

J/J  
Veränderung

12-Monats-  
Prognose

**1,59 Mrd. €**

Transaktionsvolumen (kum.)



**26 %**

Anteil internationales Kapital



**2,75 %**

Bürospitzenrendite, netto



**56 %**

Büroanteil Transaktionsvolumen



## KONJUNKTURINDIKATOREN

J/J  
Veränderung

12-Monats-  
Prognose

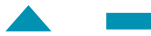
**6,6 %**

Arbeitslosenquote Stadt Frankfurt (Jun. 2021)



**305.500**

Bürobeschäftigte Stadt Frankfurt (Dez. 2020)



**0,0 %**

EZB-Leitzins (Jun. 2021)



**-0,23 %**

Bruttorendite 10-Jahres Staatsanleihe (Q2 2021)



Quellen: Agentur für Arbeit, Moody's Analytics

## ANTEIL AN BÜROINVESTMENTS BLEIBT HOCH

Im ersten Halbjahr wechselten in Frankfurt gewerblich genutzte Objekte und Entwicklungsgrundstücke für 1,59 Mrd. € den Eigentümer, 689 Mio. € davon im zweiten Quartal. Dies reichte jedoch nicht aus, um an das Halbjahresergebnis 2020 mit 2,94 Mrd. € anzuknüpfen, in dem allein die 10 größten Transaktionen sich bereits auf über 1,5 Mrd. € summiert hatten.

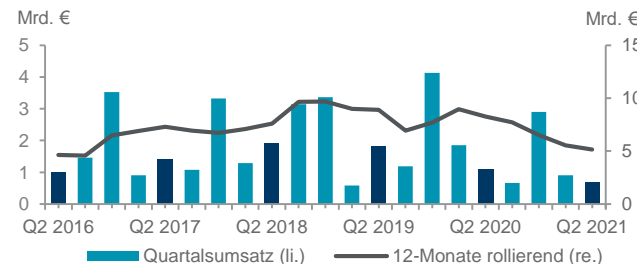
Der größte Anteil des Transaktionsvolumens entfällt mit 56 % auf die Nutzungsart Büro. Mit 887 Mio. € fällt das Ergebnis deutlich geringer als noch im ersten Halbjahr 2020 (2,07 Mrd. €) aus. Auf der Nachfrageseite ist genügend Kapital vorhanden, jedoch mangelt es auf der Angebotsseite an fertigen Investmentprodukten. Dies schlägt sich vor allem in der besonders stark nachgefragten Nutzungsart der Büroimmobilien nieder, da hier bisher ein signifikanter Anteil der Mietvertragsabschlüsse aufgeschoben wurde. Im Jahresverlauf gab es bislang nur drei Bürotransaktionen im dreistelligen Millionen Euro Bereich, darunter im zweiten Quartal den Erwerb des Bürogebäudes ‚Westend Carree‘ von Ardan Real Estate von der Pubity-Tochter Preos für über 200 Mio. €.

Das Transaktionsvolumen von Handelsimmobilien fällt mit 30 Mio. € gering aus und wird maßgeblich durch pandemiebedingten Unsicherheiten beeinflusst. Das Ergebnis liegt somit circa 57 % unter dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum. Der Anteil von Handelsobjekten am gesamten Investitionsvolumen beträgt nur 2 %.

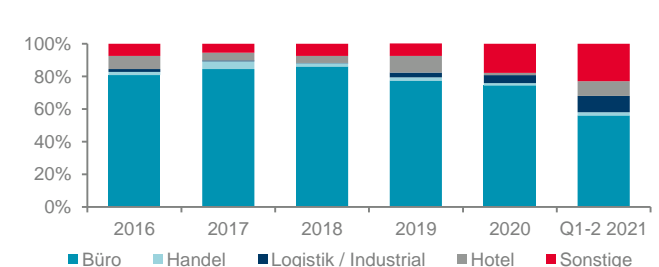
Trotz hoher Nachfrage wird mit Logistik bzw. Industrial-Immobilien im ersten Halbjahr 2021 nur ein Transaktionsvolumen von 157 Mio. € registriert, es entspricht einem Umsatzanteil von knapp 10 %. Ausschlaggebend dafür ist das mangelnde Angebot an attraktiven Core Objekten sowie geeigneten Grundstücken für potentielle Last-Mile-Logistik- und Distributionshallen.

Starke Umsatzzuwächse von knapp 70 % gegenüber dem ersten Halbjahr 2020, verzeichnen Transaktionen der sonstigen Nutzungsarten, vor allem mit Grundstücken, Gesundheitsimmobilien und Mischnutzungen. Sie stellen mit insgesamt rund 369 Mio. € und 23 % am Gesamtvolumen die zweitstärkste Assetklasse dar.

## GEWERBLICHES TRANSAKTIONSVOLUMEN\*



## TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH NUTZUNGSART



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



### EINIGE GROßVOLUMIGE TRANSAKTIONEN

Vier Verkäufe oberhalb der 100 Mio. €-Grenze wurden im ersten Halbjahr umgesetzt, nämlich eine Mischnutzungsimmobilie und drei Büroobjekte. Zusammen machen sie 50 % des Umsatzes aus. Ein weiterer positiver Umsatztreiber am Frankfurter Investmentmarkt ist die Größenklasse zwischen 25 Mio. bis unter 50 Mio. €, mit einem Anteil am Gesamtvolumen von 23 %.

Ausländisches Kapital beteiligte sich im ersten Halbjahr mit nur 26 % am gesamten Transaktionsvolumen. Das geringe Volumen wird durch den Vergleich mit den letzten fünf Jahren deutlich, wo der Anteil ausländischer Investoren zwischen 41 % und 63 % lag.

Die starke Nachfrage nach risikoarmen Immobilien spiegelt sich im hohen Anteil der Core Transaktionen wider, diese machen rund 43 % des gesamten gewerblichen Transaktionsvolumens aus. Der Anteil an Core+ und Value-Add Immobilien fällt mit 21 % und 23 % nahezu gleich aus.

### MEHR DRUCK AUF LOGISTIKRENDITE

Die Nettoanfangsrendite für Büroobjekte erstklassiger Qualität in Spitzenlage liegt seit Dezember 2019 unverändert bei 2,75 %, in den peripheren Lagen in der Spitze bei 4,45 %.

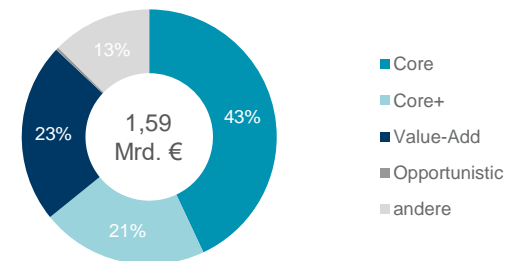
Die Spitzenrendite für Logistikimmobilien liegt Ende Juni bei 3,30 %. Die durch die COVID-19-Pandemie ausgelöste Nachfrage nach Logistikdienstleistungen und der dadurch entstandene Wettbewerb um Logistikobjekte löste großen Druck auf die Renditen aus, sodass sie innerhalb der letzten zwölf Monate um 60 Basispunkte sanken.

Die Spitzenrendite für innerstädtische Geschäftshäuser notiert Ende Juni 2021 bei 3,70 % und ist somit stabil zum Vorjahreswert.

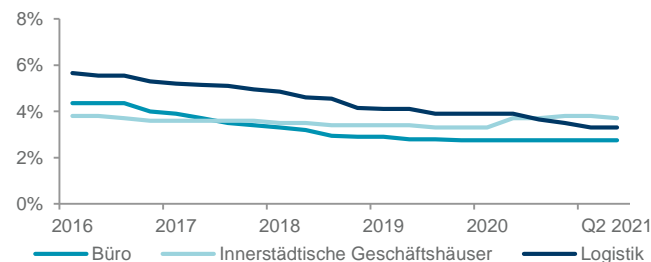
### AUSBLICK

- Mit steigender Umsatzdynamik am Vermietungsmarkt wird auch die Investitionsbereitschaft der Investoren im Laufe der zweiten Jahreshälfte zunehmen. Auch risikoreichere Investments könnten dann wieder stärker in den Fokus rücken.
- Dennoch wird sowohl das Bürotransaktionsvolumen sowie auch das gesamte gewerbliche Transaktionsvolumen des Gesamtjahres nicht an die Werte von 2020 heranreichen.
- In der zweiten Jahreshälfte wird eine weitere leichte Kompression der Logistikrendite erwartet, die Spitzenrenditen für Büro und innerstädtische Geschäftshäuser wird hingegen stabil bleiben.

### TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH RISIKOKLASSEN Q1-2 2021

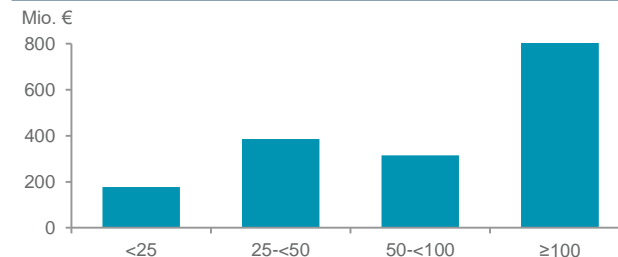


### SPITZENRENDITEN NACH NUTZUNGSART\*



\* Nettoanfangsrendite in der jeweiligen Nutzungsart

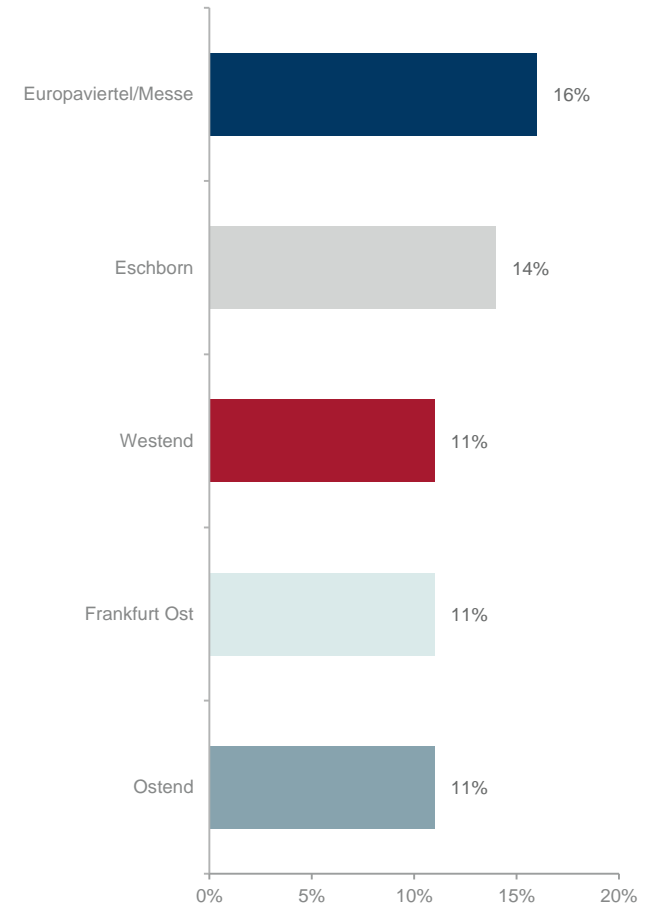
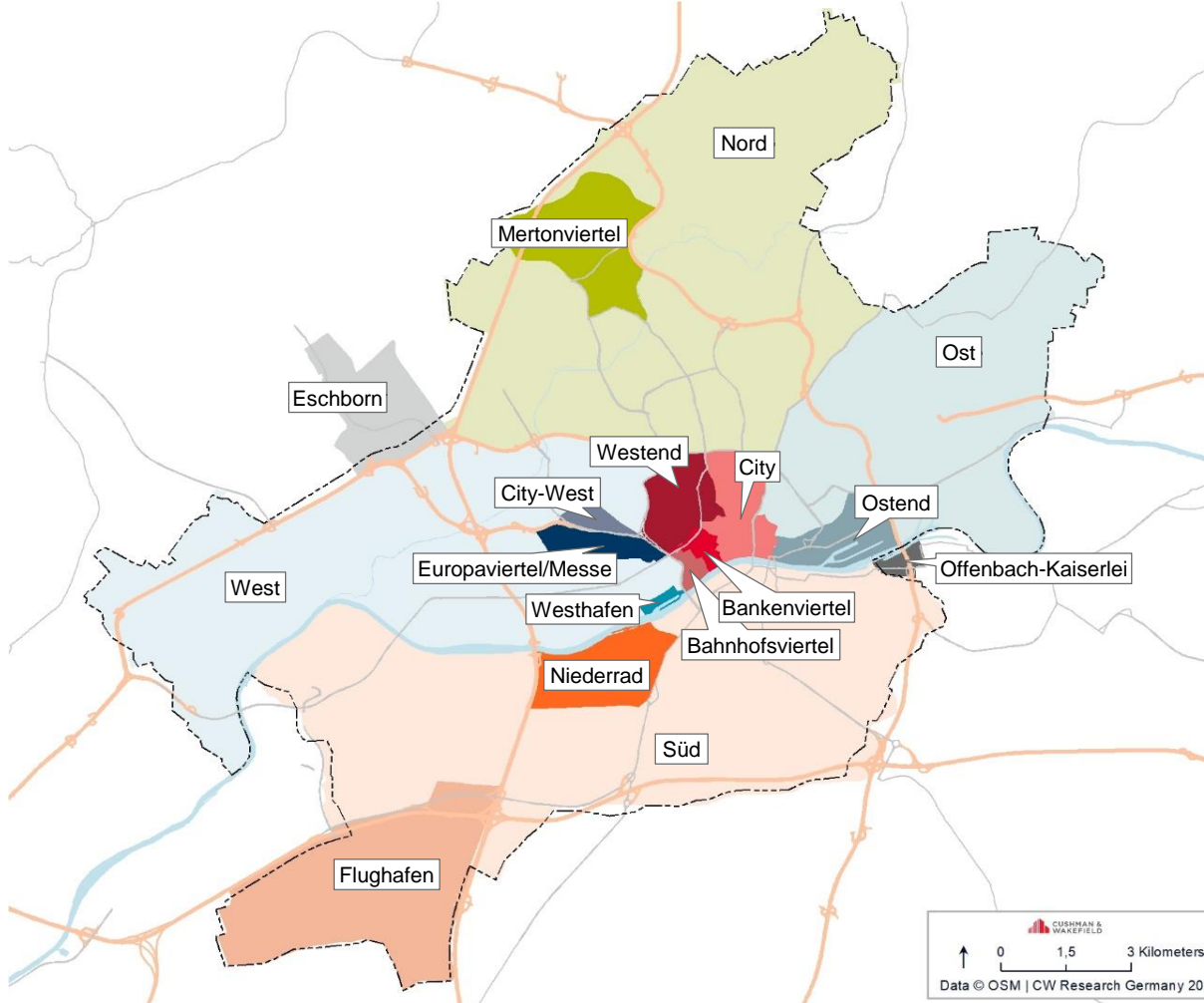
### TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH GRÖßENKLASSEN Q1-2 2021\*



\* Einzelne Größenklassen jeweils in Millionen Euro

## ÜBERSICHT DER TEILMÄRKTE

## TOP-5 TEILMÄRKTE NACH TRANSAKTIONSVOLUMEN Q1-2 2021



## MARKTSTATISTIK Q1-2 2021

MARKT	Transaktionsvolumen (Mrd. €)	Anteil Büroinvestments	Anteil Handelsinvestments	Anteil Industrialinvestments	Anteil internationales Kapital	Spitzenrendite Büro*	Spitzenrendite innerstädt. Geschäftshäuser*	Spitzenrendite Logistik*
Frankfurt	1,59	56%	2%	10%	26%	2,75%	3,70%	3,30%
Veränderung J/J	-33%	-26 PP	-2 PP	+10 PP	-23 PP	0 bps	0 bps	-60 bps
<b>Top-7 Märkte</b>	<b>12,18</b>	<b>52%</b>	<b>4%</b>	<b>7%</b>	<b>43%</b>	<b>2,84%</b>	<b>3,68%</b>	<b>3,31%</b>
Veränderung J/J	-60%	-14 PP	-5 PP	+3 PP	-2 PP	-11 bps	+2 bps	-60 bps
<b>Deutschland</b>	<b>12,54</b>	<b>43%</b>	<b>10%</b>	<b>16%</b>	<b>38%</b>	<b>2,84%</b>	<b>3,68%</b>	<b>3,31%</b>
Veränderung J/J	-23%	+3 PP	-13 PP	+3 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 INVESTMENTTRANSAKTIONEN 2021

Objekt / Adresse	Quartal	Hauptnutzungsart	Teilmarkt	Verkäufer / Käufer	Preis (Mio. €)
Sparda-Bank Tower, Europa-Allee	Q2	Mischnutzung	Europaviertel/Messe	Gustav Zech Stiftung / Sparda-Bank Hessen	~ 250
Headquarter GIZ, Ludwig-Erhard-Straße	Q1	Büro	Eschborn	Phoenix / GIZ	~ 220
Westend Carree, Im Trutz 53-55	Q2	Büro	Westend	Preos / Ardian Real Estate	~ 200
Cielo, Theodor-Heuss-Allee 100-104	Q1	Büro	City-West	RFR / Demire	~ 135

**Richard Tucker**

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

**Helge Zahrnt, MRICS**

Head of Research & Insight Germany  
Tel: +49 40 300 88 11 50  
[helge.zahrnt@cushwake.com](mailto:helge.zahrnt@cushwake.com)

**Tamara Orth**

Research Consultant  
Tel: +49 69 50 60 73 142  
[tamara.orth@cushwake.com](mailto:tamara.orth@cushwake.com)

**Ursula-Beate Neißer**

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