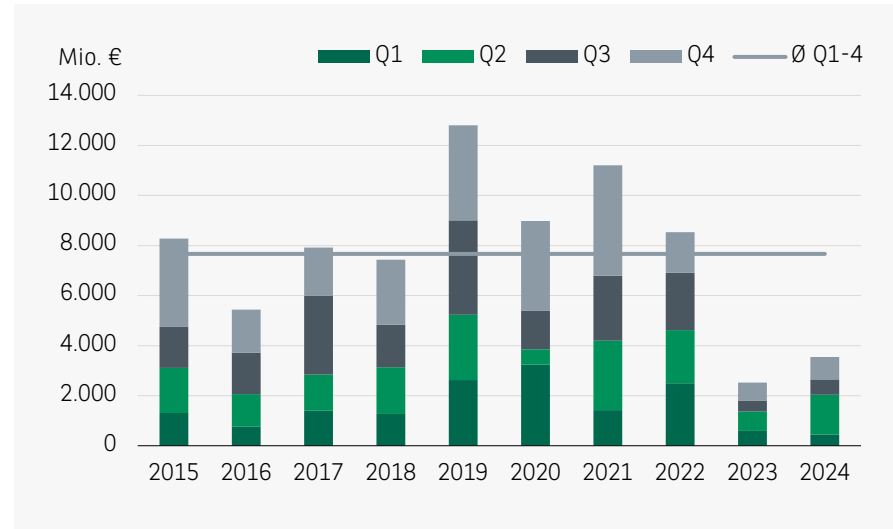


BERLIN

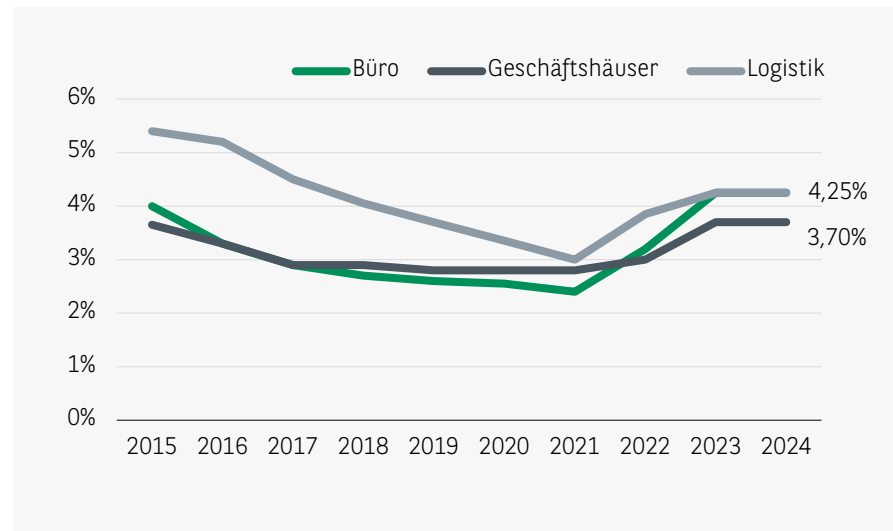
REPORT INVESTMENTMARKT

2024

Entwicklung des Investmentvolumens



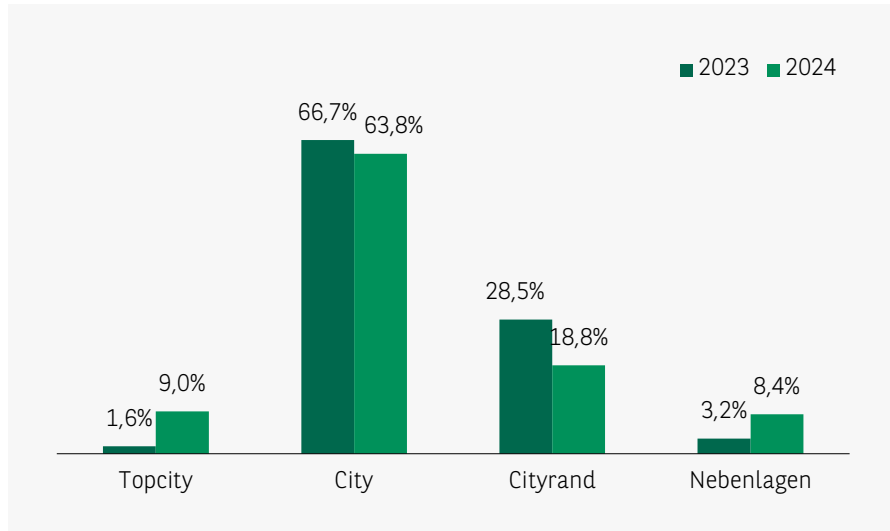
Spitzenrenditen (netto) nach Objektart



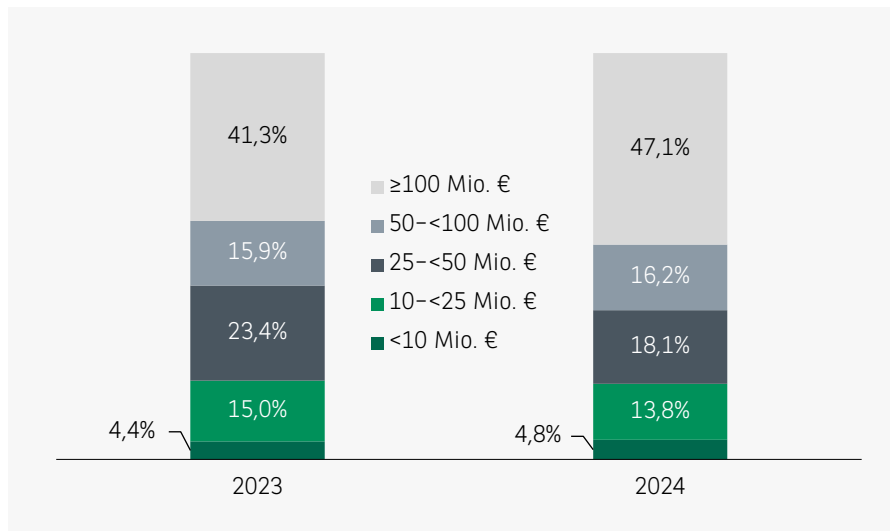
MARKTAKTIVITÄT NIMMT SPÜRBAR ZU ERNEUT BUNDESWEIT UMSATZSTÄRKSTER STANDORT

- Der Berliner Investmentmarkt schließt das Jahr 2024 mit einem Investitionsvolumen von rund 3,55 Mrd. € ab und präsentiert sich damit bereits wieder deutlich lebhafter als noch im Vorjahr. So konnte das 2023er Resultat um rund 41 % übertroffen werden. Zwar bewegt sich die Hauptstadt damit aktuell weiterhin deutlich unter dem langjährigen Durchschnittswert (-54 %), jedoch fußt dieser nicht zuletzt auf einer Vielzahl an großvolumigen Core-Transaktionen in den Jahren 2019-2022, die unter den aktuellen Finanzierungsbedingungen in dieser Form nicht darstellbar sind. Ein Maß für den Fortschritt der Markterholung dürfte daher momentan auch die Anzahl der registrierten Transaktionen sein, welche in 2024 bereits wieder die Marke von 100 Deals überschritten hat und damit nur rund 33 % unter dem gewohnten Niveau liegt.
- Im Vergleich der großen deutschen Investitionsstandorte zeigt sich erneut, dass Berlin weit oben in der Gunst vieler Investoren steht. So belegt die Hauptstadt wie gewohnt die Spitzenposition mit weitem Abstand vor München (2,7 Mrd. €) und Hamburg (2,3 Mrd. €) und ist damit der einzige deutsche Standort, der 2024 die Schwelle von 3 Mrd. € überschritten hat.
- Bei der Entwicklung der Nettospitzenrenditen kann derweil auch für das vierte Quartal 2024 eine weitere Stabilisierung verzeichnet werden. Zwar hat die EZB zur Jahresmitte mit den Leitzinssenkungen begonnen und diese von Sitzung zu Sitzung fortgesetzt, jedoch spiegelt sich dies noch nicht unmittelbar in den Kaufpreinsniveaus wider. Während für Premium-Geschäftshäuser in Bestlagen unverändert 3,70 % anzusetzen sind, notieren sowohl Prime-Büroobjekte als auch Top-Logistik-Assets bei jeweils 4,25 %.

Investments nach Lage



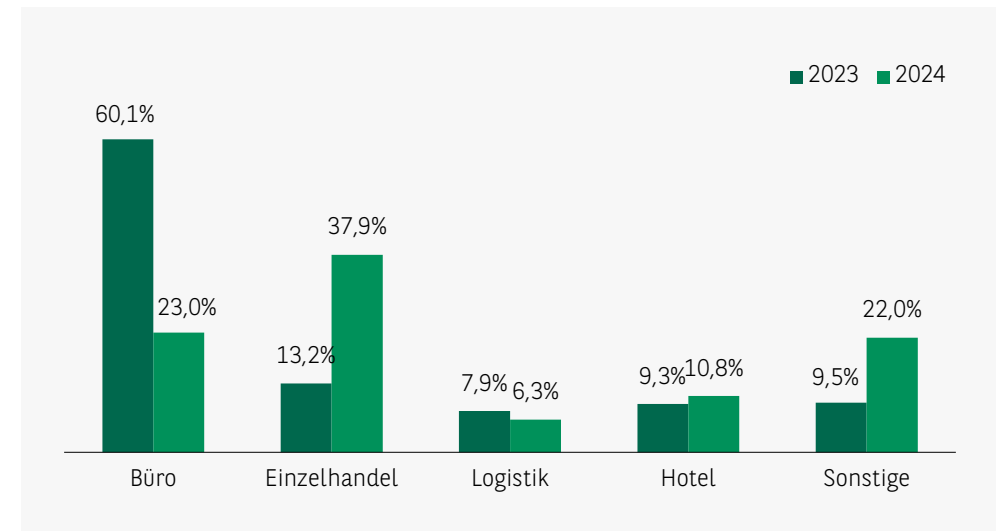
Investments nach Größenklassen



RETAIL-INVESTMENTS IN 2024 VOLUMENTREIBER

- Der Assetklassenvergleich wird 2024 von Einzelhandelsobjekten angeführt. Auf sie entfallen rund 38 % bzw. 1,35 Mrd. €. Dass der Retailsektor damit sogar ein im langjährigen Vergleich überdurchschnittliches Resultat verzeichnet, ist jedoch maßgeblich auf den Verkauf des KaDeWe für rund 1 Mrd. € von Signa an die Central Group zurückzuführen. Da im Jahresverlauf zudem einige Signa Bauvorhaben/ Entwicklungsgrundstücke, wie beispielsweise das P1 für rund 110 Mio. €, veräußert wurden, weist auch die Kategorie „Sonstige“ einen hohen Marktanteil auf. Büroobjekte kommen derweil nur auf 816 Mio. € und verzeichnen damit den niedrigsten Wert seit 2011.
- Dies spiegelt sich ebenfalls in der Verteilung des Volumens auf die einzelnen Teilmärkte wider. So trägt die Topcity aktuell nur 9 % bzw. rund 320 Mio. € zum Ergebnis bei (10-Jahres-Ø: 1,6 Mrd. €). Dies ist maßgeblich darauf zurückzuführen, dass der Teilmarkt so stark wie kein anderer in Berlin von großvolumigen Office-Objekten geprägt ist.

Investments nach Objektart



- Der Berliner Investmentmarkt ist noch ein ganzes Stück davon entfernt, an die Marktdynamik in den Jahren vor der Zinswende 2022 anzuknüpfen. Jedoch gibt es deutliche Anzeichen dafür, dass sich der eingeschlagene Erholungskurs sukzessive in den kommenden Quartalen fortsetzen dürfte.
- Hierzu zählt nicht zuletzt die spürbar verbesserte Stimmung auf Investoreseite, insbesondere auch von ausländischen Anlegern, die sich zuletzt wieder deutlich aktiver zeigten und auf der Suche nach Opportunitäten sind. Berlin steht mit seiner internationalen Strahlkraft hier entsprechend bereits jetzt im Fokus. Darüber hinaus ist es aktuell sehr wahrscheinlich, dass die EZB in den kommenden Monaten weitere Zinssenkungen vornimmt und sich damit perspektivisch auch die Finanzierungskonditionen weiter verbessern. Hierdurch sollte wiederum die Wahrscheinlichkeit von Großtransaktionen steigen, die mit Ausnahme von Sondersituationen, wie beispielsweise beim KaDeWe-Verkauf, in den vergangenen zwei Jahren nur sehr vereinzelt stattgefunden haben.
- Wie stark der Anstieg des Berliner Investmentvolumens in 2025 ausfallen wird, ist maßgeblich davon abhängig, wie die Erholung im Segment der Büro-Investments verläuft, die der der übrigen Assetklassen bislang hinterherläuft. Die Nutzermärkte senden jedenfalls aktuell bereits wieder positive Signale, da die Hauptstadt trotz konjunktureller Unsicherheiten in 2024 ein Flächenumsatzplus von 7 % verzeichnen kann. Dies dürfte das Vertrauen in die Assetklasse bestärken. Darüber hinaus befinden sich momentan auch größere Landmark-Deals in Vorbereitung, deren Umsetzung das Sentiment positiv beeinflussen dürften.
- Bei der Entwicklung der Nettospitzenrenditen erscheint es derweil wahrscheinlich, dass die gesunkenen Zinsniveaus bei steigender Investmentaktivität in den meisten Assetklassen im Jahresverlauf zu einer ersten leichten Kompression führen dürften.

Kennzahlen Investmentmarkt Berlin

INVESTMENTVOLUMEN	2023	2024	VERÄNDERUNG
Gesamt (Mio. €)	2.521	3.547	40,7%
Portfolioanteil (%)	9,0%	12,8%	3,8%-Pkte.
Anteil über 100 Mio. € (%)	41,3%	47,1%	5,8%-Pkte.
Anteil Büro (%)	60,1%	23,0%	-37,1%-Pkte.
Anteil Citylagen (%)	68,3%	72,8%	4,5%-Pkte.
Anteil ausländischer Käufer (%)	22,1%	59,3%	37,2%-Pkte.

NETTO-SPITZENRENDITEN	2023	2024	VERÄNDERUNG
Büro (%)	4,25%	4,25%	0 bp
Geschäftshäuser (%)	3,70%	3,70%	0 bp
Logistik (%)	4,25%	4,25%	0 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: 31.12.2024
Bildnachweis: ©TensorSpark – stock.adobe.com

MEHR ►
ERFAHREN