

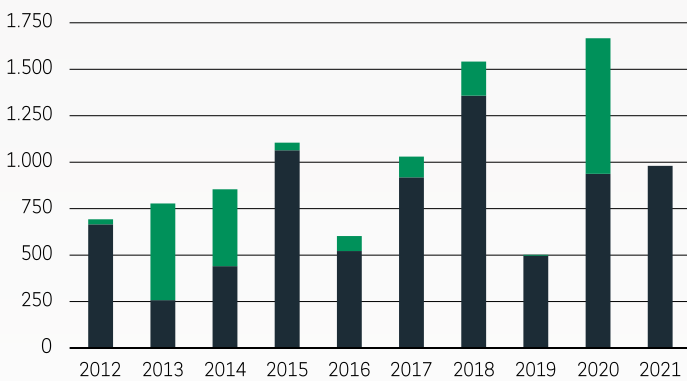


At a Glance **Q1 2021**

INVESTMENTMARKT FRANKFURT

Investitionsvolumen Q1

in Mio. € ■ Einzeldeals ■ Portfoliodeals



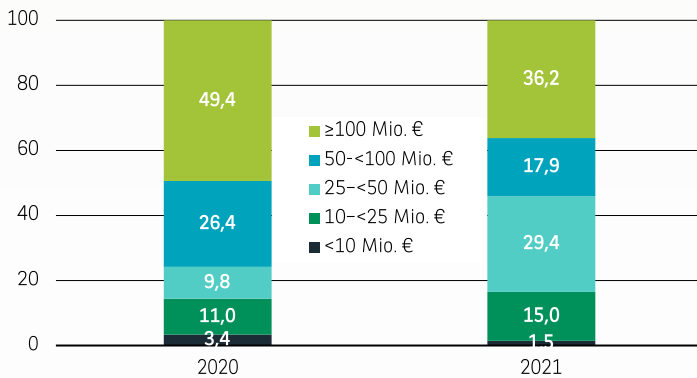
© BNP Paribas Real Estate GmbH 31. März 2021

➤ MILLIARDENSCHWELLE NUR KNAPP VERFEHLT

Mit einem Transaktionsvolumen von 980 Mio. € verfehlt der Frankfurter Investmentmarkt nur hauchdünn die Marke von einer Milliarde Euro bereits im ersten Quartal. Der zehnjährige Durchschnitt wird damit um 15 % übertroffen. Im Vergleich zum im Vorjahreszeitraum aufgestellten Rekordumsatz entspricht dies trotzdem einem Rückgang um 41 %. Verantwortlich hierfür ist ausschließlich der im letzten Jahr überproportional hohe Anteil eingerechneter Portfolioverkäufe von über 700 Mio. €. Demgegenüber konnten im laufenden Jahr noch keine anteiligen Paketverkäufe erfasst werden. Betrachtet man nur Einzeltransaktionen konnte das Ergebnis um 5 % gesteigert und der langjährige Schnitt sogar um stolze 28 % überboten werden. Bemerkenswert ist dies insbesondere, weil im ersten Quartal bislang lediglich zwei Großabschlüsse im dreistelligen Millionenbereich registriert wurden. Der hohe Umsatz kann als Beleg herangezogen werden, dass Investoren auch in einem schwierigen Umfeld von den langfristig guten Perspektiven der Bankenmetropole überzeugt sind. Im bundesweiten Vergleich bedeutet das Resultat Platz zwei. Nur Berlin kann ein noch besseres Ergebnis vorweisen.

Investments nach Größenklassen Q1

in %



© BNP Paribas Real Estate GmbH 31. März 2021

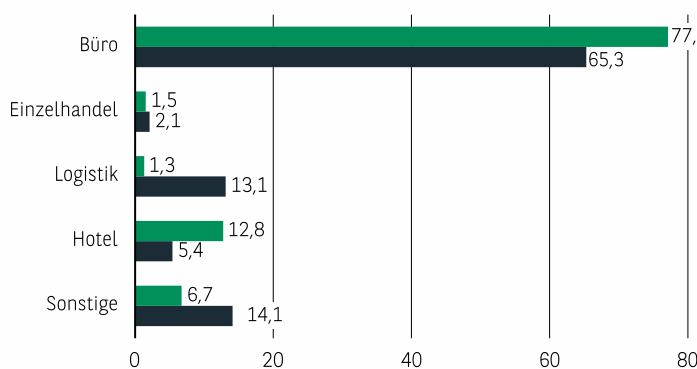
➤ KLEINES UND MITTLERES MARKTSEGMENT STARK

Die in Frankfurt traditionell wichtigen Großabschlüsse über 100 Mio. € tragen bisher 36 % zum Gesamtvolumen bei. Im Vorjahreszeitraum waren sie dagegen für die Hälfte des Ergebnisses verantwortlich. Ein ähnliches Bild zeigt sich in der zweitgrößten Klasse von 50 bis 100 Mio. €, auf die knapp 18 % entfallen - rund 8 Prozentpunkte weniger als im Vorjahr. Relativ an Bedeutung zugelegt haben demgegenüber vor allem die Größenklassen zwischen 10 und 50 Mio. €, die aktuell knapp 45 % beisteuern und ihren Anteil damit mehr als verdoppelt haben. Auch absolut betrachtet wurden in diesem Marktsegment etwa 90 Mio. € mehr investiert. Der Frankfurter Markt beweist damit einmal mehr, dass er nicht nur von wenigen Großdeals abhängig ist, sondern für eine Vielzahl unterschiedlicher Anlegergruppen interessant ist.

Investments nach Objektart Q1

in %

■ 2021 ■ 2020

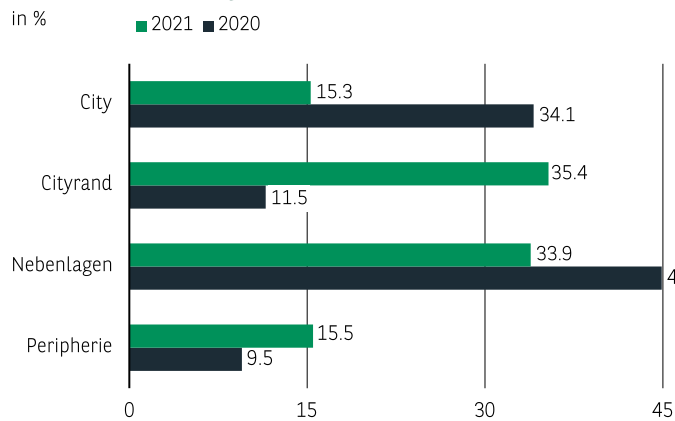


© BNP Paribas Real Estate GmbH 31. März 2021

➤ BÜROANTEIL LIEGT BEI GUT DREI VIERTEL

Auch zum Jahresanfang hat sich wieder einmal bestätigt, dass Büroobjekte das Herzstück des Frankfurter Investmentmarktes bilden. Mit einem Umsatzanteil von knapp 78 % wurde der bereits hohe langjährige Schnitt (70 %) noch einmal übertroffen. Auf Platz zwei folgen Hotels, die etwa 13 % zum Ergebnis beisteuern. Wesentlich dazu beigetragen hat der Verkauf des Luxushotels Villa Kennedy von DIC Asset AG an Conren Land. Alle übrigen Assetklassen spielten in den ersten Monaten bislang nur eine untergeordnete Rolle, was aber als Momentaufnahme anzusehen ist.

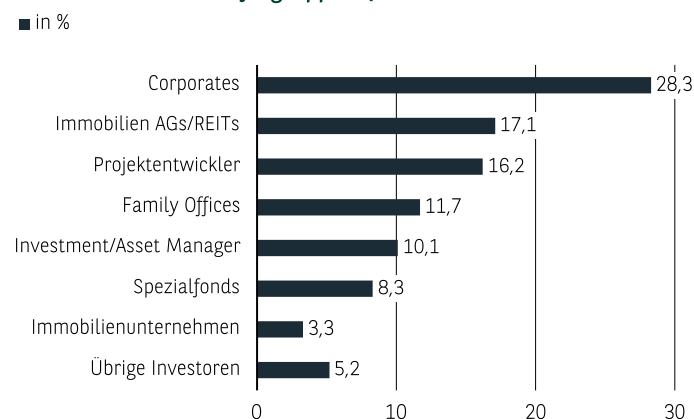
Investments nach Lage Q1



➤ ANGEBOT BESTIMMT DIE LAGE DER INVESTMENTS

Dass Frankfurt in der Gunst der Investoren ganz weit oben steht, zeigt sich nicht zuletzt daran, dass Käufer nicht nur an den absoluten Top-Lagen interessiert sind, sondern bei entsprechendem Angebot in vielen unterschiedlichen Lagen investieren. Der bereits in den letzten Jahren vereinzelt rückläufige Anteil der City am Transaktionsvolumen liegt aktuell nur noch bei 15 %, wofür in erster Linie ein zu geringes Angebot verantwortlich ist. In die Brezche gesprungen sind die Cityrandlagen, die 35 % beisteuern sowie die Nebenlagen, die auf 34 % kommen. Aber auch Standorte in der Peripherie sind für Anleger interessant, was durch einen Umsatzanteil von knapp 16 % eindrucksvoll unterstrichen wird.

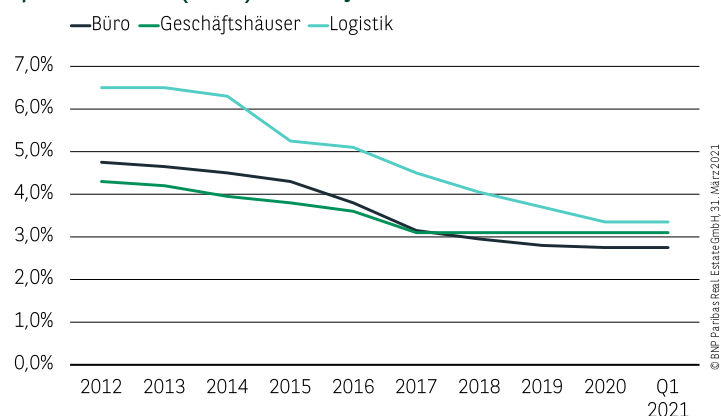
Investments nach Käufergruppen Q1 2021



➤ BREITES INVESTORENSPEKTRUM

Die Attraktivität des Frankfurter Marktes zeigt sich auch an der breit aufgestellten Käuferstruktur. Insgesamt kommen fünf Investorengruppen auf zweistellige Marktanteile. An die Spitze gesetzt haben sich im ersten Quartal Corporates mit einem Umsatzanteil von gut 28 %. Auf dem zweiten Platz folgen Immobilien AGs/REITs, die auf 17 % kommen. Vervollständigt wird das Führungstrio von Projektentwicklern mit rund 16 %; auch dies kann als Zeichen für eine positive Einschätzung der weiteren Marktentwicklung gesehen werden. Sehr aktiv waren darüber hinaus noch Family Offices mit knapp 12 % sowie Investment Manager, die für weitere gut 10 % verantwortlich sind.

Spitzenrenditen (netto) nach Objektart



➤ RENDITEN AM JAHRESANFANG STABIL

Nachdem die Renditen selbst im durch die Pandemie und Lockdown geprägten Jahr 2020 weiter nachgegeben hatten, haben sie sich im ersten Quartal des laufenden Jahres vorläufig stabilisiert. Aktuell gilt dies für alle wichtigen Nutzungsarten. Die Netto-Spitzenrendite für Büros liegt damit unverändert bei 2,75 %. Innerstädtische Geschäftshäuser in absoluten Toplagen notieren weiter bei 3,10 %. Gleiches gilt für die Spitzenrenditen für Logistikimmobilien, die nach der fulminanten Yield-Compression der Vorjahre zum Jahresauftakt bei 3,35 % verharren.

➤ PERSPEKTIVEN

Der starke Jahresauftakt, der ohne umfangreiche Großtransaktionen zustande kam sowie die Vielzahl aktiver Investoren, deuten aus heutiger Sicht darauf hin, dass sich die Dynamik in den nächsten Quartalen im Zuge von deutlichen Fortschritten bei der Impfkampagne nicht nur fortsetzen, sondern sogar noch beschleunigen dürfte. Dies gilt umso mehr, als sich eine ganze Reihe von großvolumigen Transaktionen bereits in konkreten Verhandlungen befindet und sich gleichzeitig eine spürbare Belebung der Nutzermärkte erkennen lässt. Vor diesem Hintergrund erscheint ein Investmentumsatz zwischen 5 und 6 Mrd. € für das Gesamtjahr durchaus realistisch. Auch eine weitere leichte Yield-Compression ist im weiteren Jahresverlauf nicht auszuschließen.

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: 31.03.2021

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