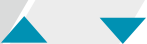


J/J
Veränderung

12-Monats-
Prognose

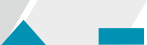
27,7 Mrd. €

Transaktionsvolumen (kum.)



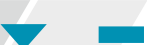
48 %

Anteil internationales Kapital



2,99 %

Bürospitzenrendite Top-7*



*Mittelwert der Nettoanfangsrendite in den Top-7-Märkten

KONJUNKTURINDIKATOREN

J/J
Veränderung

12-Monats-
Prognose

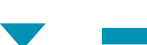
1,8 %

Deutschland BIP-Wachstum
(Q2 2022 zu Q2 2021)



5,2 %

Deutschland Arbeitslosen-
quote (Jun. 2022)



92,3

Deutschland
ifo Geschäftsklimaindex
(Jun. 2022)



0,0 %

EZB-Leitzins (Jun. 2022)



0,99 %

Rendite 10-Jahres-
Staatsanleihe (Q2 2022)



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

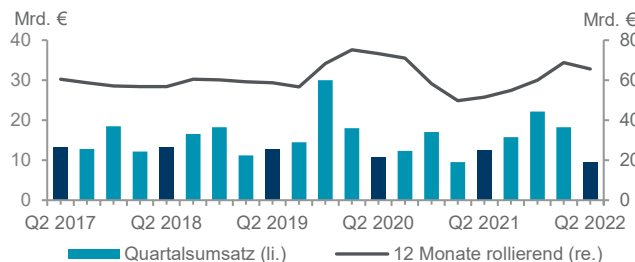
GELDPOLITISCHE WENDE VOLLZOGEN - GASMANGEL BEUNRUHIGT DIE INDUSTRIE

Seit Ausbruch des Krieges in der Ukraine hat sich die Stimmung der deutschen Wirtschaft deutlich eingetrübt. Der Ifo-Geschäftsklimaindex ist im Juni 2022 auf 92,3 Punkte gesunken, nachdem er im Vormonat noch bei 93,0 Punkten notierte. Gegenüber dem Vorjahr beträgt der Rückgang sogar 9,1 Punkte (Juni 2021: 101,4 Punkte). Die Investitionstätigkeiten werden vor allem durch die anhaltend hohe Inflationsrate, Materialengpässe, gestiegene Preise für Energie und Vorprodukte sowie durch die nun vollzogene Zinswende der EZB ausgebremst. Erschwerend hinzu kommen Rezessionsängste aufgrund eines möglichen Ausfalls oder geminderter Gaslieferungen aus Russland, welche vor allem die Unternehmen aus dem verarbeitendem Gewerbe stark beunruhigt. Auch der Einzelhandel konnte sich von den Corona-Beschränkungen nur kurzzeitig etwas erholen und sieht sich nun einer geschwächten Konsumlaune der Privathaushalte gegenüber. Die Renditen deutscher Staatsanleihen mit 10-jähriger Laufzeit sind in den vergangenen Monaten deutlich gestiegen und liegen wieder im positiven Bereich. Die EZB hat ihre expansive Geldpolitik am 21. Juli 2022 beendet und zum ersten Mal seit elf Jahren wieder ihren Leitzins angehoben, von Null auf 0,50 %. Gleichzeitig haben die bereits gestiegenen Fremdfinanzierungskosten erste Auswirkungen auf dem Immobilien-Investmentmarkt gezeigt. Nichtsdestotrotz sind Immobilien auch in Zeiten wirtschaftlicher Unsicherheiten ein attraktives Investitionsprodukt, da das Rendite-Risiko-Verhältnis stabiler ist als bei Aktien, Gold oder Anleihen.

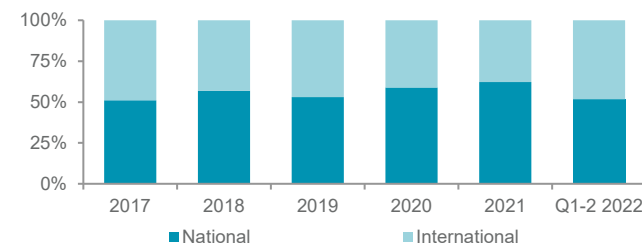
UNSICHERES ZINSUMFELD BREMST DIE INVESTITIONSDYNAMIK IM ZWEITEN QUARTAL AUS

Der gewerbliche Investmentmarkt in Deutschland erreichte im 1. Halbjahr 2022 ein Transaktionsvolumen in Höhe von rund 27,7 Mrd. €. Gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum entspricht das Ergebnis einem Umsatzplus von knapp 25 %. Der 10-Jahresdurchschnitt der vergangenen Halbjahre wurde um rund 33 % überschritten. Damit erreicht das Transaktionsvolumen ein überdurchschnittlich hohes Halbjahresergebnis, wenngleich im 2. Quartal mit 9,4 Mrd. € deutlich weniger umgesetzt wurde als noch im Zeitraum von Januar bis März. Seinerzeit hatte die Übernahme der office REIT-AG durch Brookfield Asset Management für mehr als 4 Mrd. € einen maßgeblichen Anteil zum positiven Umsatzvolumen beigetragen. Die größte Transaktion im Zeitraum April bis Juni 2022 war der Anteilsverkauf des Sony Centers in Berlin für rund 700 Mio. € an NBIM. Von den anderen Transaktionen im dreistelligen Millionen-Euro-Bereich lag im 2. Quartal keine über der 250 Millionen-Euro-Schwelle.

GEWERBLICHES TRANSAKTIONSVOLUMEN



TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH KAPITALHERKUNFT



BÜROTRANSAKTIONSVOLUMEN UNANGEFOCHTEN AN DER SPITZE

Büroimmobilien blieben die am meisten nachgefragte Asset-Klasse bei Investoren. Sie verzeichneten im 1. Halbjahr ein Transaktionsvolumen von 12,2 Mrd. € und einen Marktanteil von 44 %. Besonders hoch im Kurs stehen risikoaverse Objekte in gut angebundenen Standorten und etablierten Büroteilmärkten mit hohem Vermietungsstand und langen Vertragslaufzeiten. Verkäufe mit Logistik- und Industrieobjekten festigen weiterhin ihre Position als zweitstärkste Nutzungsart. Im 1. Halbjahr summierte sich das Umsatzvolumen auf 5,9 Mrd. € und stellt damit das höchste Halbjahresergebnis dar, welches jemals erreicht wurde. Hierzu haben insbesondere einige großvolumige Portfolioverkäufe beigetragen. Der Anteil der Handelsimmobilien lag bei knapp 13 %, was einem Umsatz von fast 3,5 Mrd. € entspricht. Im Vergleich zum Vorjahreshalbjahr stieg das Volumen um 65 % an. Im Investoreninteresse stehen weiterhin vor allem Fachmarktzentren mit Nahversorgern und Lebensmittelanbietern als Ankermieter sowie Supermärkte und Lebensmitteldiscounter.

ALLE TOP-7-MÄRKTE VERZEICHNEN DEUTLICHE UMSATZSTEIGERUNGEN

Der Transaktionsumsatz in den Top-7-Märkten summiert sich im 1. Halbjahr 2022 auf knapp 16,7 Mrd. €, was einem Anteil von 53 % und gegenüber dem Vorjahr einem Umsatzplus von rund 15 % entspricht. In Berlin und Frankfurt wurden mit knapp 3,8 Mrd. € und 3,4 Mrd. € die höchsten Transaktionsumsätze erzielt. Mit großem Abstand folgen Hamburg (2,3 Mrd. €) und Düsseldorf (1,9 Mrd. €). Gegenüber den Halbjahresumsätzen des Vorjahres, verbuchen lediglich Berlin und München Rückgänge in Höhe von -14 % und -48 %.

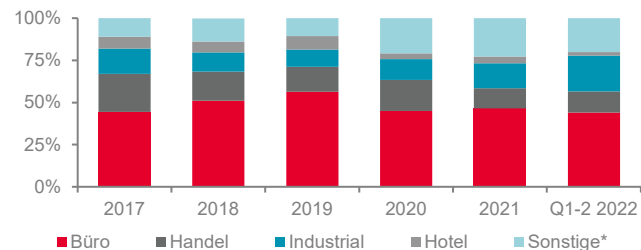
LANGE PHASE DER RENDITEKOMPRESSIIONEN VORÜBER

Der Mittelwert der Spitzenrendite für Büroobjekte beträgt in den Top-7-Märkten aktuell 2,99 % und ist damit 25 Basispunkte höher als vor drei Monaten. Bei Logistikobjekten ist der Mittelwert um 10 Basispunkte auf nun 3,11 % gestiegen. Die Spitzenrendite für erstklassige Geschäftshäuser blieb mit aktuell 3,46 % stabil.

Ausblick

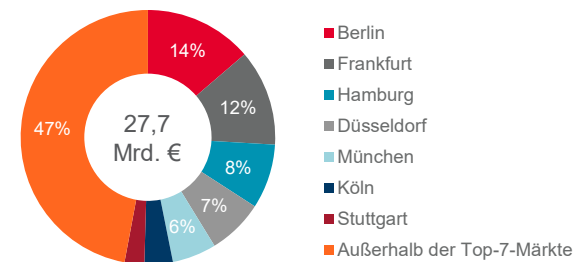
- Angesichts einer unverändert hohen Marktliquidität und zunehmendem Investitionsdruck der Investoren, wird das Marktgeschehen im Herbst wieder an Dynamik gewinnen. Die hohe Inflation manifestiert zudem die Attraktivität von Sachwerten wie Immobilien.
- Sobald mehr Transparenz darüber herrscht, wohin sich Zinsen und Gesamtwirtschaft entwickeln, werden Verkäufer und Käufer hinsichtlich der Preisfindung wieder näher und zügiger aufeinander zugehen.
- Die erfreuliche Entwicklung auf den Vermietungsmärkten, insbesondere im Büro- und Logistiksegment, wird von den Investoren positiv wahrgenommen und in der zweiten Jahreshälfte die Verkaufsdynamik zusätzlich unterstützen.

ANTEIL TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH NUTZUNGSARTEN

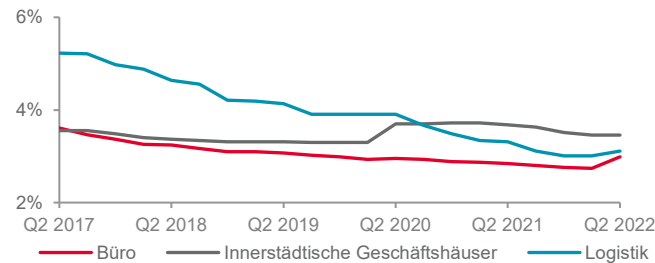


*Sonstige (Freizeit, Pflege, Mischnutzung, Entwicklungsgrundstücke u.a.)

TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH MÄRKTEN Q1-2 2022



SPITZENRENDITEN NACH NUTZUNGSARTEN*



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

DEUTLICH WENIGER GROßTRANSAKTIONEN IM ZWEITEN QUARTAL

Das Transaktionsvolumen mit Büroimmobilien erreichte im 1. Halbjahr 2022 ein Gesamtvolumen von rund 12,2 Mrd. €. Im Vergleich zum Vorjahr entspricht dies einem Umsatzplus von knapp 29 %. Höher lag das Transaktionsvolumen zuletzt im ersten Halbjahr 2007. Auch der 5-Jahresmittelwert der jeweils ersten Halbjahre wurde um rund 11 % überschritten. Während im 1. Quartal 2022 das Bürotransaktionsvolumen mit insgesamt 9,5 Mrd. € maßgeblich durch die Übernahme der alstria office REIT-AG durch Brookfield Asset Management geprägt war, summierte sich das Umsatzvolumen im 2. Quartal auf lediglich rund 2,6 Mrd. €. Die gestiegenen Fremdfinanzierungskosten der vergangenen Monate erschweren die Preisfindungsphase bei Beiterprozessen zunehmend. Die Verhandlungen dauern länger und werden teils gestoppt, weil Marktteilnehmer die weitere Zinsentwicklung abwarten. Die Investitionsdynamik hat spürbar abgenommen-

TOP-7-MÄRKTE BLEIBEN BEVORZUGTE STANDORTE FÜR BÜROINVESTITIONEN

Der größte Anteil des Bürotransaktionsvolumens in Deutschland entfällt mit rund 78 % bzw. 9,5 Mrd. € auf die Top-7-Märkte. Die Hälfte des deutschlandweiten Bürovolumens verteilt sich auf die Märkte Frankfurt, Hamburg und Berlin. In Frankfurt und Hamburg machen sich die hohen Anteile des alstria Immobilienbestandes besonders bemerkbar. Mit Ausnahme von München können alle Top-Märkte deutliche Umsatzzuwächse im Vergleich zum Vorjahreszeitraum verbuchen.

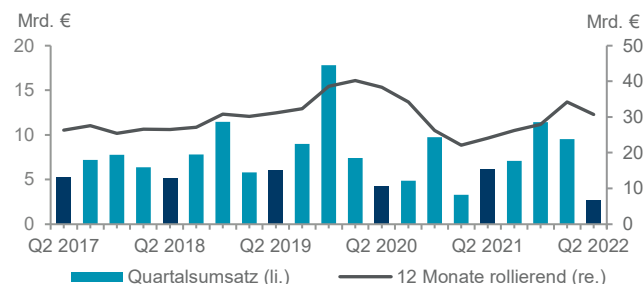
RENDITEKOMPRESSION GESTOPPT

Der Mittelwert der Spitzenrenditen für Büroobjekte in den Top-7-Märkten liegt aktuell bei 2,99 % und damit 25 Basispunkte höher als Ende März 2022. Gegenüber dem Vorjahreszeitpunkt sind die Renditen um 15 Basispunkte gestiegen. München ist unverändert der teuerste Markt (2,75 %), gefolgt von Berlin und Frankfurt mit jeweils 2,85 %. Stuttgart bildet mit 3,35 % den preiswertesten Markt.

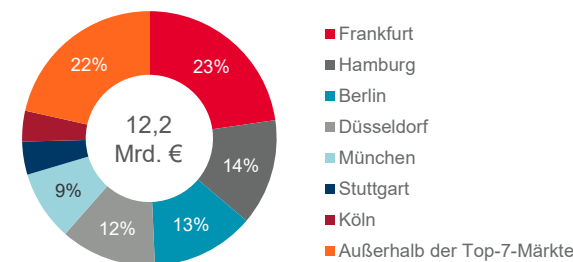
Ausblick

- Die hohe Inflation wird den Investorenwettbewerb nach risikoarmen Core-Büroimmobilien noch stärker intensivieren. Angesichts steigender Fremdfinanzierungskosten und der nun vollzogenen geldpolitischen Wende der EZB, ist nicht mit Renditerückgängen zu rechnen.
- Angesichts der steigenden nutzerseitigen Forderungen nach ESG-Konformität sorgt die Lücke zwischen Angebot und Nachfrage darüber hinaus für Interesse von Projektentwicklern und Value-Add-Investoren an geeigneten Objekten.
- Bei Value-add- oder Core-plus geprägten Büroimmobilien können für eigenkapitalstarke Investoren attraktive Investitionsmöglichkeiten mit guten Wertsteigerungspotentialen entstehen.

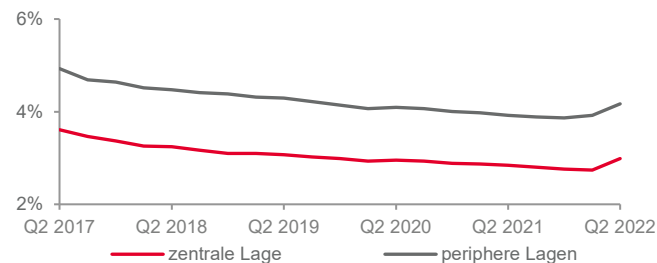
TRANSAKTIONSVOLUMEN BÜROIMMOBILIEN



TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH MÄRKTEN Q1-2 2022



BÜROSPITZENRENDITEN NACH LAGEKATEGORIE*



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

INZELHANDELSINVESTMENTMARKT MIT SOLIDEM HALBJAHRESERGEBNIS

Das Transaktionsvolumen mit Handelsimmobilien erreichte im 1. Halbjahr 2022 rund 3,5 Mrd. €. Gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum steht ein Umsatzplus von knapp 65 % zu Buche. Das Ergebnis liegt rund 26 % unterhalb des 5-Jahresmittelwertes der jeweils ersten Halbjahre. Analog zur Gesamtsituation auf dem gewerblichen Investmentmarkt in Deutschland, hat auch das Umsatzvolumen mit Handelsimmobilien im 2. Quartal 2022 gegenüber dem Vorquartal nachgelassen. Zu den größeren Einzeltransaktionen des 2. Quartals zählen der Verkauf eines ehemaligen Kaufhofs in Hamburg an Tishman Speyer für rund 160 Mio. € und der Verkauf der Gera Arcaden an Redos für knapp 116 Mio. €. Im Investoreninteresse stehen vor allem Nahversorger- oder Fachmarktzentren mit Lebensmittelanbietern als Ankermieter.

FACHMÄRKTE UND FACHMARKTZENTREN KLAR IM ANLAGEFOKUS

Mit rund 2,1 Mrd. € und einem Marktanteil von knapp 59 % wurde der Großteil des Transaktionsvolumens mit Fachmärkten und Fachmarktzentren umgesetzt. Gegenüber dem Vorjahr können die Transaktionen dieses Objekttyps ein Umsatzplus von rund 55 % erzielen. Bei innerstädtischen Geschäfts- und Warenhäusern agieren die Investoren zwar noch sehr selektiv, jedoch nimmt das Transaktionsvolumen seit einigen Quartalen wieder zu und erreicht mit 29 % den höchsten Umsatzanteil seit dem 1. Quartal 2021. Shopping Center Transaktionen bleiben mit rund 380 Mio. € weiter verhalten.

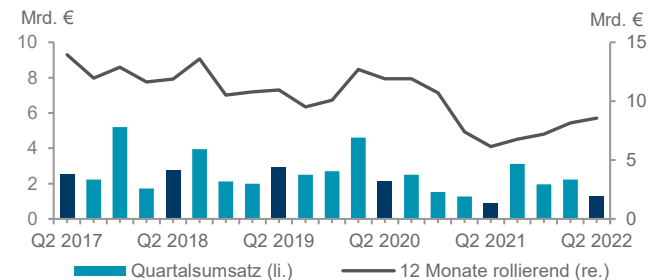
STABILE SPITZENRENDITEN IM ZWEITEN QUARTAL

Die durchschnittliche Spitzenrendite für Fachmarktzentren liegt zum 2. Quartal 2022 in den Top-7-Märkten bei aktuell 3,41 %. Fachmarktzentren gehören damit weiterhin zu den teuersten Objekten innerhalb der Handelsimmobilien. Die durchschnittlichen Spitzenrendite für innerstädtische Geschäftshäuser liegt bei 3,46 %. Seit dem 4. Quartal 2020 notiert die durchschnittliche Spitzenrendite für Shopping Center unverändert bei 5,00 %. Gegenüber dem Vorquartal bleiben bei allen Objekttypen die Spitzenrenditen im Handelsegment auf einem stabilen Niveau.

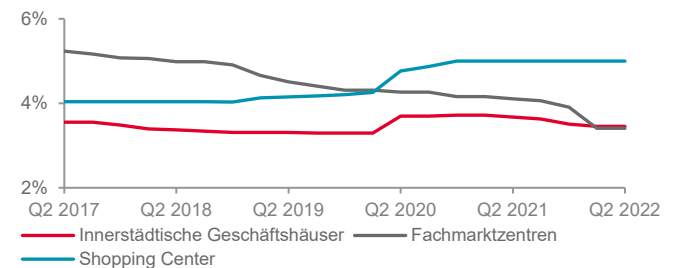
Ausblick

- Handelsimmobilien wie Supermärkte, Lebensmitteldiscounter oder Fachmarktzentren mit Ankermietern aus der Lebensmittelbranche bleiben weiterhin im Investitionsfokus der Investoren.
- Das Transaktionsvolumen mit innerstädtischen Geschäftshäusern hat bereits angezogen, wengleich viele Investoren in diesem Segment noch sehr selektiv agieren und Objekte in 1a-Einzelhandelslagen präferieren. Auch die Sorge der Investoren vor wiederholten Corona-Beschränkungen verblasst zunehmend.
- Bei Shopping Centern fokussiert sich die Nachfrage auf Objekte, die den Nachhaltigkeitskriterien entsprechen und auf Objekte mit einer ausgewogenen Nutzungsdurchmischung (Handel, Freizeit, Gastronomie).

TRANSAKTIONSVOLUMEN HANDELSIMMOBILIEN

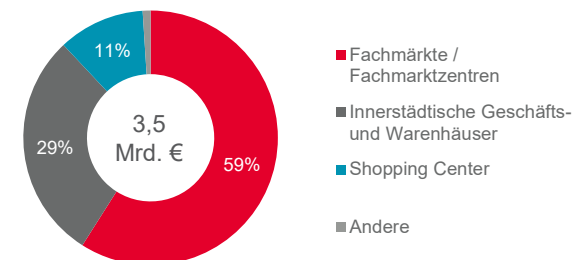


SPITZENRENDITEN NACH OBJEKTTYPEN



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

TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH OBJEKTTYPEN Q1-2 2022



LOGISTIK- UND INDUSTRIEIMMOBILIEN MIT REKORDTRANSAKTIONSVOLUMEN

Der Investmentmarkt mit Logistik- und Industrieimmobilien erreichte im 1. Halbjahr 2022 ein Transaktionsvolumen von rund 5,9 Mrd. €. Absolut handelt es sich bei dem aktuellen Volumen um den höchsten Wert, der bisher in einem 1. Halbjahr erreicht wurde. Im Vergleich zum 1. Halbjahr des Vorjahres entspricht das Ergebnis einem Anstieg von knapp 68 %. Nach zuletzt starken aufeinanderfolgenden Quartalsumsätzen muss im 2. Quartal 2022 auch der Logistik- und Industrieinvestmentmarkt einen Dämpfer hinnehmen. Nach 3,8 Mrd. € im 1. Quartal sank das Umsatzvolumen zwischen April und Juni auf rund 2,0 Mrd. €. Insgesamt wurde das Marktgeschehen größtenteils durch einige großvolumige Portfoliotransaktionen dominiert. So übernahm die niederländische CTP die Deutsche Industrie REIT und Prologis kaufte ein Paket aus dem Ergo Trust Logistikfonds.

GROßE PORTFOLIOVERKÄUFE AUßERHALB DER TOP-7-MÄRKTE

Nach wie vor entfällt der Großteil des Logistik- und Industrietransaktionsvolumens auf das Bundesgebiet außerhalb der Top-7-Märkte. Zum 1. Halbjahr 2022 summiert sich der Umsatzanteil der Top-7-Märkte auf rund 29 % des Gesamtvolumens. Gleichzeitig markiert der Wert den höchsten Anteil der vergangenen fünf Jahre. Zum 1. Halbjahr 2017 lag der Umsatzanteil der Top-7 bei lediglich rund 12 %. Der hohe Stellenwert der E-Commerce Branche samt der Verlagerung von Distributions- und Logistikimmobilien in Richtung urbane Regionen spiegelt sich zunehmend in der Entwicklung der Umsatzanteile wider.

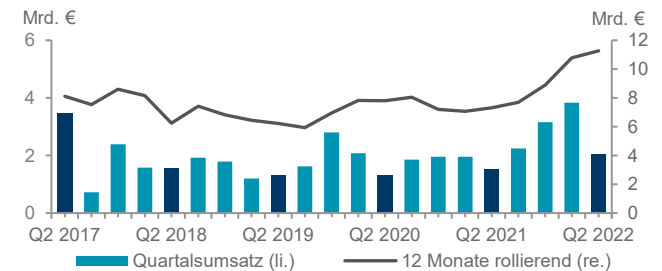
SPITZENRENDITE FÜR INDUSTRIAL-IMMOBILIEN STEIGT

Die durchschnittliche Spitzenrendite für Logistikobjekte liegt in den Top-7-Märkten aktuell bei 3,11 %. Im Vergleich zum Vorquartal entspricht dies zwar einem Anstieg um 10 Basispunkte, doch gegenüber dem 2. Quartal des Vorjahres steht ein Rückgang von 20 Basispunkten zu Buche. Die Spitzenrendite der Light-Industrial Immobilien ist im 2. Quartal 2022 gegenüber dem Vorquartal um 10 Basispunkte auf nun durchschnittlich 4,60 % gestiegen.

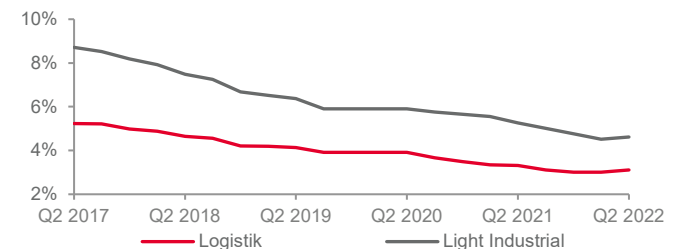
Ausblick

- Analog zur Gesamtsituation auf dem deutschen Investment, wird auch das Marktgeschehen der Logistik- und Industrieimmobilien in der zweiten Jahreshälfte wieder an Dynamik gewinnen und sich weiterhin als zweitstärkste Nutzungsart in Deutschland festigen.
- Angesichts der veränderten Finanzierungsumfelds ist bei einigen Bieterprozessen nicht mehr von einer hohen Wettbewerbsintensität auf dem Niveau des Vorquartals auszugehen. Die Preisfindung zwischen Verkäufer und Käufer wird sich zunehmend schwieriger gestalten.
- Light-Industrial Immobilien stehen aufgrund der hohen Energie- und Rohstoffpreise derzeit stark unter Druck. Die Unsicherheit aufgrund einer möglichen Energiekrise wird die Investitionsaktivitäten auch im weiteren Jahresverlauf weiter ausbremsen.

TRANSAKTIONSVOLUMEN LOGISTIK- UND INDUSTRIEIMMOBILIEN

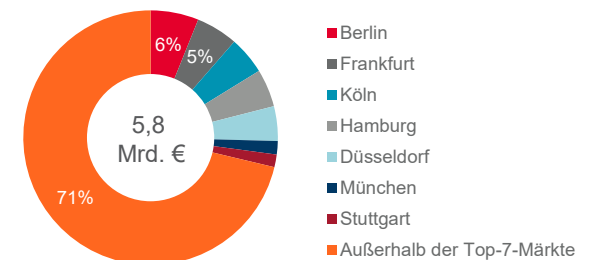


SPITZENRENDITEN NACH OBJEKTTYPEN



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

TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH MÄRKTEN Q1-2 2022



Markt	Transaktionsvolumen (Mrd. €)	Veränderung J/J (%)	Anteil Büroinvestments (%)	Anteil internationales Kapital (%)	Spitzenrendite Büro (%)	Spitzenrendite innerstädt. Geschäftshäuser (%)	Spitzenrendite Logistik (%)
Berlin	3,78	-14	42	65	2,85	3,30	3,10
Düsseldorf	1,96	75	76	76	3,15	3,65	3,10
Frankfurt	3,37	89	82	61	2,85	3,40	3,10
Hamburg	2,28	97	72	80	2,90	3,60	3,10
Köln	1,00	11	48	31	3,05	3,65	3,10
München	1,56	-48	70	13	2,75	3,00	3,10
Stuttgart	0,69	61	73	85	3,35	3,65	3,20
Deutschland	27,67	25	44	48	2,99*	3,46*	3,11*

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

AUSGEWÄHLTE INVESTMENTTRANSAKTIONEN 2022

Objekt / Transaktion	Quartal	Nutzungsart	Ort	Verkäufer / Käufer	Preis (Mio. €)
Übernahme alstria office REIT-AG	Q1	Büro	Diverse	alstria office REIT-AG / Brookfield Asset Management	~ 4.500
Übernahme VIB	Q1	Mehrere	Diverse	VIB Vermögen AG / DIC Asset	~ 900
Marienturm, Taususanlage 9-10	Q1	Büro	Frankfurt am Main	Pecan Holdings / DWS Group	~ 800
Sony Center (50%), Kemperplatz 1	Q2	Mischnutzung	Berlin	Oxford Properties / Norges Bank Investment Management	~ 680
UBS Portfolio (11 Objekte)	Q1	Logistik, Industrie	Diverse	UBS / Prologis	~ 450
Übernahme Immofinanz AG	Q1	Büro	Düsseldorf	Immofinanz AG / CPI Property Group	~ 330
Q207 Galeries Lafayette, Friedrichstraße 76-78	Q1	Mischnutzung	Berlin	Allianz Real Estate / Tishman Speyer	~ 300
Maintower, Neue Mainzer Straße 52-58	Q2	Büro	Frankfurt am Main	Hannover Leasing / Helaba	~ 230

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 50,000 employees in over 400 offices and approximately 60 countries. In 2021, the firm had revenue of \$9.4 billion across core services of property, facilities and project management, leasing, capital markets, and valuation and other services. To learn more, visit www.cushmanwakefield.com or follow @CushWake on Twitter.

©2022 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