

J/J  
Veränderung

12-Monats-  
Prognose

**6,70 Mrd. €**

Transaktionsvolumen (kum.)



**52 %**

Anteil internationales Kapital



**2,60 %**

Bürospitzenrendite, netto



**37 %**

Büroanteil Transaktionsvolumen



### KONJUNKTURINDIKATOREN

J/J  
Veränderung

12-Monats-  
Prognose

**9,4 %**

Arbeitslosenquote Stadt Berlin  
(Sep. 2021)



**789.300**

Bürobeschäftigte Stadt Berlin  
(Dez. 2020)



**0,0 %**

EZB-Leitzins  
(Sep. 2021)



**-0,41 %**

Bruttorendite 10-Jahres  
Staatsanleihe (Q3 2021)



Quellen: Bundesagentur für Arbeit, Moody's Analytics

### ÜBERDURCHSCHNITTLICH HOHER UMSATZ AM BERLINER INVESTMENTMARKT

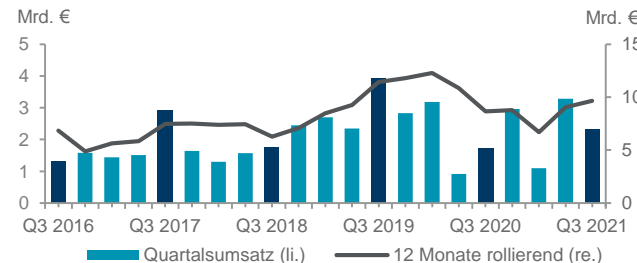
Rund 6,7 Mrd. € wurden in den ersten neun Monaten des Jahres 2021 auf dem Berliner Investmentmarkt für gewerbliche Immobilien umgesetzt. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum ist das ein Plus von 15 %. Im Vergleich zum Mittelwert von Q1-3 von 2016 bis 2020 ist das Ergebnis 17 % stärker. Auf das dritte Quartal entfielen 2,3 Mrd. €. Der Anteil internationalen Kapitals am Umsatz fiel mit 52 % im Vergleich zum Fünf-Jahresschnitt durchschnittlich aus.

Büroimmobilien waren im laufenden Jahr mit 37 % Umsatzanteil die meistgehandelte Nutzungsart, auch wenn der Anteil am Gesamtvolumen unterdurchschnittlich ausfiel (Fünfjahresmittel Q1-3: 62 %). Die größten Bürotransaktionen waren die Victoriastadt Lofts mit 425 Mio. € und das Gesundheitsministerium mit 214 Mio. €. Auf mischgenutzte Immobilien entfiel mit 30 % und 2,0 Mrd. € ein vergleichsweise hoher Anteil des investierten Kapitals. Viele der mischgenutzten Immobilien besitzen auch einen bedeutenden Büroanteil und waren daher für Investoren interessant, die ihren Fokus üblicherweise auf die Assetklasse Büro richten, so zum Beispiel die mit Abstand größte Transaktion des Jahres, das „Fürst“ mit einem Büroanteil von knapp 60 %.

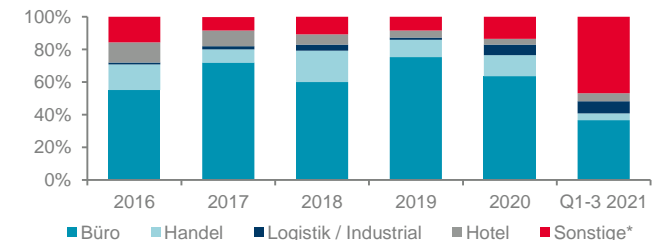
Ein gutes Ergebnis erzielten Logistikimmobilien, die für 7 % (500 Mio. EUR) des bisherigen Jahresumsatzes verantwortlich waren. Gegenüber dem bereits überdurchschnittlich starken Vorjahreszeitraum entspricht das nochmals einer Steigerung von 208 %. Lediglich 4 % des bisher erfassten Volumens entfielen auf Handelsimmobilien. Die registrierten 270 Mio. € entsprechen einem Minus von 75 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Für innerstädtische Geschäftshäuser und Shopping Center herrscht nach wie vor Zurückhaltung vor. Mit 960 Mio. € wurde dagegen viel Kapital in gewerbliche Grundstücke investiert.

41 % des insgesamt investierten Kapitals kamen von Investment- und Asset-Managern. Es folgten Projektentwickler mit 20 % und Versicherungen/Pensionsfonds mit 14 %.

### GEWERBLICHES TRANSAKTIONSVOLUMEN\*



### TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH NUTZUNGSARTEN



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

**CORE-IMMOBILIEN WEITER IM FOKUS, DOCH RISIKOBEREITSCHAFT STEIGT**

Die seit dem Beginn der Pandemie verstärkt ausgeprägte Präferenz für sichere Cashflows spiegelt sich noch immer in der Verteilung des Investitionsvolumens auf die Risikoklassen wider. Gut 43 % der Gesamtinvestitionen entfielen auf Core-Immobilien, 14 % gehörten zur Risikoklasse Core+. Die Risikobereitschaft steigt aber inzwischen wieder, was sich zum Beispiel im großen Interesse an Entwicklungsgrundstücken äußert. Value-add und Opportunistic vereinigten 23 und 14 % des Investmentvolumens auf sich.

**HOHER ANTEIL VON GROßTRANSAKTIONEN**

Rund 63 % des Berliner Transaktionsvolumens wurde im Preissegment ab 100 Mio. € umgesetzt. Der Verkauf von 18 Objekten realisierte Erlöse von gut 4,2 Mrd. €. Die zweitwichtigste Größenklasse war die von 50 bis unter 100 Mio. € mit 20 % Umsatzanteil. Mit rund 370 Mio. € (6 %) spielte die Kategorie unter 25 Mio. € nur eine untergeordnete Rolle.

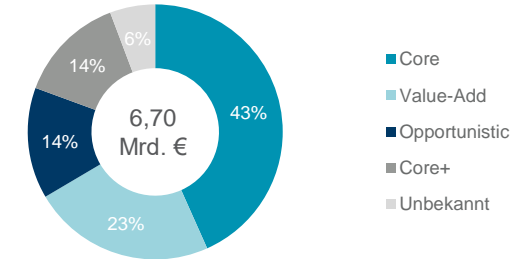
**REKORD BEI RENDITEN FÜR BÜROS MIT BONITÄTSSTARKEN MIETERN**

Die Spitzenrendite für Berliner Büroimmobilien liegt aktuell bei 2,60 % und damit 30 Basispunkte unter dem Vorjahreswert. Ausgeprägte Renditekompressionen werden insbesondere bei Objekten mit bonitätsstarken Mietern, wie dem Staat, beobachtet. Unter diesen Voraussetzungen sind in Einzelfällen auch in peripheren Lagen inzwischen Nettorenditen von nur noch knapp über 3 % möglich. Prime Logistikimmobilien werden derzeit mit einer Spitzenrendite von 3,10 % gehandelt. Das sind 55 Basispunkte weniger als ein Jahr zuvor. Die Spitzenrendite für innerstädtische Geschäftshäuser notiert zum Ende des dritten Quartals bei 3,45 %, 5 Basispunkte unter dem Vorjahreswert.

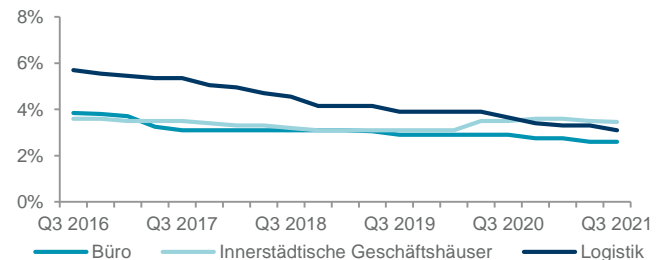
**Ausblick**

- Der wieder anziehende Bürovermietungsmarkt wirkt sich positiv auf den Investmentmarkt aus. Zudem zeigen die letzten Jahrzehnte, dass das vierte Quartal meist das umsatzstärkste ist. Bis Jahresende rechnet C&W über alle gewerblichen Nutzungen hinweg daher mit einem Investmentvolumen von mindestens 9,0 Mrd. €.
- Wegen der hohen Liquidität an den Kapitalmärkten und der hohen Nachfrage nach Büroimmobilien mit bonitätsstarken Mietern, wie dem Staat, ist bis zum Jahresende mit einer weiteren leichten Kompression der Bürospitzenrendite zu rechnen. Auch bei Prime Logistikimmobilien sollte die Rendite sinken. Für Geschäftshäuser in 1-A-Lagen sind nach der jüngsten leichten Kompression keine weiteren Veränderungen für die nächsten drei Monate zu erwarten.

**TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH RISIKOKLASSEN Q1-3 2021**

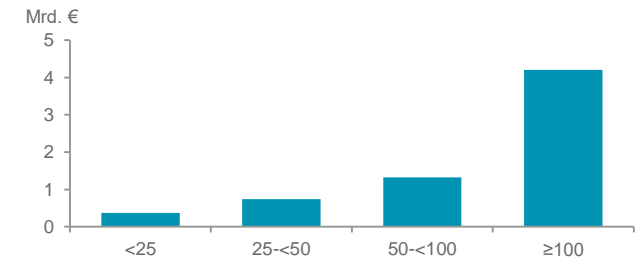


**SPITZENRENDITEN NACH NUTZUNGSARTEN\***



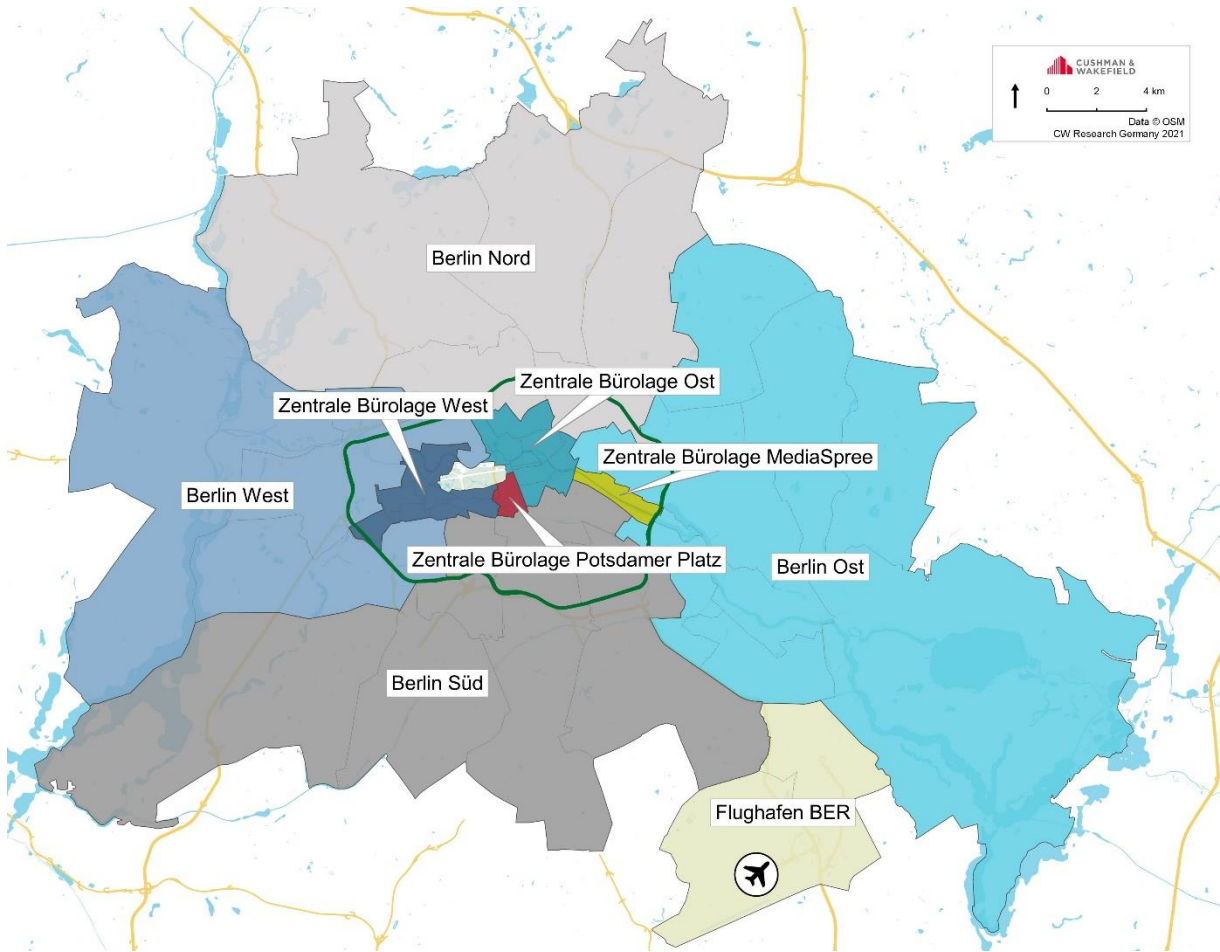
\* Nettoanfangsrendite in der jeweiligen Nutzungsart

**TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH GRÖßENKLASSEN Q1-3 2021\***

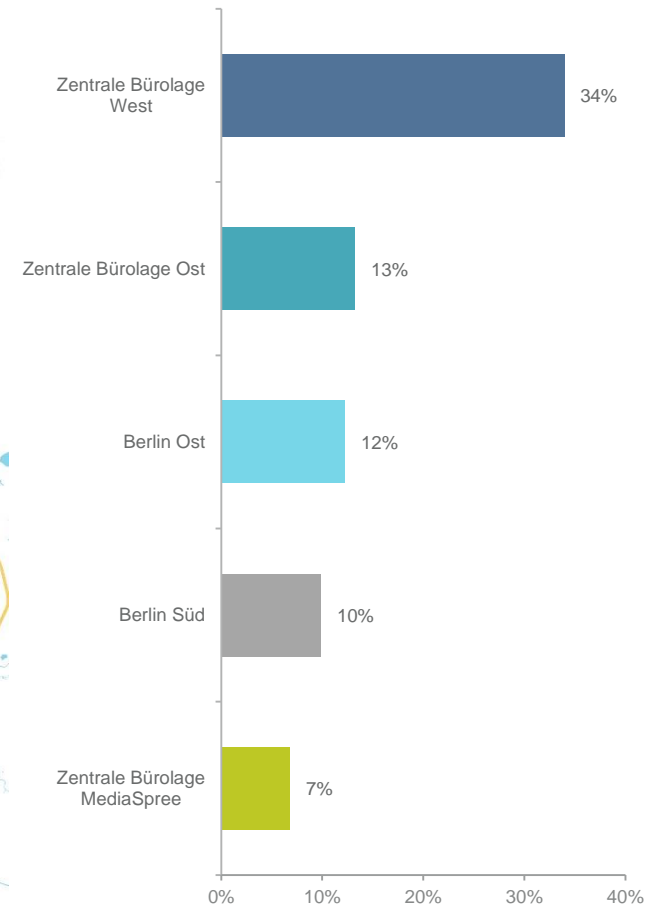


\* Einzelne Größenklassen jeweils in Millionen Euro

## ÜBERSICHT DER TEILMÄRKTE



## TOP-5 TEILMÄRKTE NACH TRANSAKTIONSVOLUMEN\*



\*Q1-Q3



### MARKTSTATISTIK Q1-3 2021

MARKT	Transaktionsvolumen (Mrd. €)	Anteil Büroinvestments	Anteil Handelsinvestments	Anteil Industrialinvestments	Anteil internationales Kapital	Spitzenrendite Büro*	Spitzenrendite innerstädt. Geschäftshäuser*	Spitzenrendite Logistik*
<b>Berlin</b>	<b>6,70</b>	<b>37 %</b>	<b>4 %</b>	<b>7 %</b>	<b>52 %</b>	<b>2,60 %</b>	<b>3,45 %</b>	<b>3,10 %</b>
Veränderung J/J	+15 %	-23 PP	-14 PP	+3 PP	-1 PP	-30 BPS	-5 BPS	-55 BPS
<b>Top-7 Märkte</b>	<b>21,22</b>	<b>59 %</b>	<b>2 %</b>	<b>8 %</b>	<b>39 %</b>	<b>2,80 %</b>	<b>3,63 %</b>	<b>3,11 %</b>
Veränderung J/J	+2 %	-1 PP	-8 PP	+3 PP	-2 PP	-14 BPS	-7 BPS	-55 BPS
<b>Deutschland</b>	<b>37,89</b>	<b>44 %</b>	<b>14 %</b>	<b>15 %</b>	<b>37 %</b>	<b>2,80 %</b>	<b>3,63 %</b>	<b>3,11 %</b>
Veränderung J/J	-8 %	+4 PP	-9 PP	+2 PP	-2 PP	-14 BPS	-7 BPS	-55 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
Victoriastadt Lofts, Schreiberhauer Straße 30	Q3	Büro	Berlin Ost	Schroders / Signa	~ 425
Gloria Galerie, Kurfürstendamm 13-15	Q2	Mischnutzung	Zentrale Bürolage West	Centrum / Generali	~ 275
Gesundheitsministerium, Friedrichstraße 108	Q3	Büro	Zentrale Bürolage Ost	Momeni / HanseMerkur	~ 214
Q206, Friedrichstraße 71	Q2	Mischnutzung	Zentrale Bürolage Ost	Credit Suisse / RFR	~ 220

#### Clemens von Arnim

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

#### Robert Schmidt

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

#### 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 50,000 employees in 400 offices and 60 countries. In 2020, the firm had revenue of \$7.8 billion across core services of property, facilities and project management, leasing, capital markets, valuation and other services. To learn more, visit [www.cushmanwakefield.com](http://www.cushmanwakefield.com) or follow @CushWake on Twitter.

©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.