

J/J
Veränderung

12-Monats-
Prognose

1,85 Mrd. €

Transaktionsvolumen (kum.)



66 %

Anteil internationales Kapital



2,60 %

Bürospitzenrendite, netto



65 %

Büroanteil Transaktionsvolumen



KONJUNKTURINDIKATOREN

J/J
Veränderung

12-Monats-
Prognose

8,8 %

Arbeitslosenquote Stadt Berlin
(Mär. 2022)



794.700

Bürobeschäftigte Stadt Berlin
(Mär. 2022)



0,0 %

EZB-Leitzins
(Mär. 2022)



0,10 %

Bruttorendite 10-Jahres
Staatsanleihe (Q1 2022)



Quellen: Bundesagentur für Arbeit, Moody's Analytics

SOLIDES TRANSAKTIONSVOLUMEN AUF DEM BERLINER INVESTMENTMARKT

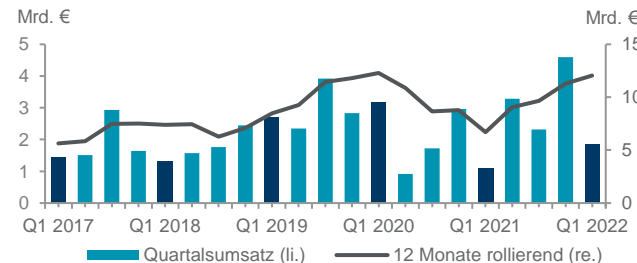
Für das 1. Quartal 2022 wurde ein gewerbliches Immobilientransaktionsvolumen von 1,85 Mrd. € für den Berliner Markt registriert. Der Wert lag 69 % höher als im Vorjahresvergleich aber 5 % unter dem 5-Jahresdurchschnitt. Der rollierende 12-Monatsumsatz steigt zum vierten Mal in Folge auf jetzt 12,05 Mrd. € und liegt nur wenig unter dem bisherigen Rekord von 12,28 Mrd. € aus dem 1. Quartal 2020.

Der größte Anteil des im 1. Quartal investierten Kapitals floss mit 65 % beziehungsweise 1,2 Mrd. € in Büroimmobilien. Das waren 224 % mehr als im schwachen 1. Quartal 2021, entspricht aber dem fünfjährigen Durchschnitt für 1. Quartale. Unter den Bürotransaktionen befanden sich auch zwölf Objekte aus der Übernahme von alstria office REIT-AG durch Brookfield Asset Management.

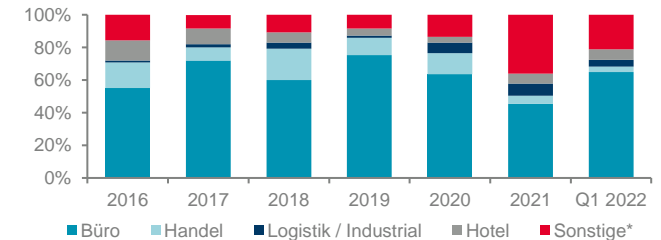
Mischgenutzte Immobilien, darunter das Quartier 207, hatten ebenfalls einen bedeutenden Anteil am Transaktionsvolumen und erzielten Erlöse von 340 Mio. €. Mangels Angebots lag das Transaktionsvolumen von Logistikimmobilien nur bei 78 Mio. € und damit 14 % unter dem Vorjahresniveau. Nur 3 % des erfassten Volumens entfiel auf Handelsimmobilien. 60 Mio. € entsprechen hier einem Minus von 63 %. Hotelimmobilien erzielten ein Volumen von 120 Mio. €.

Einzeltransaktionen dominierten den gewerblichen Investmentmarkt mit 1,46 Mrd. € und 79 % Umsatzanteil. Als Käufer traten vor allem Investment- und Assetmanager auf, mit 66 % Umsatzanteil. Dahinter folgten Entwickler mit 28 %. Die Nachfrage aus dem Ausland nach Gewerbeimmobilien in Berlin war hoch. Der Anteil ausländischen Kapitals lag bei 66 %. Der Büroteilmarkt mit dem höchsten Anteil am Transaktionsvolumen war die Zentrale Bürolage Ost mit 31 %. Insgesamt entfiel knapp die Hälfte des Umsatzes auf die Zentralen Bürolagen.

GEWERBLICHES TRANSAKTIONSVOLUMEN*



TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH NUTZUNGSARTEN



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

GROBE VALUE-ADD DEALS

Zum Jahresbeginn 2022 dominierten Value-Add Immobilien, auf die 43 % der Gesamtinvestitionen entfielen, darunter die größte Einzeltransaktion, das Q207 mit etwa 300 Mio. € und das Sheraton Berlin Grand Hotel Esplanade mit 116 Mio. €. Aber auch Objekte der Klassen Core+ und Core waren stark nachgefragt, mit gut 22 %, beziehungsweise gut 18 % Umsatzanteil. Die Risikoklasse Opportunistic erzielte einen Anteil von 13 %.

HOHER ANTEIL VON GROßTRANSAKTIONEN

Rund 60 % des Berliner Transaktionsvolumens wurde im Preissegment ab 100 Mio. € umgesetzt. Der Verkauf von 6 Objekten in dieser Größenklasse realisierte Erlöse von 1,1 Mrd. €. Die zweitstärkste Größenklasse war die von 50 bis unter 100 Mio. € mit 21 % Umsatzanteil. An dritter Stelle folgt die Kategorie von 25 bis unter 50 Mio. € mit 13 %.

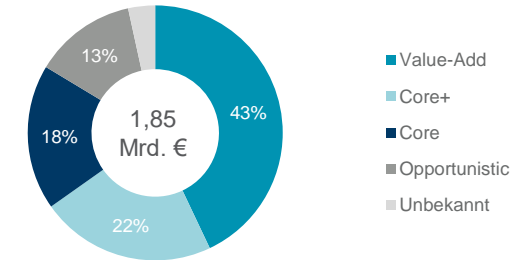
ABWÄRTSTREND BEI DEN BÜRORENDITEN GESTOPPT

Die Spitzenrendite für Berliner Büroimmobilien im 1. Quartal 2022 liegt bei 2,60 % und damit 15 Basispunkte unter dem Vorjahreswert. Seit dem 2. Quartal 2021 blieb sie jedoch stabil. Logistikimmobilien werden aktuell mit einer Spitzenrendite von 3,00 % gehandelt. Das sind 30 Basispunkte weniger als ein Jahr zuvor. Die Spitzenrendite für innerstädtische Geschäftshäuser sank im Vorjahresvergleich um 30 Basispunkte auf 3,30 %, nachdem die Pandemie die Renditen im Jahr 2020 zunächst um 50 Basispunkte hatte ansteigen lassen.

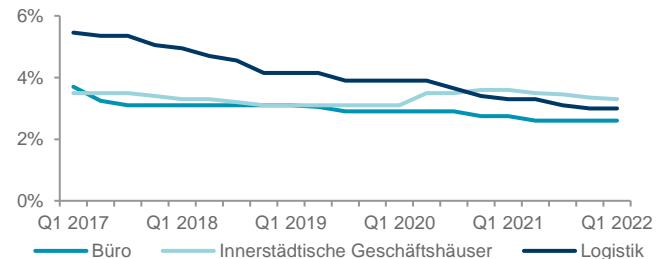
Ausblick

- Bereits zu Beginn des 2. Quartals sind über 6 Mrd. € an weiteren Assets in Vermarktung oder in Vorbereitung. Zwar verändern sich derzeit die Marktbedingungen aufgrund steigender Finanzierungszinsen und der sich abkühlenden Konjunktur, aber nach wie vor lässt sich für Berlin in allen Risikoklassen ein hohes Interesse von Investoren aus aller Welt registrieren. Daher rechnet C&W mit einem gewerblichen Transaktionsvolumen von 12 Mrd. € für 2022.
- Wegen gestiegener Inflationsraten und Inflationserwartungen sind weltweit die Renditen für Staatsanleihen stark gestiegen. Von Jahresbeginn bis zum 19. April ist die Rendite 10-jähriger Staatsanleihen in den USA um ca. 140 Basispunkte und in Deutschland um ca. 110 Basispunkte gestiegen. Die EZB ließ den Leitzins für die Euro-Zone zuletzt noch unverändert. Sie will die Nettoanleihekäufe im 3. Quartal jedoch auf Null reduzieren. Der Markt geht derzeit davon aus, dass der erste Zinsschritt im Sommer oder im September erfolgen wird.
- Angesichts der deutlich gestiegenen Renditen für Staatsanleihen und damit auch gestiegener Finanzierungszinssätze ist der Abwärtstrend bei den Bürorenditen vorerst gestoppt. Bis zum Jahresende geht C&W von leicht steigenden Bürorenditen aus. Wahrscheinlichkeit und Ausmaß der Erhöhung schätzt C&W bei Objekten in schlechterem Zustand höher ein.

TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH RISIKOKLASSEN Q1 2022

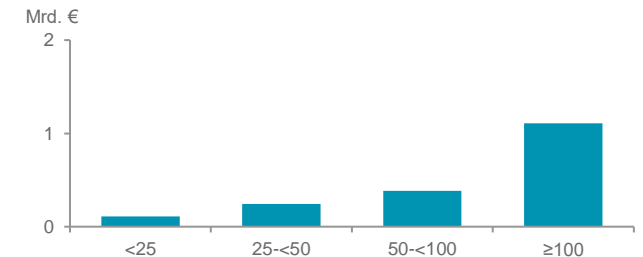


SPITZENRENDITEN NACH NUTZUNGSARTEN*



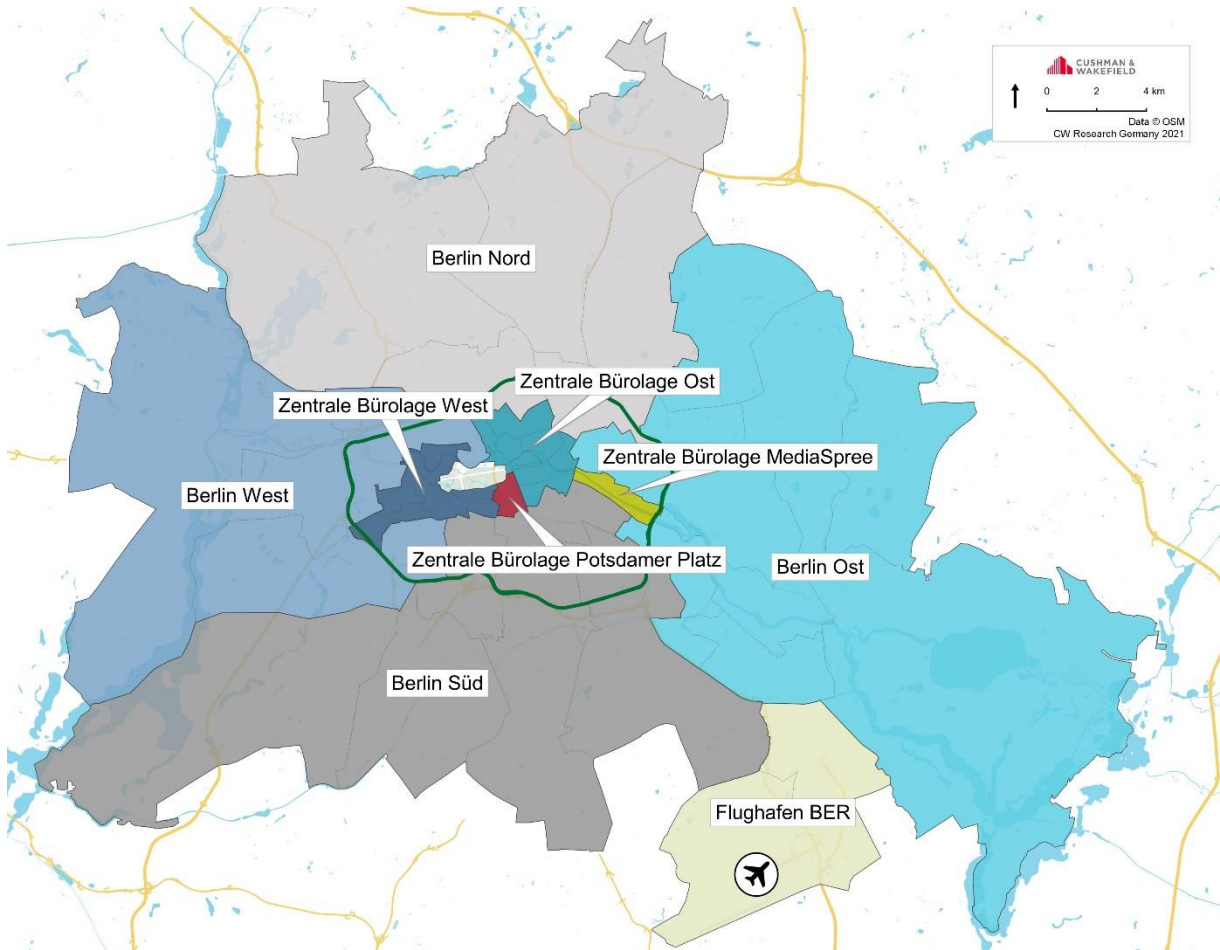
* Nettoanfangsrendite in der jeweiligen Nutzungsart

TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH GRÖßENKLASSEN Q1 2022*

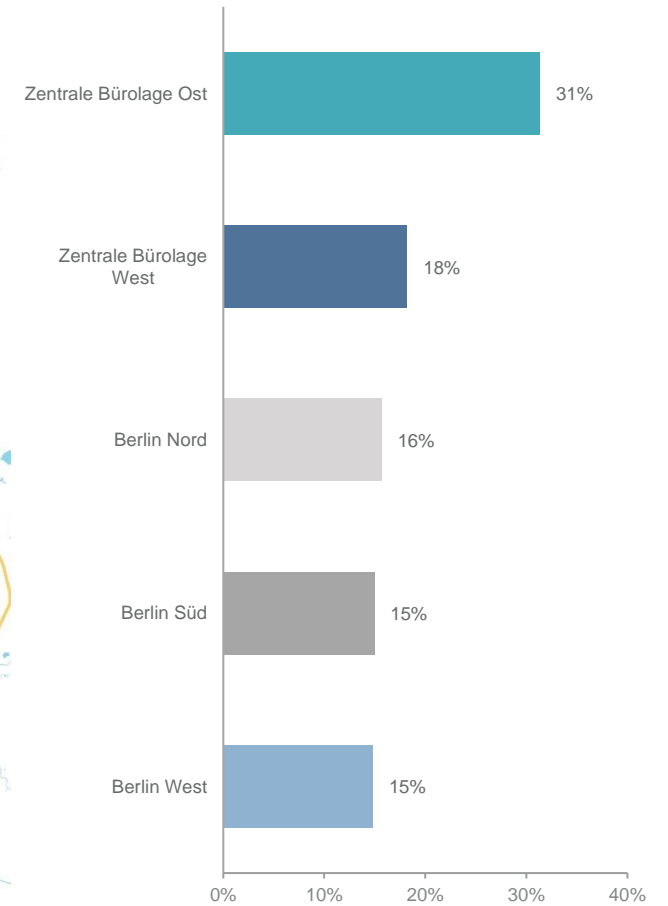


* Einzelne Größenklassen jeweils in Millionen Euro

ÜBERSICHT DER TEILMÄRKTE



TOP-5 TEILMÄRKTE NACH TRANSAKTIONSVOLUMEN*



*Q1 2022

MARKTSTATISTIK Q1 2022

MARKT	Transaktionsvolumen (Mrd. €)	Anteil Büroinvestments	Anteil Handelsinvestments	Anteil Industrialinvestments	Anteil internationales Kapital	Spitzenrendite Büro*	Spitzenrendite innerstädt. Geschäftshäuser*	Spitzenrendite Logistik*
Berlin	1,85	65 %	3 %	4 %	66 %	2,60 %	3,30 %	3,00 %
Veränderung J/J	+69 %	+31 PP	-12 PP	-4 PP	+37 PP	-15 BPS	-30 BPS	-30 BPS
Top-7-Märkte	9,74	77%	3%	9%	66%	2,74%	3,46%	3,01%
Veränderung J/J	+143%	+24 PP	-4 PP	-2 PP	+41 PP	-13 BPS	-32 BPS	-33 BPS
Deutschland	18,24	52%	12%	21%	49%	2,74%	3,46%	3,01%
Veränderung J/J	+91%	+18 PP	-1 PP	+1 PP	+21 PP	-13 BPS	-32 BPS	-33 BPS

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

AUSGEWÄHLTE INVESTMENTTRANSAKTIONEN 2022

Objekt / Adresse	Quartal	Hauptnutzungsart	Teilmarkt	Verkäufer / Käufer	Preis (Mio. €)
Übernahme alstria office REIT-AG: Teilportfolio Berlin (12 Objekte)	Q1	Büro	Mehrere	alstria office REIT-AG / Brookfield Asset Management	~ 390
Q207 Galeries Lafayette, Friedrichstraße 76-78	Q1	Mischnutzung	Zentrale Bürolage Ost	Allianz Real Estate / Tishman Speyer	~ 300
Gloria Galerie, Kurfürstendamm 12	Q1	Büro	Zentrale Bürolage West	RFR / Savills IM	~ 200
Sheraton Berlin Grand Hotel Esplanade, Lützowufer 15	Q1	Hotel	Zentrale Bürolage West	Archer Capital / Deutsche Finance International	~ 116

Clemens von Arnim

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

Helge Zahrt, MRICS

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

Robert Schmidt

Research Consultant
Tel: +49 30 72 62 18 280
robert.schmidt@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 over 400 offices and approximately 60 countries. In 2021, the firm had revenue of \$9.4 billion across core services of property, facilities and project management, leasing, capital markets, and 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.