

J/J  
Veränderung    12-Monats-  
Prognose

**8,54 Mrd. €**

Transaktionsvolumen (kum.)



**58 %**

Anteil internationales Kapital



**3,60 %**

Bürospitzenrendite, netto



**38 %**

Büroanteil Transaktionsvolumen



## KONJUNKTURINDIKATOREN

J/J  
Veränderung    12-Monats-  
Prognose

**8,6 %**

Arbeitslosenquote Stadt Berlin  
(Dez. 2022)



**835.500**

Bürobeschäftigte Stadt Berlin  
(Dez. 2022)



**2,50 %**

EZB-Leitzins  
(Dez. 2022)



**2,15 %**

Bruttorendite 10-Jahres  
Staatsanleihe (Q4 2022)



Quellen: Bundesagentur für Arbeit, Moody's Analytics

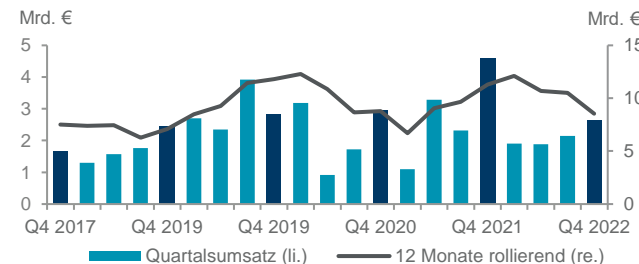
## SINKENDES TRANSAKTIONSVOLUMEN BEI DEN MEISTEN GEWERBLICHEN NUTZUNGSARTEN

Für das Jahr 2022 wurde ein gewerbliches Immobilientransaktionsvolumen von 8,54 Mrd. € für den Berliner Markt registriert. Das sind 24 % weniger als im Vorjahr und 8 % weniger als im 5-Jahresdurchschnitt. Mit 2,62 Mrd. € war das 4. Quartal das umsatzstärkste – aber von Transaktionen geprägt, die nicht repräsentativ für das aktuelle Marktumfeld sind. Das Ergebnis täuscht über die schwache On-Market-Aktivität im 4. Quartal hinweg. Alleine 545 Mio. € standen im Zusammenhang mit Off-Market-Deals, an denen das Land Berlin beteiligt war, darunter der Verkauf großer Flächen des Flughafens Tegel durch den Bund an das Land Berlin sowie der Kauf des Hamburger Bahnhofs und der Rieckhallen durch das Land. Hinzu kamen große Off-Market Deals zum Quartier „Heidestraße“.

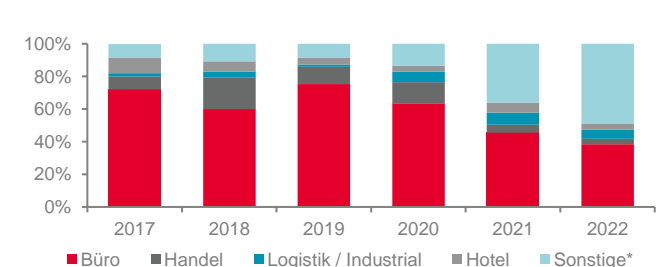
Mit 3,29 Mrd. € und einem Anteil von 38 % am Gesamttransaktionsvolumen 2022 waren Büroimmobilien weniger dominant als im Vorjahr (45 %). Sieben Transaktionen lagen über der 100-Millionen-€-Marke, wobei keine dieser Transaktionen im 4. Quartal stattfand. In den letzten drei Monaten des Jahres wurden Büroobjekte im Wert von nur knapp 400 Mio. € gehandelt. Mischgenutzte Immobilien erzielten ein hohes Volumen von 2,6 Mrd. € und damit sogar 17 % mehr als im Vorjahr. Die größten Transaktionen des Jahres fallen in diese Kategorie: der Verkauf von 50 % des „Sony Centers“ für 677 Mio. € aus dem 2. Quartal an Norges und mehrere Verkäufe von Gebäudeteilen des Quartiers „Heidestraße“. Gewerbliche Grundstücke erzielten ein relativ hohes Transaktionsvolumen von gut 1,2 Mrd. €, auch wenn dieses 15 % geringer ausfiel als im Jahr 2021. Logistik- und Industrieimmobilien kamen mit 490 Mio. € und 6 % Umsatzanteil auf geringere Werte als im Vorjahr (850 Mio. €, 8 %). Auch Handelsimmobilien verloren mit 280 Mio. € und 3 % Umsatzanteil im Vergleich zu 2021 an Transaktionsvolumen (550 Mio. €, 5 %).

Auf Portfolio-Transaktionen entfielen nur rund 1,5 Mrd. € beziehungsweise 17 % des Gesamtvolumens. Der Anteil ausländischen Kapitals sank gegenüber dem Vorjahr etwas von 62 % auf 58 %. Für 2023 ist davon auszugehen, dass dieser Anteil weiter abnehmen wird, da sich das Risiko, welches ausländische Investoren mit dem deutschen Immobilienmarkt verbinden, zuletzt deutlich erhöht hat. Den höchsten Anteil am Transaktionsvolumen hatte der Büroteilmarkt Europacity - Hauptbahnhof mit 16 %, gefolgt von der Innenstadt Süd mit 10 %.

## 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-Immobilien waren mit 30 % wieder das umsatzstärkste Segment, auch wenn dessen Anteil im Vorjahresvergleich um 13 Prozentpunkte gesunken ist. Value-add-Objekte kamen auf einen Umsatzanteil von 24 %, gefolgt von Opportunistic und Core+ mit jeweils 20 %. Das hohe Volumen von Opportunistic ist mit dem regen Handel mit Grundstücken zu erklären. Unterstützend wirkte hier, dass die Verkäufer durch starke Wertsteigerungen der letzten Jahre genug Spielraum für Preisabschläge hatten und sich die Preisfindung dadurch einfacher gestaltete.

**HOHER ANTEIL VON GROßTRANSAKTIONEN**

Das Transaktionsvolumen wurde 2022 durch Großtransaktionen über 100 Mio. € bestimmt. 20 Objekte dieser Preisklasse wechselten zu insgesamt 5,0 Mrd. € den Eigentümer, was 59 % des Transaktionsvolumens entspricht. Es folgte die Größenklasse von 50 bis unter 100 Mio. € mit 20 % Umsatzanteil.

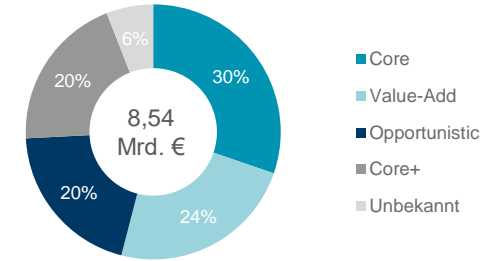
**STARKER ANSTIEG DER SPITZENRENDITEN**

Wegen der drastischen Veränderungen am Zinsmarkt stieg die Bürospitzenrendite im Laufe des Jahres 2022 um 100 Basispunkte und liegt jetzt bei 3,60 %. Der Anstieg beschleunigte sich im 4. Quartal mit einem Zuwachs um 40 Basispunkte im Vergleich zum Vorquartal. Der Spread von Bürospitzenrendite zur Rendite der 10-jährigen deutschen Staatsanleihe liegt bei nur 130 Basispunkten. Aufgelöst wurden Zustände solch niedriger Risikoprämien historisch immer durch eine weitere Steigerung der Bürospitzenrendite und/oder eine Komprimierung der Renditen von Staatsanleihen. Die Spitzenrendite für Logistikimmobilien stieg auch deutlich und beträgt jetzt 4,00 %, was 40 Basispunkte mehr sind als im Vorquartal. Damit befindet sich die Spitzenrendite auch dieser Assetklasse 100 Basispunkte über dem Niveau von Ende 2021. Bei innerstädtischen Geschäftshäusern in 1A-Lagen fiel der Anstieg geringer aus. Die Spitzenrendite liegt hier mit 3,50 % nur 10 Basispunkte über dem Vorquartal und 15 Basispunkte über dem Wert aus dem 4. Quartal 2021.

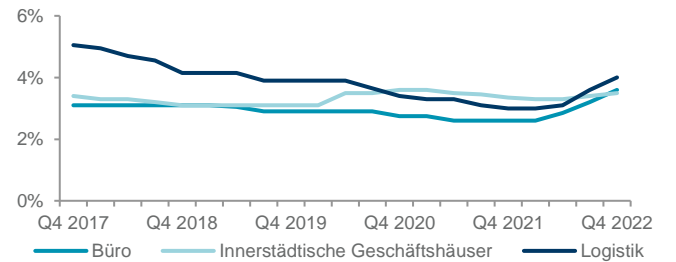
**Ausblick**

- Kurzfristig ist keine ausreichende Änderung bei Büro- oder Staatsanleiherenditen zu erwarten, welche die Preisfindung vereinfachen würde. Zudem wird sich unmittelbar nichts am stärkeren Risikobewusstsein ausländischer Investoren gegenüber der Anlage in deutsche Immobilien ändern. Zumindest nicht, ohne dass sich die Probleme am Energiemarkt deutlich entschärfen.
- Einige inländische Investoren fallen als Nachfrager weg, weil sie in den letzten Jahren Forward-Deals ohne Kreditabsicherung gemacht haben, welche nun durch die gestiegenen Finanzierungszinsen mit mehr Eigenkapital hinterlegt werden müssen, um die angestrebten Renditen zu erzielen. Eigenkapital, welches für neue Ankäufe fehlt.
- Es ist davon auszugehen, dass das Transaktionsvolumen in 2023 mindestens bis zur Jahreshälfte schwächer ausfallen wird als in 2022.

**TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH RISIKOKLASSEN Q1-4 2022**

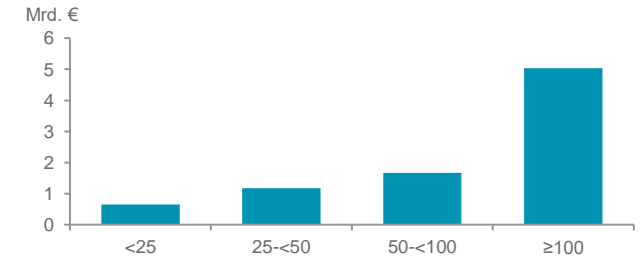


**SPITZENRENDITEN NACH NUTZUNGSARTEN\***



\* Nettoanfangsrendite in der jeweiligen Nutzungsart

**TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH GRÖßENKLASSEN Q1-4 2022\***

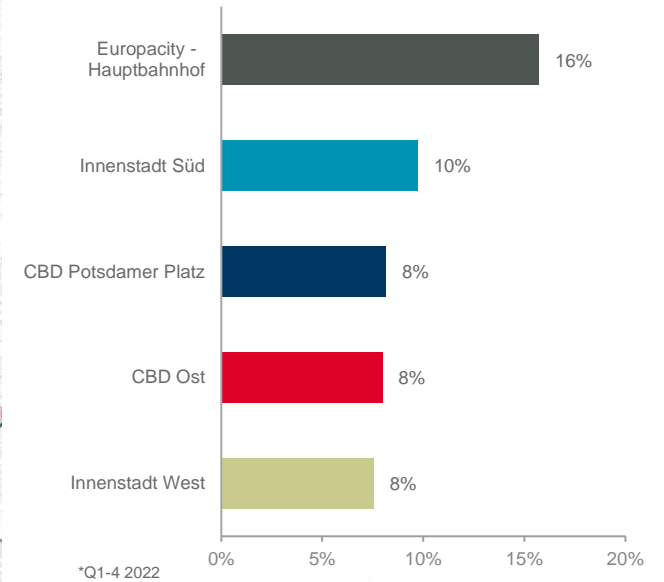
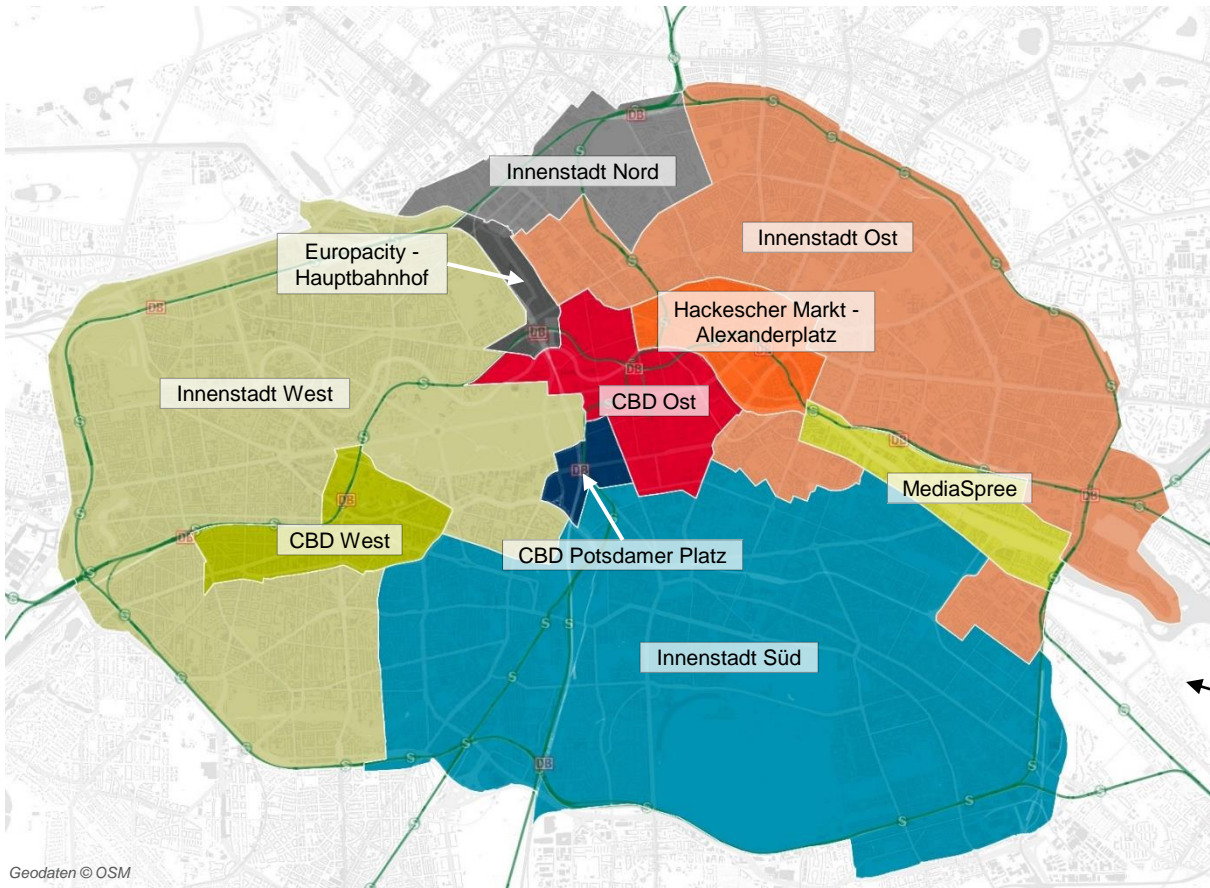


\* Einzelne Größenklassen jeweils in Millionen Euro



## ÜBERSICHT DER TEILMÄRKTE

## TOP-5 TEILMÄRKTE NACH TRANSAKTIONSVOLUMEN\*



## MARKTSTATISTIK Q1-4 2022

MARKT	Transaktionsvolumen (Mrd. €)	Anteil Büroinvestments	Anteil Handelsinvestments	Anteil Industrialinvestments	Anteil internationales Kapital	Spitzenrendite Büro*	Spitzenrendite innerstädt. Geschäftshäuser*	Spitzenrendite Logistik*
Berlin	8,54	38 %	3 %	6 %	58 %	3,60 %	3,50 %	4,00 %
Veränderung J/J	-24 %	-7 PP	-2 PP	-2 PP	-4 PP	+100 BPS	+15 BPS	+100 BPS
<b>Top-7-Märkte</b>	<b>26,74</b>	<b>56 %</b>	<b>4 %</b>	<b>9 %</b>	<b>50 %</b>	<b>3,51 %</b>	<b>3,60 %</b>	<b>4,00 %</b>
Veränderung J/J	-22 %	-10 PP	+2 PP	+2 PP	+6 PP	+75 BPS	+19 BPS	+99 BPS
<b>Deutschland</b>	<b>51,70</b>	<b>39 %</b>	<b>15 %</b>	<b>18 %</b>	<b>43 %</b>	<b>3,51 %</b>	<b>3,60 %</b>	<b>4,00 %</b>
Veränderung J/J	-14 %	-7 PP	+3 PP	+3 PP	+6 PP	+75 BPS	+19 BPS	+99 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	Mischnutzung	CBD Potsdamer Platz	Oxford Properties / Norges Bank Investment Management	~ 680
QH Colonnades, QH Straight, QH Crown 2	Q4	Mischnutzung	Europacity - Hauptbahnhof	Aggregate Holdings / Imfarr und Peter Korbacka	~ 490
Voltair	Q3	Büro	Hackescher Markt - Alexanderplatz	ABG Real Estate / Swiss Life AM und Norges Bank Investment Management	~ 460
TechnoCampus Berlin	Q3	Büro	Berlin West	AXA IM / Caleus Capital Partners II	~ 450

**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 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 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.

©2023 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)