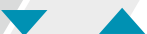


J/J
Veränderung

12-Monats-
Prognose

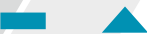
37,89 Mrd. €

Transaktionsvolumen (kum.)



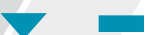
37 %

Anteil internationales Kapital



2,80 %

Bürospitzenrendite Top-7*



*Mittelwert der Nettoanfangsrendite in den Top-7 Märkten

KONJUNKTURINDIKATOREN

J/J
Veränderung

12-Monats-
Prognose

2,3 %

Deutschland BIP-Wachstum
(Q3 2021 zu Q3 2020)



5,4 %

Deutschland Arbeitslosen-
quote (Sep. 2021)



98,8

Deutschland
ifo Geschäftsklimaindex
(Sep. 2021)



0,0 %

EZB-Leitzins (Sep. 2021)



-0,41 %

Bruttorendite 10-Jahres-
Staatsanleihe (Q3 2021)



Quellen: Moody's Analytics, Agentur für Arbeit, Ifo Institut

EZB HÄLT AN NIEDRIGZINSPOLITIK FEST, FINANZIERUNGSBEDINGUNGEN BLEIBEN GÜNSTIG

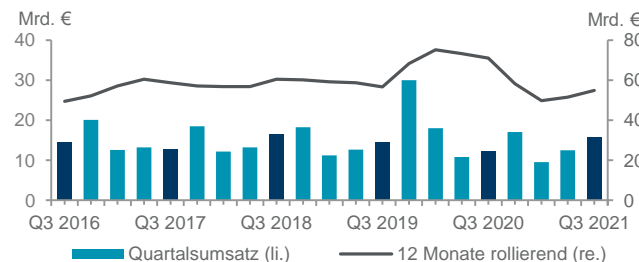
Zahlreiche Corona-Beschränkungen wurden im Verlauf des dritten Quartals nahezu vollständig aufgehoben und bundesweit hat sich mehrheitlich die 3-G Regel (genesen, geimpft, getestet) etabliert. Gleichzeitig hat sich die deutsche Wirtschaft im dritten Quartal aufgrund der gestiegenen Konsumlaune der Verbraucher stabilisiert. Der Ifo Geschäftsklimaindex ist im September jedoch leicht rückläufig, hier bremst die Beschaffung von wichtigen Rohstoffen die Produktion und somit auch die Konjunktur. Seit Jahresbeginn zog die Inflation kräftig an und erreichte im September 4,1 %, hauptsächlich aufgrund des Auslaufens der zeitlich begrenzten Mehrwertsteuersenkung, der höheren CO₂-Bepreisung sowie höherer Energie- und Rohstoffpreise. Infolgedessen sind zwar auch die Renditen für deutsche Staatsanleihen leicht gestiegen, jedoch sind diese nach wie vor keine attraktive Investitionsalternative zu Immobilien. Ab dem vierten Quartal wird die Europäische Zentralbank das Volumen ihres Krisen-Anleihen-Kaufprogramms („PEPP“) leicht reduzieren, der Leitzins (0,0 %) und Einlagenzinssatz (-0,5 %) bleiben jedoch unverändert auf niedrigem Niveau. Das Zinsniveau für mittel- bis langfristige Hypothekenzinsen (5 bis 10 Jahre) lag zuletzt bei durchschnittlich 1,10 %.

GROßABSCHLÜSSE SORGEN FÜR UMSATZSCHUB

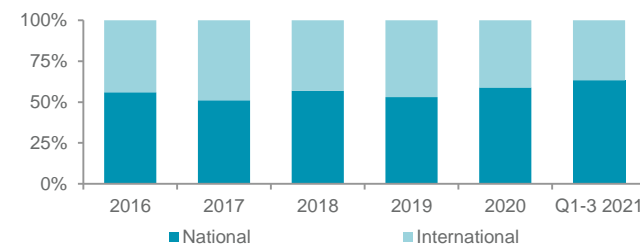
In den ersten neun Monaten des laufenden Jahres summierte sich das Transaktionsvolumen des gewerblichen Investmentmarktes in Deutschland auf insgesamt 37,9 Mrd. €. Das Vorjahresergebnis in Höhe von 41,1 Mrd. € wurde damit nur leicht um 8 % verfehlt. Verglichen mit dem 10-Jahresmittelwert der jeweils ersten drei Quartale steht ein deutliches Umsatzplus von knapp 24 % zu Buche. Mit einem Umsatz von insgesamt 15,8 Mrd. € ist das dritte Quartal gleichzeitig das bisher umsatzstärkste des Jahres. Hier wurden einige sehr großvolumige Transaktionen, wie der Verkauf des Frankfurter T1 für rund 1,4 Mrd. € an Allianz Real Estate und Bayerische Versorgungskammer getätigt. Darüber hinaus kamen noch einige Portfoliotransaktionen im oberen dreistelligen Millionen-Euro-Bereich hinzu. Unter anderem beteiligte sich Aggregate Holdings mit 85 % an insgesamt zehn Projektentwicklungen von ZAR Real Estate und x-bricks erwarb ein Paket mit 34 ehemaligen Real-Märkten.

Internationale Investoren erreichen in den ersten drei Quartalen 2021 einen Umsatzanteil von rund 37 % des gesamten gewerblichen Transaktionsvolumens. Gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum haben sich die Kapitalanteile nur leicht verringert (Q1-3 2020: 39 %).

GEWERBLICHES TRANSAKTIONSVOLUMEN



TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH KAPITALHERKUNFT



BÜROOBJEKTE BLEIBEN IM FOKUS, INDUSTRIAL BELIEBTER ALS HANDEL

Büroimmobilien stehen bei dem Großteil der Investoren weiterhin hoch im Kurs und erzielten in den ersten drei Quartalen ein Transaktionsvolumen von rund 16,5 Mrd. €. Dies entspricht knapp 42 % des gewerblichen Gesamtvolumens. Im Vergleich zum Vorjahresergebnis ist der Anteil leicht gestiegen, das Volumen ist jedoch nahezu unverändert geblieben (Q1-3 2020: 16,4 Mrd. €). Weiterhin besteht ein starker Nachfrageüberhang sowie hoher Investorenwettbewerb nach risikoarmen Core Büroobjekten mit bonitätsstarkem Mieterbesatz und langfristigen Mietverträgen. Die Nachfrage auf Industrie- und Logistikobjekte hat sich im Jahresverlauf weiter intensiviert. Von Januar bis September erreicht das Transaktionsvolumen rund 5,7 Mrd. € und somit ein Umsatzplus von knapp 9 % gegenüber dem Vorjahr. Mit einem Anteil von 15 % sind sie nun die zweitstärkste Nutzungsart am deutschen Investmentmarkt. Handelsimmobilien erzielen dank eines starken dritten Quartals mit einigen großvolumigen Verkäufen ein Umsatzvolumen von insgesamt 5,2 Mrd. € (Anteil: 14 %). Das Transaktionsgeschehen mit Hotelimmobilien ist weiterhin sehr verhalten und erreicht mit 1,4 Mrd. € einen Anteil von lediglich 3 %. Auch die restriktive Haltung der Banken zum Thema Hotelfinanzierung ist ein entscheidender Faktor für das niedrige Umsatzvolumen.

BERLIN MIT HÖCHSTEM UMSATZ

Die Top-7 Märkte konzentrieren mit einem Transaktionsvolumen von 21,2 Mrd. € mehr als die Hälfte des gesamtdeutschen Volumens auf sich und konnten ihr Ergebnis zum Vorjahreszeitraum um knapp 2 % erhöhen. Berlin ist mit einem Umsatzvolumen von 6,7 Mrd. € klarer Spitzenreiter. Frankfurt und Köln sind die Märkte mit dem stärksten Umsatzplus im Vergleich zum Vorjahr (38 % und 26 %). Lediglich Hamburg und Düsseldorf bleiben hinter ihrem Vorjahresergebnis zurück (-45 % und -38 %).

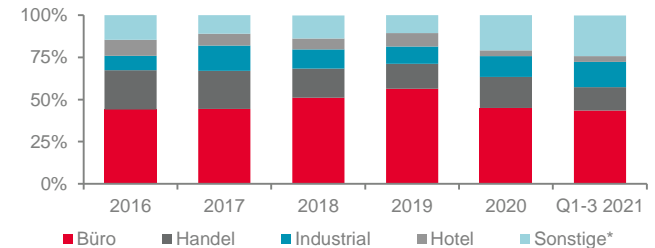
LOGISTIK MIT STÄRKSTEM RENDITERÜCKGANG

Der Mittelwert der Spitzenrendite für Büroobjekte liegt in den Top-7 Märkten bei aktuell 2,80 % und damit 14 Basispunkte unter dem Niveau von Q3 2020. Bei Logistikobjekten ist der Mittelwert der Spitzenrenditen in den vergangenen zwölf Monaten um 55 Basispunkte auf nun 3,11 % gesunken. Der Mittelwert der Spitzenrenditen für erstklassige Geschäftshäuser liegt aktuell bei 3,63 % und damit sieben Basispunkte niedriger als Ende September 2020.

Ausblick

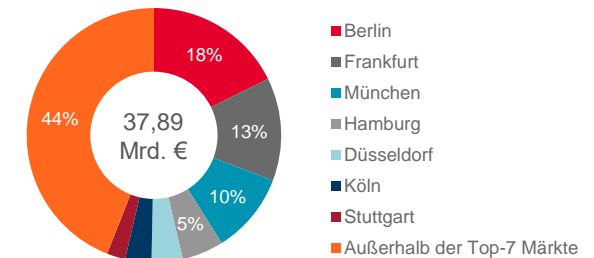
- Angesichts der anhaltenden Niedrigzinsphase und mangelnder attraktiver Alternativinvestments werden Immobilien weiterhin im Anlagefokus der Investoren stehen.
- Nachhaltigkeitsaspekte sowie ESG-Kriterien nehmen innerhalb der verschiedenen Nutzungsarten am Investmentmarkt eine zunehmend wichtigere Rolle ein.
- Bis Jahresende wird es aufgrund des anhaltend hohen Nachfragedrucks für Core Objekte in den wesentlichen Nutzungsarten zu weiteren leichten Renditekompressionen kommen.
- Bis zum Jahresende wird das Transaktionsvolumen die 50 Mrd. €-Schwelle deutlich überschreiten.

ANTEIL TRANSAKTIONSOLUMEN NACH NUTZUNGSARTEN

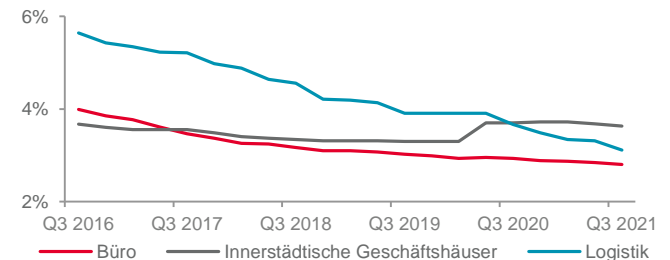


*Sonstige (Freizeit, Pflege, Mischnutzung, Entwicklungsgrundstücke u.a.)

TRANSAKTIONSOLUMEN NACH MÄRKTEN Q1-3 2021



SPITZENRENDITEN NACH NUTZUNGSARTEN*



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

BÜROINVESTMENTS MIT STARKEM DRITTEN QUARTAL

Das Bürotransaktionsvolumen hat im bisherigen Jahresverlauf stetig zugenommen und in den ersten drei Quartalen 2021 ein Gesamtvolumen in Höhe von 16,5 Mrd. € erzielt. Das Ergebnis liegt somit knapp über dem Niveau des Vorjahres (+35 Mio. €). Verglichen mit dem 5- Jahresmittewert der jeweils ersten neun Monate steht ein Umsatzminus von knapp 6 % zu Buche. Für einen deutlichen Umsatzschub hat im dritten Quartal der Verkauf des Frankfurter Büroturms „T1“ des Hochhausprojektes „Four“ für 1,4 Mrd. € an Allianz Real Estate und Bayerische Versorgungskammer gesorgt. Hauptverantwortlich für die guten Umsatzzahlen des laufenden Jahres sind vor allem Einzelverkäufe. Rund 71 % der verkauften Büroimmobilien im dreistelligen Millionen Euro-Bereich entfallen auf diesen Transaktionstyp.

FRANKFURT UND MÜNCHEN DOMINIEREN BÜROINVESTMENTMARKT

Der größte Umsatzanteil des Bürotransaktionsvolumens in Deutschland entfällt mit rund 76 % bzw. 12,6 Mrd. € auf die Top-7 Märkte, allein 54 % auf die beiden Märkte Frankfurt und München. Gleichzeitig weist München mit einem Umsatzplus von rund 91 % auch den stärksten Jahreszuwachs (Q1-3) unter den Top Standorten aus. Das Bürovolumen in Berlin, Düsseldorf, Hamburg und Stuttgart liegt unter dem vergleichbaren Vorjahresniveau. Die Rückgänge innerhalb dieser Märkte liegen zwischen -23 % in Stuttgart bis -58 % in Düsseldorf.

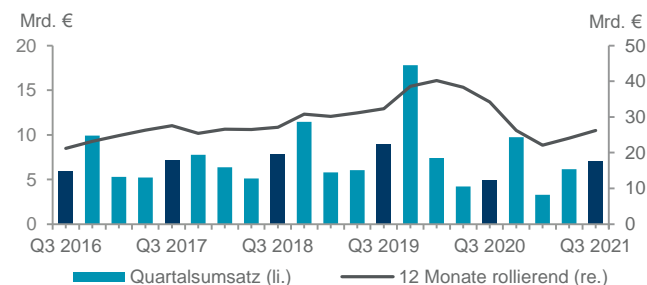
RENDITEN IN PERIPHEREN LAGEN GERATEN WEITER UNTER DRUCK

Die Bürospitzenrendite für hochqualitative Core Objekte in den Top-7 Märkten liegt zum Ende des dritten Quartals 2021 bei durchschnittlich 2,80 %. Im Vorjahresvergleich entspricht dies einem Rückgang von 14 Basispunkten. Zahlreiche Investoren sind aufgrund besserer Produktverfügbarkeit vermehrt auf Büroobjekte in peripheren Lagen ausgewichen. In den vergangenen 12 Monaten ist die durchschnittliche Spitzenrendite (Top-7 Märkte) hier um 15 Basispunkte auf aktuell 3,73 % gesunken.

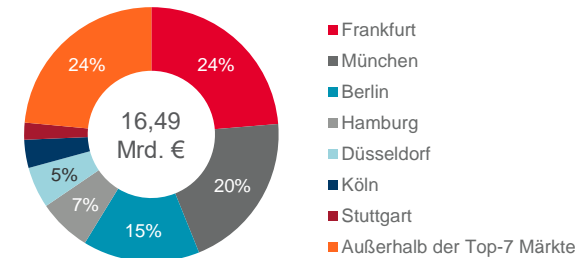
Ausblick

- Die anhaltend starke Nachfrage nach risikoarmen Core-Büroobjekten wird den Investorenwettbewerb weiter verschärfen und auch die Spitzenrenditen weiter unter Druck setzen.
- Strukturelle Umbrüche im Bürosektor und geringe Produktverfügbarkeit an Core-Immobilien bieten gute Investitionschancen für risikoaffine Investoren in Richtung Value-add Investments.
- Nachhaltigkeitsaspekte gewinnen mehr an Bedeutung und werden zum „Must-have“ eines Portfoliobestandes institutioneller Investoren.
- Durch ein traditionell starkes Schlussquartal wird für das Gesamtjahr ein Bürotransaktionsvolumen von mindestens 24 Mrd. € prognostiziert.

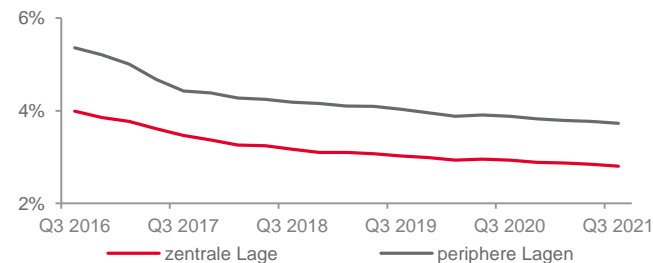
TRANSAKTIONSVOLUMEN BÜROIMMOBILIEN



TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH MÄRKTEN Q1-3 2021



BÜROSPITZENRENDITEN NACH LAGEKATEGORIE*



* jeweils Mittelwert der Nettoanfangsrendite in den Top-7 Märkten

TRANSAKTIONSVOLUMEN MIT HANDELSIMMOBILIEN NIMMT IN Q3 FAHRT AUF

Das Transaktionsvolumen mit Handelsimmobilien summiert sich in den ersten neun Monaten 2021 auf insgesamt rund 5,2 Mrd. €. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum beläuft sich das Umsatzminus auf knapp 43 %. Nach drei rückläufigen Quartalsumsätzen in Folge hat das Transaktionsvolumen zwischen Juli und September deutlich zulegen können. Mit 3,1 Mrd. € liegt das Ergebnis auf dem Niveau vor der Pandemie. Maßgeblich zum positiven Umsatz beigetragen hat der Verkauf eines Portfolios mit insgesamt 34 früheren Real Märkten von der SCP Group an x-bricks für rund 1,0 Mrd. €. Auch die Patrizia trennte sich im dritten Quartal von zwei Fachmarktpaketen mit einem Kaufpreis von jeweils über 100. Mio. €.

FACHMÄRKTE UND FACHMARKTZENTREN DOMINIEREN

Mit rund 3,9 Mrd. € wurden gut drei Viertel des gesamten Einzelhandelsvolumens mit Fachmärkten und Fachmarktzentren umgesetzt. Seit Ausbruch der Pandemie haben sich die Nachfrage und Kaufaktivitäten nochmal deutlich auf diesen Objekttyp verlagert. Bei Shopping Centern und innerstädtischen Geschäftshäusern sind die Transaktionsumsätze im bisherigen Jahresverlauf weiterhin verhalten.

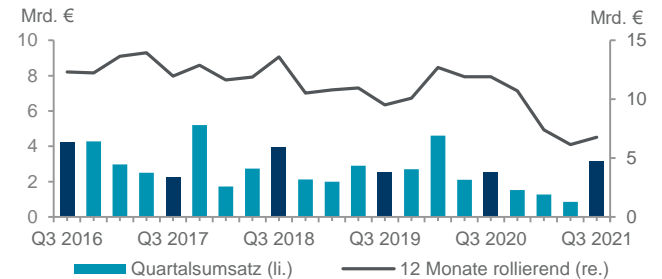
HOHE NACHFRAGE NACH FACHMARKTZENTREN TREIBT PREISE NACH OBEN

Die Spitzenrendite für innerstädtische Geschäftshäuser ist unter den drei Einzelhandelstypen weiterhin am geringsten. Der Mittelwert in den Top-7 Märkten notiert zum Ende des dritten Quartals bei 3,63 %, gegenüber dem Vorjahresquartal ein leichter Rückgang von 7 Basispunkten. Teuerster Markt bleibt hier München (3,15 %), während Köln, Stuttgart und Düsseldorf mit jeweils 3,80 % attraktivere Preise bieten. Eine deutlich stärkere Renditekompression von 20 Basispunkten verzeichneten Fachmarktzentren. Die mittlere Spitzenrendite der Top-7 Märkte beträgt hier aktuell 4,06 %. Spitzenrenditen für Shopping Center liegen nun bereits seit dem vierten Quartal 2020 bei durchschnittlich 5,00 %. Lediglich München liegt mit 4,60 % deutlich unterhalb des Mittelwertes.

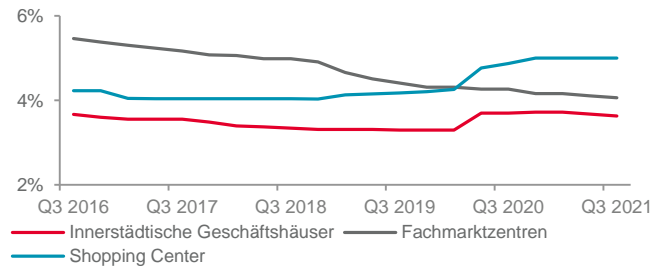
Ausblick

- Handelsimmobilien mit Ankermietern aus dem Bereich der Lebensmittel-, Drogerie- und Heimwerkerbranche bleiben das präferierte Anlageziel innerhalb der Einzelhandelsimmobilien.
- Bei innerstädtischen Geschäftshäusern wird die Bonität und Vertragsgestaltung (Laufzeit, Break-Optionen, Umsatzmieten) des Mieterbesatzes einen noch höheren Stellenwert bei der Kaufpreis- und Entscheidungsfindung der Investoren einnehmen.
- Perspektivisch werden sich Warenhäuser und Shopping Center neu positionieren müssen. Eine gute Nutzungsdurchmischung aus Einkaufen, Freizeit, Gastronomie und Wohnen werden zunehmend bedeutender.
- Bei opportunistischen oder Value-add geprägten Shopping Centern oder Warenhäusern können mit gezielten Restrukturierungsmaßnahmen Wertsteigerungspotentiale ausgeschöpft werden.

TRANSAKTIONSVOLUMEN HANDELSIMMOBILIEN

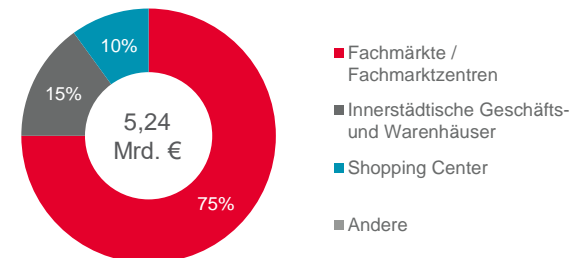


SPITZENRENDITEN NACH OBJEKTTYPEN



* jeweils Mittelwert der Nettoanfangsrendite in den Top-7 Märkten

TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH OBJEKTTYPEN Q1-3 2021



INDUSTRIAL-IMMOBILIEN MIT STARKEM TRANSAKTIONSVOLUMEN IN Q3

Die hohen Transaktionsaktivitäten mit Industrial-Immobilien halten an und erreichten in den ersten drei Quartalen 2021 ein Transaktionsvolumen in Höhe von 5,7 Mrd. €. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum steht hier ein Umsatzplus von knapp 9 % zu Buche. Verglichen mit dem 5-Jahresmittelwert der jeweils ersten neun Monate entspricht das Ergebnis sogar einem Anstieg von 20 %. Seit Ausbruch der Pandemie hat das dritte Quartal 2021 mit rund 2,2 Mrd. € auch gleichzeitig das höchste Transaktionsvolumen erzielen können. Neben einigen großvolumigen Paketverkäufen wurden ebenfalls Einzeltransaktionen im dreistelligen Millionen-Euro-Bereich registriert.

GERINGE PRODUKTVERFÜGBARKEIT IN TOP MÄRKTEN

Die große Mehrheit des Transaktionsvolumens entfällt mit rund 4,1 Mrd. € auf das Bundesgebiet außerhalb der Top-7 Märkte. Lediglich zwei Transaktionen mit einem Kaufpreis oberhalb von 100 Mio. € wurden in den Top-7 Märkten gezählt. Für den geringen Transaktionsumsatz ist vor allem die geringe Produktverfügbarkeit verantwortlich. Auch für die stark nachgefragten Distributionshallen sind in peripheren Teilmarktlagen der Top-7 Märkte kaum passende Bestandsimmobilien oder Entwicklungsgrundstücke verfügbar.

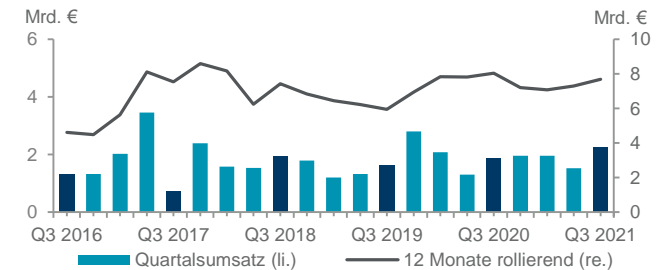
STARKE RENDITEKOMPRESSION BEI LIGHT INDUSTRIAL

Aufgrund der starken Nachfrage und begrenztem Angebot an attraktiven und risikoarmen Industrial Immobilien sind die Renditen weiter unter Druck. Die durchschnittliche Spitzenrendite für Logistikobjekte liegt in den Top-7 Märkten zum Ende des dritten Quartals bei 3,11 % und damit 55 Basispunkte unter dem Niveau des vergleichbaren Vorjahreszeitraums. Deutlich attraktiver ist die Rendite dagegen bei Light Industrial Immobilien. In den Top-7 Märkten liegt diese aktuell bei durchschnittlich 5,01 %, wohingegen sie zum vergleichbaren Zeitpunkt des Vorjahres noch bei 5,76 % lag.

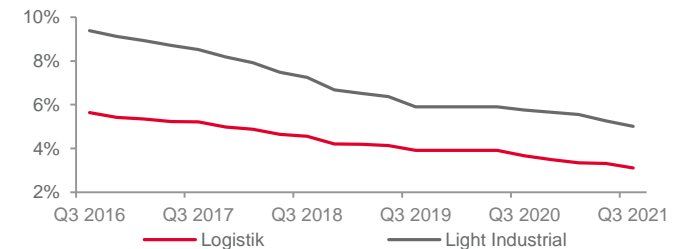
Ausblick

- Nach wie vor ist keine Entspannung auf der Nachfrageseite nach Industrial-Immobilien zu erwarten.
- Von weiteren Renditekompressionen ist auszugehen, vor allem für Light-Industrial Immobilien.
- Auf der Angebotsseite bleibt die Verfügbarkeit von attraktiven Logistikimmobilien innerhalb der Stadtgebiete stark begrenzt.
- Es bleibt abzuwarten, inwieweit der weiter ansteigende Bedarf nach Last-Mile Lagerhallen auch bei möglichen Umnutzungsszenarien von Warenhäusern Berücksichtigung finden kann.

TRANSAKTIONSVOLUMEN INDUSTRIAL-IMMOBILIEN

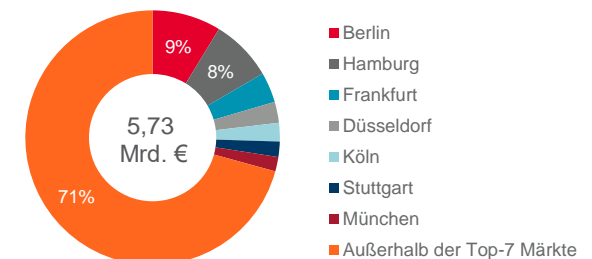


SPITZENRENDITEN NACH OBJEKTTYPEN



* jeweils Mittelwert der Nettoanfangsrendite in den Top-7 Märkten

TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH MÄRKTEN Q1-3 2021



Markt	Transaktionsvolumen (Mrd. €)	Veränderung J/J (%)	Anteil Büroinvestments (%)	Anteil internationales Kapital (%)	Spitzenrendite Büro (%)	Spitzenrendite innerstädt. Geschäftshäuser (%)	Spitzenrendite Logistik (%)
Berlin	6,70	15	37	52	2,60	3,45	3,10
Düsseldorf	1,50	-38	58	39	2,80	3,80	3,10
Frankfurt	4,97	38	79	17	2,75	3,65	3,10
Hamburg	2,00	-45	56	23	2,80	3,75	3,10
Köln	1,26	26	47	65	3,00	3,80	3,10
München	3,90	9	85	42	2,50	3,15	3,10
Stuttgart	0,89	5	40	39	3,15	3,80	3,20
Deutschland	37,89	-8	44	37	2,80*	3,63*	3,11*

*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. €)
T1 (Frankfurt Four), Große Gallusstraße 10-14	Q3	Büro	Frankfurt am Main	Groß & Partner / Allianz Real Estate, BVK	~ 1.400
Fürst, Kurfürstendamm 207-208	Q2	Mischnutzung	Berlin	Vivion / Aggregate Holdings	~ 1.250
34 Ehemalige Real Märkte	Q3	Handel	Diverse	SCP Group / x+bricks	~ 1.000
Summit Portfolio (69 Objekte)	Q2	Büro	Diverse	Summit Real Estate / Tristan Capital	~ 900
10 Projektgrundstücke	Q3	Grundstück	Diverse	ZAR Real Estate / Aggregate Holdings	~ 670
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

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.zahrt@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 50,000 employees in 400 offices and 60 countries. In 2020, the firm had revenue of \$7.8 billion across core services of property, facilities and project management, leasing, capital markets, valuation and other services. To learn more, visit www.cushmanwakefield.com or follow @CushWake on Twitter.

©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