



At a Glance **Q3 2019**

INVESTMENTMARKT FRANKFURT

Investitionsvolumen in Frankfurt Q1-3

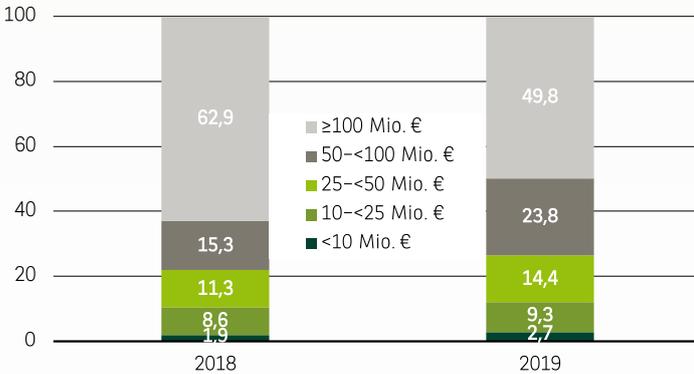
in Mio. € ■ Einzeldeals ■ Portfoliodeals



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2019

Investments nach Größenklassen in Frankfurt Q1-3

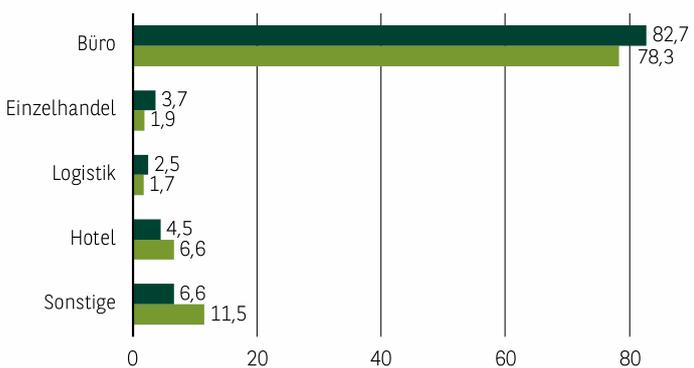
in %



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2019

Investments nach Objektart in Frankfurt Q1-3

in % ■ 2019 ■ 2018



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2019

SEHR GUTES ERGEBNIS IM LANGFRISTIGEN VERGLEICH

Der Frankfurter Investmentmarkt bleibt eines der wichtigsten Anlageziele für Investoren. Mit einem Transaktionsvolumen von gut 4,13 Mrd. € wurde die im letzten Jahr erzielte Bestmarke zwar um 39 % verfehlt, die aber aufgrund einer ganzen Reihe außergewöhnlicher Großabschlüsse nicht als Benchmark herangezogen werden kann. Dies zeigt sich auch daran, dass das aktuelle Resultat den zehnjährigen Durchschnitt um stolze 31 % übertrifft und das drittbeste Umsatzvolumen der letzten zehn Jahre darstellt. Im bundesweiten Vergleich belegt Frankfurt damit aktuell den Bronzeplatz hinter Berlin und München. Das Investoreninteresse, gerade an großvolumigen Investments in der Bankenmetropole, ist weiterhin sehr hoch, was sich auch an bereits sieben getätigten Einzeltransaktionen im dreistelligen Millionenbereich ablesen lässt. Dieser Trend wird auch im Schlussquartal des Jahres anhalten. Zu den bedeutendsten Deals zählen die Verkäufe der Frankfurter Welle, der Taunusanlage 8 (T8) sowie des MAC am Flughafen. Auch von anteilig eingerechneten Paketverkäufen, die knapp 19 % zum Ergebnis beitragen, hat der Markt umfangreich profitiert.

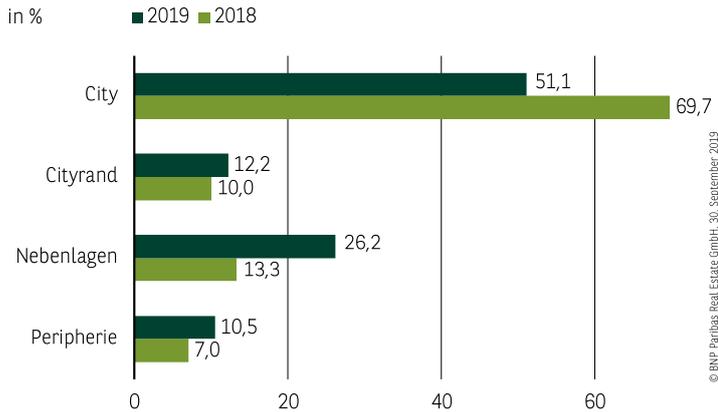
RUND DIE HÄLFTE DES UMSATZES ENTFÄLLT AUF GROSSDEALS

Wie üblich spielen große Verkäufe im dreistelligen Millionenbereich in Frankfurt eine wichtige Rolle, sodass rund die Hälfte des bisherigen Investmentumsatzes auf diese Kategorie entfällt. Im weiteren Jahresverlauf dürfte sich dieser Anteil allerdings noch spürbar erhöhen und ein für die Bankenmetropole übliches Niveau erreichen. Prozentual betrachtet haben Transaktionen zwischen 50 und 100 Mio. €, die knapp 24 % zum Ergebnis beisteuern, spürbar zugelegt, wohingegen Verkäufe von 25 bis 50 Mio. € mit gut 14 % nur leicht über ihrem Vorjahresniveau liegen. Kleinere Abschlüsse bis 25 Mio. € kommen auf einen Anteil von 12 %.

BÜROS MIT ABSTAND AM BELIEBSTESTEN

Frankfurt ist traditionell der Markt mit dem höchsten Büroanteil am Investmentvolumen, nicht zuletzt, da durch die Vielzahl an großen Büroobjekten und -türmen ein entsprechendes Angebot vorhanden ist. Die in den ersten drei Quartalen zu beobachtende Dominanz mit einem Umsatzanteil von knapp 83 % ist selbst für Frankfurter Verhältnisse außergewöhnlich, unterstreicht gleichzeitig aber das Vertrauen der Anleger in den Markt. Hotels (4,5 %), Einzelhandelsimmobilien (4 %) und Logistikobjekte (2,5 %) spielten dagegen bislang nur eine untergeordnete Rolle, wofür aber auch ein kaum vorhandenes Angebot mitverantwortlich ist.

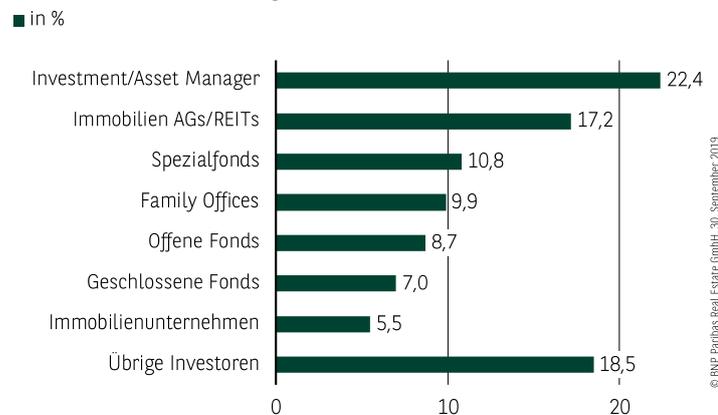
Investments nach Lage in Frankfurt Q1-3



CITY PROFITIERT VOM HOHEN BÜROANTEIL

Da der überwiegende Teil der großen Bürohäuser in der City lokalisiert ist, verwundert es nicht, dass diese Lage traditionell die höchsten Umsatzanteile generieren kann. Auch im laufenden Jahr hat die City ihren sehr hohen Stellenwert mit einem Beitrag von über 51 % erneut unter Beweis gestellt. Aber auch die Nebenlagen tragen ein gutes Viertel zum Ergebnis bei. Wenn ein entsprechend attraktives Produktangebot vorhanden ist, sind die Investoren also durchaus bereit, auch außerhalb der zentralen Lagen zu kaufen. Auf die Cityrandlagen entfallen darüber hinaus noch gut 12 % und auf die Peripherie 10,5 % des Transaktionsvolumens.

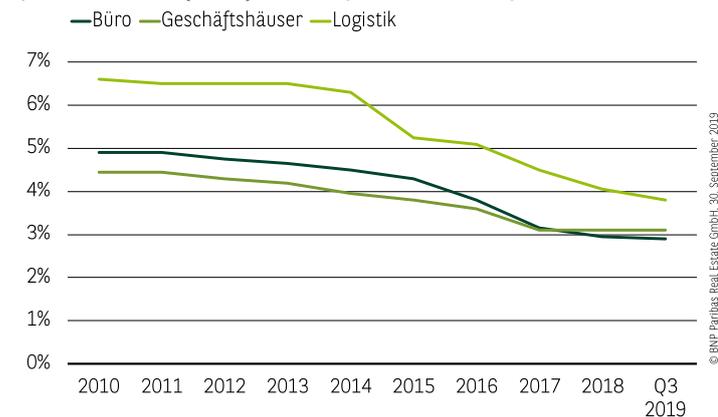
Investments nach Käufergruppen in Frankfurt Q1-3 2019



BREITE STREUUNG ÜBER ALLE KÄUFERGRUPPEN

Das Investmentvolumen verteilt sich über eine ganze Reihe unterschiedlicher Käufergruppen, wodurch die Attraktivität Frankfurts auf Investorensseite unterstrichen wird. An die Spitze gesetzt haben sich Investment Manager mit einem Anteil von über 22 %. Dahinter verbergen sich oftmals Core-Investoren, die über diese Vehikel indirekt in deutsche Immobilien investieren. Rang zwei belegen Immobilien AGs/REITs, die gut 17 % beisteuern und sich damit vor den Spezialfonds positionieren, die mit knapp 11 % am Ergebnis beteiligt sind. Aber auch Family Offices (10 %) sowie offene (knapp 9 %) und geschlossene Fonds (7 %) leisteten größere Umsatzbeiträge. Mit 45 % investierten ausländische Anleger erneut so viel wie in kaum einer anderen deutschen Stadt.

Spitzenrenditen (netto) nach Objektart in Frankfurt



RENDITEN ÜBERWIEGEND STABIL

Dass Frankfurt als einer der deutschen Top 3 Investmentstandorte weiterhin ganz oben auf der Liste nationaler und internationaler Anleger steht, zeigt sich daran, dass die Spitzenrendite für Büros im dritten Quartal nochmal um fünf Basispunkte auf 2,90 % nachgegeben hat. Nur Berlin und München weisen ein etwas höheres Preisniveau auf. Noch stärker gesunken sind die Spitzenrenditen für Logistikobjekte, die bei 3,80 % notieren. Stabil zeigen sich dagegen innerstädtische Geschäftshäuser in Top-Lage, für die unverändert 3,10 % anzusetzen sind.

PERSPEKTIVEN

Auch im Schlussquartal des Jahres ist ein starker Investmentumsatz zu erwarten, da sich einige größere Transaktionen unmittelbar vor Abschluss befinden. Das Rekordergebnis aus dem Vorjahr, als Frankfurt als erster deutscher Standort die 10-Mrd.-€-Marke durchbrochen hat, bleibt allerdings eine Ausnahme. Aus heutiger Sicht spricht vieles dafür, dass ein Jahresumsatz über 6 Mrd. € realistisch ist, womit der langjährige Durchschnitt wieder spürbar überschritten werden würde. Aufgrund des begrenzten Angebots wird der ausgeprägte Investorenwettbewerb erhalten bleiben, sodass auch weiter leicht sinkende Renditen nicht ausgeschlossen werden können.

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.