

MARKTDATEN

	J/J Veränd.	12-Monats- Prognose
3,4 Mrd. € Transaktionsvolumen (kum.)	▲	▲
54 % Internationales Kapital	▲	▼
4,80 % Bürospitzenrendite	▲	—
22 % Büroanteil Transaktionsvolumen	▼	▲

KONJUNKTURINDIKATOREN

	J/J Veränd.	12-Monats- Prognose
9,7 % Arbeitslosenquote Stadt Berlin (Dez. 2024)	▲	▲
3,00 % EZB Einlagenzins (Dez. 2024)	▼	▼
2,30 % 10-Jahres-Bundes- anleihe (Q4 2024)	▼	—

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

MEHR TRANSAKTIONSVOLUMEN ALS EIN JAHR ZUVOR

Für das Jahr 2024 wurde ein gewerbliches Immobilientransaktionsvolumen von 3,41 Mrd. € für den Berliner Markt registriert. Das Volumen liegt 60 % unter dem 5-Jahresdurchschnitt und 54 % unter dem 10-Jahresdurchschnitt und bleibt somit nach wie vor auf niedrigem Niveau.

Nach der Großtransaktion „KaDeWe“ im 2. Quartal gab es im Jahresverlauf weitere Verkäufe aus dem Signa-Umfeld: Das „No. 1 Passauer“, das „Glance“ und der „Femina Palast“. Insgesamt hingen über 40 % des gewerblichen Immobilien-Investmentvolumens mit der Signa-Insolvenz zusammen.

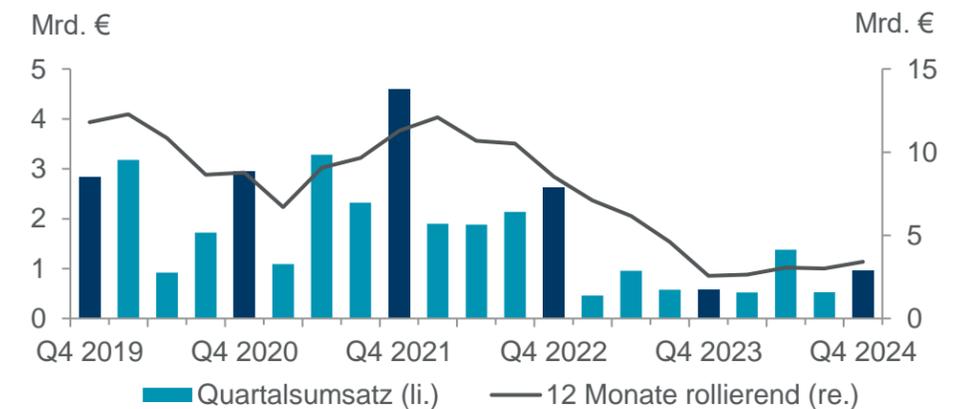
Die größte Bürotransaktion des Jahres ist der 10.500 m² große Büroteil in der „Neuen Bockbrauerei“, der im 4. Quartal von Bauwert an die landeseigene Berliner Bodenfonds GmbH veräußert wurde. Weitere bedeutene Transaktionen waren die Übernahme eines überregionalen Portfolios der österreichischen S Immo 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 2024 bei 735 Mio. €. Dies bedeutet einen Zuwachs von 9 % gegenüber dem Vorjahr.

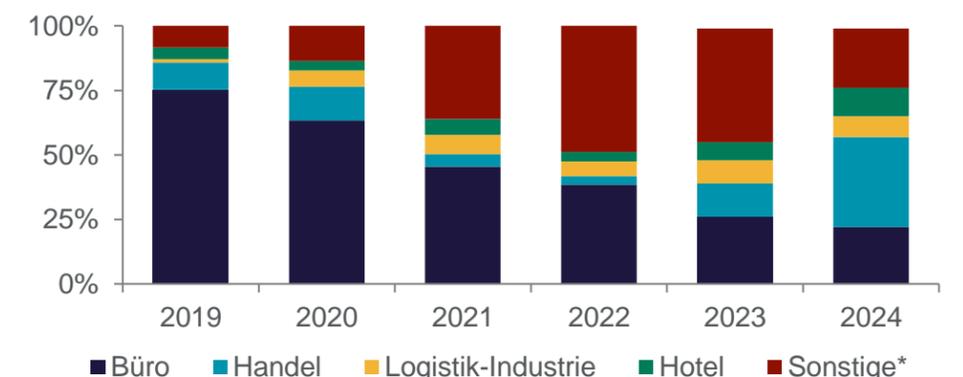
2024 registrierte Cushman & Wakefield Transaktionen von Logistik- und Industrieimmobilien mit einem Volumen von 285 Mio. €. Das entspricht einer Steigerung von 19 % gegenüber dem Vorjahr. Auf Handelsimmobilien entfielen 1,2 Mrd. €, hauptsächlich durch den KaDeWe-Verkauf. Des Weiteren gab es einige Verkäufe von Fachmarktzentren wie dem „Cladow-Center“ sowie gemischt genutzten Objekten wie dem „No. 1 Passauer“.

Hotelimmobilien wechselten 2024 für 390 Mio. € ihre Eigentümer. Es wurden hier neun Transaktionen verzeichnet. Mit Grundstücken wurden 208 Mio. € umgesetzt, mit gemischt genutzten Immobilien 441 Mio. €.

GEWERBLICHES TRANSAKTIONSVOLUMEN

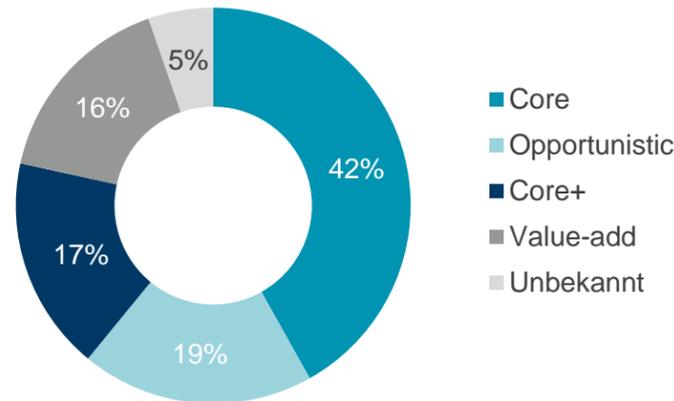


TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH NUTZUNGSARTEN

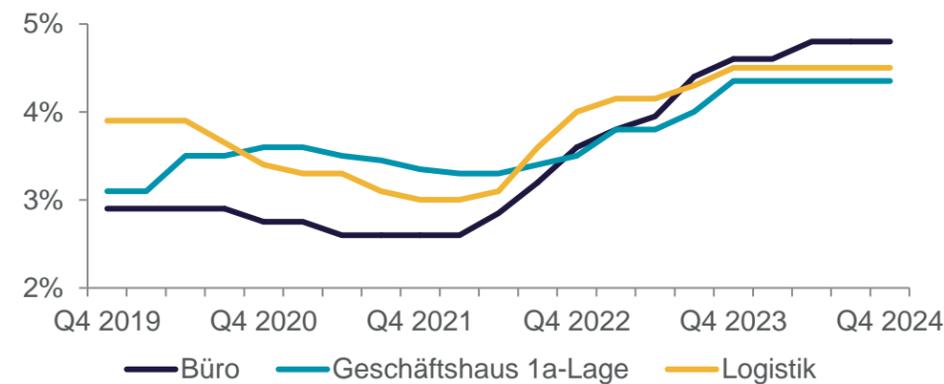


*Sonstige (Freizeit, Pflege, Mischnutzung, Entwicklungsgrundstücke)

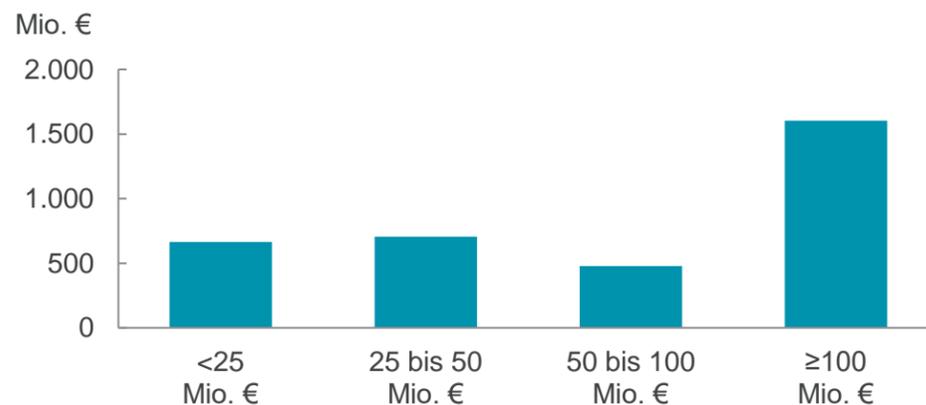
TAV* NACH RISIKOKLASSEN 2024



SPITZENRENDITEN NACH NUTZUNGSARTEN



TAV* NACH GRÖßENKLASSEN 2024



*Transaktionsvolumen

HOHER ANTEIL RISIKOREICHER INVESTMENTS

Die Verteilung auf die Risikoklassen ist maßgeblich geprägt vom Verkauf des KaDeWe, weshalb Core-Immobilien mit 42 % den mit Abstand höchsten Anteil des Transaktionsvolumens auf sich vereinen. Ohne diese Transaktion läge sie bei 6 %.

Die Risikoklasse Opportunistic liegt bei 19 %. Es folgen die Segmente Value-Add mit 16% und Core-plus mit 17 %.

2024 gab es am Berliner Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien 13 Abschlüsse über 50 Mio. €, die zusammen 61 % des Transaktionsvolumens ausmachen. Im Bereich 25 bis 50 Mio. € gab es 21 Transaktionen.

SPITZENRENDITEN MIT SEITWÄRTSBEWEGUNG

Die Spitzenrendite für Büroimmobilien blieb gegenüber dem Vorquartal konstant und liegt zum Ende des vierten Quartals bei 4,80 % (+20 Basispunkte gegenüber Q4 2023). Innerhalb von zwei Jahren summiert sich der Anstieg auf 120 Basispunkte und folgt damit auf den raschen Anstieg der Anleiherenditen.

Die Spitzenrendite für innerstädtische Geschäftshäuser ist seit Ende 2023 konstant und liegt weiterhin bei 4,35 %. Für Logistikimmobilien beträgt die Spitzenrendite aktuell 4,50 % und ist damit ebenfalls unverändert gegenüber Ende 2023.

AUSGEWÄHLTE INVESTMENTTRANSAKTIONEN 2024

Objekt / Adresse	Quartal	Hauptnutzungsart	Ort	Verkäufer / Käufer	Kaufpreis (Mio. €)
Hotel de Rome, Behrenstraße 37	Q1	Hotel	Berlin	GIC / Gruppo Statuto	~ 145
Büroteil Neue Bockbrauerei	Q4	Büro	Berlin	Bauwert / Berliner Bodenfonds	~ 120
No. 1 Passauer	Q3	Mischnutzung	Berlin	Signa / Collineo	~ 111
Lützwow-Center	Q2	Büro	Berlin	S Immo / Livos Gruppe	~ 65

AUSBLICK

- Die vier Senkungen des Leitzinses haben 2024 kaum Einfluss auf die Renditen der langlaufenden Anleihen gehabt. Das makroökonomische und insbesondere geopolitische Umfeld sorgt weiterhin für Unsicherheit.
- Institutionelle Investoren sind deshalb mit Immobilieninvestments weiterhin zurückhaltend.
- Die großen Insolvenzverkäufe sind überwiegend vollzogen, einige befinden sich noch in Vorbereitung. 2025 dürfte die Zahl an Notverkäufen jedoch langsam zurückgehen.
- Bei einem weiter steigenden Büroleerstand von aktuell über 1,87 Mio. m² müssen Eigentümer das Leerstandsrisiko ihrer Immobilien ernster betrachten als noch vor einigen Jahren.

MARKTSTATISTIK Q1-4 2024

Markt	Transaktionsvolumen (Mrd. €)	Anteil Büroinvestments	Anteil Handelsinvestments	Anteil Logistik-Industrie-Investments	Anteil internationales Kapital	Büro Spitzenrendite	Geschäftshaus 1a-Lage Spitzenrendite	Logistik Spitzenrendite
Berlin	3,41	22 %	35 %	8 %	54 %	4,80 %	4,35 %	4,50 %
Veränderung J/J	32 %	-4 PP	22 PP	-1 PP	26 PP	20 BP	0 BP	0 BP
Top-7-Märkte	11,76	32 %	17 %	15 %	35 %	4,91 %	4,46 %	4,50 %
Veränderung J/J	57 %	-1 PP	5 PP	-1 PP	5 PP	13 BP	0 BP	0 BP
Deutschland	22,40	23 %	18 %	27 %	41 %	-	-	-
Veränderung J/J	8 %	2 PP	-3 PP	-1 PP	8 PP	-	-	-

PP = Prozentpunkte; BP = Basispunkte

BEGRIFFSERKLÄRUNG

Gewerbliches Transaktionsvolumen: Summe der Kaufpreise aller gehandelten Immobilien der Nutzungsarten Büro, Handel, Logistik-Industrie, Hotel, Freizeit, Pflege oder Mischnutzung sowie Entwicklungsgrundstücke. Gegenstand einer Immobilientransaktion sind Einzel- als auch Portfolioverkäufe sowie Bestandsobjekte und Projektentwicklungen. Erfasst werden folgende rechtliche Strukturen: Asset Deal (Direktinvestition als häufigste Form der Immobilientransaktion), Share Deal (indirekte Investition), Unit Deal (Übertragung von Fondsanteilen) oder Entity Deal (Gesellschaftserwerb soweit die Immobilie der Grund der Transaktion ist). Der Zeitpunkt, zu dem eine Transaktion in die Statistik gerechnet wird, ist das Signing-Datum (notarieller Kaufvertrag).

Spitzenrendite: Als Spitzenrendite wird die Nettoanfangsrendite herangezogen. Sie steht für die niedrigste Rendite, die für eine Immobilie in bester Lage und von bester Qualität aufgrund aktueller Kenntnisse von Angebot und Nachfrage sowie getätigter Transaktionen erzielt wird. Die Immobilie ist i.d.R. an bonitätsstarke Nutzer vermietet. Die Spitzenrendite für Deutschland ist der Mittelwert der Top-7-Märkte.

Risikoklassen: Core = langfristig an bonitätsstarken Nutzer auf oder oberhalb des Spitzenmietpreisniveaus des Marktes oder Teilmarktes vermietet. Kein oder kaum Leerstand, sehr hohe Gebäude- und Flächenqualität, meist Neubau oder neuwertige Objekte mit Landmark-Charakter in sehr guten Lagen. Core+ = an Nutzer mit guter Bonität auf oder leicht unterhalb des durchschnittlichen Mietpreisniveaus des jeweiligen Teilmarktes vermietet. Objekt mit geringem Leerstand, meist mittelfristige Vertragslaufzeiten, gute Objektqualität. Value-add = hoher Leerstand, geringe Restlaufzeit der Mietverträge, Gebäude- und Flächenqualität entsprechen nicht den neuesten Standards. Opportunistisch = Grundstücke, die entwickelt werden sollen, oder Gebäude, die kernsaniert oder umgewidmet werden sollen.

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, in unserem [Blog](#) oder folgen Sie uns auf [LinkedIn](#), [X](#) oder [Instagram](#).

©2025 Cushman & Wakefield. All rights reserved. The information contained within this report is gathered from multiple sources believed to be reliable, including reports commissioned by Cushman & Wakefield ("CWK"). This report is for informational purposes only and may contain errors or omissions; the report is presented without any warranty or representations as to its accuracy.

CLEMENS VON ARNIM
Head of Capital Markets Berlin
Tel: +49 30 72 62 18 241
clemens.arnim@cushwake.com

HELGE ZAHRT, MRICS
Head of Research & Insight Germany
Tel: +49 40 300 88 11 50
helge.zahrt@cushwake.com

KARL KLAFFKE
Research Analyst
Tel: +49 30 726 214 66
karl.klaffke@cushwake.com