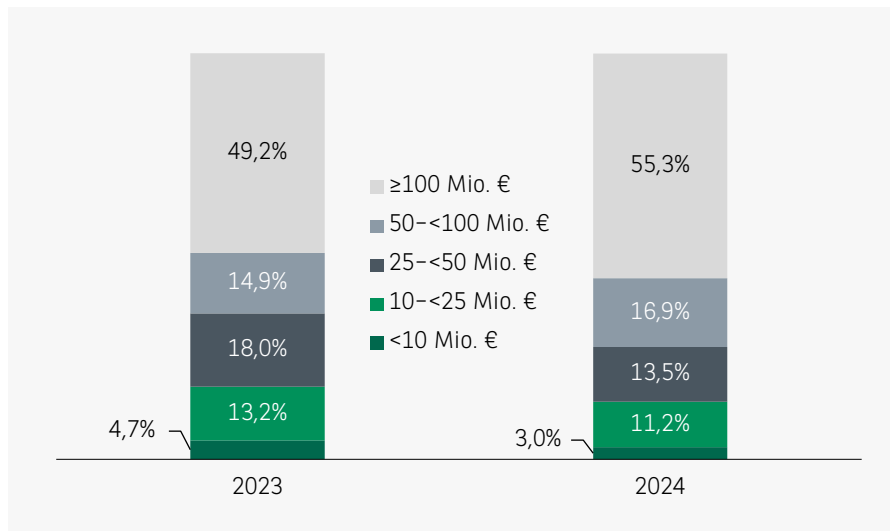
## DEUTLICHE UMSATZSTEIGERUNG GEGENÜBER 2023 BERLIN MIT 2,7 MRD. € UMSATZSTÄRKSTER MARKT

- Vor dem Hintergrund der sich langsam verbessernden Rahmenbedingungen kann der Berliner Investmentmarkt zum Ende des dritten Quartals eine erfreuliche Zwischenbilanz vermelden. Auch wenn der langjährige Durchschnittswert (knapp 5,2 Mrd. €) mit einem Transaktionsvolumen von aktuell rund 2,7 Mrd. € noch nicht wieder erreicht werden konnte (-49 %), ist die deutliche Umsatzsteigerung gegenüber 2023 (+47 %) als klares Indiz für das zurückkehrende Vertrauen von Investoren in ein baldiges Ende der Preisfindungsphase zu werten.
- Im Standortvergleich verteidigt die Hauptstadt derweil ihre Spitzenposition und ist der einzige Top-Markt, der nach den ersten neun Monaten die 2,5-Mrd.-€-Marke übertreffen konnte. Mit etwas mehr als 2 Mrd. € bildet München den einzigen Investmentstandort, der in etwa mit Berlin Schritt halten kann.
- Das verbesserte Marktsentiment wird darüber hinaus dadurch bestätigt, dass im dritten Quartal die im Jahresverlauf meisten Deals im dreistelligen Millionenbereich zu beobachten waren, wozu unter anderem der Verkauf der ehemaligen Signa Projektentwicklung „P1“ vis-à-vis des ebenfalls bereits in diesem Jahr verkauften KaDeWe's beitragen konnte.
- Angesichts der inzwischen bereits weit fortgeschrittenen Preisanpassungsprozesse im Zusammenspiel mit einer zunehmenden Planungssicherheit von Investoren hinsichtlich der Finanzierungskosten, haben sich die Netto-Spitzenrenditen im dritten Quartal verfestigt: Somit halten Premium-Geschäftshäuser in Bestlagen (3,70 %), Prime-Büroobjekte (4,25 %) und Top-Logistik-Assets (ebenfalls 4,25 %) jeweils ihre Werte zum Jahresende 2023.

## Investments nach Lage Q1-3



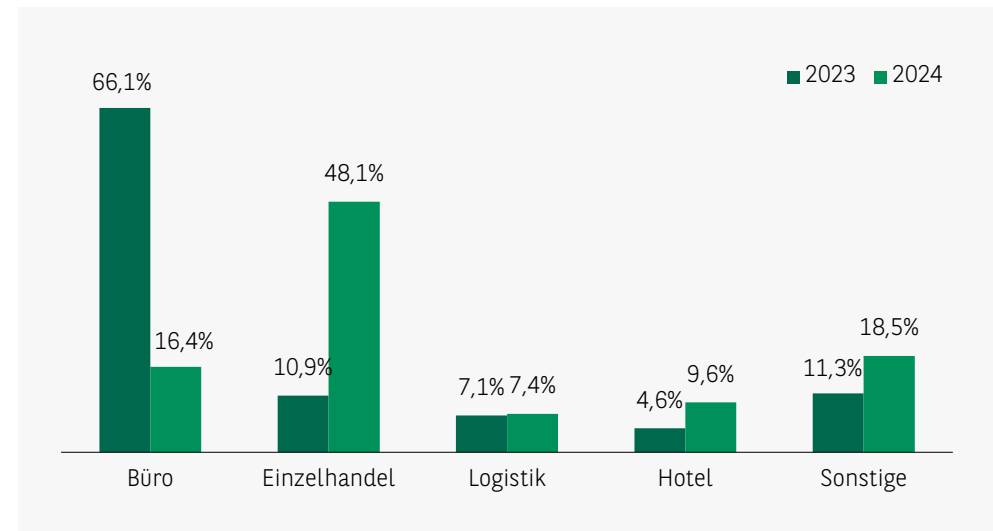
## Investments nach Größenklassen Q1-3



## DIE CITYLAGEN UND DER HIGHSTREET-SEKTOR DOMINIEREN AKTUELL DIE INVESTMENTAKTIVITÄTEN

- In der Verteilung des Investmentvolumens auf die Teilmärkte und auf die Assetklassen spiegeln sich nach den ersten drei Quartalen wichtige Markttrends wider, die in beiden Top-Investmentstandorten Berlin und München aktuell zu beobachten sind. So stehen insbesondere Investments in zentralen Lagen im Fokus, die vor allem im großvolumigen Segment oftmals auf den Highstreet-Sektor entfallen. Dass die Citylagen mit knapp 69 % am aktuellen Ergebnis beteiligt sind und Einzelhandelsobjekte gut 48 % beisteuern, bestätigt diese Aussage. Während das Gesamtergebnis noch unter dem Langzeitschnitt notiert, bewegen sich City- und Retail-Investments über dem Durchschnittsniveau.
- Spürbar gestiegen ist die Transaktionsdynamik im dreistelligen Millionenbereich. Zwar werden die hohen Volumina aus den Jahren vor 2022 erwartungsgemäß noch nicht wieder erreicht, aber mit platzierten 1,5 Mrd. € und einem Marktanteil von 55 % sendet dieses Größensegment positive Signale in den Markt.

## Investments nach Objektart Q1-3



- Der kontinuierlich fortschreitende Erholungskurs auf den gewerblichen Investmentmärkten ist am Transaktionsvolumen der Hauptstadt abzulesen: So sind Großdeals und damit auch steigende Investmentumsätze wieder zunehmend zu vermelden, während die Preisfindungsphase langsam an Dynamik verliert und seinerseits Zuversicht für eine nachhaltige Stabilisierung des Marktgeschehens schafft.
- Teil der Wahrheit ist jedoch auch, dass das Vertrauen in Office-Investments bisher noch nicht wieder vollends zurückkehren konnte, während auf der anderen Seite insbesondere Retail- bzw. Highstreet-Investments in den ersten drei Quartalen positive Signale senden konnten.
- Zugutekommt Berlin hierbei seine sehr breit aufgestellte Investmentlandschaft bezogen auf die vielen attraktiven Teillagen sowie auch Objektarten. Darüber hinaus profitiert die Hauptstadt in herausfordernden Zeiten umso mehr von ihrer internationalen Strahlkraft, was sich nicht zuletzt im hohen Umsatzanteil ausländischer Investoren von aktuell gut 58 % ausdrückt.
- Vor dem Hintergrund der skizzierten Rahmenbedingungen ist es aus heutiger Sicht zwar unwahrscheinlich, dass der langjährige Durchschnitt des Gesamtumsatzes zum Jahresende erreicht wird. Angesichts des anhaltenden Aufwärtstrends und der Transaktionen, die sich bereits in der Vorbereitungsphase befinden, ist mit einem ebenfalls guten Schlussquartal zu rechnen. Das Vorjahresergebnis konnte hierbei jedenfalls bereits nach den ersten drei Quartalen übertroffen werden.

### Kennzahlen Investmentmarkt Berlin

INVESTMENTVOLUMEN	Q1-3 2023	Q1-3 2024	VERÄNDERUNG
<b>Gesamt (Mio. €)</b>	<b>1.810</b>	<b>2.656</b>	<b>46,8%</b>
<b>Portfolioanteil (%)</b>	0,0%	12,1%	12,1%-Pkte.
<b>Anteil über 100 Mio. € (%)</b>	49,2%	55,3%	6,1%-Pkte.
<b>Anteil Büro (%)</b>	66,1%	16,4%	-49,7%-Pkte.
<b>Anteil Citylagen (%)</b>	71,2%	78,1%	6,9%-Pkte.
<b>Anteil ausländischer Käufer (%)</b>	20,5%	58,2%	37,7%-Pkte.

NETTO-SPITZENRENDITEN	Q3 2023	Q3 2024	VERÄNDERUNG
<b>Büro (%)</b>	4,00%	4,25%	25 bp
<b>Geschäftshäuser (%)</b>	3,65%	3,70%	5 bp
<b>Logistik (%)</b>	4,10%	4,25%	15 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: 30.09.2024  
Bildnachweis: ©TensorSpark – stock.adobe.com

MEHR ►  
ERFAHREN