

J/J
Veränderung

12-Monats-
Prognose

1,09 Mrd. €

Transaktionsvolumen (aggr.)



29 %

Anteil internationales Kapital



2,75 %

Bürospitzenrendite, netto



29 %

Büroanteil Transaktionsvolumen



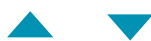
KONJUNKTURINDIKATOREN

J/J
Veränderung

12-Monats-
Prognose

10,5 %

Arbeitslosenquote Berlin
(Mrz. 2021)



807.000

Bürobeschäftigte Berlin
(Dez. 2019)



0,0 %

EZB-Leitzins
(Mrz. 2021)



-0,43 %

Bruttorendite 10-Jahres
Staatsanleihe (Q1 2021)



Quellen: Agentur für Arbeit, Riwi, Moody's Analytics

BÜROINVESTMENTS UNTERDURCHSCHNITTlich, HOHER ANTEIL AN GRUNDSTÜCKVERKÄUFEN

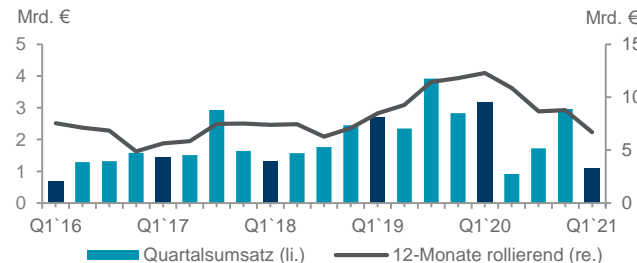
Der gewerbliche Investmentmarkt in Berlin erreicht im ersten Quartal 2021 ein Umsatzvolumen von rund 1,09 Mrd. €. Im Vergleich zum Rekord-Jahresauftakt des vergangenen Jahres entspricht das Ergebnis einem Rückgang von knapp 66 %. Auch im Vergleich zum jeweils ersten Quartal des 5-Jahresmittelwertes bedeutet das Resultat ein Minus von rund 41 %. Hauptausschlaggebend dafür waren fehlende großvolumige Portfoliodeals und ein Mangel an attraktiven und vor allem risikoarmen Anlageprodukten. Verkäufer und Käufer agierten angesichts der wirtschaftlichen Unsicherheiten vorsichtig abwartend. Die Vermarktung wurde auch durch erschwerte Bedingungen für Reisen und Besichtigungen eingeschränkt, so dass der Anteil internationaler Investoren lediglich bei 29 % lag.

Das Berliner Büroinvestmentvolumen erreicht im ersten Quartal rund 320 Mio. €. Das waren 85 % weniger als im sehr starken ersten Quartal 2020. Ein ähnlich verhaltenes Quartalsergebnis gab es zuletzt im Jahr 2014. Großvolumige und hochpreisige Bürotransaktionen sind zunächst ausgeblieben, so dass sich die bisher größte Bürotransaktion auf die Alte Post in Neukölln in der Karl-Marx-Straße für rund 100 Mio. € beschränkt. Als positiver Umsatztreiber hat sich im ersten Quartal vor allem der überdurchschnittlich hohe Umsatz mit Grundstücksverkäufen erwiesen, so dass sich der Anteil des Volumens der sonstigen Nutzungsarten auf insgesamt knapp 40 % summiert.

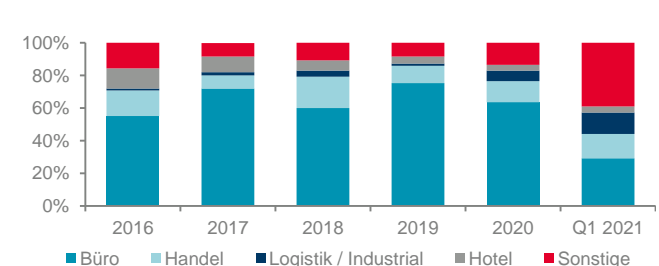
Zum Jahresauftakt bleibt das Transaktionsvolumen mit Handelsimmobilien auch deutlich unter dem Niveau des Vorjahresquartals (- 62 %). Erfreulich ist jedoch, dass die bisher größte Transaktion des Berliner Investmentmarktes auf den Verkauf eines Einkaufszentrums für rund 125 Mio. € entfällt. Eine deutliche Risikoaversität der Investoren ist jedoch in Hinblick auf innerstädtische Geschäftshäuser erkennbar.

Das Investmentvolumen mit Logistik und Industrial Immobilien hat mit rund 150 Mio. € das bisher stärkste Quartalsergebnis überhaupt erzielt. Das Umsatzvolumen hat sich gegenüber dem Vorjahr mehr als verdreifacht und liegt ebenfalls deutlich über dem 5-Jahresmittelwert der jeweils ersten Quartale.

GEWERBLICHES TRANSAKTIONSVOLUMEN*



TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH NUTZUNGSART



* Büro, Einzelhandel, Logistik / Industrial, Hotel, Sonstige (Freizeit, Pflege, Mischnutzung, Entwicklungsgrundstücke)

LOGISTIKRENDITE ERSTMALS UNTERHALB VON GESCHÄFTSHÄUSERN

Die Spitzenrendite für Büroimmobilien ist in den vergangenen 12 Monaten weiter gesunken und beträgt zum ersten Quartal 2021 2,75 %. Gegenüber dem vergleichbaren Quartal des Vorjahres entspricht dies einem Rückgang um 15 Basispunkte. Die dynamische Renditekompression innerhalb der Logistikimmobilien setzte sich weiter fort und erreicht ein neues Rekordniveau von aktuell 3,30 %. Seit Beginn der Pandemie im ersten Quartal 2020 ist die Spitzenrendite somit um 60 Basispunkte gesunken. Umgekehrt haben jedoch die nachlassende Nachfrage und Investitionsbereitschaft für innerstädtische Geschäftshäuser zu einer steigenden Rendite geführt. Innerhalb eines Jahres haben sie die Spitzenrendite um 50 Basispunkte auf aktuell 3,60 % erhöht.

Rund ein Drittel des gesamten gewerblichen Transaktionsvolumens entfällt im ersten Quartal auf Immobilien der Risikoklasse Core+. Opportunistische Investments schlagen vor allem aufgrund einer überdurchschnittlich hohen Anzahl an Grundstücksverkäufen positiv zu Buche. Hier ist vor allem die Portfoliotransaktion bestehend aus drei Grundstücken für insgesamt über 100 Mio. € von Gateway Real Estate an IMFARR zu erwähnen. Core Investments erreichen bisher niedrige Umsatzanteile von rund 13 %. Hier mangelt es bisher an großvolumigen Core-Transaktionen, vor allem an Büroimmobilien.

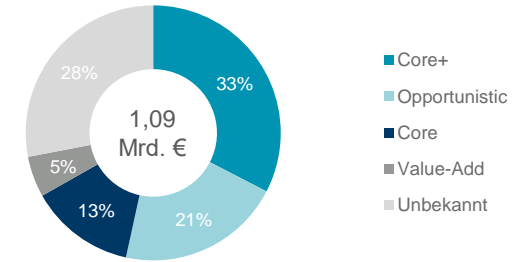
GROßTRANSAKTIONEN AUF NIEDRIGEM NIVEAU

Die Mehrheit des Berliner Transaktionsvolumens wurde in den beiden mittleren Preissegmenten zwischen 25 Mio. € bis 50 Mio. € und 50 Mio. bis 100 Mio. € umgesetzt. Das Volumen beläuft sich hier insgesamt auf mehr als 600 Mio. €. Gleichzeitig war auch die Anzahl der Transaktionen innerhalb dieser beiden Größenklassen am höchsten. Großtransaktionen oberhalb der 100 Mio. €-Grenze spielen bisher nur eine untergeordnete Rolle.

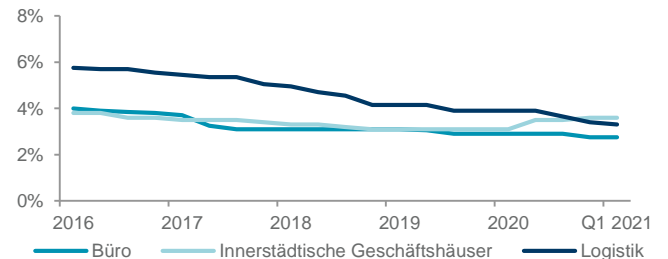
Ausblick

- Investoren legen aktuell besonderen Wert auf risikoarme Büroimmobilien mit sicheren Cash-Flows. Der Berliner Markt bietet dahingehend besonders gute Bedingungen durch den hohen Anteil der öffentlichen Verwaltung am Mieterbesatz.
- Zum Ende des Quartals leiteten Eigentümer wieder verstärkt Vorbereitungsprozesse für den Verkauf ein, weshalb in der zweiten Jahreshälfte mit mehr Abschlüssen und ansteigender Dynamik zu rechnen ist. Es sind auch einige große Abschlüsse zu erwarten.
- Trotz der Corona-Widrigkeiten ist bei Büroinvestments mit weiterer Renditekompression bei der Spitzenrendite um 10 Basispunkte auf 2,65 % zu rechnen.

TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH RISIKOKLASSEN Q1 2021

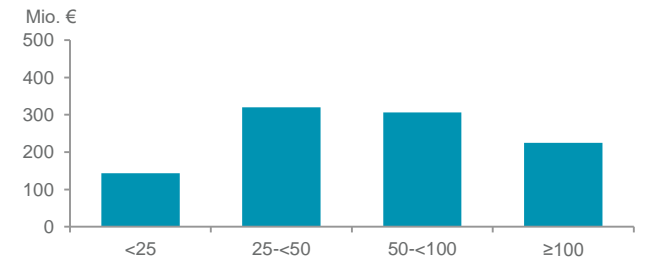


SPITZENRENDITEN NACH NUTZUNGSART*



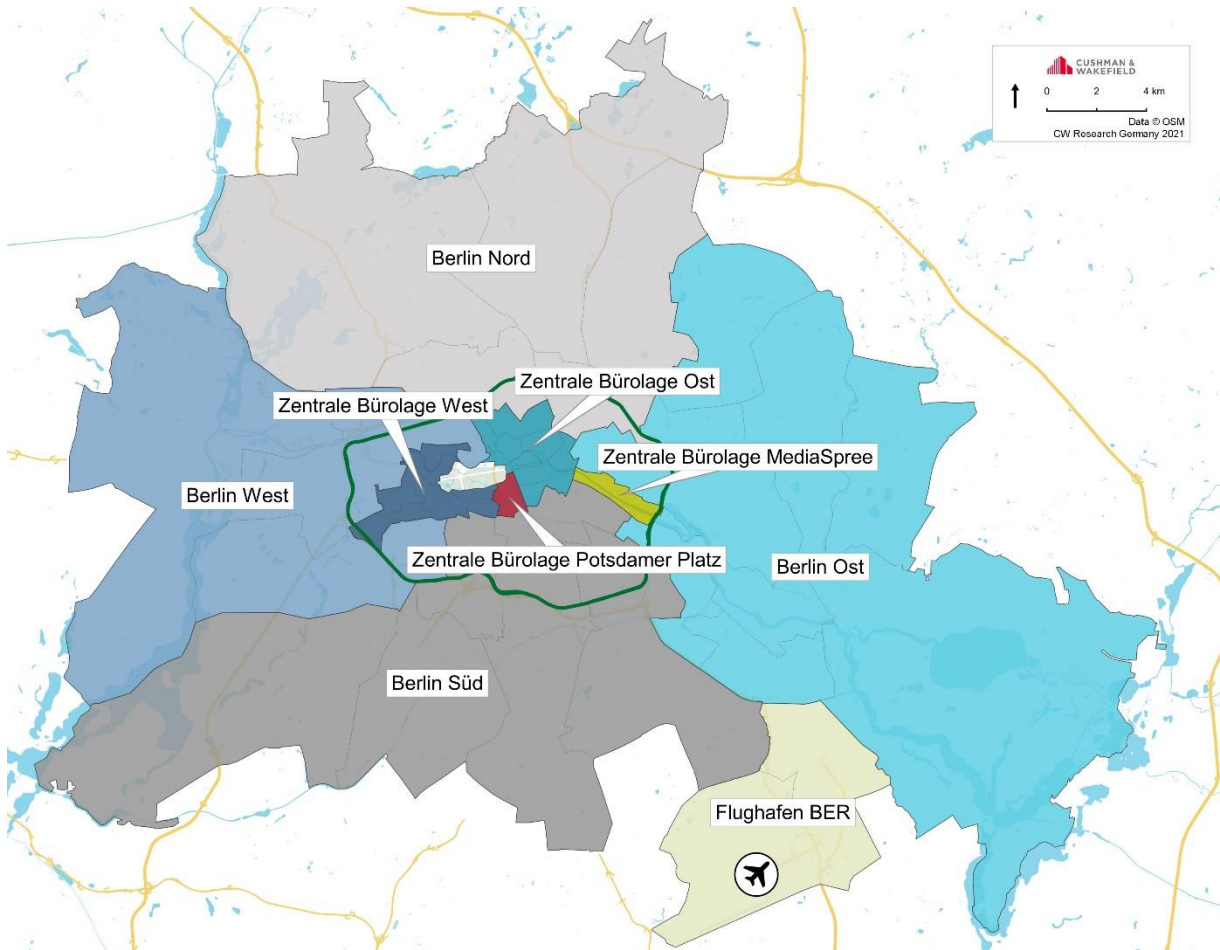
* Nettoanfangsrendite in der jeweiligen Nutzungsart

TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH GRÖßENKLASSEN Q1 2021*

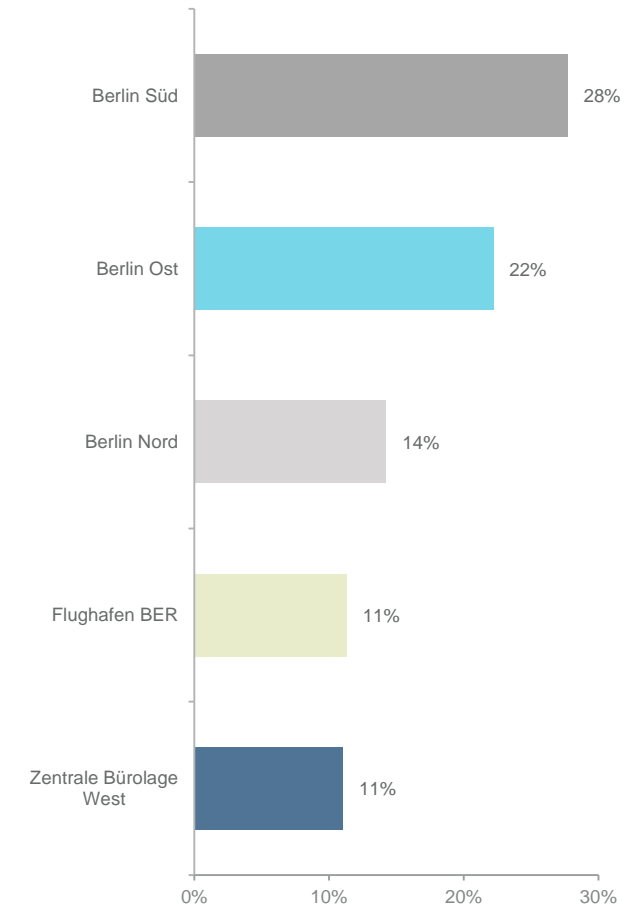


* Einzelne Größenklassen jeweils in Millionen Euro

ÜBERSICHT DER TEILMÄRKTE



TOP 5 TEILMÄRKTE NACH TRANSAKTIONSVOLUMEN



MARKTSTATISTIK Q1 2021

MARKT	Transaktionsvolumen (Mrd. €)	Anteil Büroinvestments	Anteil Handelsinvestments	Anteil Industrialinvestments	Anteil internationales Kapital	Spitzenrendite Büro*	Spitzenrendite innerstädt. Geschäftshäuser*	Spitzenrendite Logistik*
Berlin	1,09	29%	15%	13%	29%	2,75%	3,60%	3,30%
Veränderung J/J	-66%	-40 PP	+1 PP	+12 PP	-40 PP	-15 bps	+50 bps	-60 bps
Top 7-Märkte	3,68	51%	8%	13%	39%	2,87%	3,78%	3,34%
Veränderung J/J	-60%	-13 PP	-3 PP	+11 PP	-6 PP	-7 bps	+48 bps	-57 bps
Deutschland	9,54	34%	13%	21%	28%	2,87%	3,78%	3,34%
Veränderung J/J	-47%	-7 PP	-12 PP	+9 PP	-16 PP	-7 bps	+48 bps	-57 bps

*Spitzenrendite ist Nettoanfangsrendite und spiegelt erzielbare Werte wider. Spitzenrendite für Deutschland = Mittelwert der Top 7-Märkte.

BEDEUTENDE INVESTMENTTRANSAKTIONEN 2021

Objekt / Adresse	Quartal	Hauptnutzungsart	Teilmarkt	Verkäufer / Käufer	Preis (Mio. €)
Zehlendorfer Welle, Clayallee 328-334	Q1	Handel	Berlin Süd	Ares Management / Values Projektentwicklung	~ 125
3 Grundstücke im Portfolio	Q1	Grundstück	Berlin Süd	Gateway Real Estate / IMFARR	~ 120
The Curve, Am Studio 16	Q1	Büro	Berlin Ost	Signature Capital / BEOS AG	~ 90

Clemens von Arnim

Head of Capital Markets Berlin
Tel: +49 30 72 62 18 241
clemens.arnim@cushwake.com

Ursula-Beate Neißer

Head of Research Germany
Tel: +49 69 50 60 73 140
ursula-beate.neisser@cushwake.com

Robert Schmidt

Research Analyst
Tel: +49 30 72 62 18 280
robert.schmidt@cushwake.com

Helge Zahrnt, MRICS

Head of Research & Insight Germany
Tel: +49 40 300 88 11 50
helge.zahrnt@cushwake.com

A CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH PUBLICATION

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) is a leading global real estate services firm that delivers exceptional value for real estate occupiers and owners. Cushman & Wakefield is among the largest real estate services firms with approximately 51,000 employees in 400 offices and 70 countries.

©2021 Cushman & Wakefield. All rights reserved. The information contained within this report is gathered from multiple sources believed to be reliable. The information may contain errors or omissions and is presented without any warranty or representations as to its accuracy.