

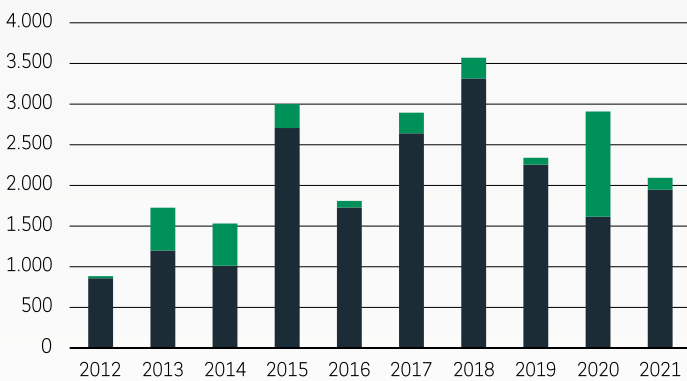


At a Glance **Q2 2021**

INVESTMENTMARKT FRANKFURT

Investitionsvolumen 1. Halbjahr

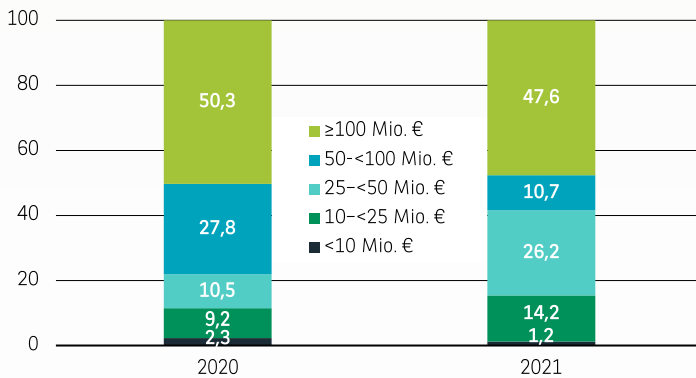
in Mio. € ■ Einzeldeals ■ Portfoliodeals



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2021

Investments nach Größenklassen 1. Halbjahr

in %

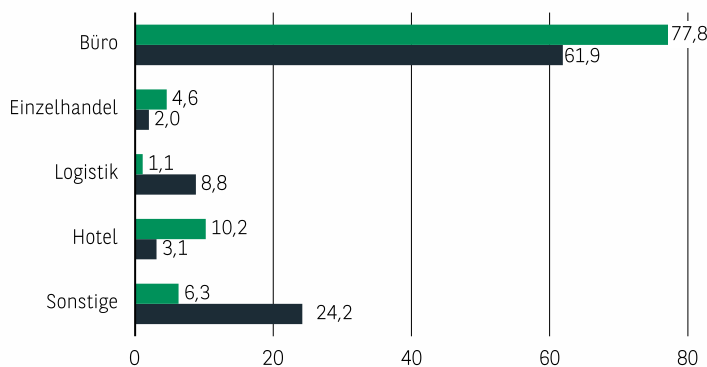


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2021

Investments nach Objektart 1. Halbjahr

in %

■ 2021 ■ 2020



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2021

➤ 2-MRD.-€-SCHWELLE SCHON ZUM HALBJAHR ÜBERSCHRITTEN

Der Frankfurter Investmentmarkt legt zum Halbjahr ein gutes Ergebnis hin und kann mit knapp 2,1 Mrd. € Transaktionsvolumen bereits in den ersten sechs Monaten die 2-Mrd.-€-Schwelle überschreiten. Damit liegt der Umsatz zwar 28 % niedriger als im Vorjahreszeitraum, der aber aufgrund der überproportional großen Portfolio-Deals, z. B. die TLG-Übernahme sowie weitere M&A-Transaktionen, von denen Frankfurt stark profitiert hatte, nicht als aussagekräftiger Vergleichsmaßstab herangezogen werden kann. Im ersten Halbjahr 2020 belief sich der Anteil eingerechneter Portfolios auf 45 %, wohingegen er aktuell bei lediglich 7 % notiert. Gänzlich anders stellt sich die Situation dar, wenn man nur die Einzelverkäufe betrachtet. Hier konnte der Vorjahreswert mit knapp 1,95 Mrd. € um 20,5 % gesteigert und auch der langjährige Schnitt leicht übertroffen werden. Bei der Einordnung des Resultats ist auch zu berücksichtigen, dass Frankfurt als internationalster Standort Deutschlands von den Reisbeschränkungen stärker betroffen war als andere Städte, da Due Diligence Prozesse für ausländische Käufer erheblich erschwert wurden. Im bundesweiten Vergleich reiht sich die Bankenmetropole mit dem erzielten Umsatz hinter Berlin und München auf Platz drei ein.

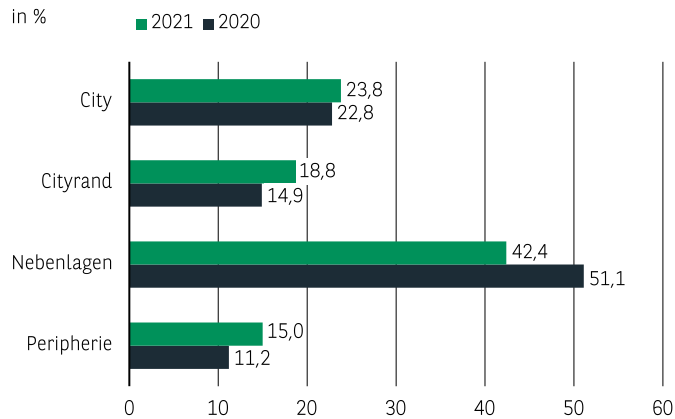
➤ KLEINE UND MITTLERE VERKÄUFE MIT UMSATZPLUS

Der Anteil großvolumiger Objekte im dreistelligen Millionenbereich liegt mit knapp 48 % in etwa im langjährigen Schnitt und nur leicht unter dem Vorjahreswert. Insgesamt betrachtet wurde in größere Objekte ab 50 Mio. € aufwärts aber über eine Mrd. € weniger investiert, da sehr große Transaktionen noch fehlen. Erfreulich ist demgegenüber, dass kleinere Verkäufe bis 50 Mio. € nicht nur ihren relativen Anteil, sondern auch das absolut investierte Volumen spürbar (+37 %) steigern konnten. Hierdurch wird die breite Nachfragebasis und Käuferstruktur unterstrichen, die auf ganz unterschiedliche Marktsegmente reflektiert.

➤ FRANKFURT BLEIBT HOCHBURG FÜR BÜRO-INVESTMENTS

Auch in den ersten sechs Monaten des laufenden Jahres hat Frankfurt seine Stellung als deutsche Hochburg für Büro-Investoren eindrucksvoll unter Beweis gestellt. Ihr Anteil am Gesamtumsatz beläuft sich auf knapp 78 % und liegt damit sogar noch leicht über dem ohnehin hohen Durchschnittswert. Auf Platz zwei folgen Hotels mit gut 10 % Umsatzanteil, wozu vor allem auch der Verkauf der Villa Kennedy im ersten Quartal beigetragen hat. Rang drei belegen Einzelhandelsobjekte, die für knapp 5 % des Umsatzes verantwortlich zeichnen.

Investments nach Lage 1. Halbjahr

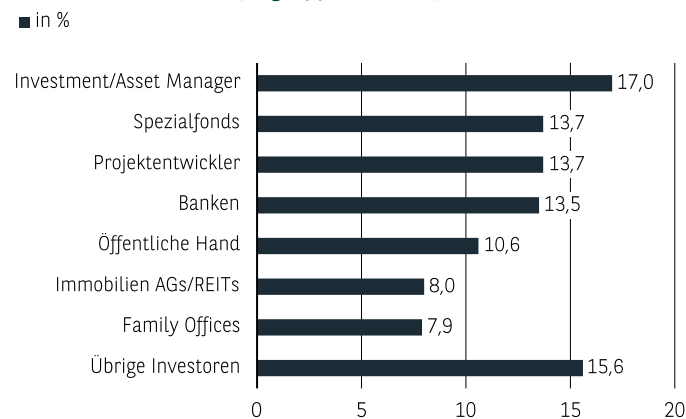


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2021

➤ VERGLEICHBARE RÄUMLICHE VERTEILUNG WIE IN H1 2020

Die Verteilung des Transaktionsvolumens auf die unterschiedlichen Lagen zeigt ein vergleichbares Bild wie im Vorjahreszeitraum und wird nicht zuletzt durch das jeweilige Produktangebot bestimmt. Auf Position eins finden sich erneut die Nebenlagen mit einem Umsatzanteil von gut 42 %. Neben einer ganzen Reihe kleinerer und mittlerer Verkäufe haben hierzu auch einige größere Deals beigetragen. Die zentralen City-Lagen steuern knapp 24 % zum Ergebnis bei, und der Cityrand kommt auf fast 19 %. Leicht zulegen konnten die peripheren Standorte, auf die 15 % des Resultats entfallen.

Investments nach Käufergruppen 1. Halbjahr 2021



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2021

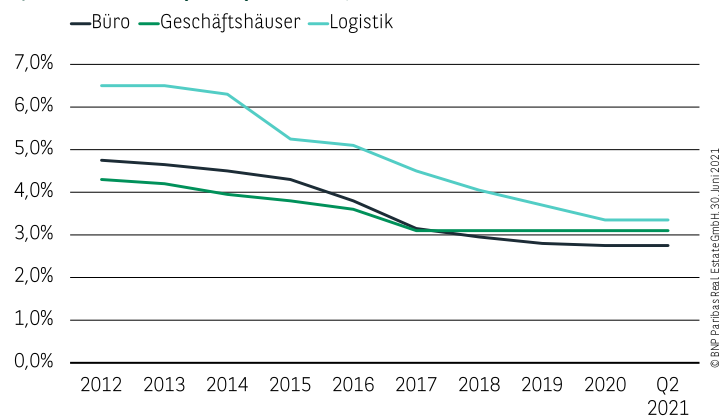
➤ FÜNF KÄUFERGRUPPEN MIT ZWEISTELLIGEN ANTEILEN

Im Gegensatz zum Vorjahreszeitraum, als sich aufgrund der hohen Portfolioanteile Immobilien AGs klar an die Spitze der Käufergruppen gesetzt hatten, zeigt sich dieses Jahr eine breit gestreute Investorenlandschaft. Alleine fünf Anlegertypen kommen auf zweistellige Umsatzanteile. In Führung liegen Investment Manager mit einem Anteil von 17 %, dicht gefolgt von Spezialfonds und Projektentwicklern, die jeweils knapp 14 % beisteuern. Nahezu gleichauf liegen Banken mit 13,5 % auf Platz vier, vor der öffentlichen Hand, auf die knapp 11 % entfallen. Aber auch Immobilien AGs/REITs und Family Offices leisten mit jeweils rund 8 % nennenswerte Umsatzbeiträge.

➤ RENDITEN STABIL

Dass Frankfurt trotz des schwierigen Corona-Umfelds bei den Investoren unverändert ganz oben auf der Einkaufsliste steht, zeigt sich auch daran, dass sich die Spitzenrenditen trotz der Lockdowns weiterhin stabil zeigen. Für Büros ist unverändert eine Netto-Spitzenrendite von 2,75 % anzusetzen, und für Geschäftshäuser in den absoluten Premiulagen werden weiter 3,10 % notiert. Genauso stellt sich die Situation für Logistikimmobilien mit 3,35 % dar, bei denen nach der starken Yield Compression der Vorjahre aktuell eine kurze Verschnaufpause zu beobachten ist.

Spitzenrenditen (netto) nach Objektart



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2021

➤ PERSPEKTIVEN

Auch für das zweite Halbjahr deutet alles auf eine starke Nachfrage und lebhaften Investmentmärkte mit entsprechend hohen Umsätzen hin. Hierfür spricht einerseits das nach wie vor große Interesse nationaler als auch internationaler Investoren am Standort Frankfurt. Andererseits aber auch die Tatsache, dass sich einige sehr große Verkäufe in konkreter Verhandlung befinden, die das Volumen deutlich erhöhen werden. Unterstützend kommen die weiter voranschreitende Impfkampagne und die sich aufhellende Stimmung in der Wirtschaft hinzu, die wesentlich zu einem insgesamt positiven Sentiment beitragen. Ob sich die starke Nachfrage noch einmal in einer leichten Renditekompression niederschlagen wird, bleibt abzuwarten, ist aber aus heutiger Sicht 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: 30.06.2021

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