

J/J
Veränderung

12-Monats-
Prognose

4,01 Mrd. €

Transaktionsvolumen (kum.)



55 %

Anteil internationales Kapital



3,10 %

Bürospitzenrendite, netto



77 %

Büroanteil Transaktionsvolumen



KONJUNKTURINDIKATOREN

J/J
Veränderung

12-Monats-
Prognose

6,0 %

Arbeitslosenquote Stadt Frankfurt (Sep. 2022)



321.400

Bürobeschäftigte Stadt Frankfurt (Sep. 2022)



1,25 %

EZB-Leitzins (Sep. 2022)



1,35 %

Bruttorendite 10-Jahres Staatsanleihe (Q3 2022)



Quellen: Agentur für Arbeit, Moody's Analytics

SCHWACHES 3. QUARTAL AM FRANKFURTER INVESTMENTMARKT

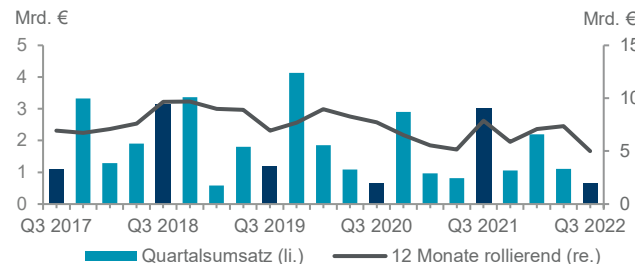
Innerhalb der ersten drei Quartale 2022 beträgt das Transaktionsvolumen gewerblich genutzter Immobilien und Entwicklungsgrundstücke am Frankfurter Investmentmarkt circa 4,0 Mrd. €. Verglichen mit dem Vorjahreszeitraum entspricht das einem Umsatzrückgang von 17 %. Vor allem das 1. Halbjahr, in dem bereits 3,4 Mrd. € investiert wurden, hat zum bisherigen Jahresergebnis beigetragen. Das 3. Quartal 2022 steuerte lediglich rund 635 Mio. € bei.

Mit 77 % beziehungsweise etwa 3,1 Mrd. € entfiel der größte Investitionsanteil im bisherigen Jahresverlauf auf Büroimmobilien. Im 3. Quartal wurde innerhalb dieser Asset-Klasse ein Transaktionsvolumen von rund 335 Mio. € erzielt. Vor allem Verkäufe in Eschborn trieben das Frankfurter Marktgeschehen der zurückliegenden drei Monate an. Das „SKY Eschborn“ wurde für circa 110 Mio. € von dem Projektentwickler Cilon an den Investmentmanager ABG Capital veräußert. Hinzukommend wechselten der „Horizon Tower“ und die „KÖ 3“ den Eigentümer. Innerhalb der Frankfurter Stadtgrenze wurden die Friedrich-Ebert-Anlage 54 im Westend sowie die Kennedyallee 123 in Sachsenhausen veräußert. Beide Objekte werden zukünftig von den Käufern selbst genutzt.

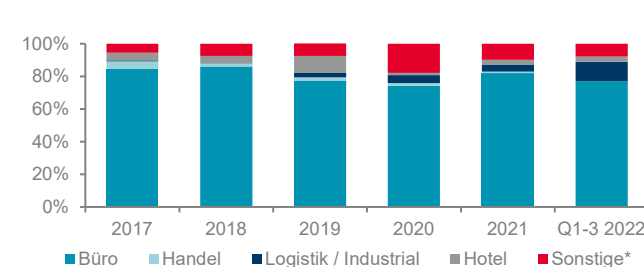
Der Anteil an internationalem Kapital betrug mit rund 2,2 Mrd. € innerhalb des bisherigen Jahresverlaufs 55 % am Gesamtumsatz und liegt 38 % über dem Wert des Vorjahres. Treiber des Ergebnisses ist der Verkauf der Marieturms im 1. Quartal mit 800 Mio. € an die DWS für den südkoreanischen Pensionsfond NPS. Der Umsatz mit internationalem Kapital im 3. Quartal beläuft sich auf 165 Mio. €.

Die Investitionssumme im Bereich der Logistik- und Industrieimmobilien in den ersten drei Quartalen 2022 beträgt 480 Mio. € und hat sich damit im Vergleich zum Vorjahreswert (220 Mio. €) mehr als verdoppelt. Der Umsatzanteil am Gesamtvolumen beträgt rund 12 %.

GEWERBLICHES TRANSAKTIONSVOLUMEN*



TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH NUTZUNGSARTEN



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

RISIKOARME INVESTMENTS GEFRAGT

Besonders in den ersten beiden Quartalen dieses Jahres konzentrierten sich die Transaktionen auf dem Frankfurter Immobilienmarkt im Bereich der Core- und Core-plus-Objekte. Zusammen erreichen Verkäufe in diesen beiden Risikoklassen einen Anteil von rund 70 % am Gesamtvolumen des ersten Halbjahres. Treiber dieses Ergebnisses ist unter anderem der Core-Verkauf des Marienturms mit einem Volumen von 800 Mio. €.

Innerhalb des dritten Quartals 2022 entfallen hingegen nur knapp 32 % auf Investments im Core- und Core-plus-Bereich. Das Quartalsergebnis wird mit einem Umsatzanteil von 51 % vor allem durch Investments im Value-Add- und Opportunistic-Bereich geprägt. Auf Käuferseite befinden sich vor allem Projektentwickler. Auf die Verteilung der Risikoklassen im bisherigen Jahresergebnis hat das ohnehin schwach ausfallende 3. Quartal wenig Einfluss und risikoarme Transaktionen bestimmen das Gesamtergebnis.

RENDITEN STEIGEN ÜBER ALLE ASSETKLASSEN HINWEG

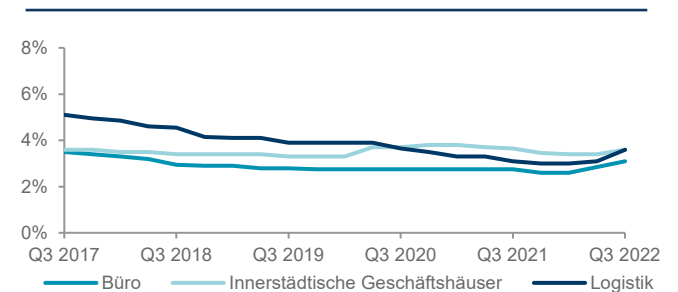
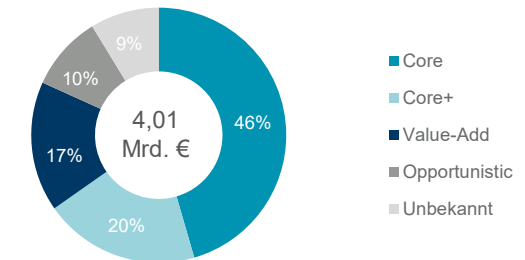
Die Nettoanfangsrendite für Büroobjekte erstklassiger Qualität in Spitzenlage liegt Ende des 3. Quartals bei 3,10 %, in den dezentralen Lagen bei 5,00 %. Im Vergleich zum Vorquartal entspricht dies einem Anstieg von 25 beziehungsweise 45 Basispunkten. Die hohen Finanzierungskosten in Kombination mit den geopolitischen Unsicherheiten werden bis zum Jahresende voraussichtlich weitere Renditesteigerungen zur Folge haben.

Erstklassige Logistikimmobilien werden aktuell mit einer Spitzenrendite von 3,60 % gehandelt. Dieser Wert entspricht gegenüber Ende Juni 2022 einem Anstieg um 50 Basispunkte. Die Spitzenrendite für innerstädtische Geschäftshäuser notiert zum Ende des 3. Quartals bei 3,60 % und ist somit um 20 Basispunkte gestiegen.

Ausblick

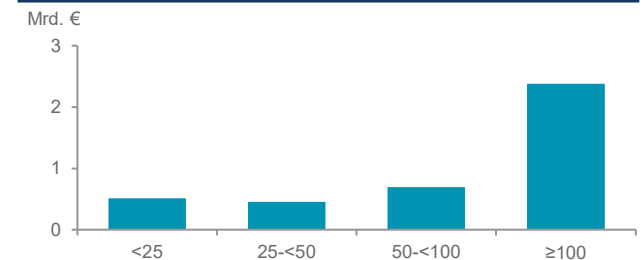
- Wie das aktuell schwache Quartalsergebnis zeigt, haben die Auswirkungen des deutlichen Inflationsanstiegs und des veränderten Finanzierungsumfelds den Frankfurter Immobilieninvestmentmarkt erreicht
- Die aus der Volatilität resultierende Unsicherheit und das noch nicht absehbare Ende dieser Phase führen dazu, dass Preisfindungen sich extrem schwierig gestalten
- Sowohl beim Bürotransaktionsvolumen als auch beim Gesamtumsatz werden die Ergebnisse des Vorjahres nicht erreicht werden

TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH RISIKOKLASSEN Q1-3 2022



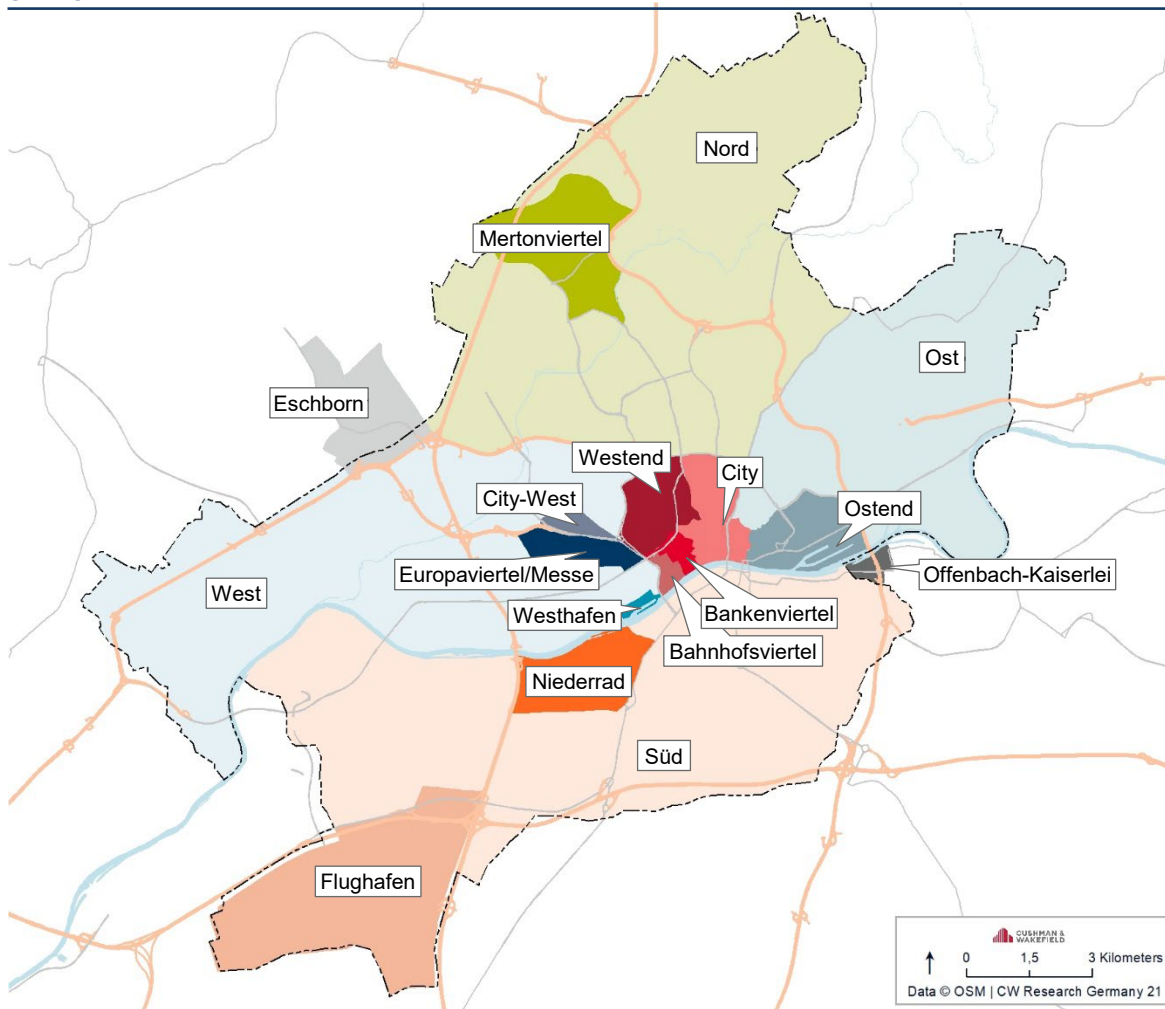
* Nettoanfangsrendite in der jeweiligen Nutzungsart

TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH GRÖßENKLASSEN Q1-3 2022*

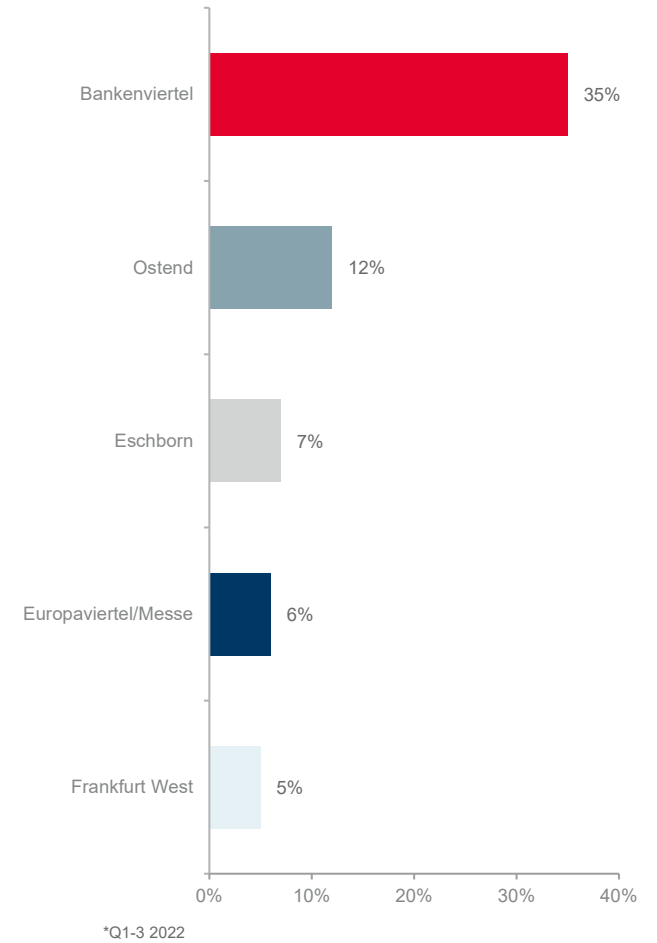


* Einzelne Größenklassen jeweils in Millionen Euro

ÜBERSICHT DER TEILMÄRKTE



TOP-5 TEILMÄRKTE NACH TRANSAKTIONSVOLUMEN*



MARKTSTATISTIK Q1-3 2022

MARKT	Transaktionsvolumen (Mrd. €)	Anteil Büroinvestments	Anteil Handelsinvestments	Anteil Industrialinvestments	Anteil internationales Kapital	Spitzenrendite Büro*	Spitzenrendite innerstädt. Geschäftshäuser*	Spitzenrendite Logistik*
Frankfurt	4,01	77%	0%	12%	55%	3,10%	3,60%	3,60%
Veränderung J/J	-20%	-3 PP	-3 PP	+7 PP	+38 PP	+35 BPS	-5 BPS	+50 BPS
Top-7 Märkte	21,08	62%	4%	9%	52%	3,23%	3,48%	3,61%
Veränderung J/J	+3%	+2 PP	+2 PP	+2 PP	+14 PP	+43 BPS	-3 BPS	+50 BPS
Deutschland	40,24	41%	16%	20%	46%	3,23%	3,48%	3,61%
Veränderung J/J	+6%	-3 PP	+2 PP	+5 PP	+10 PP	+43 BPS	-3 BPS	+50 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
SKY Eschborn, Frankfurter Straße 60-62	Q3	Büro	Eschborn	Cilon / ABG	~ 110

Michael Fleck
Head of Capital Markets Frankfurt
Tel: +49 69 50 60 73 237
michael.fleck@cushwake.com

Nina Ranzenberger
Research Analyst
Tel: +49 69 50 60 73 072
nina.ranzenberger@cushwake.com

Helge Zahrnt MRICS
Head of Research & Insight Germany
Tel: +49 40 300 88 11 50
helge.zahrnt@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.