

J/J
Veränderung

12-Monats-
Prognose

365 Mio. €

Transaktionsvolumen (kum.)



57 %

Anteil internationales Kapital



3,95 %

Bürospitzenrendite, netto



44 %

Büroanteil Transaktionsvolumen



KONJUNKTURINDIKATOREN

J/J
Veränderung

12-Monats-
Prognose

5,8 %

Arbeitslosenquote Stadt
Frankfurt (Jun. 2023)



329.100

Bürobeschäftigte Stadt
Frankfurt (Jun. 2023)



4,00 %

EZB-Leitzins
(Jun. 2023)



2,43 %

Bruttorendite 10-Jahres
Staatsanleihe (Q2 2023)



Quellen: AgenturfürArbeit, EZB, Moody's Analytics

FRANKFURTER INVESTMENTMARKT GIBT UM 89 PROZENT NACH

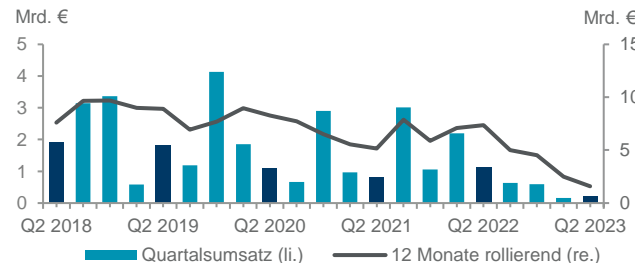
Das Investmentvolumen für gewerblich genutzte Immobilien und Entwicklungsgrundstücke im Frankfurter Marktgebiet beträgt im 1. Halbjahr 2023 rund 365 Mio. €. Verglichen mit dem Vorjahr entspricht das einem Umsatzrückgang von 89 %. Der 10-Jahresdurchschnitt wurde um 84 % verfehlt. Noch niedriger lag das Halbjahresergebnis zuletzt vor 13 Jahren.

Mit einem Anteil von 44 % (160 Mio. €) entfiel der Hauptanteil des Transaktionsvolumens im 1. Halbjahr auf Büros. Die größte Transaktion in dieser Assetklasse bildete der im 2. Quartal erfolgte Verkauf der Kölner Straße 10 und 12 in Eschborn von Investcorp an den französischen Investmentmanager Advenis für rund 70 Mio. €. Ebenfalls im Teilmarkt Eschborn wechselte die Mergenthalerallee 45–47 im 2. Quartal den Eigentümer. Der Projektentwickler Cilon hat das Gebäude im Zuge einer Off-Market-Transaktion von der austria office REIT-AG mit dem Ziel gekauft, es einem Refurbishment und einer Repositionierung zu unterziehen.

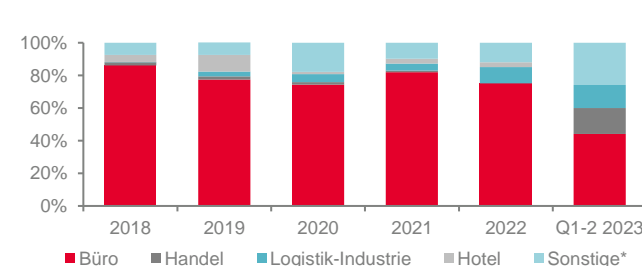
Die Verkäufe von Industrie- und Logistikimmobilien erreichten einen Halbjahresumsatz von circa 50 Mio. € und waren damit für rund 14 % des gewerblichen Investmentvolumens im Marktgebiet Frankfurt verantwortlich. Wesentlich zu diesem Ergebnis beigetragen hat der Ankauf eines Logistikportfolios durch Peakside Capital Advisors in der Cargo City Süd am Frankfurter Flughafen.

Der Einzelhandelsumsatz wurde beeinflusst durch den Anteilsrückkauf der SIGNA von 20 % am Galeria-Warenhaus an der Frankfurter Hauptwache. Insgesamt belief sich der Anteil von Einzelhandelsimmobilien am gewerblichen Investmentvolumen auf rund 16 %.

GEWERBLICHES TRANSAKTIONSVOLUMEN*



TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH NUTZUNGSARTEN



* Büro, Handel, Logistik-Industrie, Hotel, Sonstige (Freizeit, Pflege, Mischnutzung, Entwicklungsgrundstücke)



CORE-PLUS STÄRKSTE RISIKOKLASSE

Den Schwerpunkt des Transaktionsgeschehens innerhalb des 1. Halbjahres bildeten Objekte der Risikoklasse Core-Plus. Dieses Ergebnis wurde insbesondere durch die wenigen Bürotransaktionen in dieser Risikoklasse geprägt, besonders durch den Verkauf der Gebäude 10 und 12 des Kö-Campus in Eschborn. Nichtsdestotrotz bilden Immobilien mit Wertsteigerungspotenzial (Opportunistic und Value-Add) mit rund 38 % den Hauptanteil des Investmentvolumens im bisherigen Jahresverlauf.

BÜROSPITZENRENDITE BEI 3,95 %

Die Nettoanfangsrendite für Büroobjekte mit erstklassiger Qualität in Spitzenlagen lag Ende des 2. Quartals 2023 bei 3,95 %. Im Vergleich zum Vorquartal entspricht das einem Anstieg von 15 Basispunkten, gegenüber dem 2. Quartal 2022 einem Anstieg von 110 Basispunkten. Die Nettoanfangsrendite für Büroobjekte erstklassiger Qualität in dezentralen Lagen bleibt im Vergleich zum Vorquartal konstant bei 5,50 % und liegt damit 95 Basispunkte über dem Wert des Vorjahres. Erstklassige Logistikimmobilien werden aktuell mit einer Spitzenrendite von 4,15 % gehandelt. Gegenüber Ende März 2023 ist dieser Wert stabil geblieben. Für Geschäftshäuser in 1a-Lagen notiert die Spitzenrendite bei 4,10 %. Auch dieser Wert verbleibt damit auf einem stabilen Niveau im Vergleich zum 1. Quartal 2023.

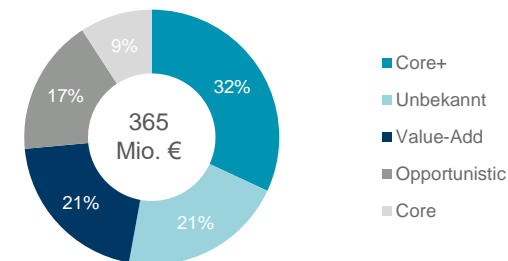
GROßTRANSAKTIONEN BLEIBEN AUS

Besonders großvolumige Bürotransaktionen über 100 Mio. Euro, die den Markt in den vergangenen Jahren geprägt haben, bleiben aktuell aus. Dies spiegelt die Zurückhaltung der Marktteilnehmer unter den gegebenen Bedingungen wider. Transaktionen unter 25 Mio. € bilden mit circa 45 % (161 Mio. €) dementsprechend die stärkste Größenklasse.

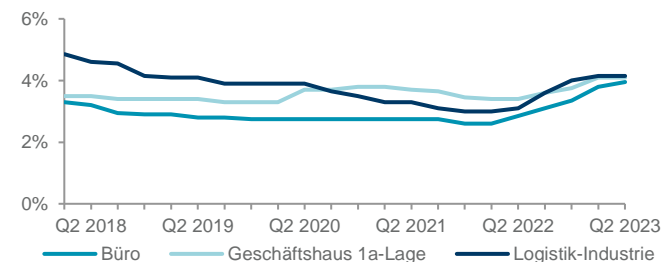
Ausblick

- Die Preisfindungsphase dauert weiterhin an. Dadurch wird sich auch im 2. Halbjahr der Trend des bisherigen Jahres fortsetzen und das Investmentvolumen auf sehr niedrigem Niveau bleiben.
- Anfragen für Pitches und Kaufpreiseinschätzungen haben innerhalb der letzten Monate wieder angezogen und so können Vorstellungen gewonnen werden, in welchen Bereich sich Kaufpreise entwickeln
- Die Spitzenrendite für Büroimmobilien wird im weiteren Jahresverlauf über die 4 %-Marke steigen.
- Durch ein Beenden der Zinserhöhungsphase der Notenbanken zum Jahresende könnte auch das Transaktionsgeschehen zu Beginn des nächsten Jahres wieder anziehen.

TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH RISIKOKLASSEN Q1-2 2023

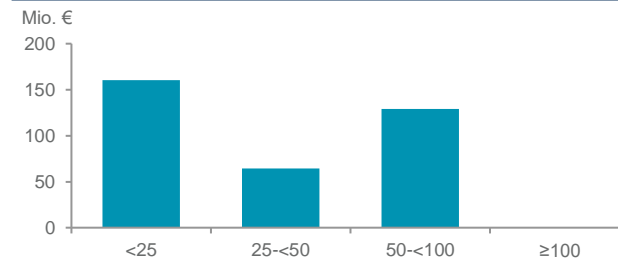


SPITZENRENDITEN NACH NUTZUNGSARTEN*



* Nettoanfangsrendite in der jeweiligen Nutzungsart

TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH GRÖßENKLASSEN Q1-2 2023*



* Einzelne Größenklassen jeweils in Millionen Euro

MARKTSTATISTIK Q1-2 2023

MARKT	Transaktionsvolumen (Mrd. €)	Anteil Büroinvestments	Anteil Handelsinvestments	Anteil Logistik-Industrie-Investments	Anteil internationales Kapital	Büro Spitzenrendite *	Geschäftshaus 1a-Lage Spitzenrendite*	Logistik Spitzenrendite*
Frankfurt	0,37	44%	16%	14%	57%	3,95%	4,10%	4,15%
Veränderung J/J	-89%	-38 PP	16 PP	4 PP	-4 PP	110 BPS	70 BPS	105 BPS
Top-7 Märkte	4,80	28%	24%	14%	45%	4,04%	3,90%	4,15%
Veränderung J/J	-67%	-39 PP	20 PP	3 PP	-16 PP	105 BP	53 BP	104 BP
Deutschland	9,81	24%	24%	17%	34%	-	-	-
Veränderung J/J	-65%	-20 PP	11 PP	-4 PP	-14 PP	-	-	-

*Spitzenrendite ist Nettoanfangsrendite und spiegelt erzielbare Werte wider. Spitzenrendite für Deutschland = Mittelwert der Top-7 Märkte.
PP = Prozentpunkte; BP = Basispunkte

AUSGEWÄHLTE INVESTMENTTRANSAKTIONEN 2023

Objekt / Adresse	Quartal	Hauptnutzungsart	Ort	Verkäufer / Käufer	Preis (Mio. €)
Kö-Campus, Kölner Straße 10+12	Q2	Büro	Eschborn	Investcorp / Advenis	~70
Galeria Frankfurt, Zeil 116-126	Q2	Handel	Frankfurt	Commerz Real / Signa	vertraulich
Rathenaustraße 29-31	Q1	Grundstück	Neu-Isenburg	HIK Gewerbepark GmbH / Goodman	vertraulich
Frankenallee 2-4	Q1	Büro	Frankfurt	Barmenia / Hamburg Team Investment Management	vertraulich

Michael Fleck

Head of Capital Markets Frankfurt

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

A CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH PUBLICATION

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) zählt zu den führenden globalen Immobiliendienstleistern und bietet Unternehmen und Investoren Services rund um ihre Immobilien-Belange. Mit über 52.000 Mitarbeitern in mehr als 400 Niederlassungen und 60 Ländern zählt Cushman & Wakefield zu den Marktführern weltweit. In Deutschland ist das börsennotierte Unternehmen mit Niederlassungen in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München vertreten. Cushman & Wakefield verwirklicht Projekte über den gesamten Immobilienzyklus in den Bereichen Brokerage, Investment Services, Global Occupier Services, Project & Development Services, Integrated Facility Management, Valuation & Advisory and Asset Services. Im Jahr 2022 betrug der Umsatz 10,1 Milliarden US-Dollar. Erfahren Sie mehr auf www.cushmanwakefield.com, in [unserem Blog](#) oder folgen Sie uns über [@CushWake](#) auf Twitter oder Instagram [@cushwake.germany](#).

©2023 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.