

J/J
Veränderung 12-Monats-
Prognose

3,78 Mrd. €

Transaktionsvolumen (kum.)



65 %

Anteil internationales Kapital



2,85 %

Bürospitzenrendite, netto



42 %

Büroanteil Transaktionsvolumen



KONJUNKTURINDIKATOREN

J/J
Veränderung 12-Monats-
Prognose

8,7 %

Arbeitslosenquote Stadt Berlin (Jun. 2022)



818.800

Bürobeschäftigte Stadt Berlin (Jun. 2022)



0,0 %

EZB-Leitzins (Jun. 2022)



0,99 %

Bruttorendite 10-Jahres Staatsanleihe (Q2 2022)



Quellen: Bundesagentur für Arbeit, Moody's Analytics

TRANSAKTIONSVOLUMEN UNTER VORJAHRESNIVEAU

Für das 1. Halbjahr 2022 wurde ein gewerbliches Immobilientransaktionsvolumen von 3,78 Mrd. € für den Berliner Markt registriert. Das sind 14 % weniger als im Vorjahresvergleich und 2 % weniger als im 5-Jahresdurchschnitt. Das Transaktionsvolumen war im 2. Quartal mit 1,88 Mrd. € ähnlich hoch wie im ersten. Erstmals seit Anfang 2021 sinkt der rollierende 12-Monatsumsatz wieder, liegt aber mit 10,69 Mrd. € noch auf einem sehr hohen Niveau.

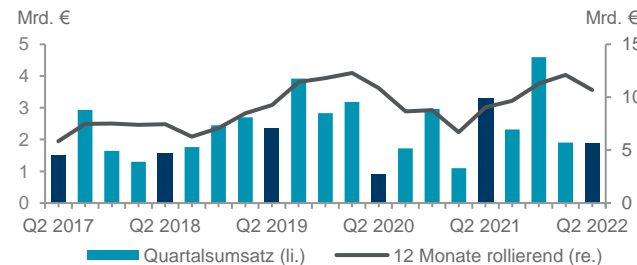
Mit 1,59 Mrd. € und einem Anteil von 42 % am Gesamttransaktionsvolumen waren Büroimmobilien im 1. Halbjahr wieder die umsatzstärkste Assetklasse. Vier Transaktionen lagen über der 100 Mio. €-Marke, darunter die „Gloria Galerie“ aus dem 1. Quartal 2022 mit über 200 Mio. €.

Mischgenutzte Immobilien erreichten einen Umsatz von rund 1,1 Mrd. €. Hieran hatten insbesondere der Kauf von 50 % des „Sony Centers“ für 680 Mio. € durch Norges und der Verkauf der „Galeries Lafayette“ für ungefähr 300 Mio. € an Tishman Speyer einen großen Anteil.

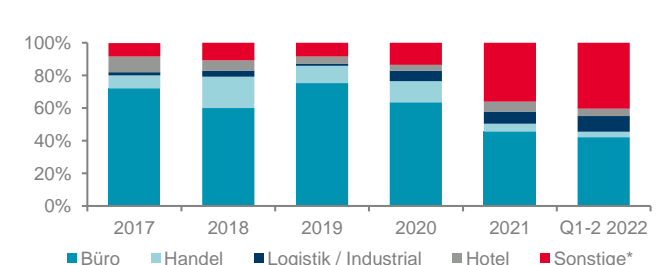
Trotz stark gestiegener Finanzierungszinsen und Baukosten waren gewerbliche Grundstücke im 1. Halbjahr noch gefragt und erzielten Erlöse von 350 Mio. €. Logistik- und Industrieimmobilien erzielten mit 360 Mio. € und 10 % Umsatzanteil ein deutlich besseres Ergebnis als im Vorjahr (132 Mio. €, 3 %). Handelsimmobilien spielten mit 130 Mio. € und 3 % Umsatzanteil keine große Rolle.

Einzeltransaktionen dominierten den gewerblichen Investmentmarkt mit 3,35 Mrd. € und 89 % Umsatzanteil. Als Käufer traten vor allem Investment- und Assetmanager auf, mit 58 % Umsatzanteil. Dahinter folgten Entwickler mit 24 %. Die Nachfrage aus dem Ausland nach Gewerbeimmobilien in Berlin war hoch. Der Anteil ausländischen Kapitals lag bei 65 %. Der Büroteilmarkt mit dem höchsten Anteil am Transaktionsvolumen war der CBD Potsdamer Platz mit 18 %, gefolgt vom CBD Ost mit 15 %.

GEWERBLICHES TRANSAKTIONSVOLUMEN*



TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH NUTZUNGSARTEN



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

UMSÄTZE MIT CORE-IMMOBILIEN LASSEN DEUTLICH NACH

Core+ war mit 34 % das umsatzstärkste Segment, gefolgt von Value-add mit 29 % und Opportunistic mit 22 %. Anders als in den Vorjahren hatten Transaktionen im Core-Segment mit 13 % nur einen geringen Anteil. Der Zinsanstieg wirkt sich stark auf die Kalkulation der Kaufinteressenten aus. Wegen der niedrigen Mietrenditen im Core-Bereich ist diese Risikoklasse besonders betroffen. Transaktionen sind derzeit eher noch im Value-add-Bereich möglich, weil der Einfluss auf die Rendite durch aktive Entwicklungsmaßnahmen größer ist.

HOHER ANTEIL VON GROßTRANSAKTIONEN

54 % des Berliner Transaktionsvolumens wurde im Preissegment ab 100 Mio. € umgesetzt. Der Verkauf von neun Objekten in dieser Größenklasse realisierte Erlöse von gut 2,0 Mrd. €. Die zweitstärkste Größenklasse war die von 50 bis unter 100 Mio. € mit 22 % Umsatzanteil. An dritter Stelle folgt die Kategorie von 25 bis unter 50 Mio. € mit 18 %.

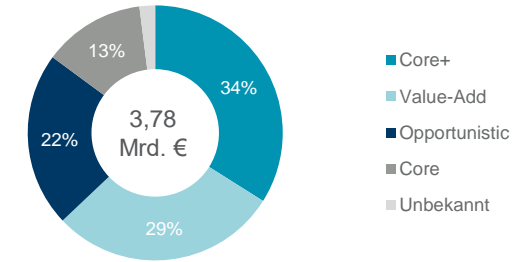
ZINSWENDE LÄSST BÜROSPITZENRENDITE STEIGEN

Angesichts der deutlich gestiegenen Finanzierungszinssätze steigen die Bürorenditen und leiten damit eine Trendumkehr ein. Aktuell beträgt die Bürospitzenrendite 2,85 % und damit 25 Basispunkte mehr als im 1. Quartal und vor einem Jahr. Die Spitzenrendite für Logistikimmobilien beträgt aktuell 3,10 % und ist damit 10 Basispunkte zum Vorquartal gestiegen. Bei innerstädtischen Geschäftshäusern in 1A-Lagen blieben die Spitzenrenditen mit 3,30 % im Vergleich zum 1. Quartal stabil.

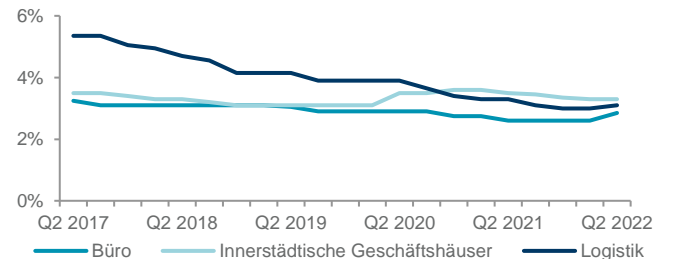
Ausblick

- Solange die Volatilität am Zinsmarkt so hoch ist wie aktuell, bleibt die Preisfindung schwierig. Institutionelle Investoren werden angesichts dieser Rahmenbedingungen über den Sommer keine großen Investitionsentscheidungen treffen, weshalb das Transaktionsvolumen im 3. Quartal schwach ausfallen dürfte.
- Bei vielen Objekten am Markt besteht aktuell eine deutliche Lücke zwischen den Angebots- und Gebotspreisen. Erst wenn sich diese Lücke schließt, wird das genaue Level der Renditen erkennbar werden. Basierend auf den aktuellen Finanzierungsbedingungen ist aber von einer weiteren Steigerung bis Jahresende auszugehen.
- Ein Gas-Stopp würde Deutschland in eine tiefe Rezession führen. Das Ausbleiben könnte aber auch eine positive Reaktion am Markt verursachen.
- Angesichts der immer noch hohen Inflation geht der Kapitalmarkt davon aus, dass die großen Notenbanken stärker reagieren werden, als noch im letzten Quartal eingepreist war. Leitzinserhöhungen werden die ohnehin abkühlende Konjunktur zusätzlich belasten.

TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH RISIKOKLASSEN Q1-2 2022

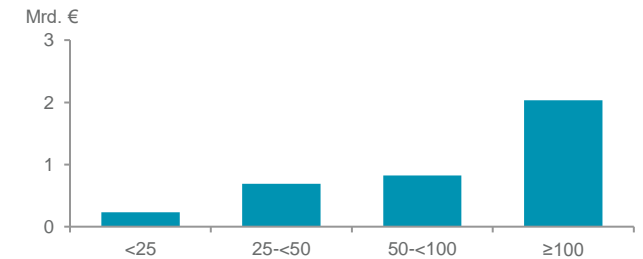


SPITZENRENDITEN NACH NUTZUNGSARTEN*



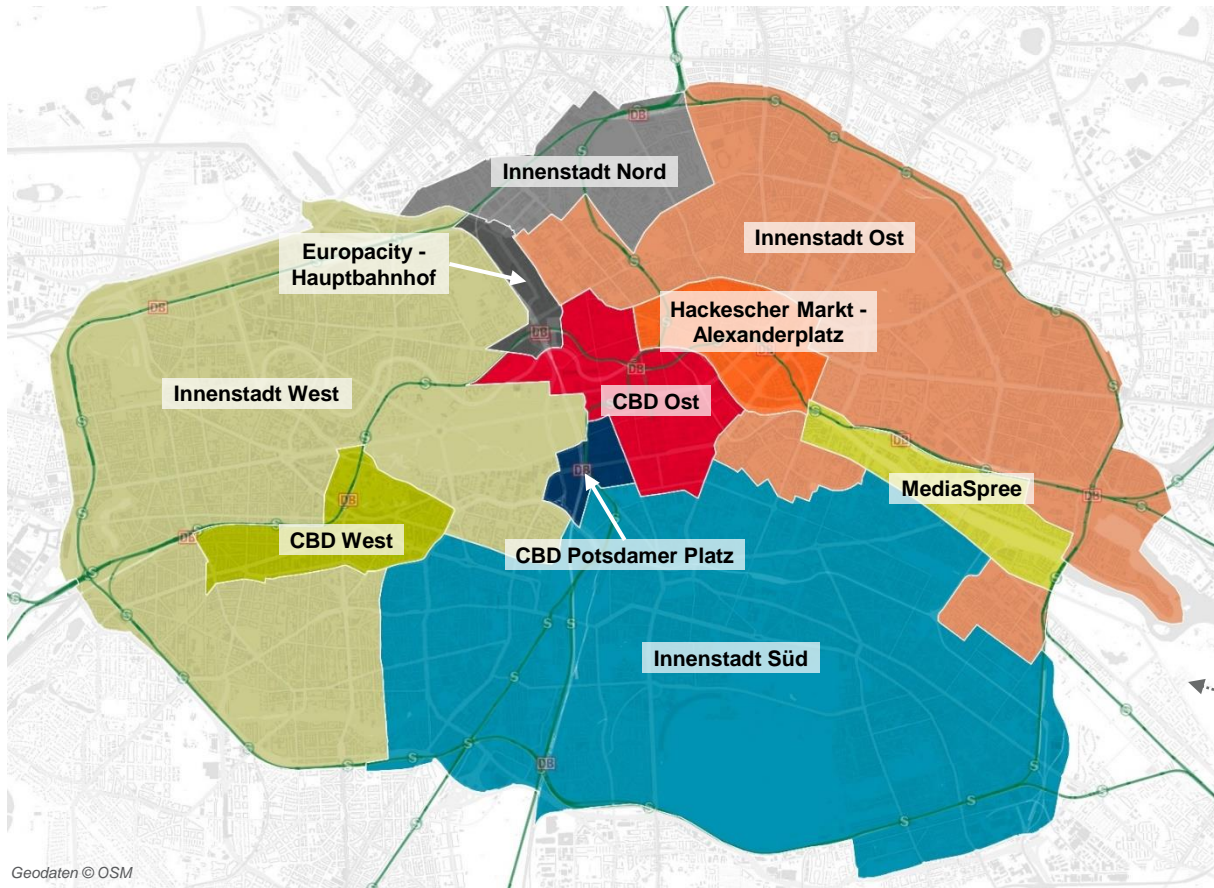
* Nettoanfangsrendite in der jeweiligen Nutzungsart

TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH GRÖßENKLASSEN Q1-2 2022*

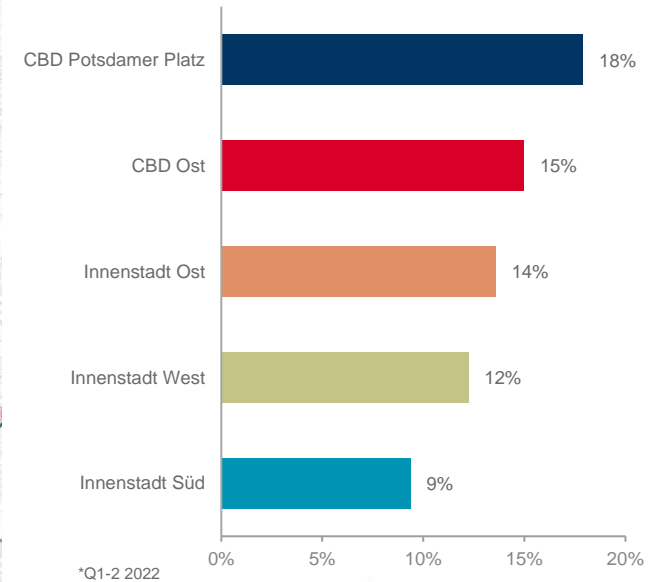


* Einzelne Größenklassen jeweils in Millionen Euro

ÜBERSICHT DER TEILMÄRKTE



TOP-5 TEILMÄRKTE NACH TRANSAKTIONSVOLUMEN*



MARKTSTATISTIK Q1-2 2022

MARKT	Transaktionsvolumen (Mrd. €)	Anteil Büroinvestments	Anteil Handelsinvestments	Anteil Industrialinvestments	Anteil internationales Kapital	Spitzenrendite Büro*	Spitzenrendite innerstädt. Geschäftshäuser*	Spitzenrendite Logistik*
Berlin	3,78	42 %	3 %	10 %	65 %	2,85 %	3,30 %	3,10 %
Veränderung J/J	-14 %	+14 PP	-1 PP	+7 PP	0 PP	+25 BPS	-20 BPS	-20 BPS
Top-7-Märkte	14,66	65 %	4 %	11 %	61 %	2,99 %	3,46 %	3,11 %
Veränderung J/J	+14 %	+13 PP	+1 PP	+4 PP	+19 PP	+15 BPS	-22 BPS	-20 BPS
Deutschland	27,67	44 %	13 %	21 %	48 %	2,99 %	3,46 %	3,11 %
Veränderung J/J	+25 %	+1 PP	+3 PP	+5 PP	+11 PP	+15 BPS	-22 BPS	-20 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. €)
Sony Center (50 %)	Q2	Büro	CBD Potsdamer Platz	Oxford Properties / Norges Bank Investment Management	~ 680
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	CBD Ost	Allianz Real Estate / Tishman Speyer	~ 300
Gloria Galerie, Kurfürstendamm 12	Q1	Büro	CBD West	RFR / Savills IM	~ 200

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.

cushmanwakefield.com