

J/J
Veränderung 12-Monats-
Prognose

1,16 Mrd. €

Transaktionsvolumen (kum.)



72 %

Anteil internationales Kapital



3,80 %

Bürospitzenrendite, netto



14 %

Büroanteil Transaktionsvolumen



KONJUNKTURINDIKATOREN

J/J
Veränderung 12-Monats-
Prognose

9,0 %

Arbeitslosenquote Stadt Berlin
(Mär. 2023)



839.100

Bürobeschäftigte Stadt Berlin
(Mär. 2023)



3,50 %

EZB-Leitzins
(Mär. 2023)



2,34 %

Bruttorendite 10-Jahres
Staatsanleihe (Q1 2023)



Quellen: Bundesagentur für Arbeit, EZB, Moody's Analytics

AUSGEPRÄGTER RÜCKGANG AM BERLINER INVESTMENTMARKT TROTZ GROßTRANSAKTION

Für das 1. Quartal 2023 wurde ein gewerbliches Immobilientransaktionsvolumen von 1,16 Mrd. € für den Berliner Markt registriert. Das sind 39 % weniger als im Vorjahresvergleich und 43 % weniger als im 5-Jahresdurchschnitt der jeweils ersten Quartale.

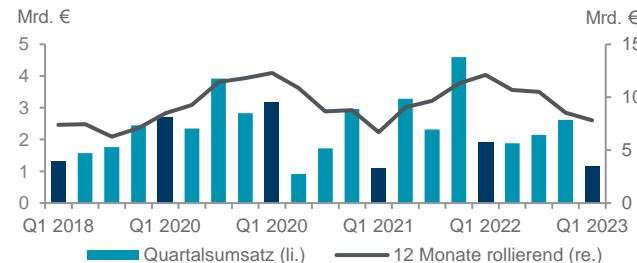
Mit 730 Mio. € Umsatz und einem Anteil von 63 % am Gesamttransaktionsvolumen waren im 1. Quartal hauptsächlich Einzelhandelsobjekte für das Geschehen am Berliner Gewerbeimmobilieninvestmentmarkt verantwortlich. Zu einem großen Teil lag das am Verkauf von 49,9 % des KaDeWe von der Signa an die Harg Central Department Store.

Das Transaktionsvolumen von Büroimmobilien fiel mit 160 Mio. € und 14 % Anteil gering aus. Im Vorjahresvergleich beträgt der Rückgang 86 % und gegenüber dem Vorquartal ergibt sich ein Minus von 63 %. Alle weiteren Nutzungsarten fielen ebenfalls hinter das Umsatzniveau des 1. Quartals 2022 zurück. Die Erlöse aus dem Verkauf von gewerblichen Grundstücken summierten sich auf 116 Mio. €, was 10 % des Gesamtmarktolumens entspricht. Logistik- und Industrieimmobilien kamen auf 60 Mio. € (-71 % zum Vorjahreswert) und mischgenutzte Immobilien erzielten ein Volumen von 34 Mio. €. (-90 %). Das Hotel-Segment lag bei 30 Mio. € und damit 75 % unter dem Wert von Ende März 2022.

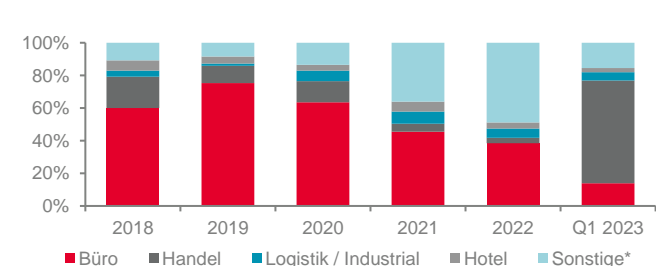
Die wichtigsten Investorentypen waren Investment-/Asset-Manager mit einem Anteil von 83 % am Kaufvolumen. Auf Projektentwickler entfielen 10 % und auf Corporates 5 %.

Das Transaktionsvolumen im 1. Quartal kam ausschließlich durch Einzeltransaktionen zustande. Der hohe Anteil internationalen Kapitals von 72 % war stark geprägt durch die Transaktion des KaDeWe und sollte im Jahresverlauf deutlich sinken.

GEWERBLICHES TRANSAKTIONSVOLUMEN*



TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH NUTZUNGSARTEN



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

ZWEI-DRITTEL-ANTEIL VON CORE-INVESTMENTS VOR ALLEM DANK DES KADEWE

Die Verteilung auf die Risikoklassen ist maßgeblich geprägt von der Transaktion des KaDeWe, weshalb Core-Immobilien mit 66 % den mit Abstand höchsten Anteil des Transaktionsvolumens auf sich vereinen. Es folgen die Segmente Value-add mit 12 %, Opportunistic mit 11 % und Core+ mit 10 %.

HOHER ANTEIL VON GROßTRANSAKTIONEN

Zwei Großtransaktionen über 100 Mio. €, darunter das KaDeWe, summierten sich auf 830 Mio. € und 72 % des Transaktionsvolumens. Es folgt die Größenklasse von 25 bis unter 50 Mio. € mit einem Umsatzanteil von 12 %, gefolgt von Transaktionen unter 25 Mio. € mit 10 %.

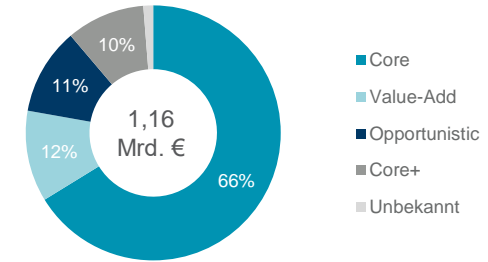
WEITERER ANSTIEG DER SPITZENRENDITE BEI ALLEN NUTZUNGSARTEN

Das neue Zinsumfeld führt weiterhin zu steigenden Nettoanfangsrenditen über alle Nutzungsarten hinweg, da der Spread zu den Renditen risikoarmer Staatsanleihen trotz bereits erfolgter Wertanpassungen immer noch sehr gering ist. Die Bürospitzenrendite stieg innerhalb der zurückliegenden zwölf Monate um 120 Basispunkte und notierte zum Ende des 1. Quartals bei 3,80 %. Im Vergleich zum Vorquartal erhöhte sich der Wert um 20 Basispunkte. Der Spread zur 10-jährigen deutschen Staatsanleihe beträgt circa 155 Basispunkte und ist damit immer noch nur etwa halb so hoch wie im Durchschnitt der Niedrigzinsphase zwischen Anfang 2010 und Anfang 2022. Die Spitzenrendite für Logistikimmobilien stieg ebenfalls erneut und beträgt jetzt 4,15 %. Das sind 15 Basispunkte mehr als im Vorquartal. Der Unterschied zum Vergleichszeitraum des Vorjahres beträgt 115 Basispunkte. Auch bei innerstädtischen Geschäftshäusern in 1A-Lagen ist die Neubewertung im Gange. Die Spitzenrendite liegt hier mit 3,80 % 30 Basispunkte über dem Vorquartal und 50 Basispunkte über dem Wert aus dem 1. Quartal 2022.

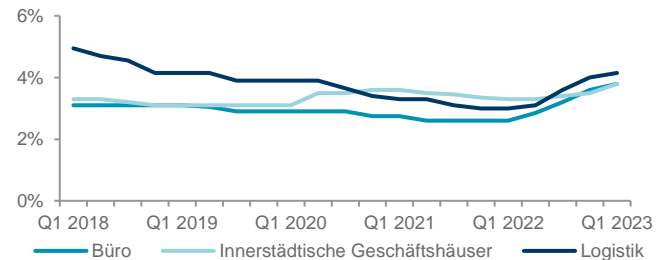
Ausblick

- Der Anleihemarkt signalisiert, dass das Ende des Zinserhöhungszyklus nicht mehr weit entfernt ist, was ein positiver Faktor für die zweite Jahreshälfte werden könnte, solange ein Kurswechsel der Notenbanken nicht durch einen starken Einbruch der Konjunktur bedingt ist.
- Durch den aktuellen Bankenstress im Zusammenhang mit den Zahlungsschwierigkeiten verschiedener Banken und angesichts der inversen Zinskurve ist davon auszugehen, dass die Institute ihre Kreditstandards straffen und Finanzierungen von Transaktionen damit zusätzlich erschwert werden.
- Inzwischen nehmen auch die Risiken auf dem Vermietungsmarkt zu, was zusätzlichen Druck auf Transaktionsvolumen und Renditen für Teilsegmente des Marktes ausüben kann.
- Insgesamt wird für 2023 ein schwaches Transaktionsvolumen erwartet. Chancen bieten sich vor allem für Käufer mit viel Eigenkapital.

TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH RISIKOKLASSEN Q1 2023

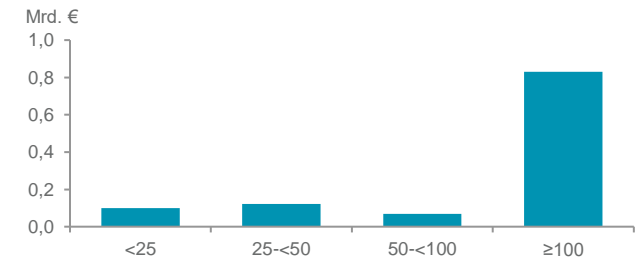


SPITZENRENDITEN NACH NUTZUNGSARTEN*



* Nettoanfangsrendite in der jeweiligen Nutzungsart

TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH GRÖßENKLASSEN Q1 2023*



* Einzelne Größenklassen jeweils in Millionen Euro

MARKTSTATISTIK Q1 2023

MARKT	Transaktionsvolumen (Mrd. €)	Anteil Büroinvestments	Anteil Handelsinvestments	Anteil Industrialinvestments	Anteil internationales Kapital	Spitzenrendite Büro*	Spitzenrendite innerstädt. Geschäftshäuser*	Spitzenrendite Logistik*
Berlin	1,16	14%	63%	5%	72%	3,80%	3,80%	4,15%
Veränderung J/J	-39%	-45 PP	+60 PP	-6 PP	+8 PP	+120 BPS	+50 BPS	+115 BPS
Top-7-Märkte	2,62	23%	38%	13%	53%	3,83%	3,90%	4,15%
Veränderung J/J	-73%	-53 PP	+35 PP	+4 PP	-16 PP	+109 BPS	+53 BPS	+114 BPS
Deutschland	5,08	21%	31%	16%	34%	3,83%	3,90%	4,15%
Veränderung J/J	-72%	-31 PP	+19 PP	-5 PP	-15 PP	+109 BPS	+53 BPS	+114 BPS

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

AUSGEWÄHLTE INVESTMENTTRANSAKTIONEN 2023

Objekt / Adresse	Quartal	Hauptnutzungsart	Ort	Verkäufer / Käufer	Preis (Mio. €)
KaDeWe (49,9 %)	Q1	Einzelhandel	Berlin	Signa / Harg Central Department Store	vertraulich
Grundstück QH Crown 1 (Crown North)	Q1	Grundstück	Berlin	Aggregate Holdings / vertraulich	vertraulich
Annenstraße 4a	Q1	Grundstück	Berlin	Aroundtown / Edeka	~ 32
Moabit Office (ehem. Volt / Midtown Lofts)	Q1	Büro	Berlin	Highbrook / Berenberg	~ 28

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 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) zählt zu den führenden globalen Immobiliendienstleistern und bietet Unternehmen und Investoren Services rund um ihre Immobilien-Belange. Mit über 52.000 Mitarbeitern in mehr als 400 Niederlassungen und 60 Ländern zählt Cushman & Wakefield zu den Marktführern weltweit. In Deutschland ist das börsennotierte Unternehmen mit Niederlassungen in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München vertreten. Cushman & Wakefield verwirklicht Projekte über den gesamten Immobilienzyklus in den Bereichen Brokerage, Investment Services, Global Occupier Services, Project & Development Services, Integrated Facility Management, Valuation & Advisory und Asset Services. Im Jahr 2022 betrug der Umsatz 10,1 Milliarden US-Dollar. Erfahren Sie mehr auf www.cushmanwakefield.com, in [unserem Blog](#) oder folgen Sie uns über [@CushWake](#) auf Twitter oder Instagram [@cushwake.germany](#).

©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.