

J/J
Veränderung

12-Monats-
Prognose

1,34 Mrd. €

Transaktionsvolumen (kum.)



30 %

Anteil internationales Kapital



4,90 %

Bürospitzenrendite, netto



51 %

Büroanteil Transaktionsvolumen



KONJUNKTURINDIKATOREN

J/J
Veränderung

12-Monats-
Prognose

6,5 %

Arbeitslosenquote Stadt Frankfurt (Sep. 2024)



330.700

Bürobeschäftigte Stadt Frankfurt (Sep. 2024)



3,65 %

EZB-Leitzins (Sep. 2024)



2,31 %

Bruttorendite 10-Jahres Staatsanleihe (Q3 2024)



Quellen: Agentur für Arbeit, EZB, Moody's Analytics

GESAMTES TRANSAKTIONSVOLUMEN VON 2023 BEREITS NACH DEM 3. QUARTAL 2024 ÜBERTROFFEN

Für den gewerblichen Investmentmarkt Frankfurt konnte innerhalb der ersten drei Quartale 2024 ein Umsatz von rund 1,34 Mrd. € registriert werden. Das Vorjahresergebnis wird damit um 135 % übertroffen. Der 10- sowie 5-Jahresdurchschnitt wurden um jeweils rund 60 % verfehlt. Das Umsatzergebnis für das 3. Quartal beläuft sich auf 565 Mio. € und bleibt im Vergleich zum 2. Quartal (560 Mio. €) stabil. Das Umsatzergebnis gewerblicher Immobilientransaktionen der ersten drei Quartale 2024 stellt das zweitniedrigste seit über zehn Jahren dar. Dennoch konnte das Transaktionsvolumen des Gesamtjahres 2023 bereits übertroffen werden.

Büroimmobilien sind im bisherigen Jahresverlauf mit rund 680 Mio. € für 51 % des Transaktionsgeschehens verantwortlich. Acht Verkäufe mit einem Volumen von zusammen rund 285 Mio. € konnten allein im 3. Quartal registriert werden. Die Übernahme der Projektentwicklung „Canyon“ im Bankenviertel durch Tite Street Capital hat einen großen Teil dazu beigetragen.

Die Logistik- und Industriesparte trug rund 28 % beziehungsweise 370 Mio. € zum gewerblichen Transaktionsvolumen im Frankfurter Markt bei. Ihr Anteil erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um 17 Prozentpunkte. Große Portfoliotransaktionen, die Einzelobjekte aus dem Frankfurter Logistikmarktgebiet umfassen, haben zum Zuwachs des Logistikanteils im 3. Quartal beigetragen. Dazu gehört zum Beispiel der Erwerb mehrerer Immobilien durch Shurgard von Prime Selfstorage oder ein Objekt in der Cargocity Süd, das von Blackstone erworben wurde. Auch der Verkauf im Industriepark Fechenheim vom Schweizer Chemiekonzern Clariant an die Lugman Group für 95 Mio. € fand im Laufe des 3. Quartals statt.

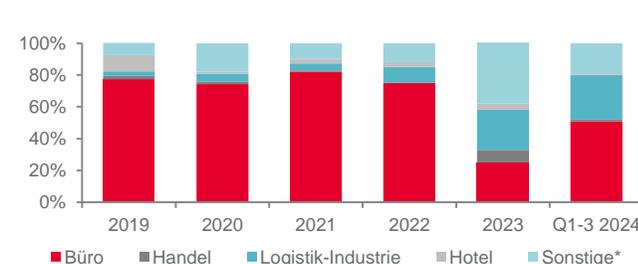
Mixed-Use-Immobilien und Grundstücke waren mit insgesamt 255 Mio. € für 19 % am Gesamtumsatz beteiligt. Verantwortlich hierfür waren unter anderem der Teilverkauf des Grundstücks „Am Opernplatz 2“ von Signa an Capital Land Holding für eine Gruppe von Family-Offices.

Hotelimmobilien wurden für rund 15 Mio. € gehandelt, was einem Umsatzanteil von 1 % entspricht. Verkäufe von Handelsimmobilien konnten im bisherigen Jahresverlauf einen Umsatz von rund 20 Mio. € verzeichnen.

GEWERBLICHES TRANSAKTIONSVOLUMEN*



TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH NUTZUNGSARTEN



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



CORE-PLUS STÄRKSTE RISIKOKLASSE

Auf Core-plus-Transaktionen entfielen knapp 36 % und damit dominieren Verkäufe dieser Risikoklasse das Transaktionsgeschehen innerhalb des laufenden Jahres. Insgesamt neun Transaktionen der Risikoklasse Core-plus konnten bis zum Ende des 3. Quartals 2024 registriert werden. Value-Add-Transaktionen stellen mit insgesamt 11 Verkäufen im selben Zeitraum die Risikoklasse mit der höchsten Anzahl an Verkäufen dar und tragen rund 31 % zum Transaktionsvolumen bei. Die Risikoklasse Opportunistic vereint zehn Verkäufe bei einem Anteil von rund 21 % auf sich.

STABILISIERUNG DER SPITZENRENDITEN IM QUARTALSVERGLEICH

Von September 2023 bis September 2024 stieg die Bürospitzenrendite für Core-Objekte in Frankfurt um 55 Basispunkte auf aktuell 4,90 %. Die Spitzenrendite für innerstädtische Geschäftshäuser erhöhte sich im Jahresvergleich um 35 Basispunkte auf 4,55 %. Für Logistikimmobilien beträgt die Spitzenrendite aktuell 4,50 % und damit 20 Basispunkte mehr als ein Jahr zuvor.

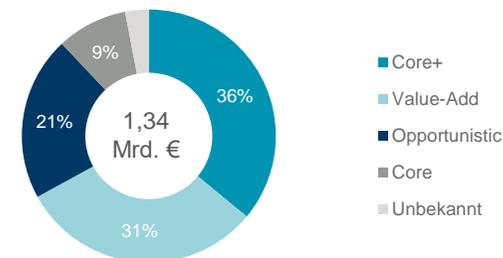
VERSCHIEBUNG DER GRÖßENKLASSEN IM JAHRESVERGLEICH

Die Größenklassen gewerblicher Investmenttransaktionen am Frankfurter Markt im Bereich ab 50 Mio. € tragen zusammen mit 62 % über die Hälfte zum Umsatzvolumen innerhalb des laufenden Jahres 2024 bei. Im Vergleich zum Vorjahresergebnis konnte der Anteil damit um 30 Prozentpunkte gesteigert werden. Verkäufe unter 25 Mio. € sind aktuell mit rund 24 % für ein Viertel des Transaktionsgeschehens verantwortlich. Das entspricht im Vergleich zum Wert des Vorjahres einer Reduzierung um rund 20 Prozentpunkte. Eine Verschiebung des Investitionsgeschehens hin zu großvolumigen Verkäufen kann im Jahresvergleich festgestellt werden, was sich auch positiv auf das Gesamtvolumen auswirkt.

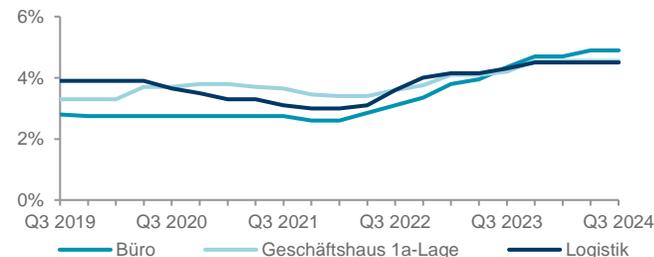
Ausblick

- Das sinkende Inflations- und Zinsniveau tragen zu einer allgemeinen Stabilisierung des Renditeniveaus und dem Ende der Preisfindungsphase am Investmentmarkt bei.
- Bis zum Ende des aktuellen Jahres geht Cushman & Wakefield über alle Assetklassen hinweg von stabilen Spitzenrenditen aus.
- Das aktuelle Umsatzergebnis sowie eine deutlich positivere Grundstimmung im Markt stützen die Zuversicht auf eine langsam, aber stetig fortschreitende Erholung des Frankfurter Investmentmarktes.

TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH RISIKOKLASSEN Q1-3 2024

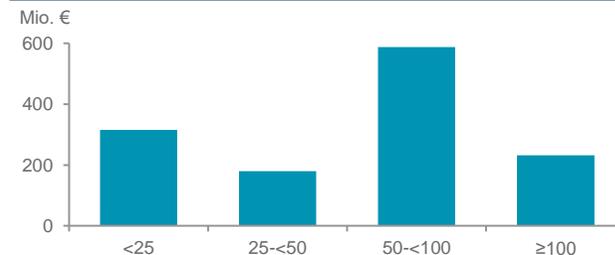


SPITZENRENDITEN NACH NUTZUNGSARTEN*



* Nettoanfangsrendite in der jeweiligen Nutzungsart

TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH GRÖßENKLASSEN Q1-3 2024*



* Einzelne Größenklassen jeweils in Millionen Euro

MARKTSTATISTIK Q1-3 2024

MARKT	Transaktionsvolumen (Mrd. €)	Anteil Büroinvestments	Anteil Handelsinvestments	Anteil Logistik-Industrie-Investments	Anteil internationales Kapital	Büro Spitzenrendite*	Geschäftshaus 1a-Lage Spitzenrendite*	Logistik Spitzenrendite*
Frankfurt	1,34	51 %	1 %	28 %	30 %	4,90 %	4,55 %	4,50 %
Veränderung J/J	135 %	14 PP	-10 PP	17 PP	-15 PP	55 BP	35 BP	20 BP
Top-7 Märkte	8,66	28 %	21 %	14 %	35 %	4,91 %	4,46 %	4,50 %
Veränderung J/J	51 %	-6 PP	9 PP	-1 PP	4 PP	42 BP	27 BP	20 BP
Deutschland	16,43	22 %	22 %	24 %	40 %	-	-	-
Veränderung J/J	11 %	0 PP	-1 PP	0 PP	7 PP	-	-	-

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

AUSGEWÄHLTE INVESTMENTTRANSAKTIONEN 2024

Objekt / Adresse	Quartal	Hauptnutzungsart	Ort	Verkäufer / Käufer	Preis (Mio. €)
Canyon, Mainzer Landstraße 23	Q3	Büro	Frankfurt	CV Real Estate / Tite Street Capital	vertraulich
An der Hauptwache 1	Q2	Büro	Frankfurt	Signa / Frankfurter Sparkasse	vertraulich
Industriepark Fechenheim	Q3	Logistik-Industrie	Frankfurt	Clariant / Lugman Group	~ 95
Mozartplatz, Bockenheimer Anlage 15	Q2	Büro	Frankfurt	Parklane / Conren Land	~ 35

Michael Fleck

Head of Capital Markets Frankfurt and Central Region

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

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 ca. 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 und Asset Services. Darüber hinaus erhält das Unternehmen zahlreiche Auszeichnungen für seine Kultur und sein Engagement rund um Diversity, Equity & Inclusion (DEI) sowie Environmental Social Governance (ESG). Im Jahr 2023 betrug der Umsatz 9,5 Milliarden US-Dollar. Erfahren Sie mehr auf www.cushmanwakefield.com, in unserem [Blog](#) oder folgen Sie uns auf [LinkedIn](#), [X](#) oder [Instagram](#).

©2024 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.