

J/J
Veränderung

12-Monats-
Prognose

3,38 Mrd. €

Transaktionsvolumen (kum.)



61 %

Anteil internationales Kapital



2,85 %

Bürospitzenrendite, netto



82 %

Büroanteil Transaktionsvolumen



KONJUNKTURINDIKATOREN

J/J
Veränderung

12-Monats-
Prognose

5,7 %

Arbeitslosenquote Stadt Frankfurt (Jun. 2022)



325.000

Bürobeschäftigte Stadt Frankfurt (Jun. 2022)



0,0 %

EZB-Leitzins (Jun. 2022)



0,99 %

Bruttorendite 10-Jahres Staatsanleihe (Q2 2022)



Quellen: AgenturfürArbeit, Moody'sAnalytics

POSITIVES HALBJAHRESERGEBNIS AM FRANKFURTER INVESTMENTMARKT

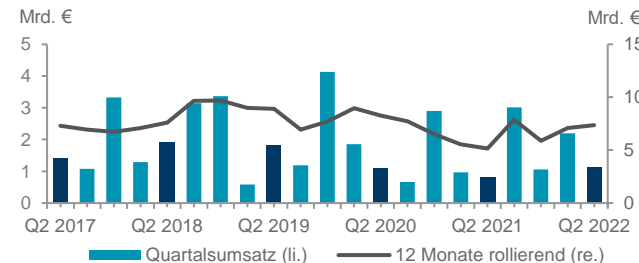
Gewerblich genutzte Objekte und Entwicklungsgrundstücke für rund 3,4 Mrd. € wechselten im Laufe der ersten Jahreshälfte 2022 im Frankfurter Marktgebiet den Eigentümer. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum wurde damit ein Umsatzplus von 89 % verzeichnet. Der 5-Jahresdurchschnitt wurde um 34 % übertroffen. Dieses positive Halbjahresergebnis spiegelt die Veränderungen innerhalb des Finanzierungsumfeldes noch nicht wider. Bei genauerem Blick auf die Verteilung der Umsätze wird schnell deutlich: Das starke Gesamtergebnis resultiert vor allem aus dem 1. Quartal, in dem die alstria-Übernahme erfolgte und der Marienturm verkauft wurde. Im 2. Quartal wurden hingegen nur rund 1,1 Mrd. € investiert.

Der größte Anteil des Transaktionsvolumens entfiel im 1. Halbjahr mit rund 82 % beziehungsweise etwa 2,8 Mrd. € auf Büroimmobilien. Im 2. Quartal wurden in dieser Assetklasse circa 960 Mio. € investiert. Der mit Abstand größte Abschluss war der Erbpacht-Rückkauf des Main Towers durch die Helaba mit rund 230 Mio. €. Weitere Transaktionen in der Größenklasse oberhalb von 100 Mio. € waren der Forward Deal des Oststern in der Hanauer Landstraße sowie die Transaktionen des k.26 im Bankenviertel und des Prisma in Niederrad. Die angeschlagene Adler-Tochter Consus Real Estate veräußerte die Objekte Ostend Quartier am Danziger Platz und Westend Ensemble an der Ludwig-Erhard-Anlage an die Entwickler Quarterback und Garbe.

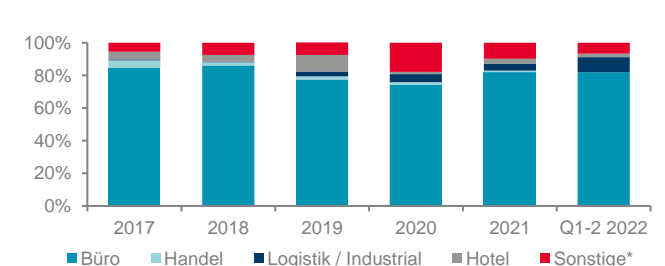
Der Anteil an internationalem Kapital betrug mit rund 2 Mrd. € im 1. Halbjahr 61 % am Gesamtumsatz und liegt 37 % über dem Wert des Vorjahres. Der Umsatz im 2. Quartal beläuft sich auf 215 Mio. € und trägt damit nur knapp 11% zum Halbjahresergebnis bei. Treiber des Ergebnisses ist der Verkauf der Marienturms im 1. Quartal mit 800 Mio. € an die DWS für den südkoreanischen Pensionsfond NPS.

Im Bereich der Logistik- und Industrieimmobilien wurde zur Jahreshälfte 2022 ein Transaktionsvolumen von 310 Mio. € registriert, dies entspricht einem Umsatzanteil von rund 9 %. Damit blieb der Umsatzanteil im Vergleich zum Vorjahresergebnis stabil. Immobilientransaktionen der Nutzungsart Hotel konnten nur mit einem Umsatzanteil von knapp 2 % zum Transaktionsvolumen im 1. Halbjahr beitragen. Das entspricht einem Rückgang um 6 % innerhalb der letzten 12 Monate.

GEWERBLICHES TRANSAKTIONSVOLUMEN*



TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH NUTZUNGSARTEN



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

RENDITEANSTIEG BEI BÜRO- UND LOGISTIKIMMOBILIEN IM 2. QUARTAL

Die Nettoanfangsrendite für Büroobjekte erstklassiger Qualität in Spitzenlage liegt aktuell bei 2,85 %, in den dezentralen Lagen bei 4,55 %. Das entspricht im Vergleich zum 1. Quartal jeweils einem Anstieg von 25 Basispunkten. Stark gestiegene Finanzierungskosten spiegeln sich derzeit deutlich in den Kaufpreisgeboten wider und werden bis zum Jahresende voraussichtlich weitere Renditesteigerungen zur Folge haben. Diese Entwicklung könnte durch eine drohende wirtschaftliche Abkühlung infolge der Unsicherheiten im Energiesektor noch verstärkt werden.

Erstklassige Logistikimmobilien werden aktuell mit einer Spitzenrendite von 3,10 % gehandelt. Dieser Wert entspricht im Vergleich zum Vorquartal einem Anstieg um 10 Basispunkte. Die Spitzenrendite für innerstädtische Geschäftshäuser notiert Ende Juni 2022 bei 3,40 % und ist somit stabil zum Vorquartalswert.

GROßTRANSAKTIONEN PRÄGTEN DAS MARKTGESCHEHEN

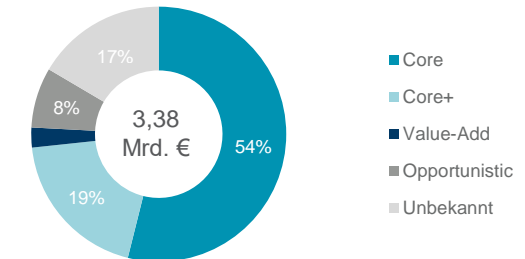
Im 1. Halbjahr 2022 wurden neun Verkäufe oberhalb der 100 Mio. €-Marke gezählt, auf die 60 % des gesamten Transaktionsvolumens entfielen. Dabei handelte es sich ausschließlich um Bürogebäude. Allein im 2. Quartal wurden fünf Transaktionen in der Größenklasse ab 100 Mio. € registriert. Damit war die Aktivität im großvolumigen Bereich trotz der veränderten Rahmenbedingungen weiterhin hoch.

Zweitstärkster Umsatztreiber innerhalb des 1. Halbjahres mit einem Anteil von rund 17 % sind Transaktionen in der Größenklasse 50 bis 100 Mio. €. In diesem Bereich wurden acht Abschlüsse gezählt, darunter das 10tural in der Innenstadt, der Marienbogen im Frankfurter Bankenviertel sowie das Alphahaus in Offenbach – alle aus dem 1. Quartal.

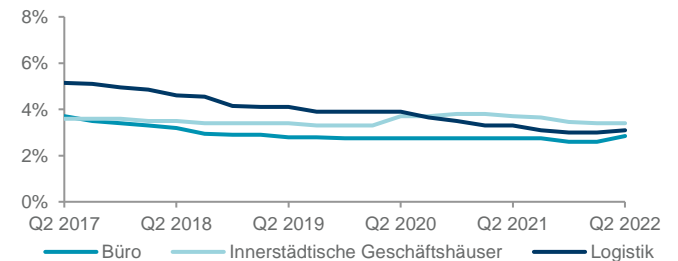
Ausblick

- Im Zuge der Unsicherheiten auf den Finanzmärkten in Verbindung mit dem veränderten Finanzierungsumfeld gehen Investoren sehr selektiv im Ankauf vor und nehmen über alle Assetklassen hinweg Preisabschläge vor.
- Inwieweit aktuell am Markt befindliche Investmentprodukte unter den derzeit gegebenen Bedingungen innerhalb des 2. Halbjahres neue Käufer finden, bleibt abzuwarten.
- In Hinblick auf die angekündigten geldpolitischen Maßnahmen der EZB werden bis zum Jahresende weitere leichte Anstiege bei den Spitzenrenditen erwartet.

TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH RISIKOKLASSEN Q1-2 2022

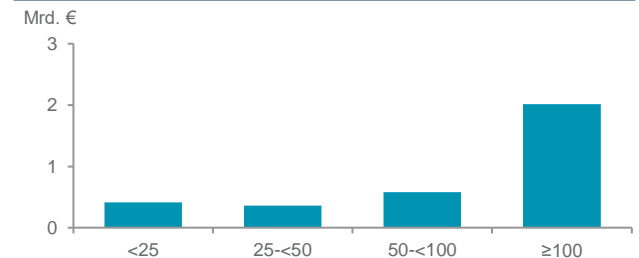


SPITZENRENDITEN NACH NUTZUNGSARTEN*



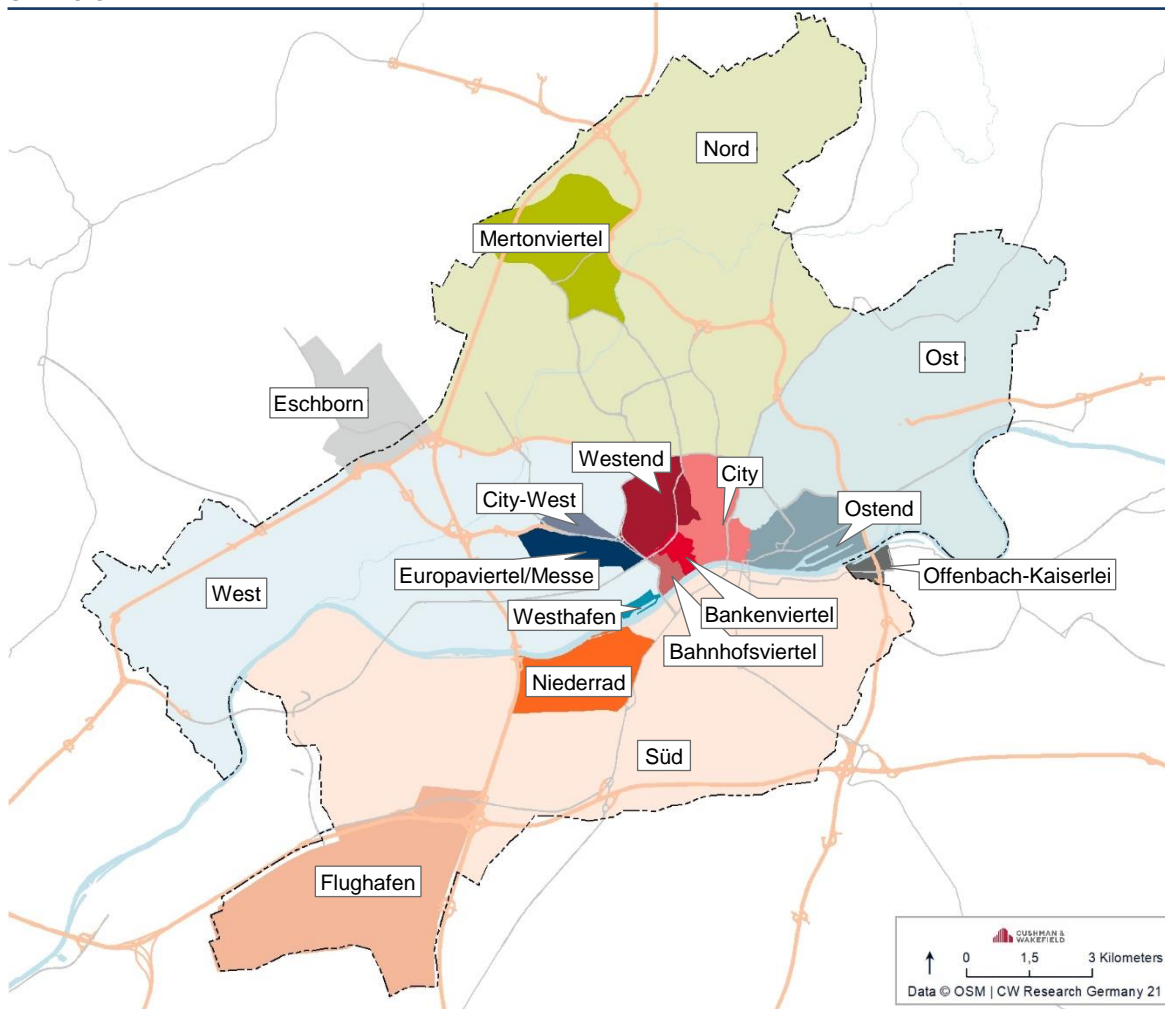
* Nettoanfangsrendite in der jeweiligen Nutzungsart

TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH GRÖßENKLASSEN Q1-2 2022*

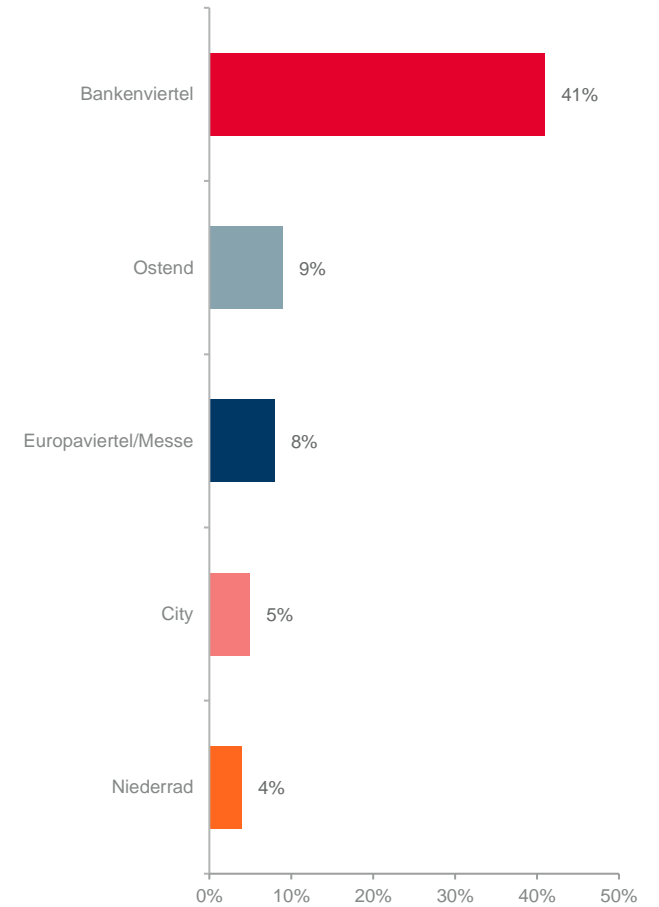


* Einzelne Größenklassen jeweils in Millionen Euro

ÜBERSICHT DER TEILMÄRKTE



TOP-5 TEILMÄRKTE NACH TRANSAKTIONSVOLUMEN*



*Q1-2 2022

MARKTSTATISTIK Q1-2 2022

MARKT	Transaktionsvolumen (Mrd. €)	Anteil Büroinvestments	Anteil Handelsinvestments	Anteil Industrialinvestments	Anteil internationales Kapital	Spitzenrendite Büro*	Spitzenrendite innerstädt. Geschäftshäuser*	Spitzenrendite Logistik*
Frankfurt	3,38	82%	0%	9%	61%	2,85%	3,40%	3,10%
Veränderung J/J	+89%	+17 PP	-2 PP	+/-0 PP	+37 PP	-10 BPS	-30 BPS	-20 BPS
Top-7 Märkte	14,66	65%	4%	11%	61%	2,99%	3,46%	3,11%
Veränderung J/J	+14%	+13 PP	+1 PP	+4 PP	+19 PP	+15 BPS	-22 BPS	-20 BPS
Deutschland	27,67	44%	13%	21%	48%	2,99%	3,46 %	3,11%
Veränderung J/J	+25%	+1 PP	+3 PP	+5 PP	+11 PP	+15 BPS	-22 BPS	-20 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. €)
Marienturm, 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
Main Tower, Neue Mainzer Straße 52-58	Q2	Büro	Bankenviertel	Hannover Leasing / Helaba	~ 230
k.26, Kaiserstraße 26	Q2	Büro	Bankenviertel	Blackstone / Generali	~ 160

Michael Fleck

Head of Frankfurt and National Investment
CM Investment Sales
Tel: +49 69 50 60 73 237
michael.fleck@cushwake.com

Helge Zahrnt MRICS

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

Nina Ranzenberger

Research Analyst
Tel: +49 69 50 60 73 072
nina.ranzenberger@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 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 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.