

J/J  
Veränderung

12-Monats-  
Prognose

**4,96 Mrd. €**

Transaktionsvolumen (kum.)



**17 %**

Anteil internationales Kapital



**2,75 %**

Bürospitzenrendite, netto



**79 %**

Büroanteil Transaktionsvolumen



## KONJUNKTURINDIKATOREN

J/J  
Veränderung

12-Monats-  
Prognose

**6,3 %**

Arbeitslosenquote Stadt Frankfurt (Sep. 2021)



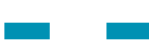
**315.000**

Bürobeschäftigte Stadt Frankfurt (Dez. 2020)



**0,0 %**

EZB-Leitzins (Sep. 2021)



**-0,41 %**

Bruttorendite 10-Jahres Staatsanleihe (Q3 2021)



Quellen: AgenturfürArbeit, Moody's Analytics

## T1-VERKAUF LÄSST TRANSAKTIONSVOLUMEN DEUTLICH STEIGEN

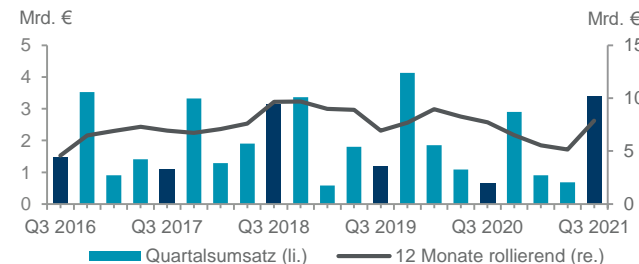
Der Projektverkauf des T1 im Hochhausensemble FOUR von Groß & Partner an die Allianz und die Bayerische Versorgungskammer zu einem Preis von 1,4 Mrd. € hat maßgeblich dazu beigetragen, dass das Investmentvolumen der ersten drei Quartale 2021 im gewerblichen Immobilienmarkt in Frankfurt deutlich über dem Vorjahresergebnis liegt. Mit einem Umsatz von 4,96 Mrd. € wurde es um rund 1,3 Mrd. € bzw. circa 38 % übertroffen. Allein fast 3,4 Mrd. € entfielen auf das dritte Quartal.

Der Verkauf des T1 mit einer Bürofläche von fast 80.000 m<sup>2</sup> stellt zugleich die größte jemals in Deutschland registrierte Einzeltransaktion dar. Zusammen mit der Veräußerung des Skyper für rund 550 Mio. € deckt sie circa 40 % des gesamten Transaktionsvolumens des bisherigen Jahres ab.

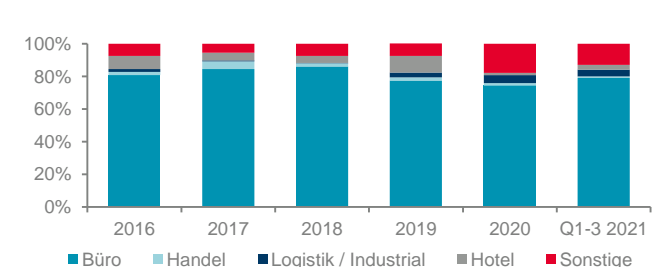
Auch Entwicklungsgrundstücke und Refurbishmentprodukte fanden in den Toplagen neue Eigentümer. Neben dem bereits im ersten Quartal erfolgten Verkauf des Union-Investment-Hochhauses von der DIC an Groß & Partner wurde im dritten Quartal das ehemalige HVB-Headquarter in der Mainzer Landstraße von Adler Real Estate an CV Real Estate für über 180 Mio. € veräußert.

Der Frankfurter Investmentmarkt wurde im bisherigen Jahresverlauf klar von Büroimmobilien dominiert. Auf dieses Segment entfielen knapp 80 % der bislang Jahr verzeichneten Transaktionen. Diese Entwicklung dürfte in Hinblick auf den Jahresendspurt anhalten: Mit dem anstehenden Verkauf des Marieturms zeichnet sich bereits der nächste große Hochhausdeal ab. Sollte diese Transaktion noch 2021 abgeschlossen werden, ist bis zum Jahresende ein Transaktionsvolumen oberhalb des Vorjahresergebnisses von 6,5 Mrd. € zu erwarten. Handels- und Hotelimmobilien werden daran nur einen geringen Anteil haben. Auf Transaktionen in diesen beiden Assetklassen entfiel in den ersten drei Quartalen nur ein Umsatz von unter 200 Mio. €.

## GEWERBLICHES TRANSAKTIONSVOLUMEN\*



## TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH NUTZUNGSARTEN



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

### CORE OBJEKTE STARK GEFRAGT

Die Corona-Pandemie hat die Diskrepanz zwischen Produkt und Kapital am Frankfurter Investmentmarkt nochmals deutlich verstärkt. Viele Investoren sind stark auf Core Produkte fokussiert, die jedoch nur sehr vereinzelt verkauft werden. Das Marktgeschehen mit dem klaren Fokus auf entsprechenden Objekten in innerstädtischen Lagen spiegelt dies wider. Zudem sorgen Bieterprozesse für deutliche Preissteigerungen bei begehrten Produkten.

### GROßTRANSAKTIONEN BESTIMMEN MARKTGESCHEHEN

Zwei Drittel des Transaktionsvolumens bzw. über 3,3 Mrd. € entfielen auf insgesamt neun Großtransaktionen in der Größenklasse über 100 Mio. €. Hierzu zählten neben den genannten Deals auch die Verkäufe des Sparda Bank Towers, des Westend Carrees sowie des GIZ-Projektes aus dem ersten Halbjahr. Gemessen an der Zahl der Transaktionen dominierte die Größenklasse bis 25 Mio. € mit 38 Transaktionen. Sie vereinte allerdings nur ein Umsatzvolumen von knapp 400 Mio. € auf sich.

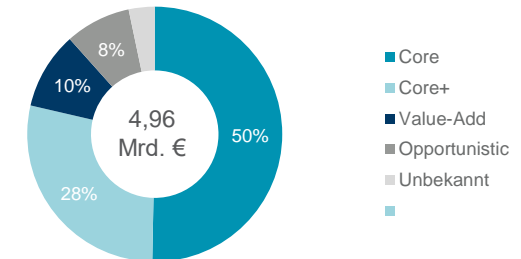
### BÜRORENDITEN STABIL

Die Nettoanfangsrendite für erstklassige Büroimmobilien in Spitzenlagen liegt seit Ende 2019 stabil bei 2,75 Prozent. In peripheren Lagen wird ein Niveau von 4,45 % erreicht. Bis zum Jahresende ist eine weitere Renditekompression für die Toplagen zu erwarten, die nachgelagert auch auf die angrenzenden Teilmärkte überspringen wird. Die Rendite für qualitativ hochwertige Logistikimmobilien notiert zum Ende des dritten Quartals bei 3,10 %, was einem Rückgang um 20 Basispunkte im Vergleich zum Vorquartal entspricht. Auch für diese Assetklasse ist bis zum Jahresende mit einer weiteren leichten Verteuerung zu rechnen. Die Spitzenrendite für innerstädtische Geschäftshäuser liegt aktuell bei 3,65 %.

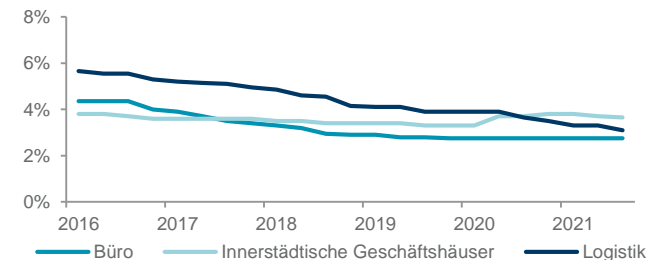
### Ausblick

- Weiterhin wird die Nachfrage das Angebot an stark nachgefragten Core Investments bei Weitem übersteigen.
- Die Transaktionspipeline ist bis zum Jahresende gut gefüllt. Dies betrifft vor allem das Größensegment bis 100 Mio. €. Mit dem Marienturm befindet sich zudem noch ein weiteres Hochhaus im Verkaufsprozess. Sollte dieser bis Jahresende abgeschlossen werden, ist ein Volumen oberhalb des Vorjahresergebnisses von 6,5 Mrd. € realistisch.
- Bis zum Jahresende ist mit einer weiteren leichten Renditekompression zu rechnen.

### TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH RISIKOKLASSEN Q1-3 2021

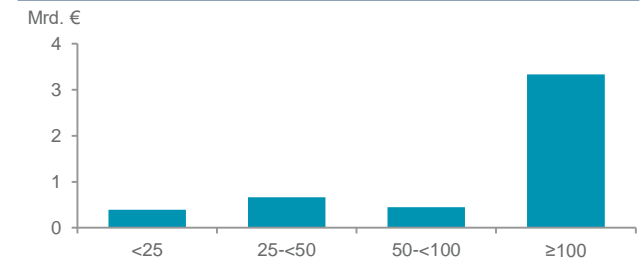


### SPITZENRENDITEN NACH NUTZUNGSARTEN\*



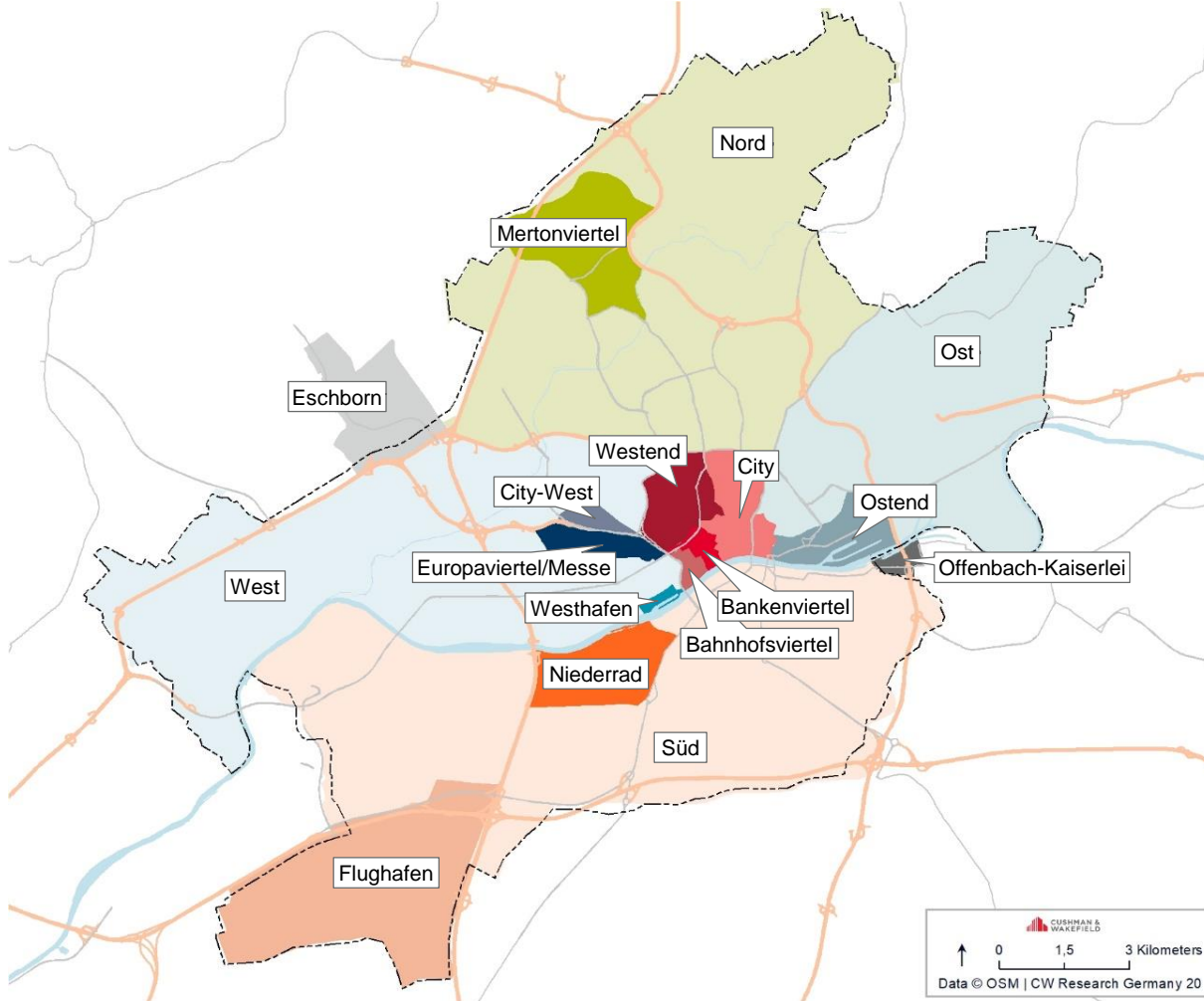
\* Nettoanfangsrendite in der jeweiligen Nutzungsart

### TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH GRÖßENKLASSEN Q1-3 2021\*

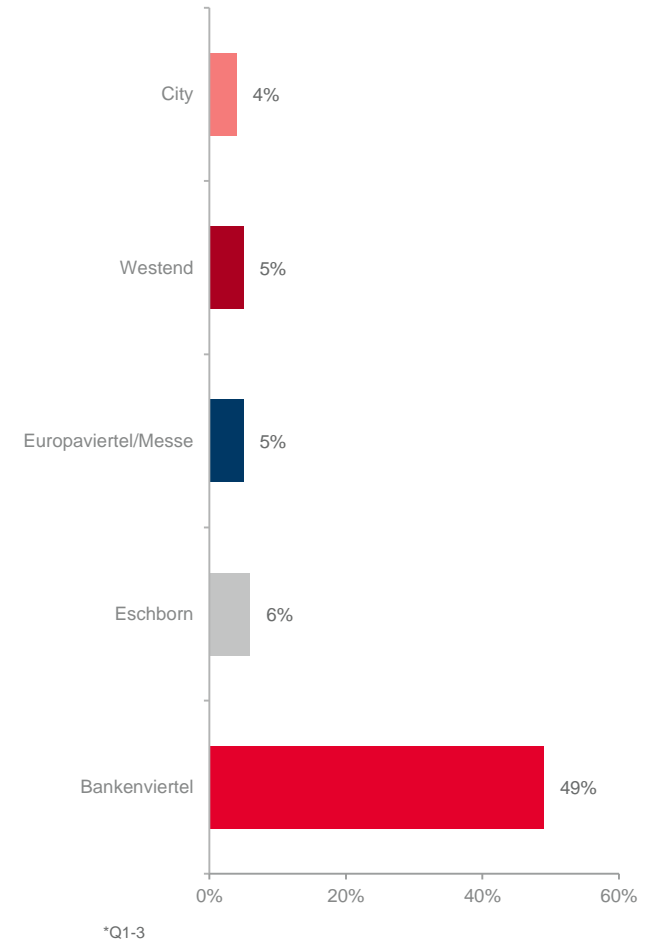


\* Einzelne Größenklassen jeweils in Millionen Euro

## ÜBERSICHT DER TEILMÄRKTE



## TOP-5 TEILMÄRKTE NACH TRANSAKTIONSVOLUMEN\*





## MARKTSTATISTIK Q1-3 2021

MARKT	Transaktionsvolumen (Mrd. €)	Anteil Büroinvestments	Anteil Handelsinvestments	Anteil Industrialinvestments	Anteil internationales Kapital	Spitzenrendite Büro*	Spitzenrendite innerstädt. Geschäftshäuser*	Spitzenrendite Logistik*
Frankfurt	4,96	79%	1%	4%	17%	2,75%	3,65%	3,10%
Veränderung J/J	+38%	+11 PP	-1 PP	-4 PP	-26 PP	0 BPS	-5 BPS	-60 BPS
<b>Top-7 Märkte</b>	<b>21,21</b>	<b>59%</b>	<b>2%</b>	<b>8%</b>	<b>39%</b>	<b>2,80%</b>	<b>3,63%</b>	<b>3,11%</b>
Veränderung J/J	+2%	-1 PP	-8 PP	+3 PP	-2 PP	-14 BPS	-7 BPS	-55 BPS
<b>Deutschland</b>	<b>37,89</b>	<b>44%</b>	<b>14%</b>	<b>15%</b>	<b>37%</b>	<b>2,80%</b>	<b>3,63%</b>	<b>3,11%</b>
Veränderung J/J	-8%	+4 PP	-9 PP	+2 PP	-2 PP	-14 BPS	-7 BPS	-55 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. €)
FOUR T1, Große Gallusstraße 10-14	Q3	Büro	Bankenviertel	Groß & Partner / Allianz, Universal Investment	~ 1.400
Skyper, Taunusanlage 1	Q3	Büro	Bankenviertel	Allianz / Ampega	~ 550
Westend Carree, Im Trutz 53-55	Q2	Büro	Westend	Preos / Ardian Real Estate	~ 220
Mainzer Landstraße 23	Q3	Büro	Bankenviertel	Adler Group / CV Real Estate	~ 185

**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)

**Laura Müller**

Associate Director Research Germany  
Tel: +49 69 50 60 73 014  
[laura.mueller@cushwake.com](mailto:laura.mueller@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 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](http://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](http://cushmanwakefield.com)