

J/J  
Veränderung 12-Monats-  
Prognose

**2,12 Mrd. €**

Transaktionsvolumen (kum.)



**48 %**

Anteil internationales Kapital



**3,95 %**

Bürospitzenrendite, netto



**17 %**

Büroanteil Transaktionsvolumen



KONJUNKTURINDIKATOREN

J/J  
Veränderung 12-Monats-  
Prognose

**8,9 %**

Arbeitslosenquote Stadt Berlin (Jun. 2023)



**860.100**

Bürobeschäftigte Stadt Berlin (Jun. 2023)



**4,00 %**

EZB-Leitzins (Jun. 2023)



**2,43 %**

Bruttorendite 10-Jahres Staatsanleihe (Q2 2023)



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

WEITERER RÜCKGANG DES TRANSAKTIONSVOLUMENS AM BERLINER INVESTMENTMARKT

Für das 1. Halbjahr 2023 wurde ein gewerbliches Immobilientransaktionsvolumen von 2,12 Mrd. € für den Berliner Markt registriert. Das sind 44 % weniger als im Vorjahresvergleich und 48 % weniger als im 5-Jahresdurchschnitt. Das Transaktionsvolumen war im 2. Quartal mit 955 Mio. € niedriger als im ersten. Der rollierende 12-Monatsumsatz sinkt erneut und liegt bei 6,88 Mrd. €.

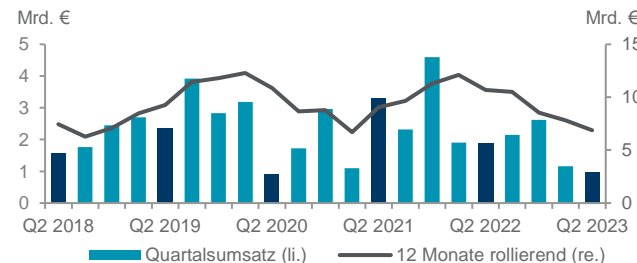
Mit einem Anteil von jeweils rund einem Drittel am Transaktionsvolumen waren gemischt genutzte Immobilien und Handelsimmobilien die umsatzstärksten Nutzungsarten im 1. Halbjahr. Insgesamt wurden gemischt genutzte Immobilien für 820 Mio. € gehandelt. Handelsimmobilien kommen auf ein Volumen von 780 Mio. €. Zwei Transaktionen dominierten in diesem Segment das Geschehen: die Teilverkäufe des KaDeWe im 1. Quartal und die des Projekts „Mynd“ mit dem „Galeria Weltstadthaus“ im 2. Quartal.

Große Transaktionen in Berlin wurden durch SIGNA getätigt, aber jeweils mit Bestandsinvestoren zu Konditionen, die nur die Vertragspartner kennen. Eine allgemeine Vergleichbarkeit ist daher schwierig zu beurteilen

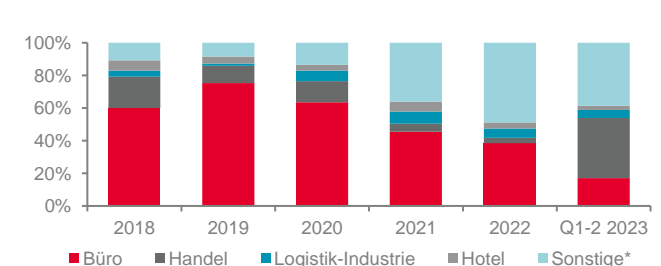
Die Auswirkungen des schwierigen Finanzierungsumfeldes zeigen sich deutlich beim zurückgegangenen Transaktionsvolumen auf dem Grundstücksmarkt. Im 1. Halbjahr wurden Grundstücke für 184 Mio. € gekauft, was fast einer Halbierung gegenüber dem 1. Halbjahr 2022 entspricht und auf nur wenigen Transaktionen beruht. Logistik- und Industrieimmobilien wurden für 105 Mio. Euro gehandelt. Das entspricht 5 % des Gewerbemarktvolumens. Hotels kamen im ersten Halbjahr auf ein Volumen von 50 Mio. €.

Die wichtigsten Investorentypen waren Investment- und Assetmanager mit einem Anteil von 47 % am Kaufvolumen. Auf Banken und Finanzinstitute entfielen 26 %, gefolgt von Corporates mit 11 %. Projektentwickler vereinten 8 % des Volumens auf sich.

GEWERBLICHES TRANSAKTIONSVOLUMEN\*



TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH NUTZUNGSARTEN



\* Büro, Handel, Logistik-Industrie, Hotel, Sonstige (Freizeit, Pflege, Mischnutzung, Entwicklungsgrundstücke u.a.)

**SEHR HOHER ANTEIL VON CORE-INVESTMENTS VOR ALLEM WEGEN SIGNA**

Die Verteilung auf die Risikoklassen ist maßgeblich geprägt von den Transaktionen der SIGNA, weshalb Core-Immobilien mit 74 % den mit Abstand höchsten Anteil des Transaktionsvolumens auf sich vereinen. Es folgen die Segmente Value-Add mit 12 %, sowie Opportunistic und Core+ mit jeweils 6 %.

**ÜBERWIEGEND GROßTRANSAKTIONEN**

Vier Großtransaktionen über 100 Mio. €, darunter das KaDeWe, summierten sich auf 1,54 Mrd. € und 73 % des Transaktionsvolumens. Es folgt die Größenklasse von 25 bis unter 50 Mio. € mit einem Umsatzanteil von 13 %, gefolgt von Transaktionen unter 25 Mio. € mit 9 %.

**WEITERER ANSTIEG DER SPITZENRENDITE**

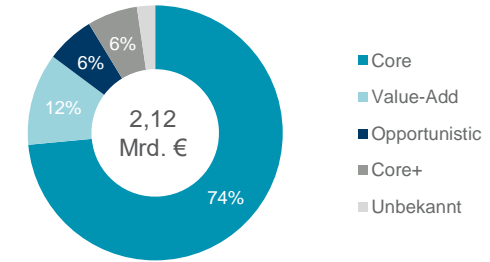
Nach Beginn des Zinsanstiegs sind die Spitzenrenditen für Büroimmobilien stark angestiegen. Im 2. Quartal ist ebenfalls eine Zunahme zu verzeichnen, jedoch ist diese etwas geringer als noch in den Quartalen zuvor. Die Spitzenrendite liegt bei 3,95 %. In den letzten 12 Monaten summierte sich der Anstieg auf 110 Basispunkte. Der Spread zur 10-jährigen deutschen Staatsanleihe ist mit circa 152 Basispunkten das dritte Quartal in Folge auf einem historisch niedrigem Niveau, sodass ein weiterer Anstieg der Spitzenrendite zu erwarten ist.

Sowohl bei Logistikimmobilien als auch bei Geschäftshäusern in 1a-Lagen blieben die Spitzenrenditen im Vergleich zum 1. Quartal auf gleichem Niveau. So liegen die Spitzenrenditen für Logistikimmobilien unverändert bei 4,15 % bzw. 3,80 % bei Geschäftshäusern in 1A-Lagen. Im 12-Monatszeitraum stiegen die Renditen um 105 bzw. 50 Basispunkte.

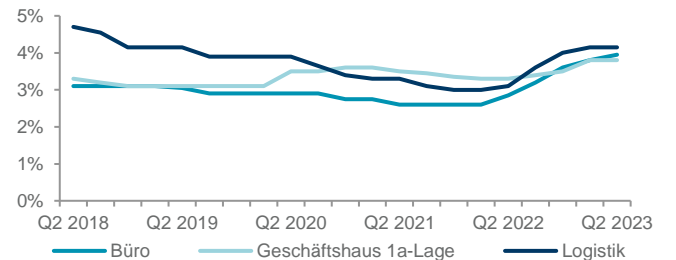
**Ausblick**

- Der Anleihemarkt signalisiert, dass das Ende des Zinserhöhungszyklus nicht mehr weit entfernt ist, aber auch, dass die Zinsen wahrscheinlich lange hoch bleiben werden. Dies könnte zumindest die bisherige Unsicherheit über das künftige Zinsniveau aus dem Markt nehmen.
- Auch im weiteren Jahresverlauf ist nicht von einer signifikanten Erhöhung des Transaktionsvolumens gegenüber der ersten Jahreshälfte auszugehen.
- Die Spitzenrendite für Büroimmobilien wird weiter ansteigen und am Jahresende ein Niveau deutlich oberhalb der 4 %-Marke erreichen.
- Besonders bei Objekten mit niedriger Qualität außerhalb von Top-Lagen werden noch höhere Risikoprämien gezahlt werden müssen als bisher, da sich der Mietmarkt in diesem Segment eingetrübt hat.

**TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH RISIKOKLASSEN Q1-2 2023**

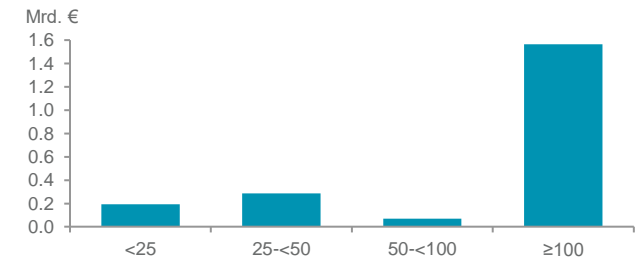


**SPITZENRENDITEN NACH NUTZUNGSARTEN\***



\* Nettoanfangsrendite in der jeweiligen Nutzungsart

**TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH GRÖßENKLASSEN Q1-2 2023\***



\* Einzelne Größenklassen jeweils in Millionen Euro

### MARKTSTATISTIK Q1-2 2023

MARKT	Transaktionsvolumen (Mrd. €)	Anteil Büroinvestments	Anteil Handelsinvestments	Anteil Logistik-Industrie-Investments	Anteil internationales Kapital	Büro Spitzenrendite*	Geschäftshaus 1a-Lage Spitzenrendite*	Logistik Spitzenrendite*
<b>Berlin</b>	<b>2,12</b>	<b>17%</b>	<b>37%</b>	<b>5%</b>	<b>48%</b>	<b>3,95%</b>	<b>3,80%</b>	<b>4,15%</b>
Veränderung J/J	-44%	-25 PP	+34 PP	-5 PP	-17 PP	+110 BPS	+50 BPS	+105 BPS
<b>Top-7-Märkte</b>	<b>4,80</b>	<b>28%</b>	<b>24%</b>	<b>14%</b>	<b>45%</b>	<b>4,04%</b>	<b>3,90%</b>	<b>4,15%</b>
Veränderung J/J	-67%	-39 PP	+20 PP	+3 PP	-16 PP	+105 BPS	+53 BPS	+104 BPS
<b>Deutschland</b>	<b>9,81</b>	<b>24%</b>	<b>25%</b>	<b>17%</b>	<b>34%</b>	-	-	-
Veränderung J/J	-65%	-20 PP	+12 PP	-4 PP	-14 PP	-	-	-

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

PP = Prozentpunkte; BP = Basispunkte

### AUSGEWÄHLTE INVESTMENTTRANSAKTIONEN 2023

Objekt / Adresse	Quartal	Hauptnutzungsart	Ort	Verkäufer / Käufer	Preis (Mio. €)
Ensemble MYND und Galeria Weltstadthaus (80%)	Q2	Mischnutzung, Grundstück	Berlin	SIGNA / Commerz Real	vertraulich
KaDeWe (49,9 %)	Q1	Einzelhandel	Berlin	SIGNA / Harg Central Department Store	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](mailto:clemens.arnim@cushwake.com)

#### Karl Klaffke

Research Analyst  
Tel: +49 30 726 214 66  
[karl.klaffke@cushwake.com](mailto:karl.klaffke@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)

#### Robert Schmidt

Senior Research Analyst  
Tel: +49 30 72 62 18 280  
[robert.schmidt@cushwake.com](mailto:robert.schmidt@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](http://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.