

J/J
Veränderung

12-Monats-
Prognose

901 Mio. €

Transaktionsvolumen (aggr.)



10 %

Anteil internationales Kapital



2,75 %

Bürospitzenrendite, netto



70 %

Büroanteil Transaktionsvolumen



KONJUNKTURINDIKATOREN

J/J
Veränderung

12-Monats-
Prognose

7,1 %

Arbeitslosenquote Stadt Frankfurt (Mrz. 2021)



373.200

Bürobeschäftigte Stadt Frankfurt (Dez. 2019)



0,0 %

EZB-Leitzins (Mrz. 2021)



-0,43 %

Bruttorendite 10-Jahres Staatsanleihe (Q1 2021)



Quellen: Agentur für Arbeit, Riwi, Moody's Analytics

ANTEIL AN BÜROINVESTMENTS BLEIBT HOCH

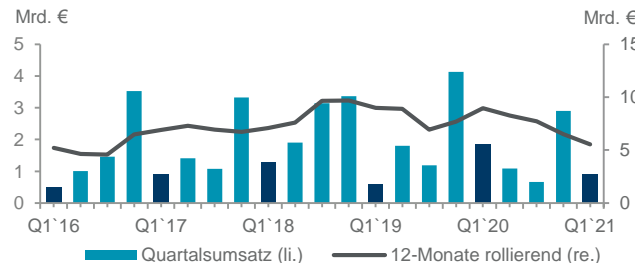
Auf dem gewerblichen Investmentmarkt in Frankfurt wurde im ersten Quartal 2021 ein Transaktionsvolumen von rund 901 Mio. € erzielt. Das Ergebnis erreicht somit nur die Hälfte des Quartalsumsatzes aus dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum (-51 %). Gegenüber dem 5-Jahresmittelwert des jeweils ersten Quartals ist der Rückgang dagegen deutlich geringer und beträgt knapp 12 %. Auf der Nachfrageseite ist genügend Kapital vorhanden, jedoch mangelt auf der Angebotsseite an fertigen Investmentprodukten. Dies schlägt sich vor allem in der besonders stark nachgefragten Nutzungsart der Büroimmobilien nieder, da hier bisher die Mehrheit der Mietvertragsabschlüsse aufgeschoben wurde.

Das Frankfurter Bürotransaktionsvolumen erreicht ersten Quartal 2021 mit 635 Mio. € deutschlandweit betrachtet das höchste Volumen dieser Nutzungsart. Dennoch fällt das Resultat im Vergleich zum Vorjahresquartal deutlich geringer (-52 %) aus. Bislang gab es nur zwei Transaktionen im dreistelligen Millionen Euro Bereich: Die Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit erwarb im Zuge der Erweiterung ihrer Büroflächen ein Büroprojekt von Phoenix in Eschborn für rund 220 Mio. € und Demire hat von RFR eine 50%-Beteiligung am Büroobjekt Cielo in der City-West erworben; der Gesamtwert des Objektes liegt bei rund 270 Mio. €.

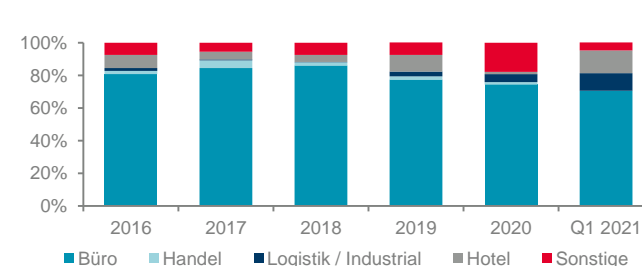
Verkäufe mit Handelsimmobilien fanden im ersten Quartal 2021 bisher nicht statt. Wie traditionell üblich, spielt diese Nutzungsart auf dem Frankfurter Investmentmarkt eine untergeordnete Rolle. In den vergangenen fünf Jahren lag der Umsatzanteil am Gesamtvolumen stets unterhalb von 5 %. Auch der 5-Jahresmittelwert der jeweils ersten Quartale beläuft sich auf lediglich rund 35 Mio. €.

Das Transaktionsvolumen mit Logistik und Industrial Immobilien verzeichnet zum Jahresauftakt 2021 einen Umsatzanteil von rund 11 % beziehungsweise ein Volumen von knapp 100 Mio. €. Im Vergleich zum ersten Quartal des Vorjahres steht auch hier ein Umsatzrückgang von knapp 46 % zu Buche.

GEWERBLICHES TRANSAKTIONSVOLUMEN*



TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH NUTZUNGSART



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

RENDITESPREAD ZWISCHEN BÜRO UND LOGISTIK WIRD KLEINER

Die Nettoanfangsrendite für hochqualitative Core Büroobjekte in sehr guten innerstädtischen Lagen liegt seit Dezember 2019 unverändert bei 2,75 %, in den dezentralen Lagen bei 4,45 %. Seit Anfang 2019 hat sich die Renditekompression für Büroimmobilien jedoch abgeflacht, der Rückgang beträgt 15 Basispunkte.

Deutlich stärker ist die Spitzenrendite dagegen für Logistikimmobilien gesunken. Im Vergleich zu Büroimmobilien sind sie im vergleichbaren Zeitraum sogar um 80 Basispunkte auf aktuell 3,30 % gesunken. Sei Beginn der Coronapandemie im ersten Quartal 2020 haben sich Logistikobjekte nochmals besonders stark verteuert.

Die Spitzenrendite für innerstädtische Geschäftshäuser notiert zum ersten Quartal 2021 bei 3,80 % und ist somit innerhalb eines Jahres um 50 Basispunkte gestiegen.

Die starke Nachfrage nach risikoarmen Immobilien, insbesondere nach attraktiven Büroobjekten, spiegelt sich auch im hohen Anteil der Core Transaktionen wider. Diese erzielen einen Umsatzanteil von rund 46 % des gesamten gewerblichen Transaktionsvolumens. Nahezu ein Drittel des Investmentvolumens entfällt auf Value-Add Immobilien mit modernisierungsbedarf und teilweise hohen Leerstandsquoten. Investoren bieten sich hier mittel- bis langfristig gute Wertsteigerungspotentiale.

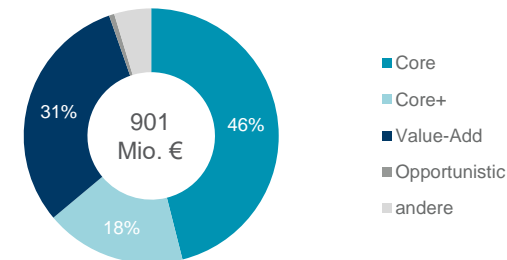
HOHE UMSÄTZE IM MITTLEREM GRÖBENSEGMENT

Mit einem Umsatzanteil von rund 40 % wurden insgesamt zwei Verkäufe oberhalb der 100 Mio. €-Grenze umgesetzt. Als positive Umsatztreiber stechen am Frankfurter Investmentmarkt ebenfalls die beiden mittleren Größenklassen zwischen 25 Mio. € bis 100 Mio. € hervor.

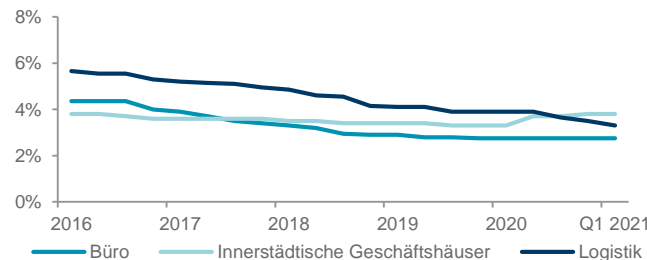
AUSBLICK

- Die Aktivität am Büroinvestmentmarkt wird, wie am Vermietungsmarkt, im Laufe des Jahres zunehmen. Mit steigenderer Umsatzdynamik am Vermietungsmarkt wird auch die Investitionsbereitschaft der Investoren zunehmen, auch nach risikoreicheren Investments.
- Die Gemengelage aus geringer Produktverfügbarkeit im Core-Bereich, starker Nachfrage und hohem Investitionsdruck der Investoren wird im Laufe des Jahres unverändert bleiben.

TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH RISIKOKLASSEN Q1 2021

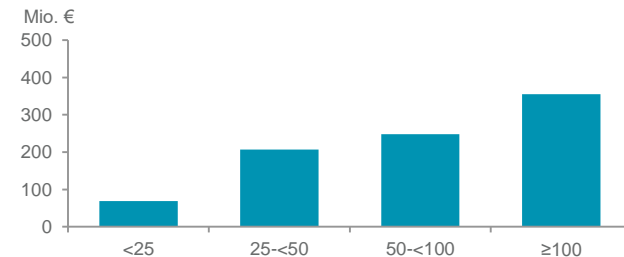


SPITZENRENDITEN NACH NUTZUNGSART*



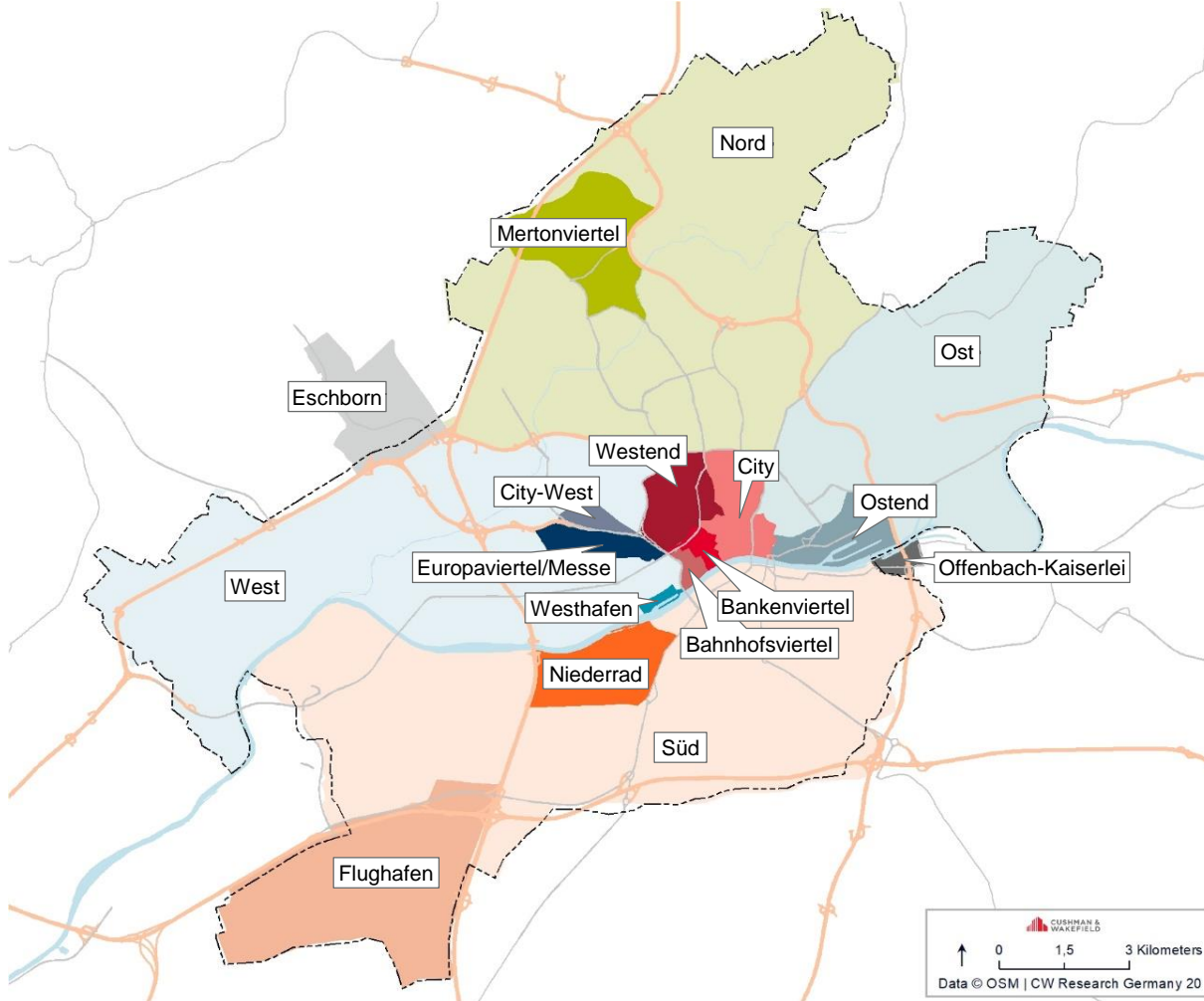
* Nettoanfangsrendite in der jeweiligen Nutzungsart

TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH GRÖBSENKLASSEN Q1 2021*

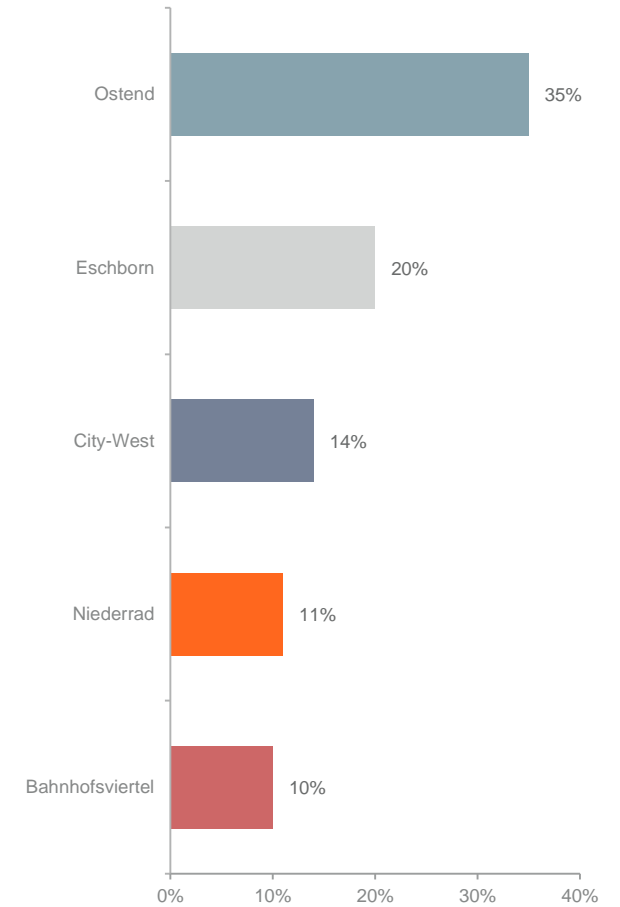


* Einzelne Größenklassen jeweils in Millionen Euro

ÜBERSICHT DER TEILMÄRKTE



TOP 5 TEILMÄRKTE NACH TRANSAKTIONSVOLUMEN



MARKTSTATISTIK Q1 2021

MARKT	Transaktionsvolumen (Mrd. €)	Anteil Büroinvestments	Anteil Handelsinvestments	Anteil Industrialinvestments	Anteil internationales Kapital	Spitzenrendite Büro*	Spitzenrendite innerstädt. Geschäftshäuser*	Spitzenrendite Logistik*
Frankfurt	0,90	70%	0%	11%	10%	2,75%	3,80%	3,30%
Veränderung J/J	-51%	-3 PP	-2 PP	+1 PP	-46 PP	0 bps	+50 bps	-60 bps
Top 7-Märkte	3,68	51%	8%	13%	39%	2,87%	3,78%	3,34%
Veränderung J/J	-60%	-13 PP	-3 PP	+11 PP	-6 PP	-7 bps	+48 bps	-57 bps
Deutschland	9,54	34%	13%	21%	28%	2,87%	3,78%	3,34%
Veränderung J/J	-47%	-7 PP	-12 PP	+9 PP	-16 PP	-7 bps	+48 bps	-57 bps

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

BEDEUTENDE INVESTMENTTRANSAKTIONEN 2021

Objekt / Adresse	Quartal	Hauptnutzungsart	Teilmarkt	Verkäufer / Käufer	Preis (Mio. €)
Headquarter GIZ, Ludwig-Erhard-Straße	Q1	Büro	Eschborn	Pheonix / GIZ	~ 220
Cielo, Theodor-Heuss-Allee 100-104	Q1	Büro	City-West	RFR / Demire	~ 135
Villa Kennedy, Kennedyallee 70	Q1	Hotel	Süd	DIC Asset / Conren Land	~ 95
Riverpark Tower, Wiesenhüttenstraße 10	Q1	Büro	Niederrad	GEG / Groß & Partner	~ 80

Richard Tucker

Head of Capital Markets Frankfurt
 Head of Frankfurt Branch
 Tel: +49 69 50 60 73 231
richard.tucker@cushwake.com

Ursula-Beate Neißer

Head of Research Germany
 Tel: +49 69 50 60 73 140
ursula-beate.neisser@cushwake.com

Tamara Orth

Research Consultant
 Tel: +49 69 50 60 73 142
tamara.orth@cushwake.com

Helge Zahrnt, MRICS

Head of Research & Insight Germany
 Tel: +49 40 300 88 11 50
helge.zahrnt@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.