

J/J  
Veränderung

12-Monats-  
Prognose

**2,44 Mrd. €**  
Transaktionsvolumen (kum.)



**63 %**  
Anteil internationales Kapital



**4,80 %**  
Bürospitzenrendite, netto



**13 %**  
Büroanteil Transaktionsvolumen



### KONJUNKTURINDIKATOREN

J/J  
Veränderung

12-Monats-  
Prognose

**9,8 %**  
Arbeitslosenquote Stadt Berlin  
(Sep. 2024)



**867.500**  
Bürobeschäftigte Stadt Berlin  
(Sep. 2024)



**3,65 %**  
EZB-Leitzins  
(Sep. 2024)



**2,31 %**  
Bruttorendite 10-Jahres  
Staatsanleihe (Q3 2024)



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

### GERINGE INVESTMENTAKTIVITÄTEN AM BERLINER INVESTMENTMARKT

Für die ersten neun Monate des Jahres 2024 wurde ein gewerbliches Immobilientransaktionsvolumen von 2,44 Mrd. € für den Berliner Markt registriert. Das Volumen liegt 58 % unter dem 5-Jahresdurchschnitt und 52 % unter dem 10-Jahresdurchschnitt der jeweils ersten neun Monate und bleibt somit nach wie vor auf niedrigem Niveau.

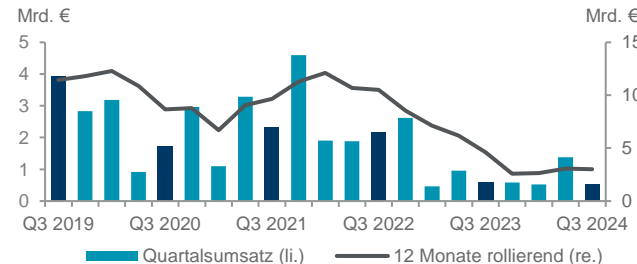
Nach der Großtransaktion „KaDeWe“ im 2. Quartal gab es im 3. Quartal drei weitere Verkäufe aus dem Signa-Umfeld: Das „No. 1 Passauer“, das „Glance“ und der „Femina Palast“. Zusammengerechnet beläuft sich das Volumen dieser Transaktionen auf über 200 Mio. €. Zuvor waren bedeutende Transaktionen die Übernahme eines überregionalen Portfolios der österreichischen S Immo durch die Livos Gruppe, von denen die Berliner Objekte rund 130 Mio. € auf sich vereinen sowie der Verkauf des „Hotel de Rome“ Anfang des Jahres mit 145 Mio. €.

Das Transaktionsvolumen von Büroimmobilien lag bis Ende September bei 320 Mio. €. Dies bedeutet einen Rückgang von 26 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Von allen Nutzungsarten haben Büroimmobilien derzeit den stärksten Rückgang zu verzeichnen.

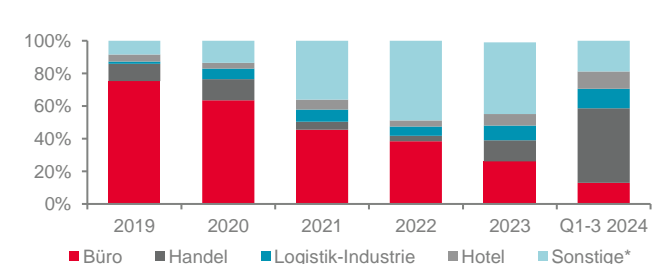
Bis Ende September registrierte Cushman & Wakefield Transaktionen von Logistik- und Industrieimmobilien mit einem Volumen von 285 Mio. €. Das entspricht einer Steigerung von 19 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Auf Handelsimmobilien entfielen 1,12 Mrd. €, hauptsächlich durch den KaDeWe-Verkauf. Des Weiteren gab es einige Verkäufe von Fachmarktzentren wie dem „Cladow-Center“.

Hotelimmobilien wechselten in den ersten neun Monaten dieses Jahres für 255 Mio. € ihre Eigentümer. In diesem Jahr wurden hier sechs Transaktionen verzeichnet. Mit Grundstücken wurden 180 Mio. € umgesetzt, mit gemischt genutzten Immobilien 309 Mio. €.

### GEWERBLICHES TRANSAKTIONSVOLUMEN\*



### TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH NUTZUNGSARTEN



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

**CORE+ ALS ZWEITBELIEBTESTE RISIKOKLASSE**

Die Verteilung auf die Risikoklassen ist maßgeblich geprägt vom Verkauf des KaDeWe, weshalb Core-Immobilien mit 44 % den mit Abstand höchsten Anteil des Transaktionsvolumens auf sich vereinen. Core-plus liegt bei 19 %. Es folgen die Segmente Value-Add mit 12% und Opportunistic mit 8 %.

**ACHT ABSCHLÜSSE ÜBER 50 MIO. €**

Am Berliner Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien entfiel in den ersten neun Monaten des Jahres über ein Drittel des Volumens auf den Verkauf des KaDeWe. Drei weitere Objekte über 100 Mio. € sind der Verkauf des „Hotel de Rome“, des „No. 1 Passauer“ und ein Light Industrial-Objekt in Hoppegarten. Im Bereich zwischen 50 und 100 Mio. € gab es vier Transaktionen.

**BÜRO-SPITZENRENDITE BLEIBT KONSTANT**

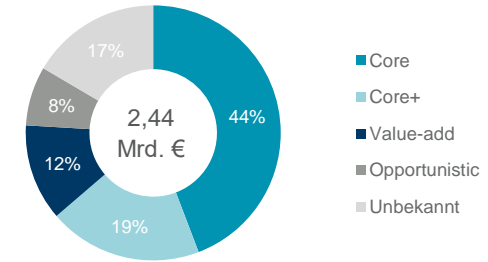
Die Spitzenrendite für Büroimmobilien bleibt gegenüber dem Vorquartal konstant und liegt aktuell bei 4,80 % (+40 Basispunkte gegenüber Q3 2023). Innerhalb von zwei Jahren summiert sich der Anstieg damit auf 160 Basispunkte und folgt damit auf den raschen Anstieg der Anleiherenditen.

Die Spitzenrendite für innerstädtische Geschäftshäuser ist seit Ende März konstant und liegt weiterhin bei 4,35 % (+35 Basispunkte gegenüber Q3 2023). Für Logistikimmobilien beträgt die Spitzenrendite aktuell 4,50 % und ist damit unverändert gegenüber dem Vorquartal, aber 20 Basispunkte höher als zum Ende des 3. Quartals 2023.

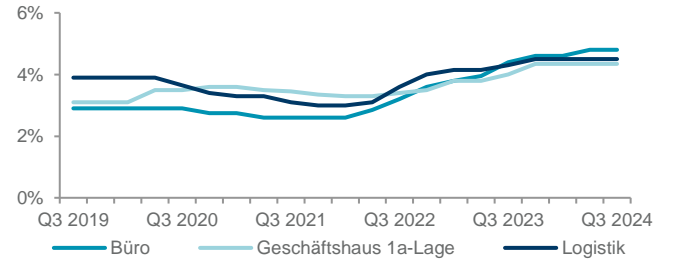
**Ausblick**

- Die langlaufenden Anleihen notieren trotz zweier Leitzinssenkungen in diesem Jahr zurzeit auf dem gleichen Niveau wie vor 12 Monaten. Dies veranlasst institutionelle Investoren, weiter abzuwarten. In diesem Jahr werden noch zwei weitere Leitzinssenkungen erwartet.
- Die großen Insolvenzverkäufe sind vollzogen oder befinden sich in Vorbereitung. Es ist mit weiteren Transaktionen dieser Art zu rechnen. Im nächsten Jahr dürfte die Zahl an Notverkäufen jedoch langsam zurückgehen.
- Bei einem weiter steigenden Büroleerstand von aktuell über 1,71 Mio. m<sup>2</sup> müssen Eigentümer das Leerstandsrisiko ihrer Immobilien ernster betrachten als noch vor einigen Jahren.

**TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH RISIKOKLASSEN Q1-3 2024**

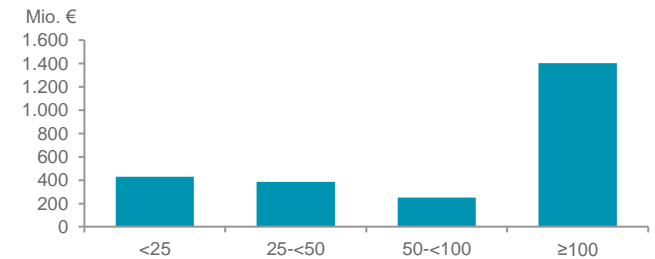


**SPITZENRENDITEN NACH NUTZUNGSARTEN\***



\* Nettoanfangsrendite in der jeweiligen Nutzungsart

**TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH GRÖßENKLASSEN Q1-3 2024\***



\* Einzelne Größenklassen jeweils in Millionen €

### MARKTSTATISTIK Q1-3 2024

MARKT	Transaktionsvolumen (Mrd. €)	Anteil Büroinvestments	Anteil Handelsinvestments	Anteil Logistik-Industrie-Investments	Anteil internationales Kapital	Büro Spitzenrendite*	Geschäftshaus 1a-Lage Spitzenrendite*	Logistik Spitzenrendite*
Berlin	2,44	13 %	46 %	12 %	64 %	4,80 %	4,35 %	4,50 %
Veränderung J/J	22 %	-9 PP	37 PP	0 PP	37 PP	40 BP	35 BP	20 BP
<b>Top-7-Märkte</b>	<b>8,64</b>	<b>28 %</b>	<b>20 %</b>	<b>14 %</b>	<b>35 %</b>	<b>4,91 %</b>	<b>4,46 %</b>	<b>4,50 %</b>
Veränderung J/J	51 %	-6 PP	8 PP	-1 PP	4 PP	42 BP	27 BP	20 BP
<b>Deutschland</b>	<b>16,43</b>	<b>22 %</b>	<b>22 %</b>	<b>24 %</b>	<b>40 %</b>	-	-	-
Veränderung J/J	11 %	0 PP	-1 PP	0 PP	7 PP	-	-	-

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

PP = Prozentpunkte; BP = Basispunkte

### AUSGEWÄHLTE INVESTMENTTRANSAKTIONEN 2024

Objekt / Adresse	Quartal	Hauptnutzungsart	Ort	Verkäufer / Käufer	Preis (Mio. €)
Hotel de Rome, Behrenstraße 37	Q1	Hotel	Berlin	GIC / Gruppo Statuto	~ 145
No. 1 Passauer	Q3	Mischnutzung	Berlin	Signa / Collineo	~ 111
Karstadt, Müllerstraße 25	Q1	Grundstück	Berlin	Signa / Versicherungskammer Bayern	~ 70
Lützow-Center	Q2	Büro	Berlin	S Immo / Livos Gruppe	~ 65

#### 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 ca. 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. Darüber hinaus erhält das Unternehmen zahlreiche Auszeichnungen für seine Kultur und sein Engagement rund um Diversity, Equity & Inclusion (DEI) sowie Environmental Social Governance (ESG). Im Jahr 2023 betrug der Umsatz 9,5 Milliarden US-Dollar. Erfahren Sie mehr auf [www.cushmanwakefield.com](http://www.cushmanwakefield.com), in unserem [Blog](#) oder folgen Sie uns auf [LinkedIn](#), [X](#) oder [Instagram](#).

©2024 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.