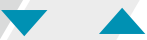


J/J
Veränderung

12-Monats-
Prognose

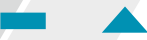
22,08 Mrd. €

Transaktionsvolumen (kum.)



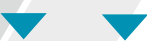
38 %

Anteil internationales Kapital



2,84 %

Bürospitzenrendite Top-7*



*Mittelwert der Nettoanfangsrendite in den Top-7 Märkten

KONJUNKTURINDIKATOREN

J/J
Veränderung

12-Monats-
Prognose

10,4 %

Deutschland BIP-Wachstum
(Q2 '21 zu Q2 '20)



5,7 %

Deutschland Arbeitslosen-
quote (Jun. 2021)



101,7

Deutschland
ifo Geschäftsklimaindex
(Jun. 2021)



0,0 %

EZB-Leitzins (Jun. 2021)



-0,23 %

Bruttorendite 10-Jahres-
Staatsanleihe (Q2 2021)



Quellen: Moody's Analytics, Agentur für Arbeit, ifo-Institut

RAHMENBEDINGUNGEN AN DEN FINANZMÄRKTEN SPRECHEN FÜR IMMOBILIEN

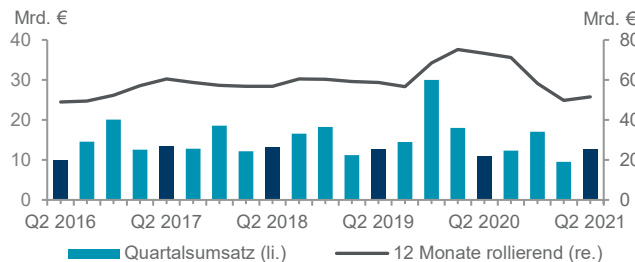
Während des zweiten Quartals hat sich die Pandemie deutlich abgeschwächt und die Zeichen stehen auf Konjunkturerholung. Die Inflation ist in den letzten Monaten deutlich angezogen. Im Mai lag sie bei 2,5 %, im Juni etwas niedriger bei 2,3 %. Vor dem Hintergrund der ultralockeren Geldpolitik der Europäischen Zentralbank (EZB) sind Immobilieninvestitionen äußerst rentabel. Durch die Verlängerung des Krisen-Anleihen-Kaufprogramm („PEPP“) der EZB werden die Zinsen für Staats- und Unternehmensanleihen weiter auf niedrigem und sogar negativem Niveau bleiben. Auch die Hypothekenzinsen mit mittel- bis langfristiger Laufzeit verharren auf sehr niedrigem Niveau und erlauben den Investoren eine äußerst günstige Aufnahme von Fremdkapital. Begünstigt durch den negativen Einlagefazilitätzinssatz der EZB (Juni 2021: -0,50 %) gewähren die Banken vor allem bei risikoarmen Core Objekten hohe Fremdkapitalquoten.

GROßABSCHLÜSSE ALS UMSATZTREIBER IM ZWEITEN QUARTAL

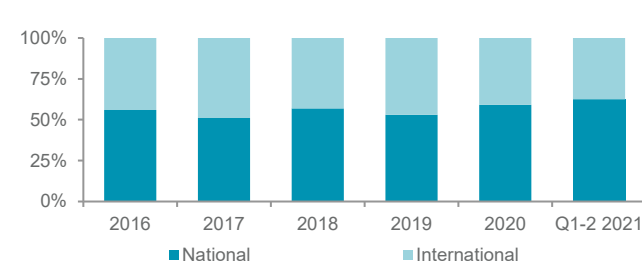
Der deutsche Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien erzielt im ersten Halbjahr 2021 ein Transaktionsvolumen von rund 22,1 Mrd. €. Das Vorjahresergebnis in Höhe von knapp 28,8 Mrd. € wurde damit um 23 % verfehlt. Im Vergleich zum 10-Jahresmittelwert der jeweils ersten sechs Monate liegt das Umsatzvolumen jedoch 13 % höher. Gegenüber dem ersten Quartal präsentiert sich der Investmentmarkt im zweiten Quartal des aktuellen Jahres deutlich dynamischer und erzielt mit rund 12,5 Mrd. € nahezu das Vorkrisenniveau aus dem Jahr 2019. Ausschlaggebend für die positive Entwicklung sind vor allem einige sehr große Transaktionen im dreistelligen Millionen Euro-Bereich. Als bisher größter Abschluss ist der Verkauf der Projektentwicklung Fürst in Berlin für rund 1,2 Mrd. € an Aggregate Holdings sowie die Übernahme von 69 Objekten aus dem Summit Portfolio durch Tristan Capital für circa 900 Mio. € zu erwähnen.

Mit den sinkenden Infektionszahlen wurden während des zweiten Quartals in großen Teilen Europas auch weitere Lockerungsmaßnahmen hinsichtlich der Kontakt- und Reisebeschränkungen umgesetzt. Internationalen Investoren haben dadurch ihre Investitionsaktivität deutlich erhöht und in der gesamten ersten Jahreshälfte einen Anteil am Transaktionsvolumen von rund 38 % erzielt (8,3 Mrd. €). Im ersten Quartal lag der Wert noch bei niedrigen 28 %. Investoren aus Übersee beziehungsweise ohne europäischem Stützpunkt blieben jedoch zurückhaltend und waren auch durch noch immer strengere Reiserestriktionen stärker eingeschränkt.

GEWERBLICHES TRANSAKTIONSVOLUMEN



ANTEIL TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH KAPITALHERKUNFT



BÜROOBJEKTE BLEIBEN IM FOKUS

Die Nachfrage nach Büroimmobilien ist auch im weiteren Pandemieverlauf und trotz der anhaltenden Diskussionen um die Auswirkungen des virtuellen Arbeitens auf dem Büromarkt ungebrochen hoch. Das Transaktionsvolumen dieser Nutzungsart erreicht im ersten Halbjahr rund 9,4 Mrd. € und damit einen Marktanteil von circa 43 %. Im Vergleich zum ersten Halbjahr des Vorjahres beträgt das Umsatzminus knapp 19 %. Weiterhin stehen bei den Kaufinteressenten hochqualitative Core Objekte mit bonitätsstarkem Mieterbesatz und langfristigen Mietverträgen hoch im Kurs. Industrie- und Logistikobjekte haben sich als die Gewinner der Pandemie etabliert und in der ersten Jahreshälfte eine starke Nachfragesteigerung erfahren. Mit einem Investitionsvolumen von rund 3,5 Mrd. € und einem Anteil von knapp 16 % sind sie die zweitstärkste Nutzungsart. Bei den Transaktionsumsätzen mit Handelsimmobilien sind die Auswirkungen der Pandemie noch deutlich spürbar. Der Anteil am Gesamtvolumen beläuft sich im ersten Halbjahr 2021 auf knapp 10 %. Auch Hoteltransaktionen sind im bisherigen Jahresverlauf kaum präsent und erzielen einen geringen Marktanteil in Höhe von rund 4 %.

BERLIN UND MÜNCHEN ZIEHEN AM MEISTEN KAPITAL AUF SICH

Die Top-7-Märkte steigerten ihr Transaktionsvolumen im zweiten Quartal deutlich, nicht zuletzt aufgrund einiger großvolumiger Transaktionen in Berlin und München. Sie bündeln damit 12,2 Mrd. € und 55 % des gesamtdeutschen Wertes. Berlin führt das Ranking unangefochten an (4,4 Mrd. €), gefolgt von München (3 Mrd. €), Frankfurt (1,6 Mrd. €) und Hamburg (1,2 Mrd. €) sowie Düsseldorf (890 Mio. €), Köln (750 Mio. €) und Stuttgart (405 Mio. €). Unter den Top-7 Märkten erreichten nur Berlin, München und Köln höhere Werte als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum.

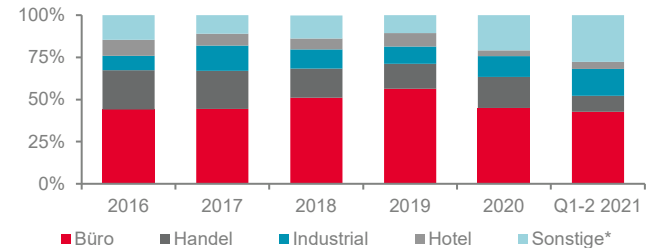
SPITZENRENDITEN AUF NIEDRIGEM NIVEAU

Der Investorenwettbewerb um risikoarme Core Immobilien ist ungebrochen hoch und treibt die Preise für erstklassige Immobilien weiter in die Höhe. Im Bürosektor liegt der Mittelwert der Spitzenrendite in den Top-7 Märkten aktuell bei 2,84 % und damit 11 Basispunkte unter dem Niveau von Mitte 2020. Deutlich stärker verlief die Renditekompression der vergangenen 12 Monate bei Logistikimmobilien; um 60 Basispunkte auf durchschnittlich 3,31 %. Der Renditespread zwischen den beiden Assetklassen hat sich deutlich verringert und beträgt aktuell 47 Basispunkte. Der Mittelwert der Spitzenrenditen für erstklassige innerstädtische Geschäftshäuser liegt aktuell bei 3,68 % und damit auf ähnlichem Niveau wie Mitte 2020 (3,70 %).

Ausblick

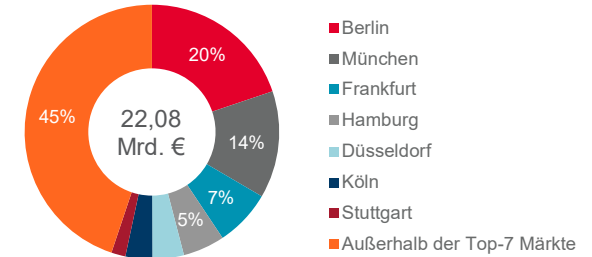
- In der zweiten Jahreshälfte ist von einer weiteren Belebung der Abschlussbereitschaft auszugehen. Viele große Objekte befinden sich bereits in fortgeschrittenen Due Dilligence Prozessen.
- Aufgrund der stark limitierten Core Produkte ist bei vielen Investoren von einer Verschiebung ihrer Asset-Allokation in Richtung Core+ und Value-add auszugehen.
- Auf der Suche nach attraktiven Renditen und guten Investitionsmöglichkeiten mit stabilen Cash-Flows werden auch Märkte außerhalb der Top-7 auf ein breites Investoreninteresse stoßen.
- Unter Berücksichtigung verbesserter Rahmenbedingungen wie die deutlich anziehende Impfdynamik und die zunehmende Lockerung von Reisebeschränkungen ist bis zum Ende des Jahres mit einem Gesamttransaktionsvolumen von deutlich über 50 Mrd. € auszugehen.

ANTEIL TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH NUTZUNGSART

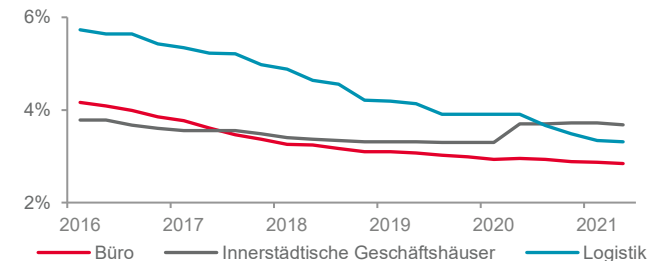


*Sonstige (Freizeit, Pflege, Mischnutzung, Entwicklungsgrundstücke u.a.)

TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH MÄRKTEN Q1-2 2021



SPITZENRENDITEN NACH NUTZUNGSART*



* jeweils Mittelwert der Nettoanfangsrendite in den Top-7 Märkten in der jeweiligen Nutzungsart

BÜROINVESTMENTS MIT STARKEM ZWEITEN QUARTAL

Das Bürotransaktionsvolumen summiert sich im ersten Halbjahr 2021 auf insgesamt rund 9,4 Mrd. €. Im Vergleich zum ersten Halbjahr des Vorjahres entspricht das Ergebnis einem Rückgang von knapp 19 %. Verglichen mit dem 5-Jahresmittewert der jeweils ersten sechs Monate steht ein Umsatzminus von knapp 11 % zu Buche. Nichtsdestotrotz ist das Ergebnis aufgrund der Pandemie und der Diskussionen über die Auswirkungen des flexiblen Arbeitens auf den Flächenbedarf als solide zu betrachten. Die Transaktionsdynamik hat vor allem im zweiten Quartal merklich zugenommen und mit rund 6,1 Mrd. € an Investitionsvolumen konnte ein starker Zuwachs um knapp 88 % gegenüber dem ersten Quartal 2021 verbucht werden. Gleich mehrere Großtransaktionen oberhalb der 500 Mio. Euro-Grenze haben im zweiten Quartal zu dieser positiven Entwicklung beigetragen.

MÜNCHENER BÜROINVESTMENTMARKT DOMINIERT DEUTLICH

Der größte Umsatzanteil des Bürotransaktionsvolumens in Deutschland entfällt mit rund 68 % bzw. 6,3 Mrd. € auf die Top-7 Märkte. München verzeichnet mit knapp 2,6 Mrd. € das mit Abstand höchste Bürovolumen, vor allem dank dreier Einzelverkäufe mit Kaufpreisen von jeweils über 500 Mio. €. Auch in Berlin wurden im zweiten Quartal vermehrt Büroverkäufe im dreistelligen Millionen Euro-Bereich registriert, so dass die Bundeshauptstadt zum ersten Halbjahr ein Bürovolumen von 1,2 Mrd. € erzielt. Mit einem Umsatzanteil von rund 9 % und einem Büroinvestitionsvolumen von knapp 900 Mio. € folgt Frankfurt an dritter Stelle. Von den übrigen Märkten kann lediglich noch Düsseldorf mit 688 Mio. € ein Bürovolumen oberhalb der 500 Mio. Euro-Grenze aufweisen.

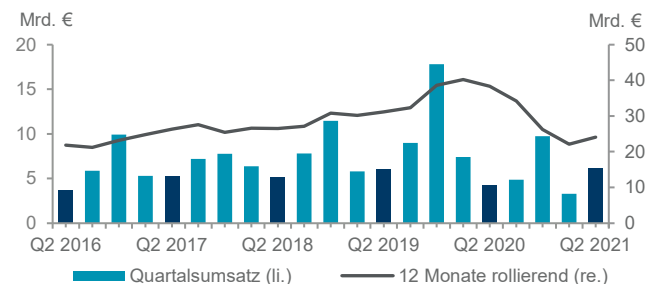
RENDITESPREAD DER LAGEKATEGORIEN VERRINGERT SICH WEITER

Die Bürospitzenrendite für hochqualitative Core Objekte in den Top-7 Märkten liegt zum Ende des zweiten Quartals 2021 bei durchschnittlich 2,84 %. Im Vorjahresvergleich entspricht dies einem Rückgang von 11 Basispunkten. Aufgrund des stark limitierten Angebotes an hochqualitativen Büroobjekten in zentralen Lagen, hat sich die Investitionsbereitschaft der Investoren in Richtung periphere Lagen erweitert, so dass auch hier die durchschnittliche Spitzenrendite kontinuierlich sinkt. Aktuell liegt sie bei 3,77 %. Im Vergleich zum zweiten Quartal des Vorjahres bedeutet dies ebenfalls einen Rückgang von 11 Basispunkten. Der Renditespread zwischen beiden Lagekategorien beträgt aktuell 93 Basispunkte.

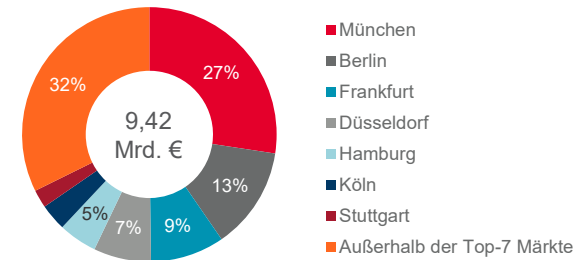
Ausblick

- Die hohe Nachfrage nach risikoarmen Core-Büroobjekten mit stabilem Cash-Flow wird das Marktgeschehen auch in der zweiten Jahreshälfte weiter dominieren.
- Strukturelle Umbrüche im Bürosektor ermöglichen aber auch attraktive Investitionsmöglichkeiten für risikoaffine Investoren in Richtung Value-add Investments mit guten Wertsteigerungspotentialen.
- Vor dem Hintergrund der gestiegenen Nutzeranforderungen an ESG- und Green Building konforme Objekte wird die Bedeutung von an Gebäudequalität und Flächeneffizienz weiter zunehmen.
- Mit der stetig steigenden Impfdynamik und weiteren Lockerungen der Reisebeschränkungen werden auch ausländische Investoren wieder verstärkt Kapital in deutsche Büroobjekte anlegen.

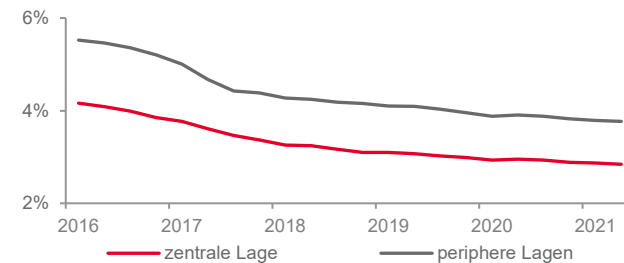
TRANSAKTIONSVOLUMEN BÜROIMMOBILIEN



TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH MÄRKTEN Q1-2 2021



BÜROSPITZENRENDITE NACH LAGEKATEGORIE*



* jeweils Mittelwert der Nettoanfangsrendite in den Top-7 Märkten

HANDELSIMMOBILIEN VON UNSICHERHEITEN UND ZURÜCKHALTUNG GEPRÄGT

Das Transaktionsvolumen mit Handelsimmobilien summiert sich im ersten Halbjahr 2021 auf rund 2,1 Mrd. €. Ein noch schwächeres Halbjahresergebnis wurde zuletzt im Finanzkrisenjahr 2009 registriert. Im Vergleich zum ersten Halbjahr 2020 beläuft sich das Umsatzminus auf rund 68 %. Seit insgesamt drei Quartalen in Folge ist das Investitionsvolumen nun rückläufig und liegt im zweiten Quartal bei lediglich rund 853 Mio. €. Hauptgründe für die Zurückhaltung der Investoren sind zum einen die noch hohen Unsicherheiten im Hinblick auf die Umsatzentwicklung bei innerstädtischen Geschäftshäusern und zum anderen ein begrenztes Angebot an Lebensmittel-geankerten Objekten. Darüber hinaus blieben großvolumige Transaktionen nahezu aus. Als größter Abschluss des Jahres gilt nach wie vor der Verkauf von sieben Karstadt Immobilien von RFR and die Apollo Group für 150 Mio. € aus dem ersten Quartal.

FACHMÄRKTE UND FACHMARKTZENTREN DOMINIEREN

Mit rund 1,3 Mrd. € wurde mehr als die Hälfte des gesamten Einzelhandelsvolumens mit Fachmärkten und Fachmarktzentren umgesetzt. Bei Shopping Centern und innerstädtischen Geschäftshäusern agieren viele Investoren weiterhin zurückhaltend und beobachten die weitere Entwicklung des Mietniveaus.

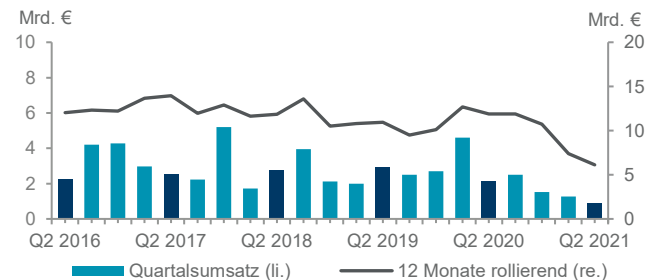
HOHE NACHFRAGE NACH FACHMARKTZENTREN TREIBT PREISE NACH OBEN

Während sich die durchschnittlichen Spitzenrenditen innerhalb der Top-7 Märkte für Shopping Center und innerstädtische Geschäftshäuser allmählich wieder stabilisieren, sind die Spitzenrenditen für Fachmarktzentren weiter gesunken. Zum Ende des zweiten Quartals 2021 beträgt die mittlere Spitzenrendite für Fachmarktzentren 4,11 %, ein Rückgang um 15 Basispunkte gegenüber dem zweiten Quartal des Vorjahres. Angetrieben werden diese Preissteigerungen vor allem von der hohen Investorennachfrage nach qualitativ hochwertigen Objekten vorzugsweise aus der Lebensmittel-, Drogerie- oder Heimwerkerbranche. Die Spitzerendite für innerstädtische Geschäftshäuser notiert im Mittel bei aktuell 3,68 % und damit nahezu auf dem Niveau des Vorjahres. Teuerster Markt bleibt hier München (3,20 %), während Köln, Stuttgart und Düsseldorf mit jeweils 3,85 % attraktivere Preise bieten. Spitzenrenditen für Shopping Center stagnieren nun seit drei Quartalen bei aktuell durchschnittlich 5,00 %.

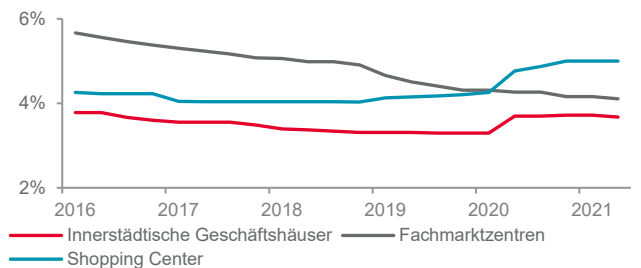
Ausblick

- Handelsimmobilien mit Ankermieter aus dem Bereich der Lebensmittel-, Drogerie- und Heimwerkerbranche werden weiterhin im Fokus der Investoren stehen. Weitere Renditerückgänge sind hier zu erwarten.
- Die Pandemie hat den Strukturwandel des Einzelhandels drastisch beschleunigt. Perspektivisch werden sich vor allem Warenhäuser und Shopping Center neu positionieren müssen. Eine gute Nutzungsdurchmischung aus Einkaufen, Freizeit, Gastronomie und Wohnen werden zunehmend bedeutender.
- Bei High Street und Shopping Center Investments wird der Großteil der Investoren noch eine abwartende Stellung hinsichtlich der weiteren Preisentwicklung einnehmen
- Für risikofreudige Investoren bieten sich bei Shopping Centern oder Warenhäusern daher Möglichkeiten für umfangreiche Restrukturierungsmaßnahmen.

TRANSAKTIONSVOLUMEN HANDELSIMMOBILIEN

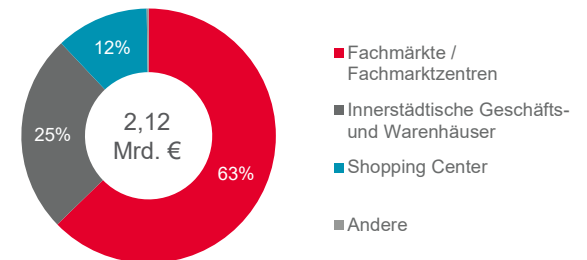


SPITZENRENDITEN NACH OBJEKTTYP



* jeweils Mittelwert der Nettoanfangsrendite in den Top-7 Märkten

TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH OBJEKTTYP Q1-2 2021



INDUSTRIAL-IMMOBILIEN SIND WEITER STARK GEFRAGT

Die hohe Nachfrage nach Industrialobjekten setzte sich weiter fort und mündete im ersten Halbjahr 2021 in ein Transaktionsvolumen in Höhe von rund 3,5 Mrd. €. Im Vergleich zum ersten Halbjahr des Vorjahres entspricht dies einem leichten Anstieg von knapp 3 %. Damit kann diese Assetklasse im Vergleich zu Büro, Handel, Industrial und Hotel als einzige einen Umsatzzuwachs verbuchen. Neu aufgelegte Logistikkfonds und die Neuausrichtung der Asset-Allokationen vieler Investoren haben den Kreis der Nachfrager erweitert. Aufgrund des Mangels an attraktiven und risikoarmen Core und Core+ Immobilien ziehen Investoren auch Value-Add Produkte mit guter Drittverwendungsfähigkeit und Wertsteigerungspotentialen in Betracht.

INVESTITIONEN VOR ALLEM AUßERHALB DER TOP-7 MÄRKTE

Rund drei Viertel des Industrial Transaktionsvolumens entfällt auf das Bundesgebiet außerhalb der Top-7 Märkte. Von den zehn größten Transaktionen des ersten Halbjahres fand lediglich eine einzige in einem Top-7 Markt statt, das war die Sale and Leaseback Transaktion einer Distributionshalle des Logistikunternehmens Fiege an die DWS Group für rund 190 Mio. €. Der Großteil der Top-7 Märkte hat innerhalb des Stadtgebietes lediglich ein stark limitiertes Angebot an attraktiven Objekten. Gleichzeitig sind auch große Entwicklungsgrundstücke oder frühere Industriebrachen für mögliche Umnutzungszenarien rar und vornehmlich dem Wohnungsbau vorbehalten.

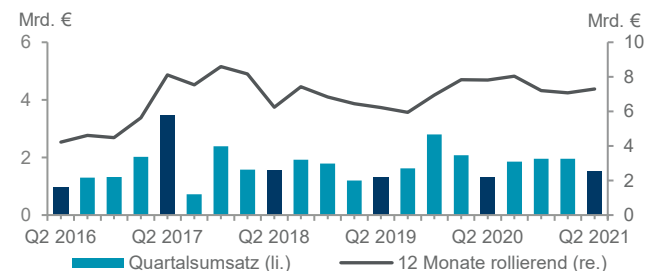
RENDITEKOMPRESSION SCHREITET WEITER VORAN

Die weitersteigende Investitionsbereitschaft in Industrial Immobilien führt zu weiteren Preissteigerungen und sinkenden Renditen. Insbesondere seit Ausbruch der Pandemie im Frühjahr 2020 sind überdurchschnittlich hohe Renditekompressionen zu verzeichnen. Die durchschnittliche Spitzenrendite für Logistikobjekte notiert in den Top-7 Märkten zum Ende des zweiten Quartals bei 3,31 % und damit 60 Basispunkte unter dem Niveau des vergleichbaren Vorjahreszeitraums. Attraktivere Renditen bieten dagegen Light Industrial Objekte, welche im Durchschnitt der Top-7 Märkte bei aktuell 5,26 % liegen. In den vergangenen 12 Monaten ist die durchschnittliche Spitzenrendite hier sogar um 65 Basispunkte gesunken.

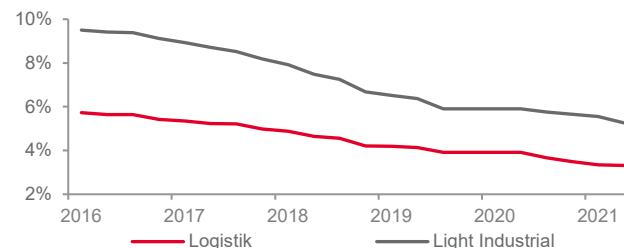
Ausblick

- Die hohe Nachfrage nach Industrial Immobilien wird angesichts des boomenden E-Commerce Sektors und der stärkeren Bedeutung von Last-Mile-Logistik weiter anhalten.
- Weitere Renditekompressionen werden erwartet. Die Spitzenrenditen innerhalb der Top-7 Märkte liegen noch deutlich über dem Niveau von Büroimmobilien, Investoren sehen hier attraktive Potentiale.
- Die stark limitierte Produktverfügbarkeit von Core Produkten wird zu weiteren Nachfrageverschiebungen und Investitionsaktivitäten in Richtung risikoaffiner Produkte führen.

TRANSAKTIONSVOLUMEN INDUSTRIAL-IMMOBILIEN

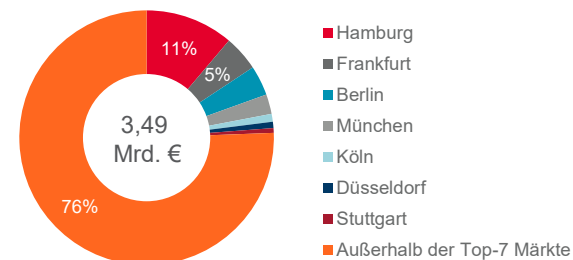


SPITZENRENDITEN NACH OBJEKTTYP



* jeweils Mittelwert der Nettoanfangsrendite in den Top-7 Märkten

TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH MÄRKTEN Q1-2 2021



Markt	Transaktionsvolumen (Mrd. €)	Veränderung J/J (%)	Anteil Büroinvestments (%)	Anteil internationales Kapital (%)	Spitzenrendite Büro (%)	Spitzenrendite innerstädt. Geschäftshäuser (%)	Spitzenrendite Logistik (%)
Berlin	4,38	7	28	65	2,60	3,50	3,30
Düsseldorf	0,89	-51	77	23	2,90	3,85	3,30
Frankfurt	1,59	-46	56	26	2,75	3,70	3,30
Hamburg	1,16	-43	40	10	2,80	3,80	3,30
Köln	0,75	15	43	71	3,10	3,85	3,30
München	3,01	55	86	35	2,50	3,20	3,30
Stuttgart	0,41	-33	55	17	3,20	3,85	3,40
Deutschland	22,08	-23	43	38	2,84*	3,68*	3,31*

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

AUSGEWÄHLTE INVESTMENTTRANSAKTIONEN 2021

Objekt / Transaktion	Quartal	Nutzungsart	Ort	Verkäufer / Käufer	Preis (Mio. €)
Fürst, Kurfürstendamm 207-208	Q2	Mischnutzung	Berlin	Vivion / Aggregate Holdings	~ 1.250
Summit Portfolio (69 Objekte)	Q2	Büro	Diverse	Summit Real Estate / Tristan Capital	~ 900
MediaWorks Munich, Rosenheimer Straße 145	Q2	Büro	München	Blackstone / Union Investment	~ 660
Highlight Towers, Mies-van-der-Rohe-Straße	Q2	Büro	München	Commerz Real / Imfarr	~ 650
O2 Tower & Campus C, Georg-Brauchle-Ring	Q2	Büro	München	GIC / DIC Asset	~ 640
Logistikobjekte (2 Objekte)	Q1	Logistik	Geiselwind, Lich	Dietz AG / Tritax Eurobox	~ 290
Pflegeheimportfolio (19 Objekte)	Q1	Pflege	Diverse	Azurit Gruppe / Aedeficia	~ 250

ALEXANDER KROPF

Head of Capital Markets Germany

Tel: +49 30 72 62 18 240

Alexander.kropf@cushwake.com

URSULA NEISSER

Head of Research Germany

Tel: +49 69 50 60 73 140

ursula-beate.neisser@cushwake.com

HELGE ZAHRT MRICS

Head of Research & Insight Germany

Tel: +49 40 300 88 11 50

helge.zahrnt@cushwake.com

ANDREAS SLUPIK

Senior Research Analyst

Tel: +49 211 54 08 98 70

Andreas.slupik@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 51,000 employees in 400 offices and 70 countries.

©2021 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