

J/J
Veränderung

12-Monats-
Prognose

5,86 Mrd. €

Transaktionsvolumen (kum.)



15 %

Anteil internationales Kapital



2,60 %

Bürospitzenrendite, netto



82 %

Büroanteil Transaktionsvolumen



KONJUNKTURINDIKATOREN

J/J
Veränderung

12-Monats-
Prognose

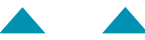
5,8 %

Arbeitslosenquote Stadt Frankfurt (Dez. 2021)



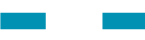
317.000

Bürobeschäftigte Stadt Frankfurt (Dez. 2021)



0,0 %

EZB-Leitzins (Dez. 2021)



-0,28 %

Bruttorendite 10-Jahres Staatsanleihe (Q4 2021)



Quellen: AgenturfürArbeit, Moody's Analytics

VERHALTENES 4. QUARTAL AM FRANKFURTER INVESTMENTMARKT

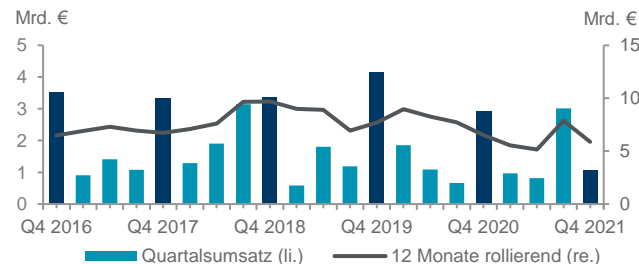
Das Transaktionsvolumen auf dem Frankfurter Gewerbeimmobilienmarkt ist 2021 mit knapp 5,9 Mrd. € circa 10 % unter dem Vorjahreswert geblieben. Grund hierfür ist vor allem das Fehlen von bundesweiten Unternehmensübernahmen, die das Marktgeschehen im Jahr 2020 deutlich beeinflusst und in deren Rahmen auch zahlreiche Objekte in Frankfurt den Eigentümer gewechselt hatten. Demgegenüber ist die Anzahl der Einzeltransaktionen verglichen mit 2020 um über 60 % auf 88 angestiegen, ein deutliches Indiz für eine gestärkte Marktaktivität. Der 10-Jahresdurchschnitt des Transaktionsvolumens konnte knapp um 1,9 % übertroffen werden.

Die in Frankfurt übliche Jahresendrallye blieb im 4. Quartal 2021 aus, da einige Großdeals wie der Marienturm nicht zum Abschluss gekommen sind. Größter Deal der vergangenen drei Monate war der Verkauf des Fürstenhof im Bankenviertel an Momeni für mehr als 170 Mio. €. Die mit Abstand größten Transaktionen des Gesamtjahres stellen die Hochhausdeals von T1 und Skyper für 1,4 Mrd. € bzw. 550 Mio. € aus dem 3. Quartal dar.

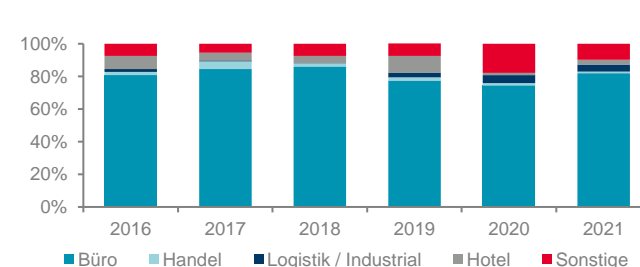
Internationale Käufer spielten im zweiten Pandemiejahr eine nur untergeordnete Rolle und erreichten einen Marktanteil von nur 15 %. Reisebeschränkungen und durch heimisches Kapital angetriebene aggressive Bieterprozesse haben dazu beigetragen, dass gerade bei den Großtransaktionen kaum ausländische Käufer zum Zuge kamen.

2021 betrug der Umsatzanteil des Bürosegments am Frankfurter Investmentmarkt 82 %. Das entspricht einem Plus von acht Prozentpunkten im Vergleich zum Vorjahr und unterstreicht die Bedeutung des Bürosektors für den Markt. Einzelhandelsimmobilien verloren ausgehend von einem bereits niedrigen Niveau weitere Marktanteile und erreichten lediglich ein Umsatzvolumen von 50 Mio. €. Hier wurden nur wenige kleinere Transaktionen, wie beispielsweise der Verkauf des Lorey-Hauses an die LBBW, registriert. Auch der Logistikbereich spielte mit 260 Mio. € eine untergeordnete Rolle und kam auf einen Anteil von 4 % am Transaktionsvolumen. Größter Deal im Jahresverlauf war hier der Verkauf von zwei Light-Industrial-Objekten im Frankfurter Osten für 46,5 Mio. €.

GEWERBLICHES TRANSAKTIONSVOLUMEN*



TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH NUTZUNGSGARTEN



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

OBJEKTE MIT AUFWERTUNGSPOTENZIAL GEFRAGT

Core- und Core-plus-Objekte blieben 2021, bedingt durch die großvolumigen Hochhausdeals, hinsichtlich des Marktanteils dominierend. Dennoch war auch im Value-Add-Bereich eine erhöhte Marktaktivität mit insgesamt 28 Transaktionen feststellbar. Eine hohe Nachfrage zeigte sich vor allem nach Produkten in guten Lagen mit Upside-Potenzial durch Leerstände oder kurze Restlaufzeiten. Beispielhaft stehen hierfür die Transaktionen der Objekte Mainzer Landstraße 41 und Friedrich-Ebert-Anlage 54 aus dem 4. Quartal. Bei den opportunistischen Transaktionen standen überwiegend Projektentwickler auf der Käuferseite, die im aktuellen Marktumfeld eine Neupositionierung oder Umnutzung anstreben.

GROßTRANSAKTIONEN BESTIMMEN MARKTGESCHEHEN

Insgesamt elf Großtransaktionen über 100 Mio. € vereinten 2021 ein Transaktionsvolumen von mehr als 3,6 Mrd. € und damit mehr als 60 % des Gesamtergebnisses auf sich. Ein schwaches Ergebnis verbuchte hingegen die Größenklasse zwischen 50 und 100 Mio. € mit nur elf Transaktionen und einem Volumen von knapp 800 Mio. €.

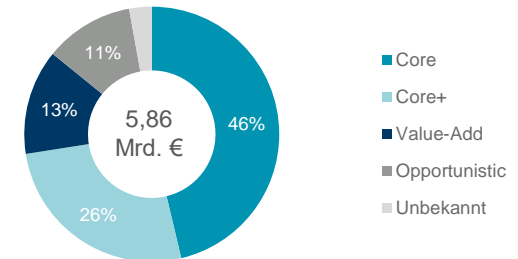
RENDITEN GEBEN ZUM JAHRESENDE NACH

Die Nettoanfangsrendite für erstklassige Büroimmobilien gab im 4. Quartal um 15 Basispunkte auf 2,60 % nach. Auch in den dezentralen Lagen wurden Rückgänge von 15 Basispunkten auf 4,30 Prozent registriert. Die Rendite für qualitativ hochwertige Logistikimmobilien notiert zum Ende des 4. Quartals bei 3,00 %, was einem Rückgang um 10 Basispunkte im Vergleich zum Vorquartal entspricht. Für diese Assetklasse ist 2022 mit einer weiteren leichten Verteuerung zu rechnen. Die Spitzenrendite für innerstädtische Geschäftshäuser ging gegenüber dem Vorquartal um 20 Basispunkte auf 3,45 % zurück.

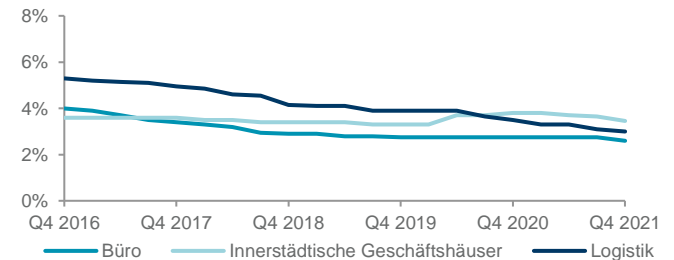
Ausblick

- Trotz deutlicher Inflationsanstiege in der Eurozone behält die EZB weiter ihre extrem lockere Geldpolitik und den Nullzinskurs bei. Da vergleichbar sichere Anlagemöglichkeiten damit kaum Renditemöglichkeiten bieten, bleiben Immobilien in Metropolen wie Frankfurt weiterhin extrem begehrt.
- 2022 ist mit weiteren Hochhastransaktionen sowie mehreren marktprägenden Forward-Deals zu rechnen. Insgesamt ist ein Volumen im Bereich zwischen 6 Mrd. € und 6,5 Mrd. € realistisch.
- In den peripheren Lagen ist für 2022 aufgrund des Angebotsmangels an Produkten in der Innenstadt mit einer weiteren Renditekompression für Büroimmobilien zu rechnen. Für Top-Objekte in Bestlagen erwarten wir eine Seitwärtsbewegung.

TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH RISIKOKLASSEN 2021

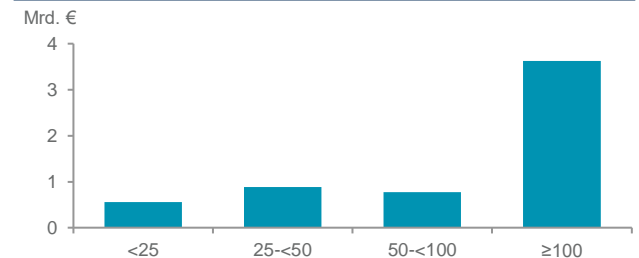


SPITZENRENDITEN NACH NUTZUNGSARTEN*



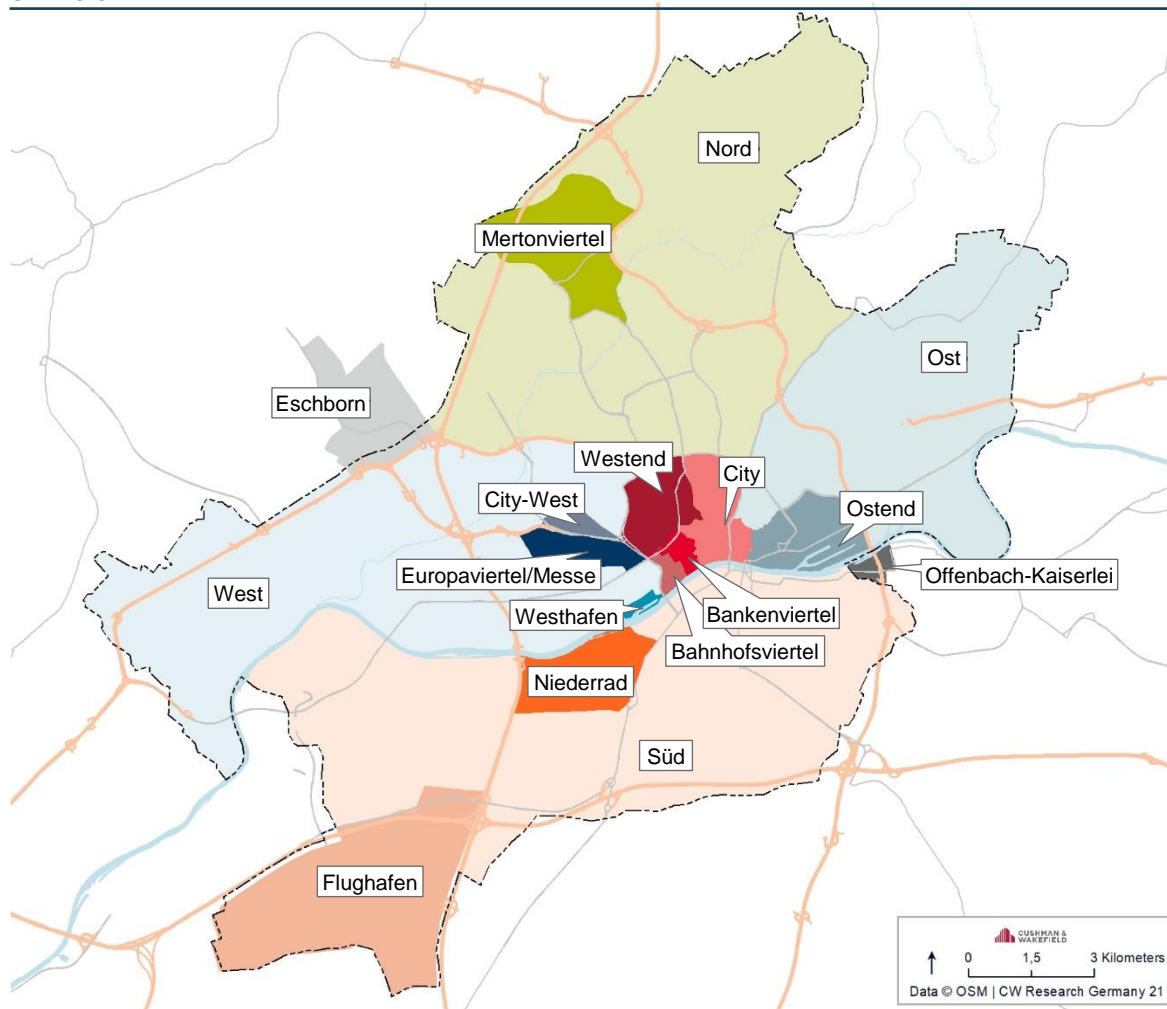
* Nettoanfangsrendite in der jeweiligen Nutzungsart

TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH GRÖßENKLASSEN 2021*

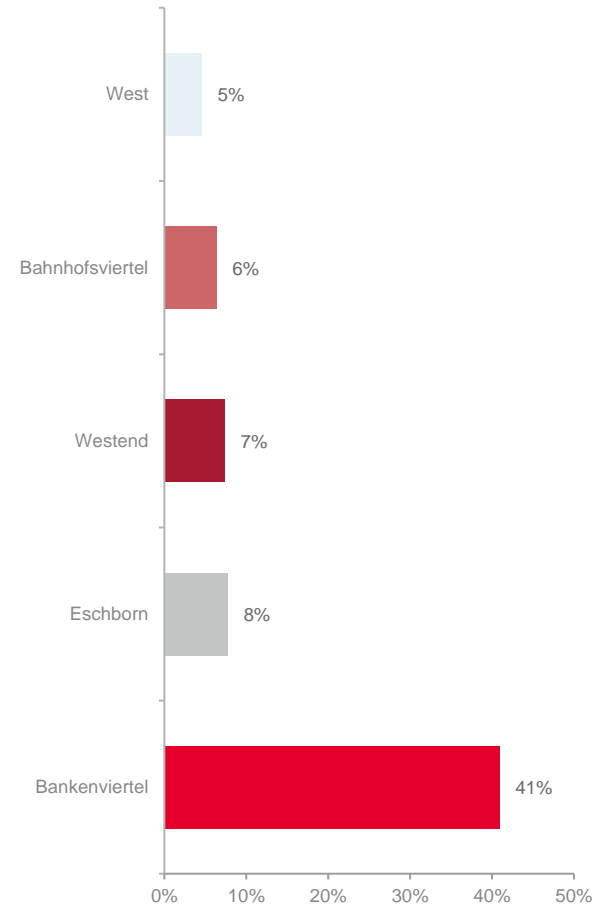


* Einzelne Größenklassen jeweils in Millionen Euro

ÜBERSICHT DER TEILMÄRKTE



TOP-5 TEILMÄRKTE NACH TRANSAKTIONSVOLUMEN*



*2021

MARKTSTATISTIK 2021

MARKT	Transaktionsvolumen (Mrd. €)	Anteil Büroinvestments	Anteil Handelsinvestments	Anteil Industrialinvestments	Anteil internationales Kapital	Spitzenrendite Büro*	Spitzenrendite innerstädt. Geschäftshäuser*	Spitzenrendite Logistik*
Frankfurt	5,86	82%	1%	4%	15%	2,60%	3,45%	3,00%
Veränderung J/J	-10%	+7 PP	-1 PP	-1 PP	-34 PP	-15 BPS	-35 BPS	-50 BPS
Top-7 Märkte	34,58	65%	2%	7%	44%	2,76%	3,51%	3,01%
Veränderung J/J	+10 %	0 PP	-6 PP	+2 PP	+4 PP	-13 BPS	-27 BPS	-48 BPS
Deutschland	60,06	47%	12%	15%	38%	2,76%	3,51%	3,01%
Veränderung J/J	+3 %	+2 PP	-6 PP	+3 PP	-3 PP	-13 BPS	-27 BPS	-48 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
Fürstenhof, Gallusanlage 2	Q4	Büro	Bankenviertel	DFH / Momeni	~ 170

Richard Tucker

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

Helge Zahrnt MRICS

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

Laura Müller

Associate Director Research Germany
Tel: +49 69 50 60 73 014
laura.mueller@cushwake.com

Ursula-Beate Neißer

Head of Research Germany
Tel: +49 69 50 60 73 140
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 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