

J/J
Veränderung 12-Monats-
Prognose

11,29 Mrd. €

Transaktionsvolumen (kum.)



62 %

Anteil internationales Kapital



2,60 %

Bürospitzenrendite, netto



45 %

Büroanteil Transaktionsvolumen



KONJUNKTURINDIKATOREN

J/J
Veränderung 12-Monats-
Prognose

8,8 %

Arbeitslosenquote Stadt Berlin
(Dez. 2021)



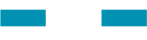
783.200

Bürobeschäftigte Stadt Berlin
(Dez. 2021)



0,0 %

EZB-Leitzins
(Dez. 2021)



-0,28 %

Bruttorendite 10-Jahres
Staatsanleihe (Q4 2021)



Quellen: Bundesagentur für Arbeit, Moody's Analytics

STIEGENDE KAPITALWERTE TREIBEN TRANSAKTIONSVOLUMINA NACH OBEN

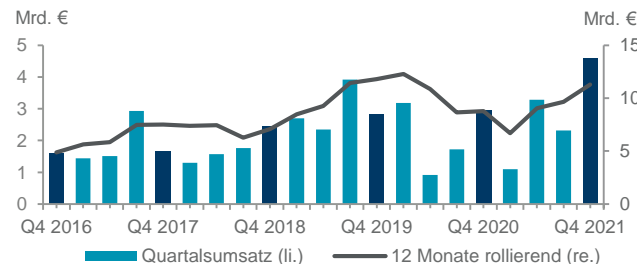
Für das Jahr 2021 wurde ein gewerbliches Immobilientransaktionsvolumen von 11,29 Mrd. € für den Berliner Markt registriert. Dieser Wert lag 29 % höher als 2020 und 41 % über dem 5-Jahresdurchschnitt. Das Rekordergebnis aus dem Jahr 2019 wurde nur um 4 % verfehlt. Mit 4,6 Mrd. € war das Abschlussquartal besonders umsatzstark. 15 von 33 Objekten mit einem Kaufpreis ab 100 Mio. € entfielen auf diesen Zeitraum. Der Anteil internationalen Kapitals am Umsatz fiel mit 62 % höher aus als im 5-Jahresschnitt (54 %).

Der größte Anteil des 2021 investierten Kapitals floss mit 45 % beziehungsweise etwa 5,1 Mrd. € in klassische Büroimmobilien. Das waren 5 % weniger als im Vorjahr. Erläuternd festzuhalten für diese Zahlen ist, dass C&W große Objekte mit nicht unerheblichem Büroflächenanteil dem Bereich „Mischgenutzte Immobilien“ zugeordnet hat. Für diese wurde ein Transaktionsvolumen von rund 2,2 Mrd. € registriert. Das entspricht 19 % des Gesamtvolumens. Die größte Einzeltransaktion stellte dabei die Veräußerung des „Fürst“ für einen Preis von mehr als 1 Mrd. € dar.

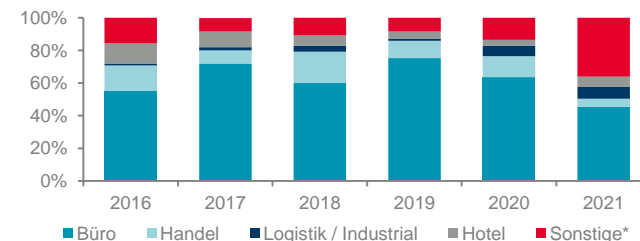
Logistikimmobilien erreichten ein noch nie dagewesenes Transaktionsvolumen von 850 Mio. € und einen Marktanteil von 8 %. Gegenüber dem bereits starken Vorjahr entspricht das einer Steigerung um 55 %. Nur 5 % des erfassten Volumens entfielen auf Handelsimmobilien. Die 550 Mio. € entsprechen einem Minus von 52 % im Vergleich zu 2020. Auffällig groß war die Zahl der Transaktionen mit gewerblichen Grundstücken. Rund 1,8 Mrd. € wurden in diesem Bereich umgesetzt, was die rege Aktivität der Projektentwickler in Berlin widerspiegelt.

Der Trend steigender Investmentvolumina für den Berliner Markt beruht vor allem auf einem verstärktem Kapitalwertwachstum, welches seit Ende 2015 besonders ausgeprägt ist. Seitdem sind die Kapitalwerte für Prime-Büroimmobilien um 168 % gestiegen. Die Kapitalwerte für Prime-Logistikimmobilien konnten mit 141 % Wachstum seit 2015 ebenfalls deutlich zulegen. Im Einzelhandel ist das Bild differenzierter, mit vergleichsweise moderatem Kapitalwertwachstum bei Fachmarktzentren und Supermärkten von 66 % und 49 %, Stabilität bei Prime-High-Street-Objekten und Verlusten bei Shopping Centern in Höhe von 28 %.

GEWERBLICHES TRANSAKTIONSVOLUMEN*



TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH NUTZUNGSARTEN



* Büro, Handel, Logistik / Industrial, Hotel, Sonstige (Freizeit, Pflege, Mischnutzung, Entwicklungsgrundstücke u.a.)

CORE-IMMOBILIEN WEITER IM FOKUS, ABER AUCH GROÙE VALUE-ADD DEALS

Im Jahr 2021 dominierten wieder Core-Immobilien, auf die 43 % der Gesamtinvestitionen entfielen. Aber auch Value-Add-Objekte waren beliebt, mit 25 % Umsatzanteil. Darunter befanden sich auch einige sehr großvolumige Transaktionen, wie die Victoriastadt Lofts und das Boulevard Berlin. Die Risikoklassen Core+ und Opportunistic machten 13 % und 11 % des Investitionsvolumens aus.

HOHER ANTEIL VON GROÙSTRANSAKTIONEN

Rund 63 % des Berliner Transaktionsvolumens wurde im Preissegment ab 100 Mio. € umgesetzt. Der Verkauf von 33 Objekten realisierte Erlöse von knapp 7,1 Mrd. €. Die zweitwichtigste Größenklasse war die von 50 bis unter 100 Mio. € mit 18 % Umsatzanteil. An dritter Stelle folgt die Kategorie von 25 bis unter 50 Mio. € mit gut 1,4 Mrd. € und 13 %.

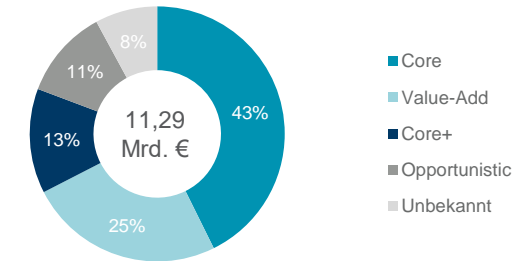
SINKENDE SPITZENRENDITE IN ALLEN ASSETKLASSEN

Die Spitzenrendite für Berliner Büroimmobilien lag Ende 2021 bei 2,60 % und damit 15 Basispunkte unter dem Vorjahreswert. Noch ausgeprägter war die Renditekompression bei Objekten durchschnittlicher Ausstattungsqualität in Top-Lagen mit 40 Basispunkten. Hochwertige Logistik Immobilien werden derzeit mit einer Spitzenrendite von 3,00 % gehandelt. Das sind 40 Basispunkte weniger als ein Jahr zuvor. Die Spitzenrendite für innerstädtische Geschäftshäuser sank im Laufe des 4. Quartals um 10 Basispunkte auf 3,35 % und liegt damit 15 Basispunkte unter dem krisenbedingten Hoch, welches ein Jahr zuvor erreicht wurde.

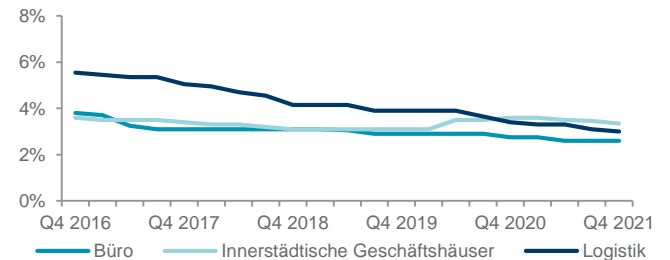
Ausblick

- Die bereits eingetretene Erholung am Büovermietungsmarkt wird sich weiter am Investmentmarkt bemerkbar machen. Für das Jahr 2022 rechnet C&W über alle gewerblichen Nutzungen hinweg daher mit einem Investmentvolumen von mehr als 12,0 Mrd. €.
- Wegen hoher Inflationsraten und eines boomenden Arbeitsmarktes hat die US-Notenbank angekündigt, ihre Geldpolitik zu straffen. Die US-Anleihekäufe werden bis März eingestellt und der Anleihemarkt preist derzeit drei bis vier Zinserhöhungen für 2022 ein. Die EZB wird zumindest die zusätzlichen Anleihekäufe im Rahmen des PEPP Ende März auslaufen lassen. Leitzinsanhebungen für 2022 hat sie allerdings bisher nicht angekündigt. Insgesamt geht der Trend in 2022 jedoch eher in Richtung restriktivere Geldpolitik.
- Deutliche Renditekompressionen für Immobilien, wie in 2021 werden daher unwahrscheinlicher. Für das neue Jahr erwartet C&W eine stabile Bürospitzenrendite. Für innerstädtische Geschäftshäuser ist mit einer sich entspannenden pandemischen Situation trotz wahrscheinlichem Gegenwind durch das Zinsumfeld eine leichte Kompression der Spitzenrendite wahrscheinlich. Auch bei Logistikimmobilien ist noch mit einer leichten Renditekompression in 2022 zu rechnen.

TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH RISIKOKLASSEN Q1-4 2021

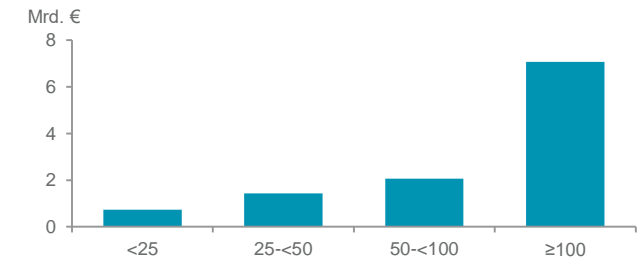


SPITZENRENDITEN NACH NUTZUNGSARTEN*



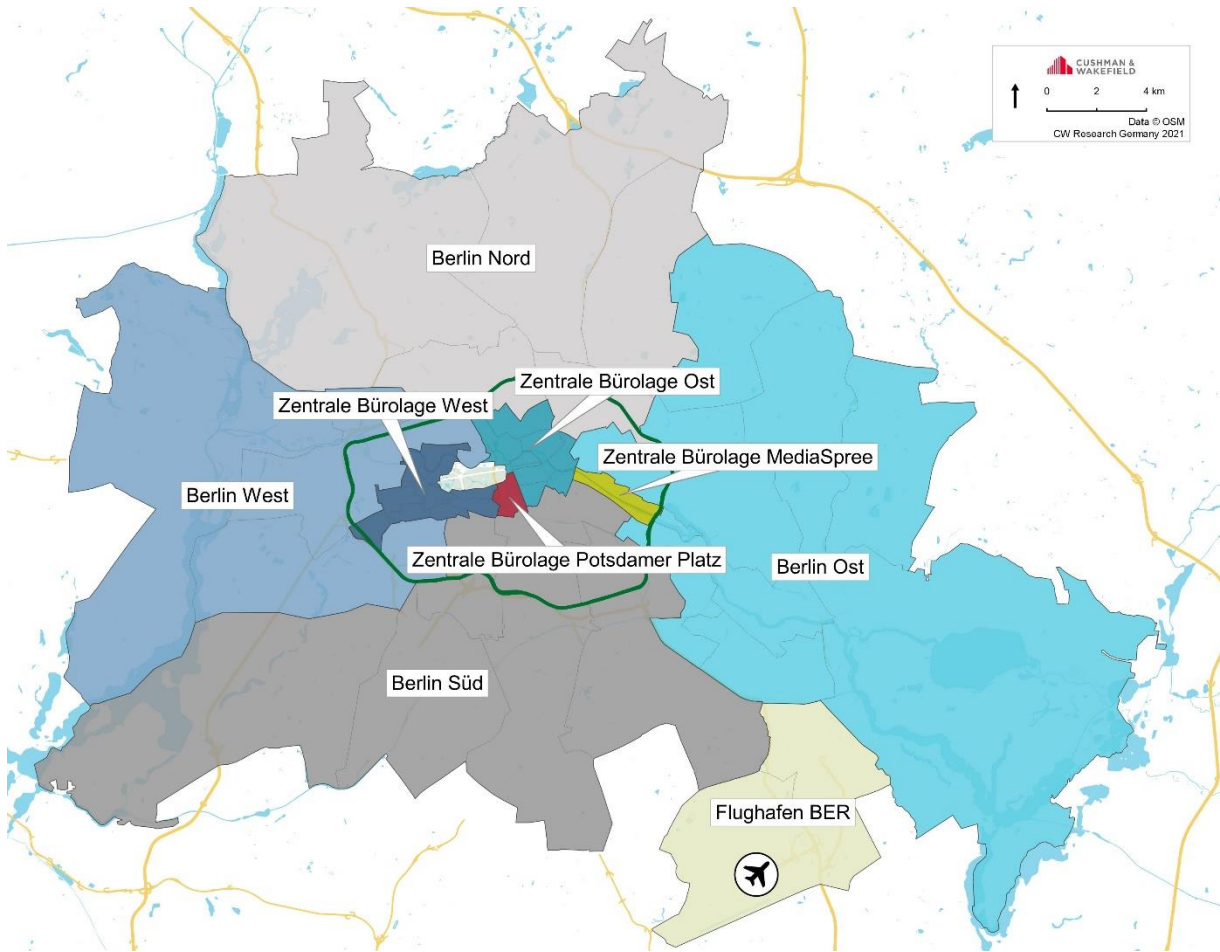
* Nettoanfangsrendite in der jeweiligen Nutzungsart

TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH GRÖÙENKLASSEN Q1-4 2021*

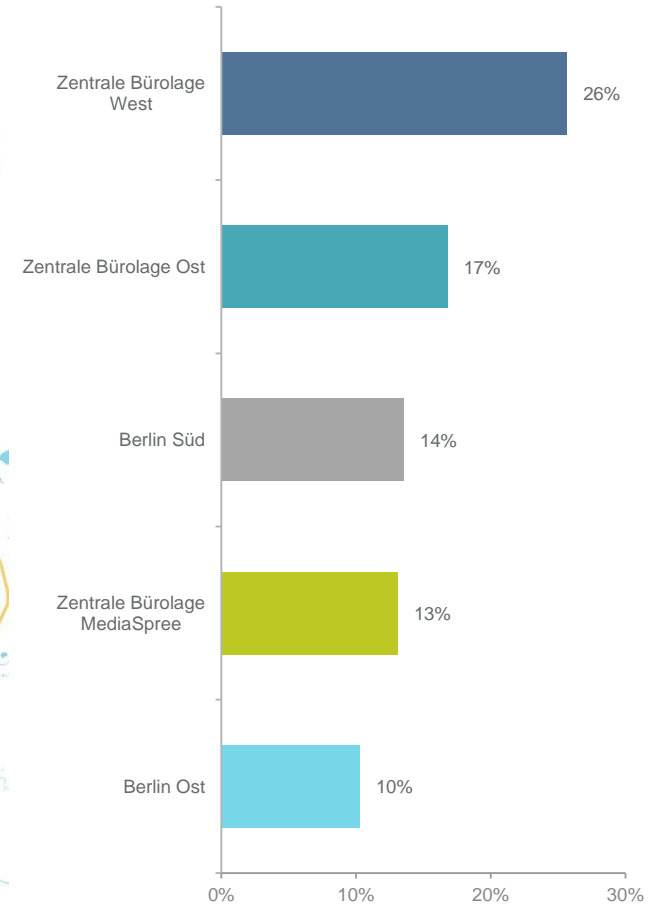


* Einzelne Größenklassen jeweils in Millionen Euro

ÜBERSICHT DER TEILMÄRKTE



TOP-5 TEILMÄRKTE NACH TRANSAKTIONSVOLUMEN*



*Q1-3

MARKTSTATISTIK Q1-4 2021

MARKT	Transaktionsvolumen (Mrd. €)	Anteil Büroinvestments	Anteil Handelsinvestments	Anteil Industrialinvestments	Anteil internationales Kapital	Spitzenrendite Büro*	Spitzenrendite innerstädt. Geschäftshäuser*	Spitzenrendite Logistik*
Berlin	11,29	45 %	5 %	8 %	62 %	2,60 %	3,35 %	3,00 %
Veränderung J/J	+29 %	-18 PP	-8 PP	+1 PP	+16 PP	-15 BPS	-25 BPS	-40 BPS
Top-7 Märkte	34,58	65%	2%	7%	44%	2,76%	3,51%	3,01%
Veränderung J/J	+10%	0 PP	-6 PP	+2 PP	+4 PP	-13 BPS	-27 BPS	-48 BPS
Deutschland	60,06	47%	12%	15%	38%	2,76%	3,51%	3,01%
Veränderung J/J	+3%	+2 PP	-6 PP	+3 PP	-3 PP	-13 BPS	-27 BPS	-48 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
Zalando HQ, Valeska-Gert-Straße 4 + 5	Q4	Büro	Zentrale Bürolage MediaSpree	Hines / Bayerische Versorgungskammer	~ 360
Gloria Galerie, Kurfürstendamm 13-15	Q2	Mischnutzung	Zentrale Bürolage West	Centrum / Generali	~ 275
Q206, Friedrichstraße 71	Q2	Mischnutzung	Zentrale Bürolage Ost	Credit Suisse / Jagdfeld Gruppe	~ 225

Clemens von Arnim

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

Robert Schmidt

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

Helge Zahrt, MRICS

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

Ursula-Beate Neißer

Head of Research Germany
Tel: +49 69 50 60 73 140
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 or follow @CushWake on Twitter.

©2022 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.