

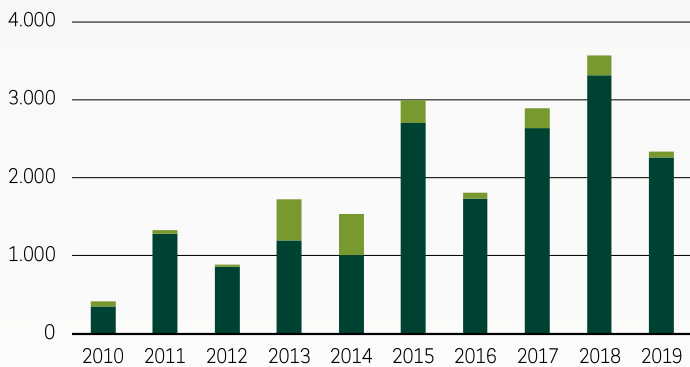


At a Glance **Q2 2019**

INVESTMENTMARKT FRANKFURT

Investitionsvolumen in Frankfurt 1. Halbjahr

in Mio. € ■ Einzeldeals ■ Portfoliideals



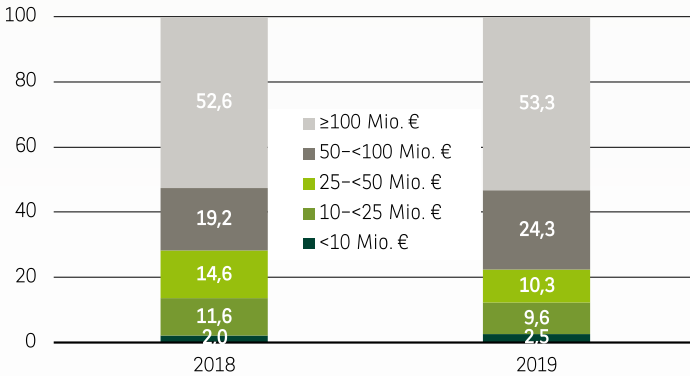
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

INVESTMENTMARKT NIMMT FAHRT AUF

Nach einem verhaltenen Jahresauftakt hat der Frankfurter Investmentmarkt im zweiten Quartal Fahrt aufgenommen. Mit einem Transaktionsvolumen von 2,34 Mrd. € wird zwar das außergewöhnlich gute Vorjahresergebnis um rund ein Drittel verfehlt, gleichzeitig aber der zehnjährige Durchschnitt um 20 % übertroffen. Auch die Tatsache, dass sich Frankfurt bundesweit nur der Hauptstadt Berlin geschlagen geben muss, unterstreicht, dass der Markt sich von seiner besten Seite zeigt. Verantwortlich hierfür ist auch, dass im zweiten Quartal vier Großabschlüsse im dreistelligen Millionenbereich getätigt wurden, die in den ersten drei Monaten noch gefehlt hatten. Im Vorjahr wurden zum gleichen Zeitpunkt aber bereits sieben Deals dieser Größenordnung registriert. Hier zeigt sich, dass in der Bankenmetropole, die gerade internationale Investoren häufig für ihren Markteintritt in Deutschland wählen, in den letzten Jahren bereits viele Premiumobjekte verkauft wurden, sodass vor allem im großvolumigen Core-Segment mittlerweile das Angebot begrenzt ist. Zu den bedeutendsten Transaktionen zählen die Verkäufe der Frankfurter Welle sowie der Taunusanlage 8 (T8).

Investments nach Größenklassen in Frankfurt 1. Halbjahr

in %



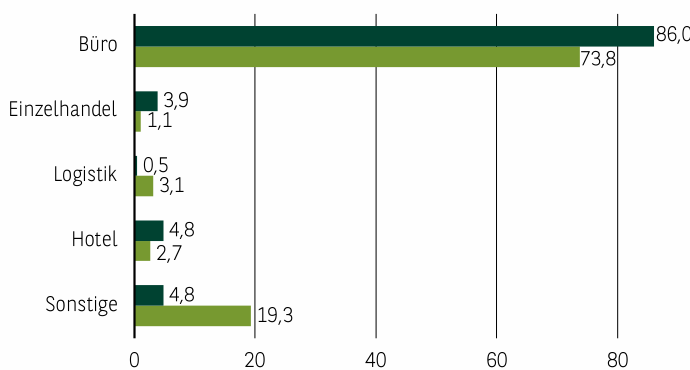
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

GRÖSSENSTRUKTUR RELATIV BETRACHTET UNVERÄNDERT

Relativ betrachtet hat sich an der Größenstruktur der Investments allerdings kaum etwas verändert, sodass Großdeals über 100 Mio. € erneut für gut die Hälfte des Umsatzes verantwortlich sind. Rund ein Viertel entfällt auf die zweite Klasse zwischen 50 und 100 Mio. €, und auch in den übrigen Größenklassen sind nur marginale Verschiebungen zu beobachten. Bemerkenswert ist allerdings, dass sich das absolute Volumen in allen Marktsegmenten rückläufig entwickelt hat, worin die insgesamt enge Angebotsituation deutlich zum Ausdruck kommt. Das Interesse der Investoren hätte auch für spürbar mehr Umsatz gereicht.

Investments nach Objektart in Frankfurt 1. Halbjahr

in % ■ 2019 ■ 2018

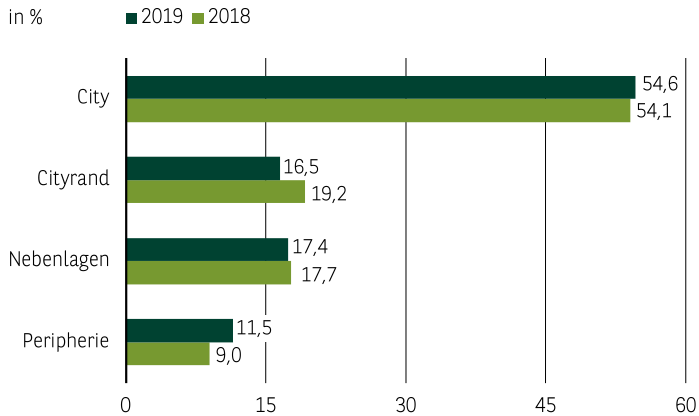


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

BÜROOBJEKTE DOMINIEREN DEN MARKT

Traditionell ist Frankfurt der Standort mit dem höchsten Büroanteil, der im langjährigen Mittel bei 72 % liegt. Im ersten Halbjahr 2019 wurde aber selbst dieser Wert noch deutlich überschritten, sodass Bürohäuser 86 % zum Transaktionsvolumen beisteuern. Daneben konnten aber auch Hotels (5 %) und Einzelhandelsobjekte (4 %) ihre Anteil sowohl relativ als auch absolut betrachtet ausbauen, wenn auch auf relativ niedrigem Niveau. Verantwortlich dafür ist aber in erster Linie ein kaum vorhandenes, großvolumiges Angebot in diesen Assetklassen. Alle übrigen Marktsegmente spielen bislang nur eine untergeordnete Rolle.

Investments nach Lage in Frankfurt 1. Halbjahr

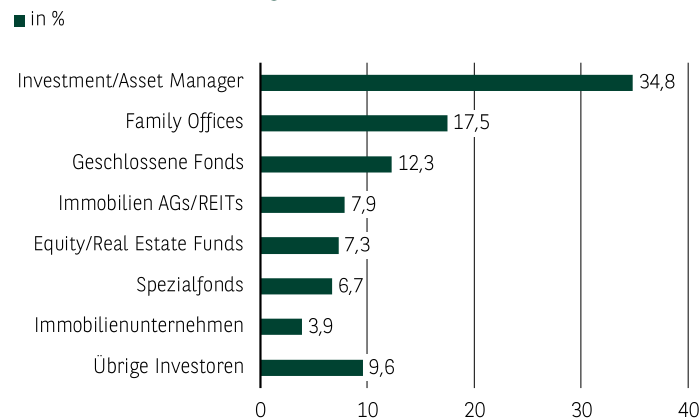


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

CITY PROFITIERT VOM VERKAUF DER GROSSOBJEKTE

Da die großvolumigen Objekte wie die Welle, das T8 oder das Kimpton Hotel alle in zentralen Lagen lokalisiert sind, ist es nicht verwunderlich, dass die in Frankfurt ohnehin traditionell starke City knapp 55 % des Transaktionsvolumens auf sich vereinen kann. Die Cityrandzonen sowie die Nebenlagen steuern darüber hinaus jeweils rund 17 % zum Ergebnis bei. Damit verbleiben für die Peripherie noch 11,5 %. Im Gegensatz zu anderen Städten, vor allem Berlin und München, wo die Investoren zunehmend auch in Neben- und Stadtteillagen ausweichen, um überhaupt Investitionsmöglichkeiten zu finden, liegt der Fokus in Frankfurt also weiterhin primär auf den Top-Lagen.

Investments nach Käufergruppen in Frankfurt 1. Halbjahr 2019



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

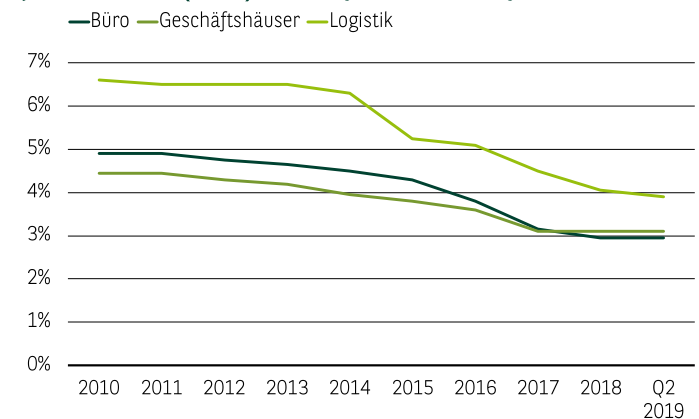
HOHE BETEILIGUNG AUSLÄNDISCHER ANLEGER

Auch im ersten Halbjahr hat Frankfurt wieder seine Attraktivität gerade für ausländische Investoren unter Beweis gestellt. Die ausgeprägte Internationalität, eine Vielzahl großvolumiger Objekte sowie die hervorragende Fluganbindung sind dabei Trümpfe, die eine wichtige Rolle spielen. Insgesamt entfallen 56 % des Umsatzes auf ausländische Käufer, womit Frankfurt den bundesweiten Schnitt von gut 38 % erneut klar übertrifft. Bei den ausländischen Käufern handelt es sich oft um Kapitalsammelstellen, die mit unterschiedlichen Fondsstrukturen für verschiedene Anlegergruppen einkaufen. Vor dem Hintergrund verwundert es auch nicht, dass Fonds in der Bankenmetropole traditionell eine große Rolle spielen, wie ihr Anteil von über 60 % abermals unterstreicht.

RENDITEN ÜBERWIEGEND STABIL

Nach der starken Yield Compression der vergangenen Jahre ist die Spitzenrendite für Büros im ersten Halbjahr 2019 stabil geblieben und notiert unverändert bei 2,95 %. Lediglich Berlin und München sind noch etwas teurer. Ebenfalls unverändert zeigt sich die Spitzenrendite für innerstädtische Geschäftshäuser in Top-Lage, wo weiterhin 3,10 % anzusetzen sind, die in Ausnahmefällen aber auch unterschritten werden können. Lediglich bei Logistik-Assets ist im Vorjahresvergleich noch ein recht deutlicher Rückgang um 50 Basispunkte auf jetzt 3,90 % zu verzeichnen.

Spitzenrenditen (netto) nach Objektart in Frankfurt



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

PERSPEKTIVEN

Nach der deutlichen Belebung im zweiten Quartal spricht vieles für eine vergleichbare Dynamik im zweiten Halbjahr. Zum einen befinden sich einige großvolumige Transaktionen kurz vor dem Abschluss, zum anderen werden weitere umfangreiche Verkaufsprozesse vorbereitet, welche bis zum Jahresende abgeschlossen sein sollten. Nicht zuletzt spielt auch die gestiegene Bautätigkeit auf dem Büromarkt der Angebotsseite in die Hände. Trotzdem dürfte der im letzten Jahre aufgestellte Rekord (10,2 Mrd. €) wohl nicht in Gefahr sein. Ein Ergebnis weit über dem Durchschnitt wird dagegen erneut nahezu sicher erzielt werden.

Dieser At a Glance ist einschließlich aller seiner Teile urheberrechtlich geschützt. Eine Verwertung ist im Einzelfall mit schriftlicher Zustimmung der BNP Paribas Real Estate GmbH möglich. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Die von uns getroffenen Aussagen, Informationen und Prognosen stellen unsere Einschätzung zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts dar und können sich ohne Vorankündigung ändern. Die Daten stammen aus unterschiedlichen Quellen, die wir für zuverlässig erachten, aber für deren Richtigkeit und Genauigkeit wir keine Gewähr übernehmen. Dieser Bericht stellt explizit keine Empfehlung oder Grundlage für Investitions- oder Ver-/ bzw. Anmietungsentscheidungen dar. BNP Paribas Real Estate übernimmt keine Gewähr und keine Haftung für die enthaltenen Informationen und getroffenen Aussagen.

Impressum Herausgeber und Copyright: BNP Paribas Real Estate GmbH | Bearbeitung: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH | Stand: 30.06.2019

Weitere Informationen BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Frankfurt | Telefon +49 (0)69-298 99-0 | www.realestate.bnpparibas.de