

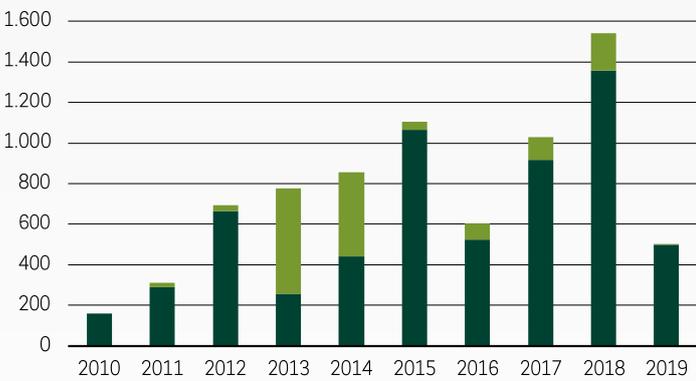


At a Glance **Q1 2019**

# INVESTMENTMARKT FRANKFURT

## Investitionsvolumen in Frankfurt Q1

in Mio. € ■ Einzeldeals ■ Portfoliodeals



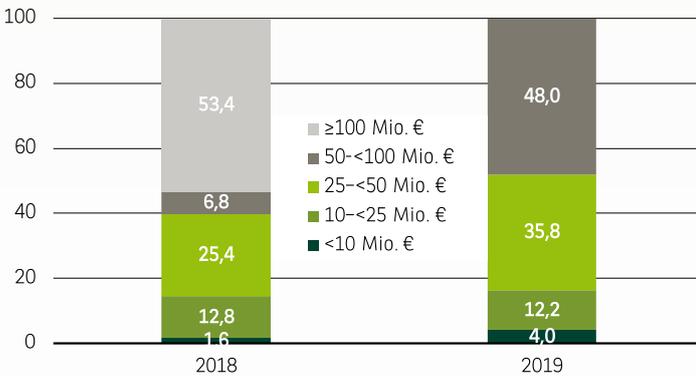
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2019

## ➤ PRODUKTMANGEL BREMST UMSATZ IM ERSTEN QUARTAL

Der Frankfurter Investmentmarkt zollt im ersten Quartal dem Rekordjahr 2018 und vor allem der Jahresendrallye Tribut. Aufgrund der Tatsache, dass viele große Transaktionen noch kurz vor Jahresende abgeschlossen wurden, gab es nahezu keinen Überhang für das erste Quartal. Vor diesem Hintergrund fällt der Investmentumsatz mit 502 Mio. € für Frankfurter Verhältnisse bescheiden aus und stellt das schwächste Auftaktquartal der letzten acht Jahre dar. Im Vergleich zur im Vorjahr aufgestellten Bestmarke verringert sich das Ergebnis um gut 67 %. Auch der zehnjährige Durchschnitt wird deutlich verfehlt. Verantwortlich hierfür ist vor allem die Tatsache, dass bislang noch kein Großabschluss im dreistelligen Millionenbereich getätigt wurde, also dem Marktsegment, in dem Frankfurt üblicherweise bundesweit den Ton angibt. Zum Vergleich: Im Vorjahreszeitraum wurden alleine mit diesen Verkäufen über 800 Mio. € umgesetzt, mehr als im ersten Quartal 2019 insgesamt. Da überrascht es nicht, dass Frankfurt im bundesweiten Vergleich momentan hinter Berlin, Stuttgart und München nur auf Platz vier rangiert.

## Investments nach Größenklassen in Frankfurt Q1

in %



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2019

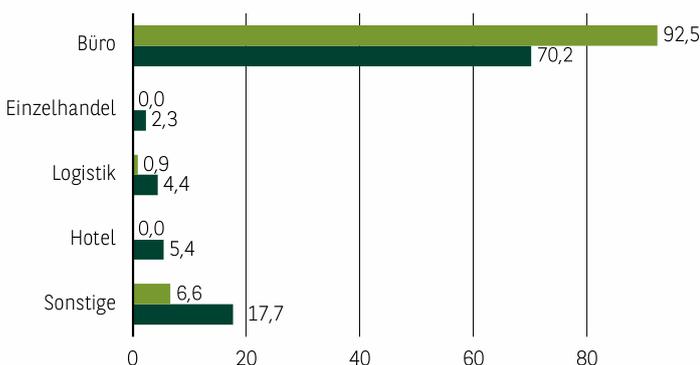
## ➤ MITTLERE DEALS BISLANG DOMINIEREND

Während im langjährigen Schnitt etwa rund die Hälfte des Frankfurter Investmentvolumens auf Verkäufe über 100 Mio. € entfällt, ist diese Größenklasse im ersten Quartal unbesetzt. Der höchste Anteil ist deshalb im Segment zwischen 50 und 100 Mio. € zu verzeichnen, das aktuell 48 % zum Resultat beiträgt und in das auch absolut betrachtet mehr als doppelt so viel investiert wurde. Knapp 36 % steuern Objekte von 25 bis 50 Mio. € bei, deren relative Bedeutung damit spürbar zugelegt hat. Die beiden kleinsten Klassen bis 10 Mio. € (4 %) und zwischen 10 und 25 Mio. € (12 %) bewegen sich mit ihren Anteilen in etwa auf dem durchschnittlichen Niveau der letzten Jahre.

## Investments nach Objektart in Frankfurt Q1

in %

■ 2019 ■ 2018

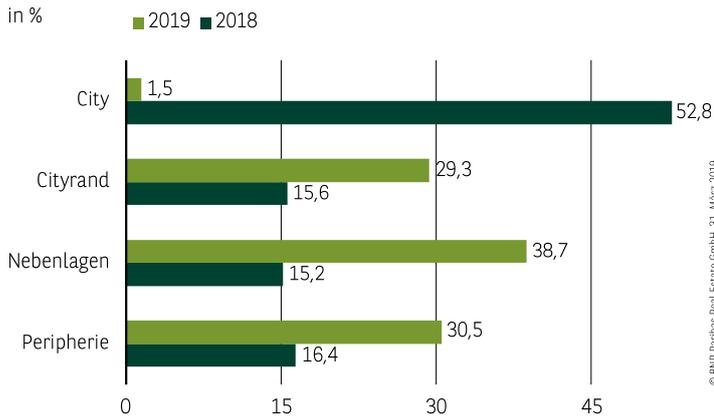


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2019

## ➤ FAST NUR BÜRO-INVESTMENTS

Eine weitere Besonderheit des ersten Quartals ist darin zu sehen, dass sich das Marktgeschehen fast ausschließlich auf Büroobjekte konzentrierte. Auf sie entfielen 92,5 % des Transaktionsvolumens. In den übrigen wichtigen Assetklassen Einzelhandel, Hotel und Logistik konnten dagegen bisher noch keine wirklich nennenswerten Verkäufe erfasst werden. Hinter den knapp 7 %, die der Sammelgruppe Sonstige zuzuordnen sind, verbergen sich gemischt genutzte Immobilien sowie vereinzelt auch Entwicklungsgrundstücke. Auch diese Verteilung unterstreicht, dass das erste Quartal letztendlich nur als Momentaufnahme zu interpretieren ist.

**Investments nach Lage in Frankfurt Q1**

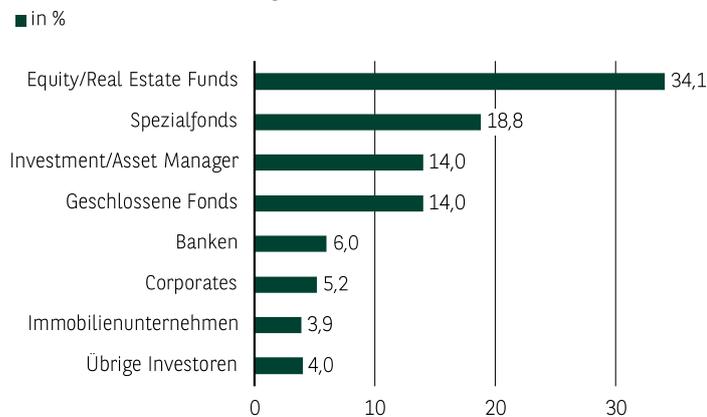


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2019

**➤ CITY WARTET NOCH AUF DEALS**

Da das in Frankfurt wichtige und traditionell starke Marktsegment der Großabschlüsse sich überwiegend in der City abspielt, verwundert es nicht, dass die zentralen Lagen im bisherigen Jahresverlauf kaum Investmentumsatz verzeichnen. In den letzten fünf Jahren lag ihre Umsatzbeteiligung dagegen durchschnittlich bei deutlich über 50 %. Das Transaktionsvolumen verteilt sich demzufolge auf die übrigen Standortbereiche, die alle umfangreich am Geschehen partizipiert haben. Auf Platz eins finden sich die Nebenlagen, die auf einen Umsatzanteil von knapp 39 % kommen. Fast gleichauf folgen Lagen in der Peripherie mit 30,5 % sowie der Cityrand mit gut 29 %.

**Investments nach Käufergruppen in Frankfurt Q1 2019**

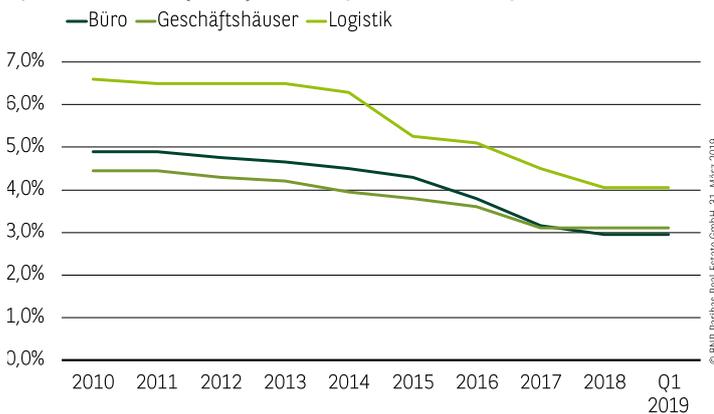


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2019

**➤ ÜBER 50 % DES UMSATZES ENTFALLEN AUF FONDS**

Aufgrund der guten Perspektiven sowie traditionell hohen Liquidität steht Frankfurt grundsätzlich bei nahezu allen Investorengruppen auf dem Einkaufszettel. Viele dieser Anleger agieren aber nicht direkt, sondern investieren über unterschiedliche Fondskonstruktionen. Vor diesem Hintergrund überrascht es auch nicht, dass Fonds die wichtigsten Käufergruppen darstellen und deutlich über die Hälfte zum Ergebnis beisteuern. An erster Stelle liegen Equity/Real Estate Funds mit einem Umsatzanteil von gut 34 %, gefolgt von Spezialfonds, die auf knapp 19 % kommen. Den dritten Platz teilen sich gleichauf Investment Manager und geschlossene Fonds mit einem Anteil von jeweils 14 %. Ausländische Investoren tragen 58 % bei, so viel wie in keiner anderen Stadt.

**Spitzenrenditen (netto) nach Objektart in Frankfurt**



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2019

**➤ RENDITEN ZUM JAHRESANFANG STABIL**

Nach der starken Yield Compression der letzten Jahre, die auch 2018 noch anhielt, haben sich die Spitzenrenditen im ersten Quartal stabil gezeigt. Für Büroobjekte notiert die Netto-Spitzenrendite demzufolge unverändert bei 2,95 %, womit Frankfurt nach Berlin und München der drittbeste Standort bleibt. Für innerstädtische Geschäftshäuser in Top-Lage sind weiterhin 3,10 % anzusetzen, die in Ausnahmefällen aber auch unterschritten werden können. Gleiches gilt für Logistikimmobilien, bei denen die Spitzenrenditen (wie auch in anderen großen Logistik-Agglomerationen) bei 4,05 % liegen.

**➤ PERSPEKTIVEN**

Auch wenn der Jahresstart sehr bescheiden ausfiel, ist in den nächsten Quartalen mit einer deutlichen Belebung des Marktes und höheren Transaktionsvolumina zu rechnen. Hierfür sprechen u. a. einige große Deals im hohen dreistelligen Millionenbereich, die sich im Vermarktungsprozess befinden, aber auch ein tendenziell steigendes Angebot aufgrund der stärkeren Bautätigkeit bei gleichzeitig guten Vorvermietungsquoten. Trotzdem ist ein vergleichbares Rekordergebnis wie im letzten Jahr nicht zu erwarten. Aus heutiger Sicht ist für 2019 von einem Investmentumsatz in einer Größenordnung von 6 bis 8 Mrd. € auszugehen.

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.