

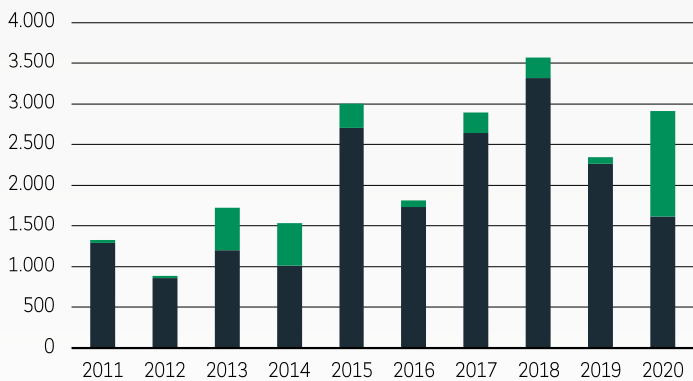


At a Glance **Q2 2020**

INVESTMENTMARKT FRANKFURT

Investitionsvolumen 1. Halbjahr

in Mio. € ■ Einzeldeals ■ Portfoliodeals



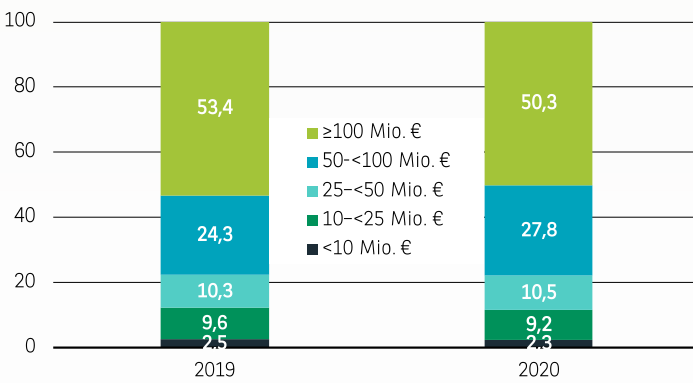
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2020

SEHR GUTES ERSTES HALBJAHR TROTZ CORONA-KRISE

Mit einem Transaktionsvolumen von gut 2,9 Mrd. € erzielt Frankfurt trotz der Corona-Krise das zweitbeste Ergebnis der letzten zehn Jahre. Im bundesweiten Vergleich belegt die Bankenmetropole mit diesem Resultat unangefochten den zweiten Platz, nur übertroffen von der Hauptstadt. Zu berücksichtigen ist hierbei allerdings, dass hierzu ein überproportionaler Portfolioanteil maßgeblich beigetragen hat. Insgesamt entfallen fast 1,3 Mrd. € auf anteilig eingerechnete Paketverkäufe, so viel wie noch nie. Vor allem die TLG-Übernahme durch Aroundtown und der Verkauf der Godewind-Anteile an Covivio schlagen hierbei umfangreich zu Buche. Der Umsatz mit Einzelobjekten fällt dagegen erheblich geringer aus und liegt mit gut 1,6 Mrd. € rund 28 % unter dem Vorjahresresultat; auch der zehnjährige Durchschnitt wurde um gut 13 % verfehlt. Verantwortlich hierfür ist vor allem, dass während des Lockdowns einige großvolumige Deals erst einmal on hold gesetzt wurden, um die weitere Entwicklung abzuwarten. Viele dieser Deals befinden sich mittlerweile wieder im Prozess und dürften im zweiten Halbjahr zum Abschluss gebracht werden. Zu den wichtigsten Deals, die im ersten Halbjahr abgeschlossen wurden, gehörten u. a. die Verkäufe des Westend Carree sowie des MaRo.

Investments nach Größenklassen 1. Halbjahr

in %



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2020

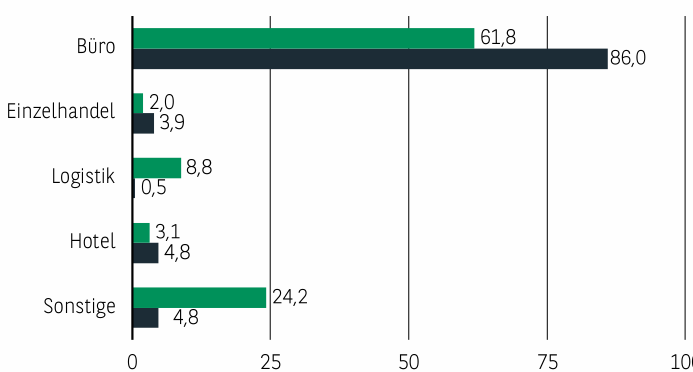
KEINE VERÄNDERUNGEN BEI DER GRÖSSENSTRUKTUR

Das aufgrund der Lockdown-Maßnahmen deutlich eingeschränkte Investmentgeschehen, vor allem im zweiten Quartal, hat sich aber nicht nur auf Großdeals mit entsprechend umfangreichen Due Diligence-Prozessen ausgewirkt, sondern auch die kleineren und mittleren Marktsegmente betroffen. Bei der Struktur des Umsatzes sind demzufolge relativ betrachtet kaum Veränderungen zu beobachten. Rund die Hälfte des Ergebnisses entfällt auf Deals im dreistelligen Bereich und weitere knapp 28 % auf Verkäufe zwischen 50 und 100 Mio. €. Transaktionen bis zu 50 Mio. € zeichnen für etwa 22 % des Umsatzes verantwortlich.

Investments nach Objektart 1. Halbjahr

in %

■ 2020 ■ 2019

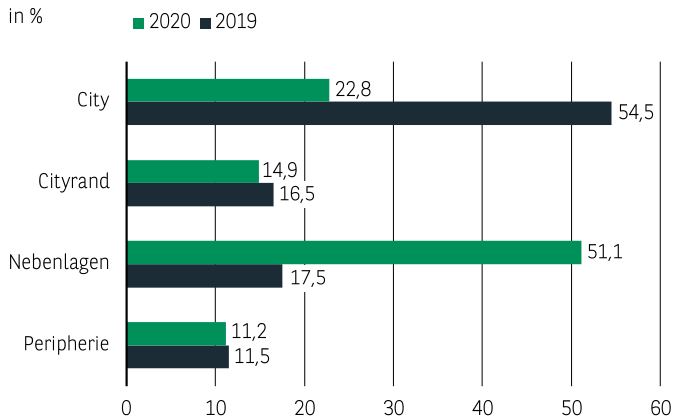


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2020

HOHER ANTEIL VON ENTWICKLUNGSGRUNDSTÜCKEN

Da zu den „on hold“ gesetzten Transaktionen eine ganze Reihe von großvolumigen Büroobjekten gehören, fällt ihr Anteil mit 62 % am Gesamtumsatz im ersten Halbjahr unterproportional aus und bleibt rund 10 Prozentpunkte hinter dem langjährigen Durchschnittswert zurück. Klar auf Rang zwei platziert haben sich die sonstigen Nutzungen, hinter denen sich beispielsweise gemischt genutzte Objekte, vor allem aber Entwicklungsgrundstücke verbergen, auf die alleine über 300 Mio. € entfallen. Auch Logistikobjekte erzielen mit knapp 9 % ein ausgesprochen starkes Resultat.

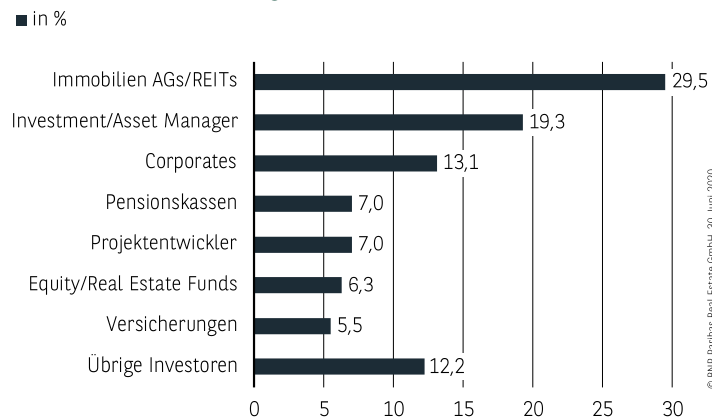
Investments nach Lage 1. Halbjahr



PORTFOLIOANTEILE PUSHEN DIE NEBENLAGEN

Die in Frankfurt traditionell starken Citylagen müssen sich im ersten Halbjahr mit Platz zwei begnügen und steuern für ihre Verhältnisse nur bescheidene 23 % zum Transaktionsvolumen bei. In der Regel sind sie dagegen für über die Hälfte des Umsatzes verantwortlich. Geschlagen geben mussten sie sich den Nebenlagen, die auf gut die Hälfte des Resultats kommen. Hier spiegelt sich der sehr hohe Portfolioanteil eindrucksvoll wider, da sich ein Großteil dieses Umsatzvolumens aus anteilig eingerechneten Paketverkäufen speist. Weiter knapp 15 % entfallen auf Cityrandlagen und auch die Peripherie steuert mit gut 11 % ähnlich viel bei wie im Vorjahr.

Investments nach Käufergruppen 1. Halbjahr



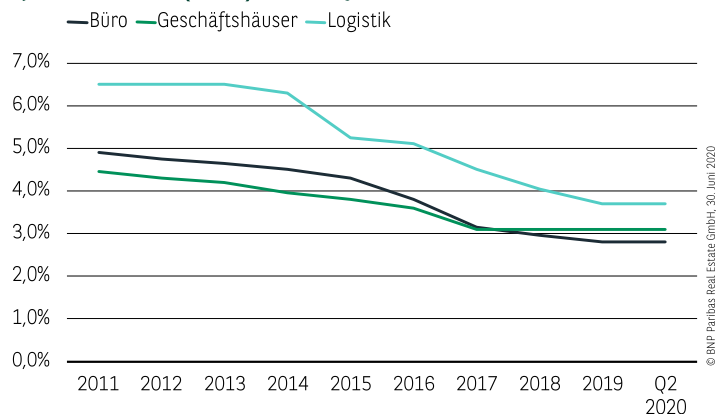
IMMOBILIEN AG'S AUF PLATZ 1

Die hohen Umsatzanteile durch Übernahmen führen dazu, dass sich Immobilien AGs/REITs mit einem Umsatzanteil von fast 30 % an die Spitze aller Investorengruppen setzen. Auf dem zweiten Platz folgen erwartungsgemäß Investment Manager mit gut 19 %, hinter denen sich in der Regel Spezialfonds oder andere Vehikel für eine indirekte Beteiligung von Investoren verbergen. Vervollständig wird das Führungstrio von Corporates, die gut 13 % zum Umsatz beisteuern. Größere Anteile entfallen darüber hinaus noch auf Pensionskassen und Projektentwickler (jeweils 7 %), Equity/Real Estate Funds (gut 6 %) sowie Versicherungen (5,5 %).

RENDITEN UNVERÄNDERT

Bezüglich der Preisentwicklung sind bislang keine signifikanten Anpassungsprozesse zu beobachten und wenn, dann in der Regel nur im Zusammenhang mit verteuerten Finanzierungen. Vor allem im Core-Segment zeigen sich die Preise aufgrund der großen Nachfrage bislang stabil. Die Netto-Spitzenrendite für Büros liegt demzufolge unverändert bei 2,8 %. Für innerstädtische Geschäftshäuser in Top-Lage sind weiterhin 3,10 % anzusetzen und Logistikimmobilien notieren bei 3,70 %.

Spitzenrenditen (netto) nach Objektart



PERSPEKTIVEN

Im zweiten Quartal zeigte sich erwartungsgemäß ein gebremstes Marktgeschehen auf den Investmentmärkten. Der Lockdown und die Kontaktbeschränkungen, genauso wie sich verteuernde Finanzierungen, haben dazu geführt, dass sich gerade große und komplexe Deals verzögert haben. Mittlerweile sind die meisten Verkaufsprozesse aber wieder aufgenommen worden. In Verbindung mit der deutlich verbesserten Stimmung in den letzten Wochen ist davon auszugehen, dass viele von ihnen im zweiten Halbjahr unterschrieben werden. Vor diesem Hintergrund spricht vieles dafür, dass bereits im dritten Quartal wieder eine messbare Marktbelebung zu spüren sein wird. Bei den Kaufpreisen stellt eine weiterhin stabile Situation, insbesondere im Core-Segment, das aus heutiger Sicht wahrscheinlichste Szenario dar.

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.