

J/J
Veränderung

12-Monats-
Prognose

3,01 Mrd. €

Transaktionsvolumen (kum.)



35 %

Anteil internationales Kapital



2,50 %

Bürospitzenrendite, netto



86 %

Büroanteil Transaktionsvolumen



KONJUNKTURINDIKATOREN

J/J
Veränderung

12-Monats-
Prognose

4,9 %

Arbeitslosenquote Stadt München (Jun. 2021)



432.100

Bürobeschäftigte Stadt München (Dez. 2020)



0,0 %

EZB-Leitzins (Jun. 2021)



-0,23 %

Bruttorendite 10-Jahres Staatsanleihe (Q2 2021)



Quellen: Agentur für Arbeit, Moody's Analytics

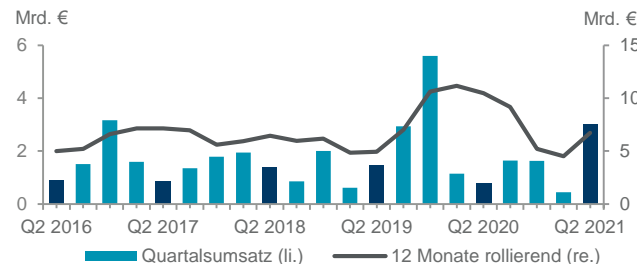
TRANSAKTIONSVOLUMEN MIT HETEROGENER VERTEILUNG

Mit einem Transaktionsvolumen von mehr als 3 Mrd. € verzeichnete der Investmentmarkt für gewerbliche Immobilien sein zweithöchstes Ergebnis für ein erstes Halbjahr der vergangenen zehn Jahre. Nach einem schwachen Jahresbeginn belebte sich das Markgeschehen im Zeitraum April bis Juni deutlich, so dass der Halbjahreswert von 2020 um 36 % übertroffen wurde.

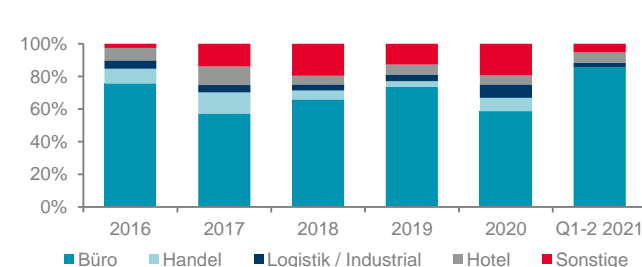
Grund für das hohe Ergebnis sind vor allem drei großvolumige Verkäufe für jeweils mehr als 600 Mio. €. Bei allen drei Deals handelt es sich um Büroobjekte, namentlich die „Highlight Towers“ in der Parkstadt Schwabing, den „O2-Tower“ mit dem benachbarten Campus C und das Objekt „MediaWorks“ im Werksviertel am Ostbahnhof. Sie summierten sich auf mehr als 1,9 Mrd. € und sorgten für 60 % des registrierten Transaktionsvolumens. Dadurch liegt der Anteil von Büroimmobilien am gesamten gewerblichen Transaktionsvolumen mit 2,6 Mrd. € bei 86 %. Das Bürotransaktionsvolumen liegt somit rund 108 % über dem Ergebnis des vergleichbaren Vorjahreshalbjahres.

Mit rund 6 % folgen Hotelimmobilien deutlich dahinter auf Platz 2. Der Transaktionsumsatz mit Logistik- und Industrial-Immobilien spielte auf dem Münchener Investmentmarkt mit einem Anteil von 3 % eine untergeordnete Rolle. Die Investorennachfrage für diese Asset-Klasse ist sehr hoch, jedoch mangelt es an attraktiven Core Objekten sowie geeigneten Grundstücken für potentielle Last-Mile-Logistik und Distributionshallen.

GEWERBLICHES TRANSAKTIONSVOLUMEN*



TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH NUTZUNGSART



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

RISIKOARME INVESTMENTS IM FOKUS

80 % des gewerblichen Investitionsvolumens entfiel im ersten Quartal auf risikoarme Immobilien der Risikoklasse Core und Core+. Opportunistische und Value-Add Objekte spielten bisher nur eine untergeordnete Rolle und erzielten Umsatzanteile von unter 5 %. Die Beteiligung von ausländischem Kapital lag im ersten Halbjahr bei 35 % und damit nur wenig über dem durchschnittlichen Wert der vergangenen Jahre von rund 30 %.

WENIGE GROßVOLUMIGE TRANSAKTIONEN TREIBEN ANTEIL VON BÜROINVESTMENTS AN

Mit einem Umsatzanteil von rund 69 % wurden insgesamt vier Verkäufe oberhalb der 100 Mio. €-Grenze umgesetzt. Als positiver Umsatztreiber sticht am Münchener Investmentmarkt ebenfalls die mittlere Größenklasse zwischen 50 Mio. € bis 100 Mio. € positiv hervor.

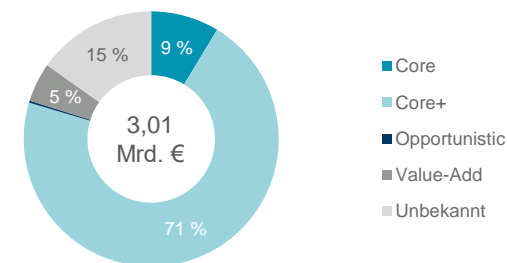
SPITZENRENDITEN FALLEN WEITER

Die Spitzenrendite für Core Büroimmobilien in sehr guten innerstädtischen Lagen liegt zum Ende des zweiten Quartals bei 2,50 % und damit 10 Basispunkte unter dem Wert vor zwölf Monaten. Deutschlandweit bleibt München weiterhin der teuerste Markt für Core Büroinvestments. In dezentralen Lagen liegt die Spitzenrendite für Büroimmobilien bei aktuell rund 3,30 %. Die Spitzenrendite für Logistikimmobilien beträgt aktuell 3,30 %, das sind 60 Basispunkte weniger als zur Jahresmitte 2020 und spiegelt den hohen Wettbewerb für Objekte dieser Nutzungsart wider. Die Spitzenrendite für innerstädtische Geschäftshäuser liegt bei 3,20 %. Ihr starker Anstieg im Frühjahr 2020 als Reaktion auf die pandemiebedingten Härten für den stationären Handel wirkt noch nach.

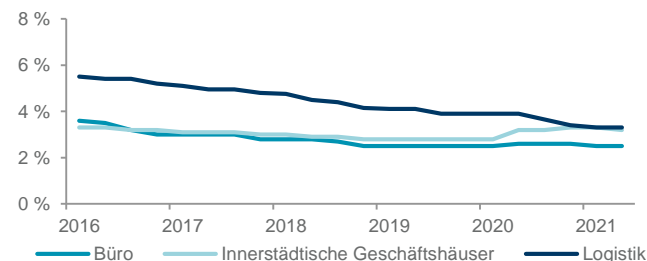
Ausblick

- Core Objekte mit hohen Vermietungsständen und Value-Add Objekte in guten Lagen bleiben gefragt.
- Investoren erweitern ihr Suchprofil zunehmend in Richtung Logistikimmobilien und Life-Science-Objekte, aber auch Wohnimmobilien.
- Bis zum Ende des Jahres ist aufgrund der hohen Nachfrage eine leichte Renditekompression möglich.
- Im weiteren Jahresverlauf ist mit steigender Marktaktivität zu rechnen und einem Jahrestransaktionsvolumen von mehr als 6 Mrd. €.

TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH RISIKOKLASSEN Q1-2 2021

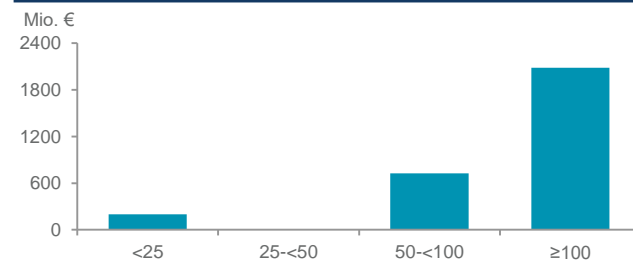


SPITZENRENDITEN NACH NUTZUNGSART*



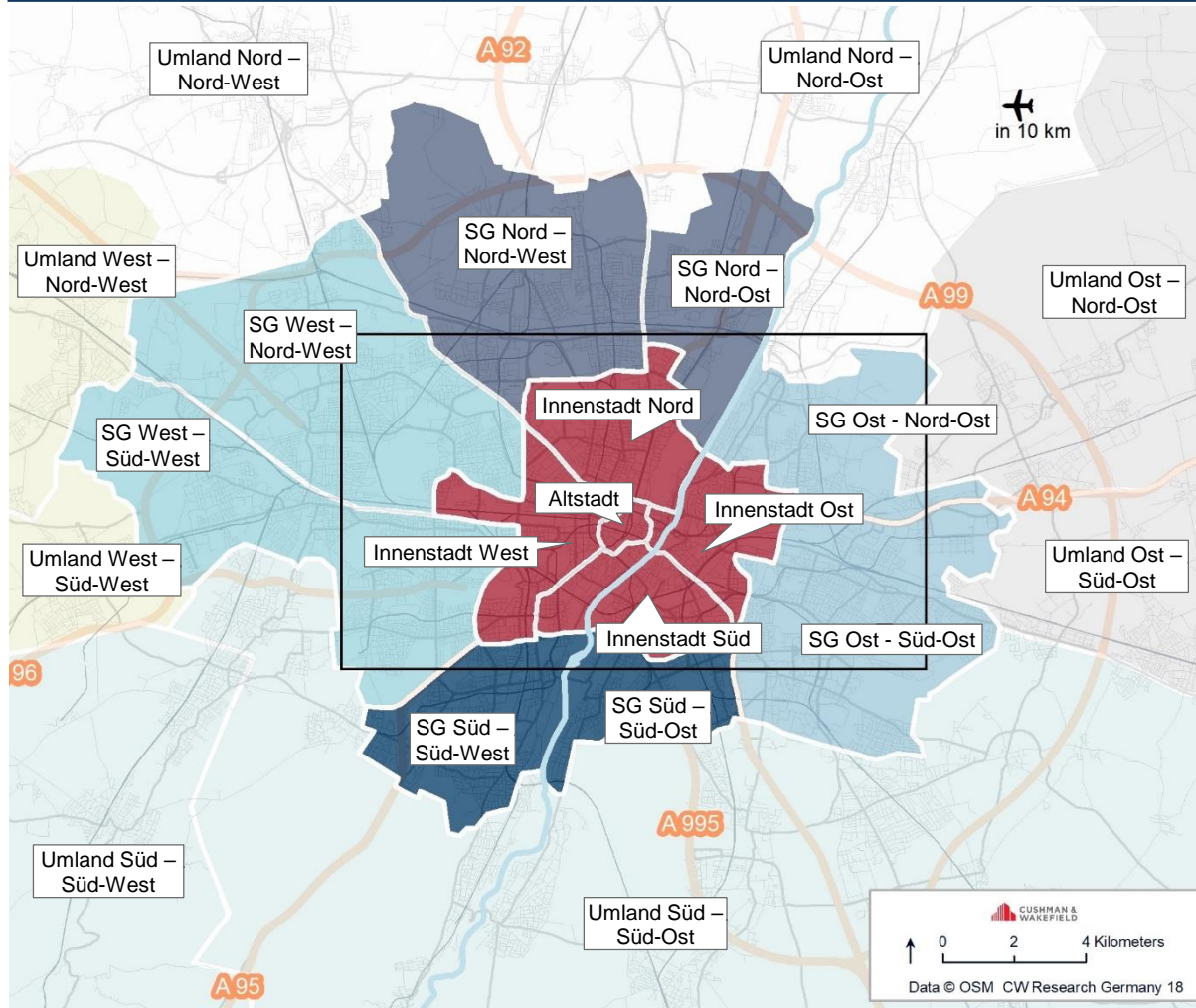
* Nettoanfangsrendite in der jeweiligen Nutzungsart

TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH GRÖßENKLASSEN Q1-2 2021*

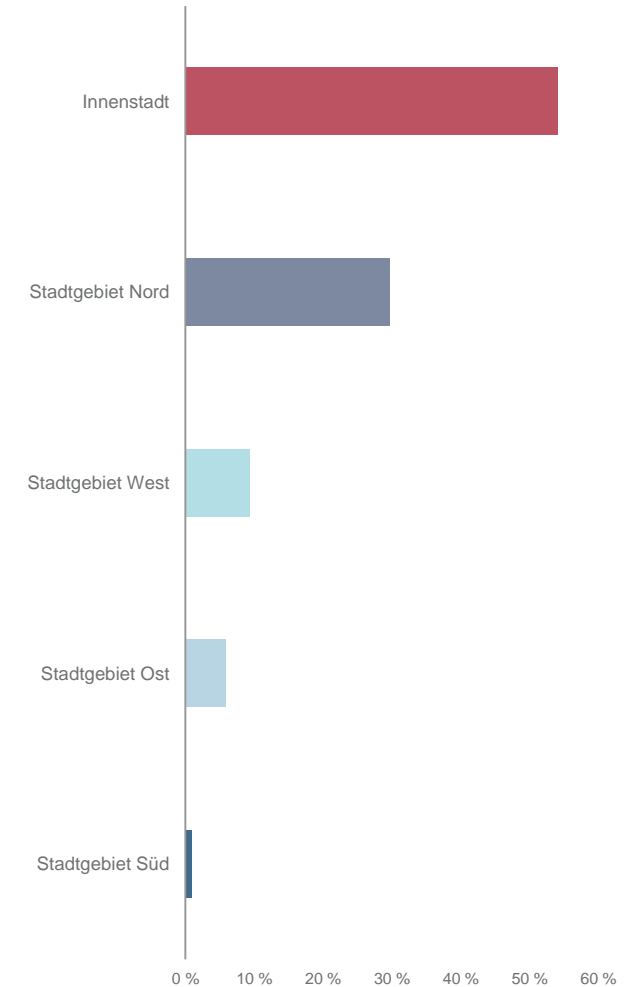


* Einzelne Größenklassen jeweils in Millionen Euro

ÜBERSICHT DER BÜROTEILMÄRKTE



TOP-5 TEILMÄRKTE NACH TRANSAKTIONSVOLUMEN



MARKTSTATISTIK Q1-2 2021

| MARKT | Transaktions- volumen (Mrd. €) | Anteil Büroinvestments | Anteil Handelsinvestments | Anteil Industrialinvestments | Anteil internationales Kapital | Spitzenrendite Büro* | Spitzenrendite innerstädt. Geschäftshäuser* | Spitzenrendite Logistik* |
|---------------------|-----------------------------------|---------------------------|------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|-------------------------|--|-----------------------------|
| München | 3,01 | 86 % | 0 % | 3 % | 35 % | 2,50 % | 3,20 % | 3,30 % |
| Veränderung J/J | -64% | 43 PP | -24 PP | -3 PP | 8 PP | -10 bps | 0 bps | -60 bps |
| Top-7 Märkte | 12,19 | 52 % | 3 % | 7 % | 35 % | 2,84 % | 3,68 % | 3,31 % |
| Veränderung J/J | -14% | -14 PP | -6 PP | +3 PP | -3 PP | -11 bps | -2 bps | -60 bps |
| Deutschland | 22,08 | 43 % | 10 % | 16 % | 38 % | 2,84 % | 3,68 % | 3,31 % |
| Veränderung J/J | -23% | +3 PP | -13 PP | +4 PP | -4 PP | -11 bps | -2 bps | -60 bps |

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

AUSGEWÄHLTE TRANSAKTIONEN Q1-2 2021

| Objekt / Adresse | Quartal | Hauptnutzungsart | Teilmarkt | Verkäufer / Käufer | Preis (Mio. €) |
|---------------------|---------|------------------|----------------------------|-------------------------------|----------------|
| MediaWorks Munich | Q2 | Büro | Innenstadt Ost | Blackstone / Union Investment | ~ 660 |
| Hightlight Towers | Q2 | Büro | Innenstadt Nord | Commerz Real / Imfarr | ~ 650 |
| O2 Tower & Campus C | Q2 | Büro | Stadtgebiet Nord-Nord West | GIC / DIC Asset AG | ~ 635 |

Jan Isaakson

Head of Capital Markets Munich

Tel: +49 89 24 21 43 322

jan.isaakson@cushwake.com

Patrizia Schwarz

Research Analyst

Tel: +49 89 24 21 43 353

patrizia.schwarz@cushwake.com

Helge Zahrt, MRICS

Head of Research & Insight Germany

Tel: +49 40 300 88 11 50

helge.zahrt@cushwake.com

Ursula-Beate 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) 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.