

J/J  
Veränderung

12-Monats-  
Prognose

**4,38 Mrd. €**

Transaktionsvolumen (kum.)



**65 %**

Anteil internationales Kapital



**2,60 %**

Bürospitzenrendite, netto



**28 %**

Büroanteil Transaktionsvolumen



## KONJUNKTURINDIKATOREN

J/J  
Veränderung

12-Monats-  
Prognose

**9,8 %**

Arbeitslosenquote Stadt Berlin  
(Jun. 2021)



**774.400**

Bürobeschäftigte Stadt Berlin  
(Dez. 2020)



**0,0 %**

EZB-Leitzins  
(Jun. 2021)



**-0,23 %**

Bruttorendite 10-Jahres  
Staatsanleihe (Q2 2021)



Quellen: Agentur für Arbeit, Moody's Analytics

## HOCHPREISIGE MISCHGENUTZTE OBJEKTE TREIBEN UMSATZ IN DIE HÖHE

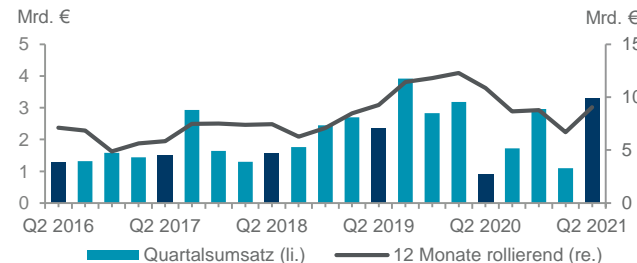
Der gewerbliche Investmentmarkt in Berlin erreicht im ersten Halbjahr 2021 ein Umsatzvolumen von rund 4,38 Mrd. €. Im Vergleich zur ersten Jahreshälfte 2020 entspricht das Ergebnis einer Steigerung um 7 %. Im Vergleich zum Mittelwert der ersten Halbjahre von 2016 bis 2020 ist das ein Plus von rund 29 %. Verantwortlich für das gute Resultat waren zahlreiche großvolumige Einzeltransaktionen und ein insgesamt starkes zweites Quartal mit rund 3,29 Mrd. € Transaktionsvolumen. Auffällig war auch der hohe Anteil internationalen Kapitals am Umsatz. Mit 65 % war dieser sogar 4 Prozentpunkte höher als vor einem Jahr. Zuletzt wurde 2017 ein noch höherer Wert in einem ersten Halbjahr erzielt.

Mischgenutzte Immobilien haben das Marktgeschehen dominiert. Rund 1,95 Mrd. € beziehungsweise 44 % des Umsatzes wurden damit realisiert. Dabei besitzen viele der mischgenutzten Immobilien auch einen bedeutenden Büroanteil und waren daher für Investoren interessant, die ihren Fokus üblicherweise auf die Assetklasse Büro richten. Dies gilt nicht zuletzt für die großvolumigen Objekte „Fürst“ und das „Quartier 206“ mit Büroanteilen von knapp 60 % bzw. ca. 65 % an der Gesamtmietfläche.

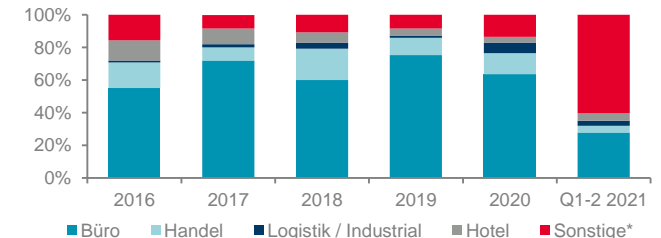
Transaktionen von reinen Büroimmobilien folgen auf Platz zwei mit 1,22 Mrd. € bzw. 28 % Umsatzanteil, darunter das „Weidt Park Corner“ und die „Park Kolonnaden“.

Transaktionen von Handelsimmobilien, beispielsweise die „Zehlendorfer Welle“, summierten sich auf 180 Mio. €, was nur 4 % des gesamten Umsatzes entspricht. Das Ergebnis liegt 58 % unter dem Durchschnitt der letzten 5 ersten Halbjahre. In diesem Segment macht sich die Zurückhaltung der Investoren für innerstädtische Geschäftshäuser und Shopping Center bemerkbar. Logistik- und Industrial-Immobilien erzielten einen Umsatz von 132 Mio. €, 12 % weniger als im Vorjahr. Der leichte Rückgang war dem Angebotsmangel geschuldet, nicht fehlender Nachfrage. Neben Mischimmobilien trugen auch gewerbliche Grundstücke erheblich dazu bei, dass die Kategorie der sonstigen Nutzungen so dominiert. In solche Grundstücke wurden 604 Mio. € investiert, was knapp 14 % des Gesamtumsatzes entspricht.

## GEWERBLICHES TRANSAKTIONSVOLUMEN\*



## TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH NUTZUNGSART



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

**SICHERE CASHFLOWS GEFRAGT**

Die Verteilung des Investitionsvolumens auf die Risikoklassen zeigt die aktuell vorherrschende Präferenz für sichere Cashflows und die geringe Nachfrage für risikoreichere Bestandsobjekte. Die Hälfte des investierten Kapitals entfällt auf Objekte der Klasse Core und weitere 18 % können der Klasse Core+ zugeordnet werden. Etwa die Hälfte des kombinierten Transaktionsvolumens im Bereich Value-Add und Opportunistic kommt allein durch Grundstücksverkäufe zustande.

**GROßTRANSAKTIONEN BESTIMMEN DEN MARKT**

Rund 68 % des Berliner Transaktionsvolumens wurde im Preissegment ab 100 Mio. € umgesetzt. Der Verkauf von 12 Objekten realisierte Erlöse von gut 3 Mrd. €. Die zweitwichtigste Größenklasse war die von 50 bis unter 100 Mio. € mit 15 % Umsatzanteil. Mit rund 240 Mio. € (5 %) spielte die Kategorie unter 25 Mio. € nur eine untergeordnete Rolle.

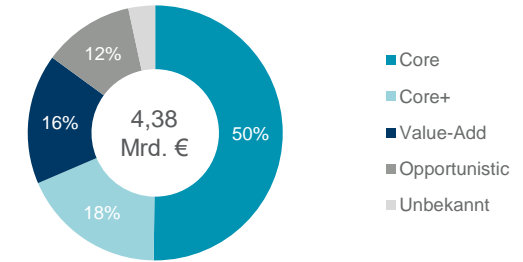
**STIEGENDE PREISE BEI LOGISTIK- UND BÜROIMMOBILIEN AUS DEM CORE-SEGMENT**

Die Spitzenrendite für Büroimmobilien liegt aktuell bei 2,60 % und damit 30 Basispunkte unter dem Vorjahreswert. Seit dem Beginn der Pandemie hat sich die Attraktivität von Objekten mit sicheren Cashflows, langen Mietvertragslaufzeiten und bonitätsstarken Mietern gesteigert. Der Berliner Büromarkt ist für diese Investitionen wegen des hohen Anteils der öffentlichen Hand am Mieterbesatz besonders interessant. Prime-Logistik- und Light-Industrial-Immobilien werden in der Region Berlin derzeit mit einer Spitzenrendite von 3,30 % gehandelt. Ende Juni 2020 lag der Wert noch bei 3,90 %. Dazu beigetragen hat insbesondere der beschleunigte Trend zum Online-Handel während der Pandemie. Die Spitzenrendite für Geschäftshäuser in 1-A-Lagen notiert zum Ende des zweiten Quartals 2021 bei 3,50 % und damit unverändert zum Vorjahr.

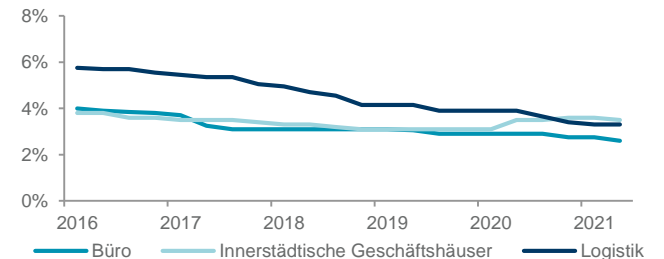
**Ausblick**

- Mit den Impffortschritten intensivieren die Marktakteure auch wieder ihre Vermarktungsaktivitäten. Trotz neuer Unsicherheiten bezüglich der Delta-Variante sollte in der zweiten Jahreshälfte ein solides Investmentvolumen anfallen. Insbesondere bei Büroimmobilien stehen noch einige größere Abschlüsse bevor, sodass zum Jahresende ein Investitionsvolumen von ca. 7,5 Mrd. € realistisch ist.
- Wegen der hohen Liquidität an den Kapitalmärkten und der Suche nach risikoarmen Investitionen ist bei der Spitzenrendite für Büroimmobilien bis zum Jahresende mit einer weiteren leichten Renditekompression zu rechnen. Gleiches gilt für Logistikimmobilien. Für Geschäftshäuser in 1-A-Lagen bieten die zunehmenden Lockerungen im Einzelhandel die Ausgangsbedingungen für eine wieder anziehende Nachfrage.

**TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH RISIKOKLASSEN Q1-2 2021**

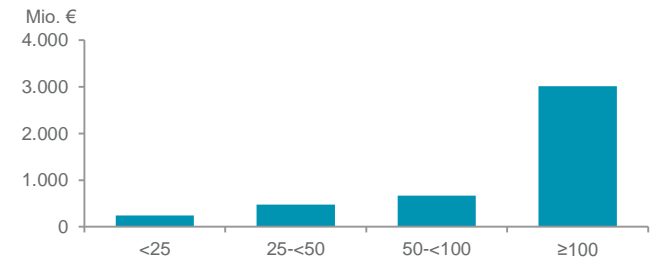


**SPITZENRENDITEN NACH NUTZUNGSART\***



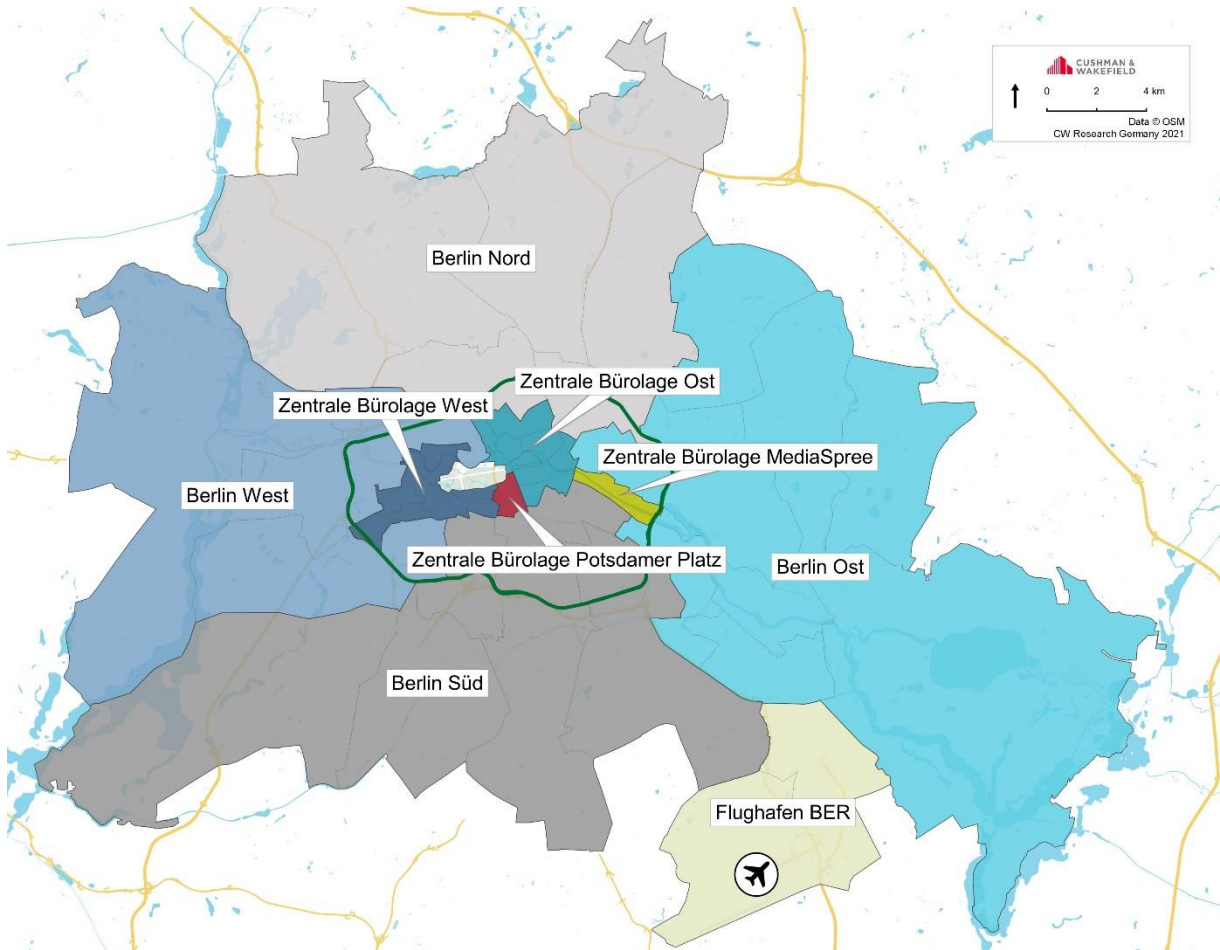
\* Nettoanfangsrendite in der jeweiligen Nutzungsart

**TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH GRÖßENKLASSEN Q1-2 2021\***

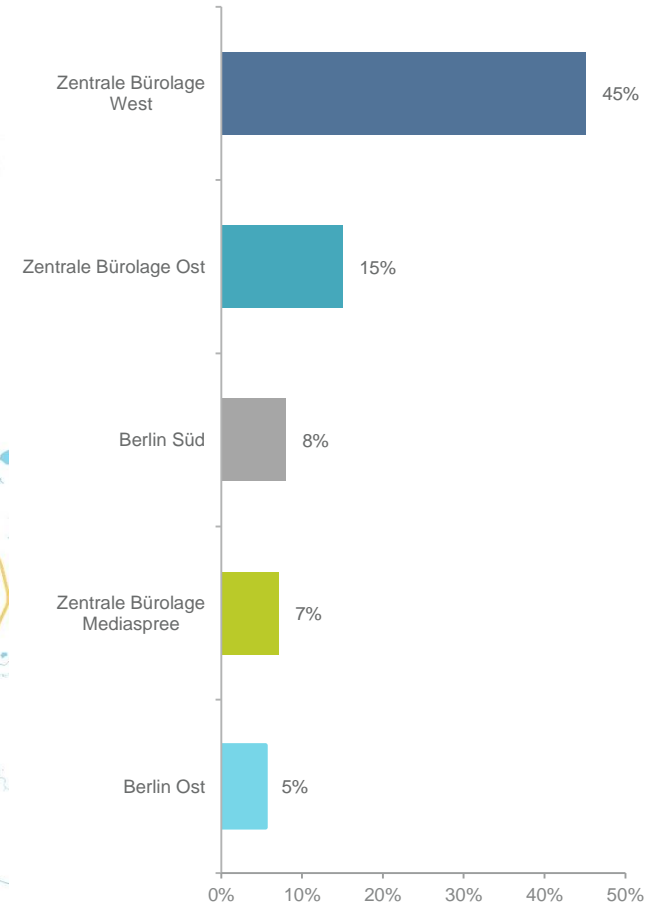


\* Einzelne Größenklassen jeweils in Millionen Euro

## ÜBERSICHT DER TEILMÄRKTE



## TOP-5 TEILMÄRKTE NACH TRANSAKTIONSVOLUMEN Q1-2 2021



## MARKTSTATISTIK Q1-2 2021

MARKT	Transaktionsvolumen (Mrd. €)	Anteil Büroinvestments	Anteil Handelsinvestments	Anteil Industrialinvestments	Anteil internationales Kapital	Spitzenrendite Büro*	Spitzenrendite innerstädt. Geschäftshäuser*	Spitzenrendite Logistik*
Berlin	4,38	28%	4%	3%	65%	2,60%	3,50%	3,30%
Veränderung J/J	+7%	-37 PP	-9 PP	-1 PP	+4 PP	-30 bps	0 bps	-60 bps
<b>Top-7 Märkte</b>	<b>12,19</b>	<b>52%</b>	<b>3%</b>	<b>7%</b>	<b>35%</b>	<b>2,84%</b>	<b>3,68%</b>	<b>3,31%</b>
Veränderung J/J	-14%	-14 PP	-6 PP	+3 PP	-3 PP	-11 bps	-2 bps	-60 bps
<b>Deutschland</b>	<b>22,08</b>	<b>43%</b>	<b>10%</b>	<b>16%</b>	<b>38%</b>	<b>2,84%</b>	<b>3,68%</b>	<b>3,31%</b>
Veränderung J/J	-23%	+3 PP	-13 PP	+4 PP	-4 PP	-11 bps	-2 bps	-60 bps

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

## AUSGEWÄHLTE INVESTMENTTRANSAKTIONEN 2021

Objekt / Adresse	Quartal	Hauptnutzungsart	Teilmarkt	Verkäufer / Käufer	Preis (Mio. €)
FÜRST, Kurfürstendamm 207, 208	Q2	Mischnutzung	Zentrale Bürolage West	Vivion / Aggregate Holdings S.A.	~ 1.250
Q206, Friedrichstraße 71	Q2	Mischnutzung	Zentrale Bürolage Ost	Credit Suisse / RFR	~ 220
Weidt Park Corner, Otto-Weidt-Platz	Q2	Büro	Zentrale Bürolage Ost	DWI Grundbesitz / Generali	~ 200
Gloria Galerie, Kurfürstendamm 12	Q2	Büro	Zentrale Bürolage West	Centrum / RFR	~ 168
PIER16, Stralauer Allee 15-16	Q2	Grundstück	Zentrale Bürolage MediaSpree	RFR / Vertraulich	~ 140

**Clemens von Arnim**

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

**Helge Zahrt, MRICS**

Head of Research & Insight Germany  
Tel: +49 40 300 88 11 50  
[helge.zahrt@cushwake.com](mailto:helge.zahrt@cushwake.com)

**Robert Schmidt**

Research Analyst  
Tel: +49 30 72 62 18 280  
[robert.schmidt@cushwake.com](mailto:robert.schmidt@cushwake.com)

**Ursula-Beate Neißer**

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