

J/J  
Veränderung

12-Monats-  
Prognose

**2,19 Mrd. €**

Transaktionsvolumen (kum.)



**70 %**

Anteil internationales Kapital



**2,60 %**

Bürospitzenrendite, netto



**82 %**

Büroanteil Transaktionsvolumen



## KONJUNKTURINDIKATOREN

J/J  
Veränderung

12-Monats-  
Prognose

**5,7 %**

Arbeitslosenquote Stadt Frankfurt (Mär. 2022)



**319.900**

Bürobeschäftigte Stadt Frankfurt (Mär. 2022)



**0,0 %**

EZB-Leitzins (Mär. 2022)



**0,10 %**

Bruttorendite 10-Jahres Staatsanleihe (Q1 2022)



Quellen: Agentur für Arbeit, Moody's Analytics

## AUßERGEWÖHNLICH STARKES 1. QUARTAL AM FRANKFURTER INVESTMENTMARKT

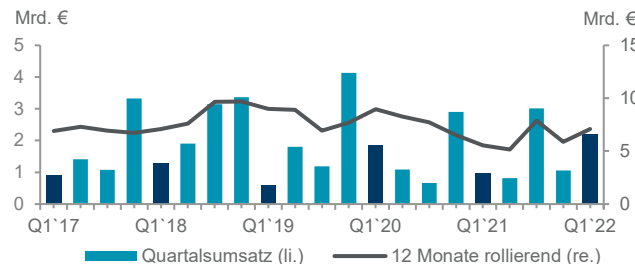
Das Transaktionsvolumen auf dem Frankfurter Gewerbeimmobilienmarkt hat sich im 1. Quartal 2022 mit knapp 2,2 Mrd. € gegenüber dem Vorjahreswert (Q1 2021: 970 Mio. €) mehr als verdoppelt. Maßgeblichen Einfluss auf das Ergebnis hatte die Übernahme der alstria office REIT-AG durch Brookfield Asset Management, in deren Folge zahlreiche Objekte den Eigentümer wechselten. Die größte Einzeltransaktion war der Verkauf des Marienturms für über 800 Mio. € an die DWS für den südkoreanischen Pensionsfonds NPS.

Das verhaltene Transaktionsgeschehen im Schlussquartal des Vorjahres führte zur Verschiebung einiger Abschlüsse in das 1. Quartal 2022. Dieser Effekt sorgte neben der alstria-Übernahme für ein bemerkenswert starkes Quartalsergebnis und verschaffte Frankfurt den Spitzenplatz unter den Top-7-Märkten. Insgesamt war der Jahresauftakt durch positive wirtschaftliche Aussichten und die Aussicht auf ein baldiges Ende der Corona-Pandemie geprägt. Der Beginn des Ukraine-Kriegs änderte zunächst nichts an den Verkaufsabsichten zahlreicher Investoren. Jedoch bleibt abzuwarten, inwieweit sich die Krisensituation mit ihren Auswirkungen – von steigenden Zinsen sowie einer möglichen Zinswende – mittel- bis langfristig auf dem gewerblichen Immobilienmarkt widerspiegeln wird.

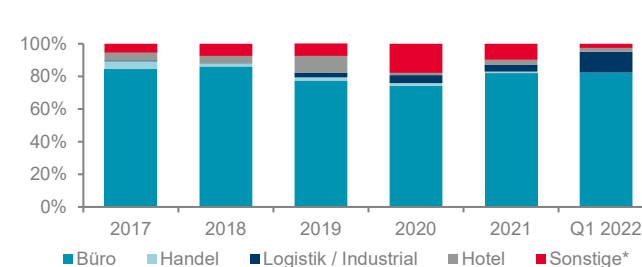
In den ersten drei Monaten des Jahres 2022 dominierte das Bürosegments am Frankfurter Investmentmarkt mit ca. 82 % Umsatzanteil das Investmentgeschehen. Mit rund 1,8 Mrd. EUR wurde das Vorjahresergebnis für diese Asset-Klasse von 735 Mio. EUR deutlich übertroffen. Die elf Büroobjekte der alstria office REIT-AG im Frankfurter Marktgebiet vereinigten dabei rund 30 % des Transaktionsvolumens.

Der Industrial- und Logistikbereich erzielte im 1. Quartal 2022 ein Volumen von ca. 280 Mio. EUR. Damit wurde das Ergebnis des Gesamtjahres 2021 (260 Mio. EUR) bereits übertroffen. Zum Ergebnis hat neben dem Verkauf eines DHL-Logistikzentrums in Florstadt auch eine Portfoliotransaktion mehrerer Unternehmensimmobilien von Cilon an Beos beigetragen, die auch Objekte im Frankfurter Marktgebiet beinhaltet.

## GEWERBLICHES TRANSAKTIONSVOLUMEN\*



## TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH NUTZUNGSARTEN



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

### CORE- UND CORE-PLUS-OBJEKTE DOMINIEREN

Core- und Core-plus-Objekte bestimmten das Transaktionsvolumen im 1. Quartal 2022 deutlich. Auf diese beiden Risikoklassen entfielen 80 % des investierten Kapitals. Ausschlaggebend in diesem Zusammenhang war neben dem Marienturm-Verkauf die Übernahme der alstria office REIT-AG, die in Frankfurt vorwiegend in Core- und Core-plus-Objekten allokiert ist. Im Value-Add Bereich wurden überwiegend kleinere Objekte mit Aufwertungspotenzial in den Stadtteillagen gehandelt.

### RENDITEN AUF STABLEM NIVEAU

Die Nettoanfangsrendite für erstklassige Büroimmobilien in Spitzenlagen lag im Vergleich zum Vorquartal unverändert bei 2,60 %. Im Jahresvergleich gab sie um 15 Basispunkte nach. In den dezentralen Lagen betrug der Rückgang zum 1. Quartal 2021 ebenfalls 15 Basispunkte. Hier liegt die Spitzenrendite bei gegenwärtig 4,30 %.

Die Rendite für qualitativ hochwertige Logistikimmobilien notiert zum Ende des 1. Quartals bei 3,00 %, was einem Rückgang von 30 Basispunkten im Vergleich Vorjahreswert entspricht. Die Spitzenrendite für innerstädtische Geschäftshäuser gab gegenüber dem Vorquartal leicht um 5 Basispunkte auf 3,40 % nach.

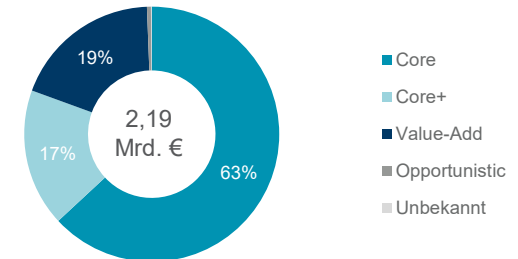
### DYNAMISCHES MARKTGESCHEHEN IM BEREICH BIS 25 MIO. €

Mit 1,2 Mrd. € und einem Anteil von 57 % des gesamten Transaktionsvolumens im 1. Quartal 2022 bestimmten Großtransaktionen über 100 Mio. € das Marktgeschehen, wobei dieser Wert maßgeblich durch die Einzeltransaktion des Marienturms beeinflusst wurde. Vor allem im Größenbereich bis 25 Mio. € konnte im 1. Quartal eine dynamische Marktaktivität verzeichnet werden. 60 % der Transaktionen entfielen auf diesen Größenbereich.

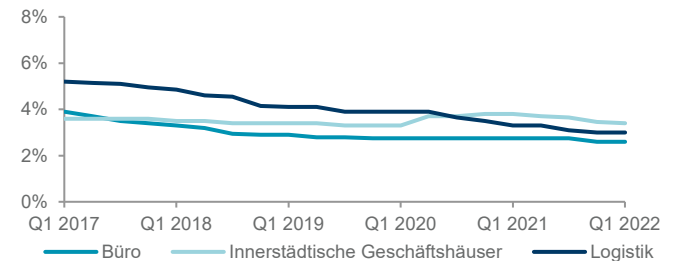
### Ausblick

- Im Jahresverlauf starten weitere Verkaufsprozesse für großvolumige Produkte, sodass ein lebhaftes Marktgeschehen zu erwarten ist. Investoren werden angesichts der steigenden Zinsen, der geopolitischen Unsicherheiten infolge des Ukraine-Kriegs und der Sorge vor einem wirtschaftlichen Abschwung jedoch voraussichtlich noch genauer auf Lagekriterien und einen bonitätsstarken Mieterbesatz mit langen Vertragslaufzeiten blicken.
- Die Veränderungen des Finanzierungsumfelds durch gestiegene Zinsen werden sich zeitversetzt auch auf die Renditen für Büroimmobilien auswirken. Vor allem in Spitzenlagen dürften Investoren angesichts der unverändert hohen Liquidität am Markt mit einer Ausweitung des Eigenkapitalanteils reagieren. Bis zum Jahresende kann von einem stabilen Niveau der Spitzenrenditen ausgegangen werden. Im Logistikbereich erwarten wir eine leichte Verteuerung um 10 Basispunkte.

### TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH RISIKOKLASSEN Q1 2022

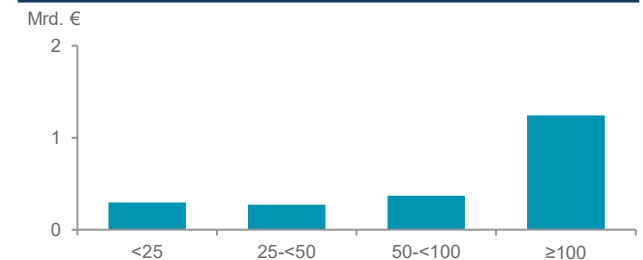


### SPITZENRENDITEN NACH NUTZUNGSARTEN\*



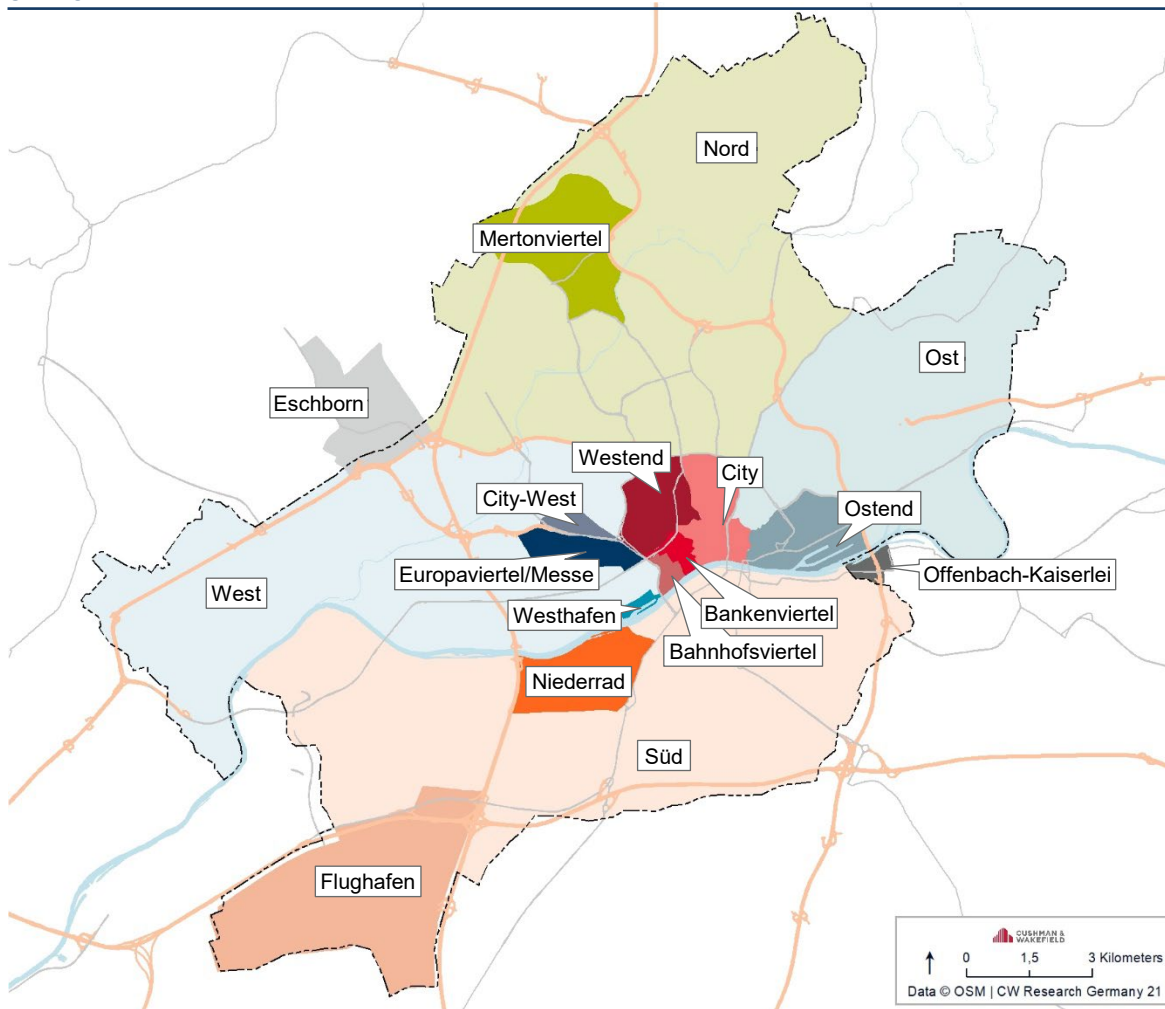
\* Nettoanfangsrendite in der jeweiligen Nutzungsart

### TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH GRÖßENKLASSEN Q1 2022\*

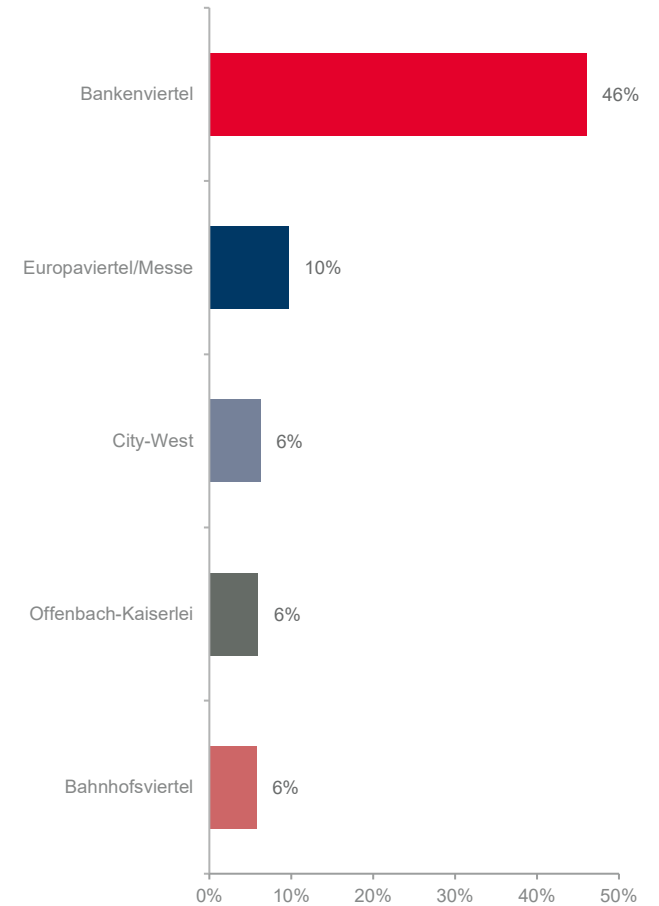


\* Einzelne Größenklassen jeweils in Millionen Euro

## ÜBERSICHT DER TEILMÄRKTE



## TOP-5 TEILMÄRKTE NACH TRANSAKTIONSVOLUMEN\*



\*Q1 2022

## MARKTSTATISTIK Q1 2022

MARKT	Transaktionsvolumen (Mrd. €)	Anteil Büroinvestments	Anteil Handelsinvestments	Anteil Industrialinvestments	Anteil internationales Kapital	Spitzenrendite Büro*	Spitzenrendite innerstädt. Geschäftshäuser*	Spitzenrendite Logistik*
Frankfurt	2,19	82%	0%	13%	70%	2,60%	3,40%	3,00%
Veränderung J/J	+207%	+12 PP	-1 PP	+/-0 PP	+60 PP	-15 BPS	-40 BPS	-30 BPS
<b>Top-7 Märkte</b>	<b>9,74</b>	<b>77%</b>	<b>3%</b>	<b>9%</b>	<b>66%</b>	<b>2,74%</b>	<b>3,46%</b>	<b>3,01%</b>
Veränderung J/J	+143 %	+24 PP	-4 PP	-2 PP	+41 PP	-13 BPS	-32 BPS	-33 BPS
<b>Deutschland</b>	<b>18,24</b>	<b>52%</b>	<b>12%</b>	<b>21%</b>	<b>49%</b>	<b>2,74%</b>	<b>3,46 %</b>	<b>3,01%</b>
Veränderung J/J	+91 %	+18 PP	-1 PP	+1 PP	+21 PP	-13 BPS	-32 BPS	-33 BPS

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

## AUSGEWÄHLTE INVESTMENTTRANSAKTIONEN 2022

Objekt / Adresse	Quartal	Hauptnutzungsart	Teilmarkt	Verkäufer / Käufer	Preis (Mio. €)
Marieturm, Taunusanlage 9-10	Q1	Büro	Bankenviertel	Pecan / DWS	~ 800
Übernahme alstria office REIT-AG: Teilportfolio Frankfurt (11 Objekte)	Q1	Büro	Mehrere	alstria office REIT-AG / Brookfield Asset Management	~ 550
Roßmarkt 18	Q1	Büro	Bankenviertel	PGIM / ABG	vertraulich
Marienborgen, Marienstraße 15	Q1	Büro	Bankenviertel	Hines / Real I.S.	vertraulich

**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 2021, the firm had revenue of \$9.4 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.

©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](http://cushmanwakefield.com)