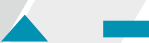


J/J  
Veränderung

12-Monats-  
Prognose

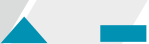
**40,2 Mrd. €**

Transaktionsvolumen (kum.)



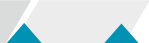
**46 %**

Anteil internationales Kapital



**3,23 %**

Bürospitzenrendite Top-7\*



\*Mittelwert der Nettoanfangsrendite in den Top-7-Märkten

## KONJUNKTURINDIKATOREN

J/J  
Veränderung

12-Monats-  
Prognose

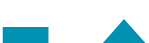
**0,7 %**

Deutschland BIP-Wachstum  
(Q3 2022 zu Q3 2021)



**5,4 %**

Deutschland Arbeitslosen-  
quote (Sep. 2022)



**84,3**

Deutschland  
ifo Geschäftsklimaindex  
(Sep. 2022)



**1,25 %**

EZB-Leitzins (Sep. 2022)



**1,35 %**

Rendite 10-Jahres-  
Staatsanleihe (Q3 2022)



Quellen: Moody's Analytics, Agentur für Arbeit, Ifo Institut

## ENERGIEPREISBREMSE ZUR ABFEDERUNG HOHER ENERGIEPREISE, LEITZINS STEIGT WEITER

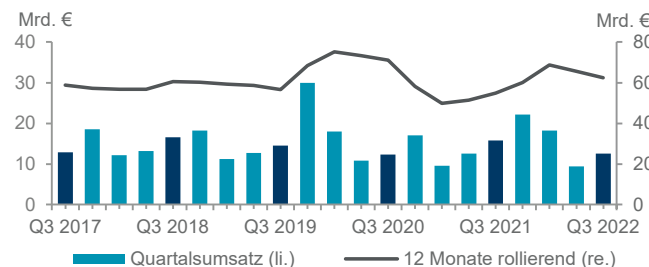
Die wirtschaftliche Gemengelage bleibt weiterhin schwierig und ist für die Unternehmen mit großen Unsicherheiten verbunden. Die Stimmung der deutschen Wirtschaft hat sich im September 2022 weiter eingetrübt, so dass der ifo Geschäftsklimaindex auf 84,3 Punkte gesunken ist. Im Vormonat lag der Wert noch bei 88,6 Punkten. Im Vorjahreszeitraum notierte der Index bei 99,2 Punkten und damit beim höchsten Wert der vergangenen 12 Monate. Im Wesentlichen steht die deutsche Konjunktur den selben Problemen und Herausforderungen wie vor drei Monaten gegenüber: hohe Inflation aufgrund extremer Energie- und Rohstoffpreise, anhaltende Lieferengpässe wichtiger Vorprodukte sowie große Unsicherheit aufgrund einer drohenden Rezession. Mit der geplanten „Energiepreisbremse“ möchte die Bundesregierung die Energiekrise abfedern und Unternehmen und Verbraucher finanziell unterstützen. Kurz- bis mittelfristig ist jedoch nicht mit einem raschen Rückgang der Teuerungsrate zu rechnen.

Die Rendite deutscher Staatsanleihen mit 10-jähriger Laufzeit erhöhte sich seit Jahresbeginn deutlich und erreichte Ende September 2,25 %. Im 3. Quartal lag sie durchschnittlich bei 1,35 %. Die hohe Inflation und weitere erwartete Zinsanhebungen der Europäischen Zentralbank (EZB) dürften die Renditen von Bundesanleihen und Hypothekenzinsen tendenziell weiter erhöhen. Am 27. Oktober 2022 erfolgte bereits eine erneute deutliche Leitzinsanhebung um 0,75 Prozentpunkte auf aktuell 2,00 %. Der Immobilieninvestmentmarkt hat seit dem 2. Quartal bereits mit gedämpfter Investitionsdynamik auf das veränderte Zinsumfeld reagiert.

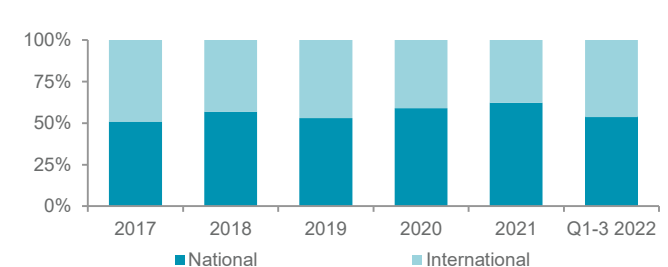
## GEFÜHLTER STILLSTAND AM INVESTMENTMARKT, PREISFINDUNGSPROZESSE STOCKEN

Der gewerbliche Investmentmarkt in Deutschland erreichte in den ersten drei Quartalen 2022 ein Transaktionsvolumen in Höhe von rund 40,2 Mrd. €. Gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum entspricht das Ergebnis einem Umsatzplus von knapp 6 %. Das Transaktionsvolumen liegt damit auf dem Niveau des 5-Jahresdurchschnittswertes der jeweils ersten drei Quartale. Nachdem sich das Transaktionsgeschehen im 2. Quartal aufgrund des veränderten Finanzierungsumfelds etwas eingetrübt hatte (9,4 Mrd. €), folgte im 3. Quartal ein Wert von 12,6 Mrd. €. Nichtsdestotrotz befindet sich der Investmentmarkt durch die Zinswende und der daraus resultierenden Unsicherheit bei den Marktteilnehmern in einer schwierigen Situation. Vor allem bei Core-Produkten sind die Preisfindungsprozesse zwischen Käufern und Verkäufern noch lange nicht abgeschlossen.

## GEWERBLICHES TRANSAKTIONSOLUMEN



## TRANSAKTIONSOLUMEN NACH KAPITALHERKUNFT



## TRANSAKTIONSVOLUMEN VON HANDELS- UND LOGISTIKOBJEKTEN IM PLUS

Im bisherigen Jahresverlauf haben Büroimmobilien mit rund 41 % und 16,3 Mrd. € den größten Anteil des Transaktionsvolumens vereint und ihren gewohnten 1. Platz bei Investoren bestätigt. Jedoch konnten sie ihr Umsatzvolumen trotz einiger sehr großvolumiger Transaktionen nicht steigern. Verkäufe mit Logistik- und Industrieobjekten haben dagegen ein Umsatzplus von rund 38 % gegenüber dem Vorjahr erzielt und in Summe ein Transaktionsvolumen in Höhe von 7,9 Mrd. € erreicht. Die positive Entwicklung wurde insbesondere durch einige großvolumige Übernahmen und Portfolioverkäufe aus dem 1. Quartal angetrieben. Im Segment der Handelsimmobilien sorgte im 3. Quartal eine Beteiligungsaufstockung an der Deutschen Euroshop AG durch Oaktree und die Cura Vermögensverwaltung dafür, dass das Transaktionsvolumen gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 20 % auf 6,3 Mrd. € anstieg.

## BERLIN UMSATZSÄRKSTER TOP-7-MARKT

Der Transaktionsumsatz in den Top-7-Märkten summiert sich in den ersten drei Quartalen 2022 auf knapp 21,1 Mrd. €, was einem Anteil von 52 % entspricht. Gegenüber dem Vorjahr ist das Transaktionsvolumen innerhalb dieser Märkte nur geringfügig um knapp 2 % gestiegen. In Berlin und Frankfurt wurden mit rund 5,9 Mrd. € und 4,0 Mrd. € die höchsten Transaktionsumsätze erzielt. Köln überschritt knapp die Marke von einer Mrd. €, während Stuttgart mit circa 0,9 Mrd. € leich darunter blieb. Vor allem Düsseldorf und Hamburg, aber auch Stuttgart, verzeichneten Umsatzsteigerungen. Die übrigen Märkte blieben unter ihren Vorjahreswerten.

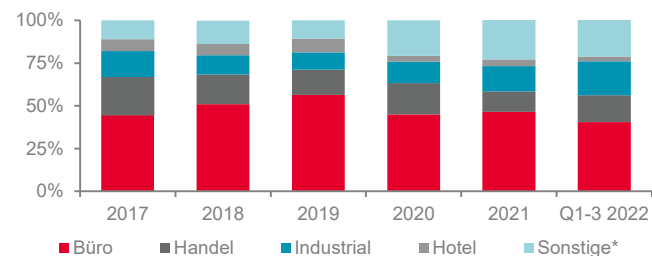
## SPITZENRENDITEN STEIGEN WEITER

Der im 2. Quartal begonnene Anstieg der Renditen hat sich im 3. Quartal fortgesetzt. In den Top-7-Märkten liegt der Mittelwert der Spitzenrendite für Büroobjekte nun bei 3,23 % (+24 Basispunkte), für Geschäftshäuser bei 3,48 % (+11 Basispunkte) und für Logistikimmobilien bei 3,61 % (+50 Basispunkte). Die mittlere Spitzenrendite für Büros ist damit so hoch wie seit Mitte 2018 nicht mehr.

### Ausblick

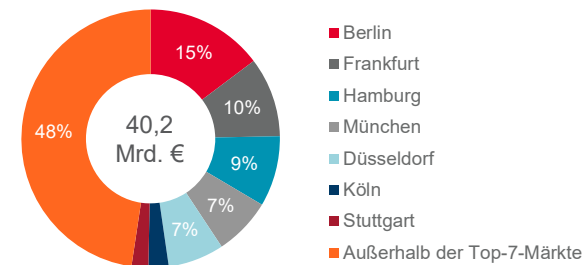
- Die Kaufpreiserwartungen zwischen Käufer und Verkäufer liegen aktuell noch weit auseinander. Die Preisfindungsphase wird das Marktgeschehen daher noch einige Monate verlangsamen.
- Für eigenkapitalstarke Investoren dürften sich vor dem Hintergrund der unsicheren Finanzierungssituation interessante und attraktive Investitionsmöglichkeiten auftun.
- Der volatile Finanzierungs- und Anleihenmarkt bietet aktuell kein verlässliches Finanzierungsumfeld für Investoren. Mit einer starken Jahresendrallye ist nicht zu rechnen, so dass Cushman & Wakefield für das Gesamtjahr 2022 ein Transaktionsvolumen leicht oberhalb von 50 Mrd. € erwartet.

## ANTEIL TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH NUTZUNGSARTEN

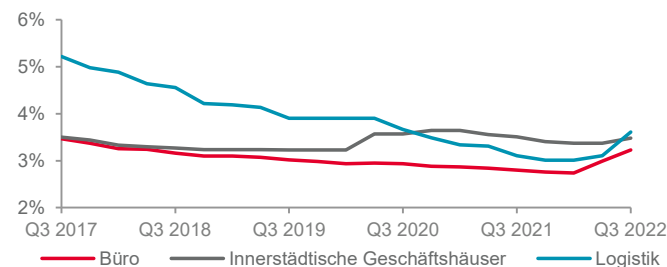


\*Sonstige (Freizeit, Pflege, Mischnutzung, Entwicklungsgrundstücke u.a.)

## TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH MÄRKTEN Q1-3 2022



## SPITZENRENDITEN NACH NUTZUNGSARTEN\*



\* jeweils Mittelwert der Nettoanfangsrendite in den Top-7-Märkten in der jeweiligen Nutzungsart

## BÜROTRANSAKTIONSVOLUMEN STEIGT IM 3. QUARTAL WIEDER

Das Transaktionsvolumen mit Büroimmobilien summiert sich von Januar bis September 2022 auf rund 16,3 Mrd. € und liegt damit nur leicht unter dem Ergebnis des Vorjahres (-1 %). Nach einem starken Jahresauftakt und einem schwachen 2. Quartal mit rund 2,6 Mrd. €, zeigte sich das 3. Quartal mit knapp 4,2 Mrd. € deutlich dynamischer. Hauptausschlaggebend dafür sind unter anderem mehrere Einzeltransaktionen mit Kaufpreisen jeweils oberhalb von 250 Mio. €. Hier ist vor allem der Verkauf des „VoltAir“ in Berlin für circa 460 Mio. € an Swiss Life und Norges Bank von ABG Real Estate zu erwähnen. Im Vorquartal wurde dagegen keine Verkaufstransaktion oberhalb der 250-Millionen-Euro-Marke registriert. Die gestiegenen Fremdfinanzierungskosten dämpfen jedoch weiterhin die Investitionsdynamik, so dass der Markt deutlich unter seinen Möglichkeiten zurückbleibt. Im Core-Segment liegen die Kaufpreisvorstellungen zwischen Verkäufer und Käufer noch sehr weit auseinander.

## DEUTLICHER INVESTITIONSFOKUS AUF TOP-7-MÄRKTE

Der größte Anteil des Bürotransaktionsvolumens in Deutschland entfällt mit rund 80 % und knapp 13,2 Mrd. € auf die Top-7-Märkte. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich das Bürotransaktionsvolumen innerhalb dieser Märkte um knapp 6 % erhöht. Die Hälfte des deutschlandweiten Bürovolumens verteilt sich auf die Märkte Frankfurt, Berlin und Hamburg. Zu einem außerordentlich positiven Umsatzschub haben vor allem Büroverkäufe in Düsseldorf und Hamburg beigetragen. Gegenüber dem Vorjahr verzeichnet Düsseldorf ein Umsatzplus von 118 % und Hamburg rund 98 %.

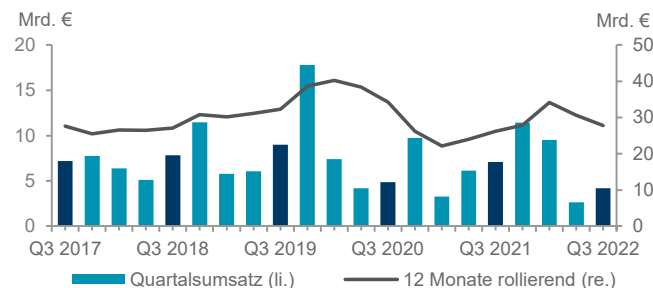
## BÜROSPITZENRENDITEN STEIGEN AUCH IM 3. QUARTAL QUARTAL WEITER

Der Mittelwert der Spitzenrenditen für Büroobjekte in den Top-7-Märkten liegt aktuell bei 3,23 % und damit 24 Basispunkte höher als Ende Juni 2022. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum sind die Spitzenrenditen um 43 Basispunkte gestiegen. Mittlerweile liegt kein Standort mehr unterhalb der 3,00-Prozent-Marke. München ist der teuerste Markt (3,00 %), gefolgt von Frankfurt mit 3,10 % und Hamburg mit 3,15 %. Stuttgart bildet mit 3,60 % den preiswertesten Markt.

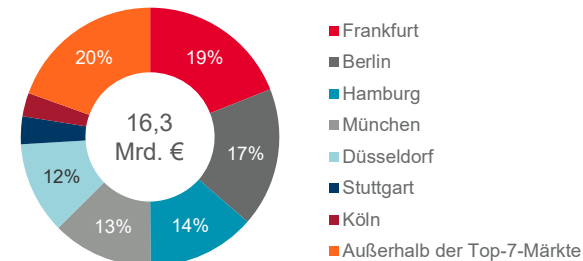
## Ausblick

- Büroimmobilien werden weiterhin das Transaktionsgeschehen dominieren. Nachfrageverschiebungen innerhalb der Risikoklassen zugunsten von Value-Add und Core-plus Immobilien sind bereits zu beobachten. Die zuvor hohe Investitionsdynamik mit hochpreisigen Core-Produkten wird zunächst weiter nachlassen.
- Vor dem Hintergrund weiter steigender Fremdfinanzierungskosten und noch nicht abgeschlossener Preisfindungsprozesse wird sich die Bürospitzenrendite weiter erhöhen.
- Bei Value-add oder Core-plus geprägten Büroimmobilien können perspektivisch attraktive Investitionsmöglichkeiten mit guten Wertsteigerungspotentialen und Manage-To-Core-Strategien entstehen. Die Top-7-Bürovermietungsmärkte erholen sich zunehmend von der Corona-Pandemie und bieten gute Nachvermietungspotentiale.

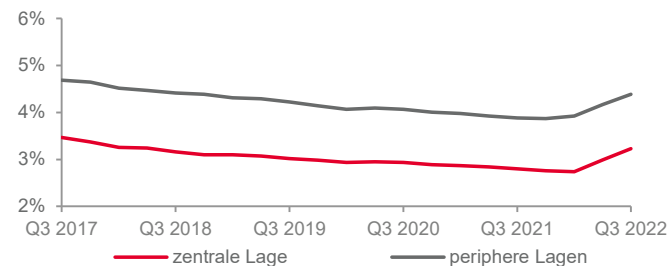
## TRANSAKTIONSVOLUMEN BÜROIMMOBILIEN



## TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH MÄRKTEN Q1-3 2022



## BÜROSPITZENRENDITEN NACH LAGEKATEGORIE\*



\* jeweils Mittelwert der Nettoanfangsrendite in den Top-7-Märkten

### INZELHANDELSINVESTMENTMARKT MIT STARKEM 3. QUARTAL

Das Transaktionsvolumen mit Handelsimmobilien erreichte in den ersten drei Quartalen 2022 rund 6,3 Mrd. €. Gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum steht ein Umsatzplus von knapp 20 % zu Buche. Das 3. Quartal erzielt mit 2,8 Mrd. € das zweithöchste Quartalsergebnis seit Ausbruch der Pandemie. Für einen großen Umsatzschub hat dabei maßgeblich die Beteiligungsaufstockung an der Deutschen Euroshop AG durch Oaktree und die Cura Vermögensverwaltung für deutlich über 1 Mrd. € beigetragen.

### UMSATZANTEILE VON FACHMÄRKTEN UND FACHMARKTZENTREN SCHRUMPFFEN

Weiterhin werden Fachmärkte und Fachmarktzentren von Investoren bevorzugt. Das Transaktionsvolumen erreicht bis zum 3. Quartal 2022 insgesamt rund 2,6 Mrd. € und einen Umsatzanteil von knapp 41 %. Gegenüber dem vergleichbaren Zeitraum des Vorjahres steht jedoch ein Umsatzminus von rund 34 % zu Buche. Die Investitionsdynamik hat innerhalb dieser Objektkategorie aufgrund mangelnder Verkaufsbereitschaft der Eigentümer und des veränderten Zinsumfelds nachgelassen. Der Umsatzanteil liegt aktuell auf dem niedrigsten Stand seit Ausbruch der Pandemie. In Q1-3 2021 lag der Umsatzanteil noch bei hohen 75 %. Bei innerstädtischen Geschäfts- und Warenhäusern agieren die Investoren noch sehr selektiv. Das Transaktionsvolumen liegt mit 1,1 Mrd. € rund 41 % über dem Vorjahresergebnis. Aufgrund der Beteiligungsaufstockung an der Deutschen Euroshop AG erreicht das Transaktionsvolumen mit Shopping Centern (2,5 Mrd. €) das höchste Ergebnis seit 2015.

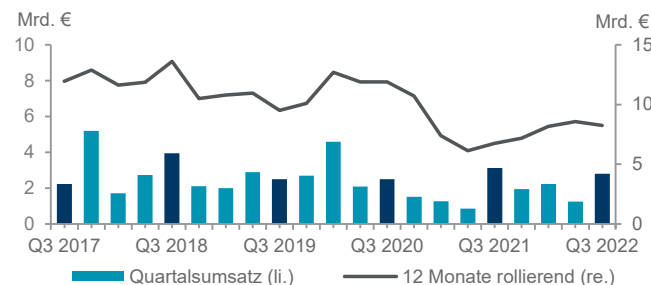
### AUCH SPITZENRENDITE FÜR FACHMARKTZENTREN STEIGT

Die durchschnittliche Spitzenrendite für Fachmarktzentren liegt zum 3. Quartal 2022 in den Top-7-Märkten bei aktuell 4,25 %, gegenüber dem Vorquartal ein Anstieg von 5 Basispunkten. Die durchschnittliche Spitzenrendite für innerstädtische Geschäftshäuser liegt bei 3,48 % und ist gegenüber dem 2. Quartal um 11 Basispunkte gestiegen. Noch stärker fällt der Renditeanstieg bei Shopping Centern aus. Die durchschnittliche Spitzenrendite stieg hier von 5,00 % im Juni 2022 auf aktuell 5,44 %.

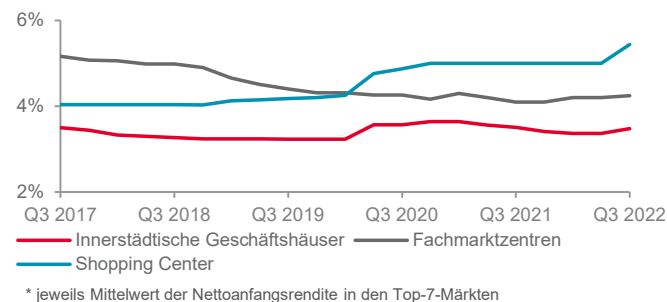
### Ausblick

- Handelsimmobilien wie Supermärkte, Lebensmitteldiscounter oder Fachmarktzentren mit Ankermietern aus der Lebensmittelbranche sind bei Investoren weiter sehr beliebt. Die Investitionsdynamik bleibt jedoch aufgrund mangelnder Verkaufsbereitschaft der Eigentümer unter seinen Möglichkeiten.
- Bei innerstädtischen Geschäftshäusern agieren die Investoren weiter sehr selektiv, mit klarem Fokus auf High-Street Lagen. Es bleibt abzuwarten ob Umsatz- oder Staffelmietverträge wieder zunehmend eine wichtige Komponente bei Vertragsverhandlungen einnehmen.
- Bei Shopping Centern dürfte die Kaufbereitschaft der Investoren niedrig bleiben. Die hohe Inflation wird die Konsumlaune der Verbraucher noch länger schmälern. Zu groß sind die Sorgen vor Umsatzrückgängen oder Schließung einzelner Retailer.

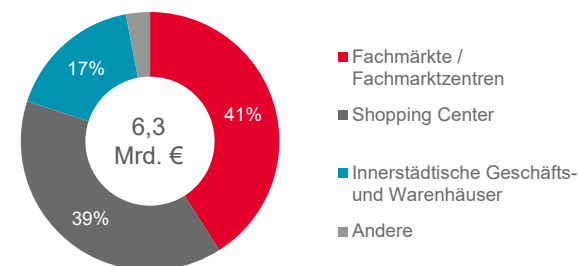
### TRANSAKTIONSVOLUMEN HANDELSIMMOBILIEN



### SPITZENRENDITEN NACH OBJEKTTYPEN



### TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH OBJEKTTYPEN Q1-3 2022



### WENIGER PORTFOLIOTRANSAKTIONEN IM 2. UND 3. QUARTAL

Der Investmentmarkt mit Logistik- und Industrieimmobilien erreichte von Januar bis September 2022 ein Transaktionsvolumen von rund 7,9 Mrd. €. Im Vergleich zum Vorjahresergebnis entspricht dies einem Umsatzplus von rund 38 %. Noch nie zuvor wurde in den ersten drei Quartalen ein so hohes Umsatzergebnis erzielt. Das 2. und 3. Quartal lag mit jeweils rund 2,0 Mrd. € deutlich unter dem starken Jahresauftaktergebnis in Höhe von 3,8 Mrd. €. Hauptauschlaggebend hierfür ist ein starker Rückgang von Portfolioverkäufen. Das Volumen sank von 2,2 Mrd. € im 1. Quartal, auf zusammen 1,3 Mrd. € in den beiden Folgequartalen.

### VOLUMEN INNERHALB DER TOP-7-MÄRKTE IM AUFWÄRTSTREND

Nach wie vor entfällt mit rund 75 % der Großteil des Logistik- und Industrietransaktionsvolumens auf das Bundesgebiet außerhalb der Top-7-Märkte. In den Top-7-Märkten wurden insgesamt rund 2,0 Mrd. € umgesetzt und damit knapp 24 % mehr als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum. Der Umsatzanteil erhöhte sich im gleichen Zeitraum von 20 % auf nun 25 %. Frankfurt und Berlin sind mit 480 Mio. € bzw. 370 Mio. € die bisher umsatzstärksten Top-7-Märkte. Der hohe Stellenwert der E-Commerce Branche samt der Verlagerung von Distributions- und Logistikimmobilien in Richtung urbane Regionen spiegelt sich zunehmend in der Entwicklung der Umsatzanteile wider.

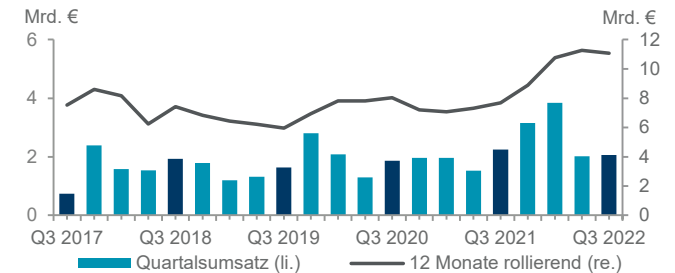
### SPITZENRENDITE FÜR INDUSTRIAL-IMMOBILIEN STEIGT

Die durchschnittliche Spitzenrendite für Logistikobjekte liegt in den Top-7-Märkten aktuell bei 3,61 %. Im Vergleich zum Vorquartal und zum Septemberwert des Vorjahres entspricht dies einem Anstieg von 50 Basispunkten. Die Spitzenrendite der Light-Industrial Immobilien ist im 3. Quartal 2022 gegenüber dem Vorquartal um 20 Basispunkte auf nun durchschnittlich 4,81 % gestiegen. Eine mögliche Rezession sowie hohe Energie- und Herstellungskosten haben bei den Investoren dieser Objektkategorie für große Unsicherheiten gesorgt.

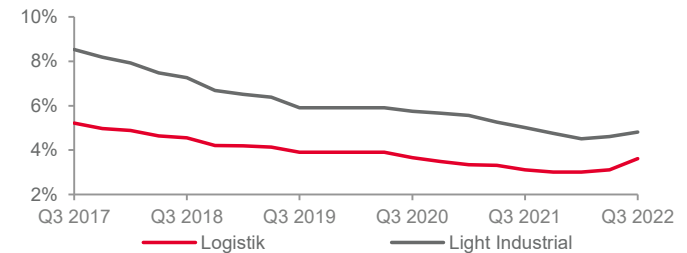
### Ausblick

- Das Transaktionsvolumen mit Logistik- und Industrieimmobilien wird im Gesamtjahr 2022 voraussichtlich ein neues Rekordergebnis erzielen. Nichtsdestotrotz ist die Zurückhaltung infolge der gestiegenen Zinsen auch in dieser Nutzungsart gestiegen.
- Die Nachfrageverschiebung in Richtung der Top-7-Märkte wird tendenziell weiter anhalten. Der Wachstumstrend des Onlinehandels setzt sich ungebremst weiter fort, mit wachsendem Bedarf an Logistikflächen in urbanen Regionen.
- Die weiterhin hohen Energie- und Rohstoffpreise wirken sich negativ auf die Kaufbereitschaft der Investoren nach Light-Industrial -/Produktionsimmobilien aus. Mit weiteren Kaufpreiserückgängen und steigenden Spitzenrenditen ist deshalb auszugehen.

### TRANSAKTIONSVOLUMEN LOGISTIK- UND INDUSTRIEIMMOBILIEN

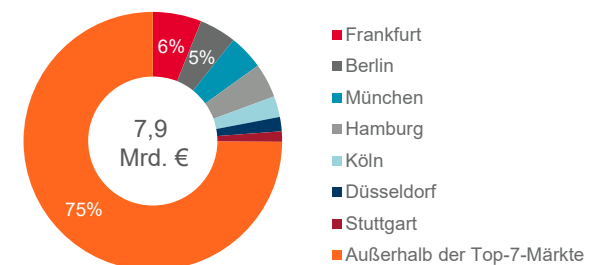


### SPITZENRENDITEN NACH OBJEKTTYPEN



\* jeweils Mittelwert der Nettoanfangsrendite in den Top-7-Märkten

### TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH MÄRKTEN Q1-3 2022



# MARKETBEAT DEUTSCHLAND

Investment Q3 2022



Markt	Transaktionsvolumen (Mrd. €)	Veränderung J/J (%)	Anteil Büroinvestments (%)	Anteil internationales Kapital (%)	Spitzenrendite Büro (%)	Spitzenrendite innerstädt. Geschäftshäuser (%)	Spitzenrendite Logistik (%)
Berlin	5,92	-12	48	61	3,20	3,40	3,60
Düsseldorf	2,83	127	67	67	3,25	3,10	3,60
Frankfurt	4,01	-17	77	55	3,10	3,60	3,60
Hamburg	3,55	77	62	58	3,15	3,70	3,60
Köln	1,01	-9	48	31	3,30	3,75	3,60
München	2,91	-25	71	12	3,00	3,10	3,60
Stuttgart	0,85	16	68	61	3,60	3,70	3,70
<b>Deutschland</b>	<b>40,24</b>	<b>6</b>	<b>41</b>	<b>46</b>	<b>3,23*</b>	<b>3,48*</b>	<b>3,61*</b>

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

## AUSGEWÄHLTE INVESTMENTTRANSAKTIONEN 2022

Objekt / Transaktion	Quartal	Nutzungsart	Ort	Verkäufer / Käufer	Preis (Mio. €)
Übernahme alstria office REIT-AG	Q1	Büro	Diverse	alstria office REIT-AG / Brookfield Asset Management	~ 4.500
Übernahme VIB	Q1	Mehrere	Diverse	VIB Vermögen AG / DIC Asset	~ 900
Marienturm, Taunusanlage 9-10	Q1	Büro	Frankfurt am Main	Pecan Holdings / DWS Group	~ 800
Sony Center (50%), Kemperplatz 1	Q2	Mischnutzung	Berlin	Oxford Properties / Norges Bank Investment Management	~ 680
VoltAir, Voltairestraße 1	Q3	Büro	Berlin	ABG Real Estate / Swiss Life, Norges Bank Investment Management	~ 460
UBS Portfolio (11 Objekte)	Q1	Logistik, Industrie	Diverse	UBS / Prologis	~ 450
Ehemaliges Fernmeldeamt, Schlüterstraße 51	Q3	Büro	Hamburg	Peaksid Capital / Values Real Estate	~ 400
Q207 Galeries Lafayette, Friedrichstraße 76-78	Q1	Mischnutzung	Berlin	Allianz Real Estate / Tishman Speyer	~ 300

### ALEXANDER KROPPF

Head of Capital Markets Germany  
Tel: +49 30 72 62 18 240  
[Alexander.kroppf@cushwake.com](mailto:Alexander.kroppf@cushwake.com)

### URSULA NEISSER

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

### HELGE ZAHRT MRICS

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

### ANDREAS SLUPIK

Senior Research Analyst  
Tel: +49 211 54 08 98 70  
[Andreas.slupik@cushwake.com](mailto:Andreas.slupik@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](http://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](http://cushmanwakefield.com)