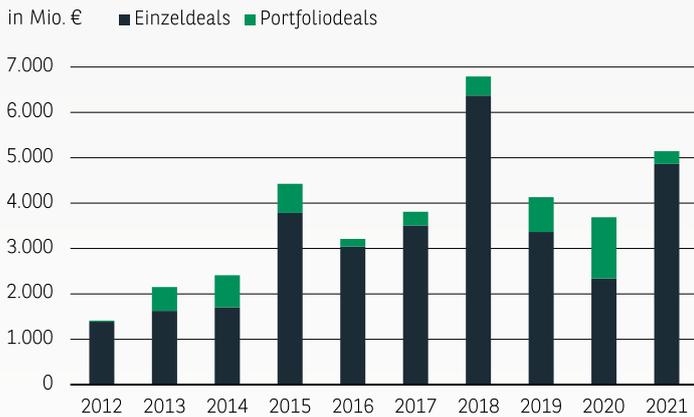




At a Glance **Q3 2021**

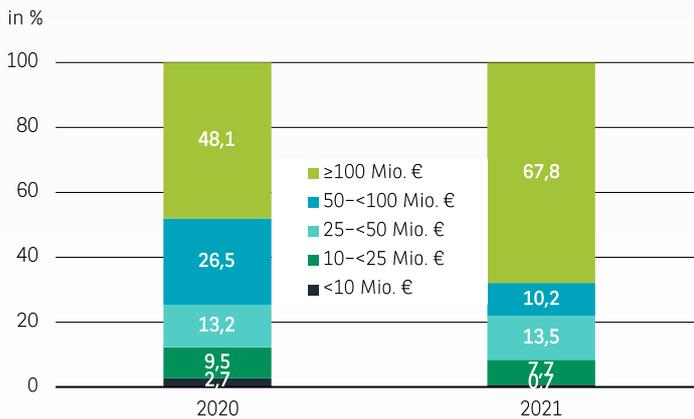
INVESTMENTMARKT FRANKFURT

Investitionsvolumen in Frankfurt Q1-3



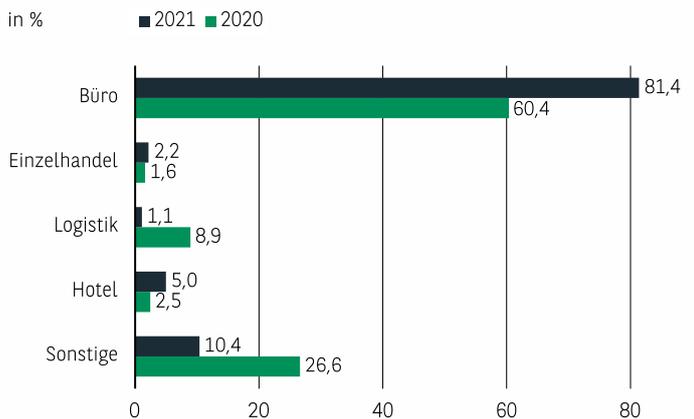
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2021

Investments nach Größenklassen in Frankfurt Q1-3



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2021

Investments nach Objektart in Frankfurt Q1-3



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2021

➤ ZWEITBESTES ERGEBNIS DER LETZTEN ZEHN JAHRE

Der bereits gut ins Jahr gestartete Frankfurter Investmentmarkt hat im dritten Quartal noch einmal mächtig Gas gegeben und mit einem Transaktionsvolumen von knapp 5,15 Mrd. € das zweitbeste Ergebnis der letzten zehn Jahre eingefahren. Damit rangiert er im bundesweiten Vergleich auf Platz zwei, nur noch übertroffen von Berlin. Sowohl das Vorjahresresultat als auch der zehnjährige Durchschnitt wurden damit um knapp 40 % übertroffen. Bemerkenswert ist der sehr gute Umsatz vor allem vor dem Hintergrund, dass anteilig eingerechnete Portfoliotransaktionen nur 281 Mio. € beisteuern, was dem drittschwächsten Wert der letzten zehn Jahre entspricht. Ein überdurchschnittliches Ergebnis erzielten dagegen Einzelverkäufe, die auf gut 4,86 Mrd. € kommen. Im Vorjahresvergleich wurde damit mehr als doppelt so viel in Einzelobjekte investiert. Vor allem großvolumige Deals haben dazu beigetragen, da bereits nach drei Quartalen zehn Verkäufe im dreistelligen Millionenbereich getätigt wurden. Nur 2018 wurde ein noch höheres Volumen erfasst. Zu den prominentesten Abschlüssen gehört der Ankauf des Hochhauses T1 durch Allianz und BVK für rund 1,4 Mrd. € sowie der Verkauf des Skyper für über 500 Mio. € an Ampega, die es für HDI erworben hat.

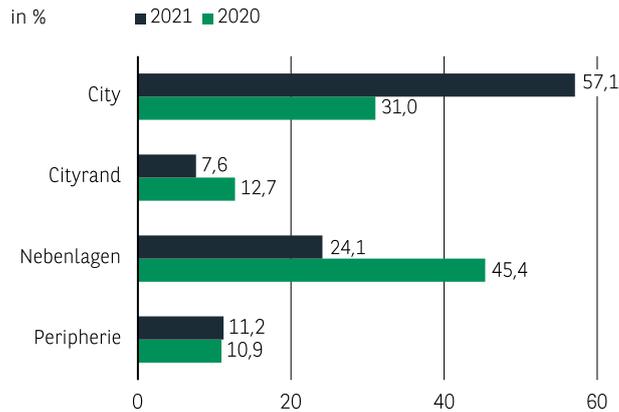
➤ REKORDANTEIL VON GROSSABSCHLÜSSEN

Nicht zuletzt aufgrund der genannten Deals weisen Großabschlüsse einen Anteil von knapp 68 % am Gesamtergebnis auf, womit sie relativ betrachtet eine neue Bestmarke setzen. Aber auch das absolut investierte Kapital von knapp 3,5 Mrd. € stellt ein außergewöhnliches Resultat dar. Hier zeigt sich, dass gerade auch große, professionelle Investoren weiter auf eine positive Entwicklung des Büromarkts in der Bankenmetropole setzen. Diese Einschätzung wird nicht zuletzt durch das gute Ergebnis der Nutzermärkte im laufenden Jahr gestützt.

➤ JEDER VIERTE EURO FLIESST IN BÜROOBJEKTE

Auch im laufenden Jahr bleibt Frankfurt seinem Ruf als Nr. 1 für großvolumige Büroinvestments treu. Ungeachtet der Diskussionen um steigende Homeoffice-Anteile und möglicherweise sinkende Flächenumsätze entfallen gut 81 % des Investmentumsatzes auf Bürohäuser. Alle übrigen Assetklassen spielen dagegen eine eher untergeordnete Rolle und kommen nur auf einstellige Umsatzbeiträge, wofür häufig allerdings ein nicht ausreichendes Angebot verantwortlich ist. Vergleichsweise viel investiert wurde mit über 8 % in Entwicklungsgrundstücke, die in der Sammelkategorie Sonstige enthalten sind.

Investments nach Lage in Frankfurt Q1-3

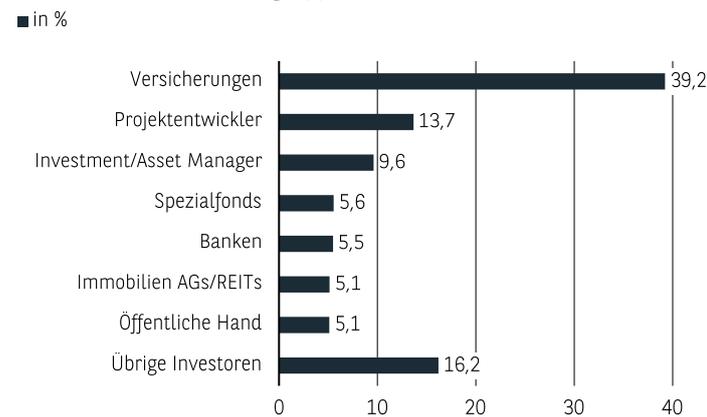


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2021

➤ CITYLAGEN WIEDER AUF POSITION 1

Nachdem die Umsatzanteile der Citylagen in den letzten Jahren tendenziell gesunken waren, haben diese sich im laufenden Jahr wieder eindeutig an die Spitze gesetzt und steuern gut 57 % zum Gesamtergebnis bei. Mitverantwortlich dafür sind vor allem auch die angesprochenen Großabschlüsse. Knapp ein Viertel des Transaktionsvolumens entfällt darüber hinaus auf Nebenlagen, wozu auch einige größere Transaktionen, wie z. B. der Sparda Bank Tower, beigetragen haben. Leicht unterproportional fällt dagegen die Beteiligung des Cityrands aus, der nur auf knapp 8 % kommt. Die peripheren Lagen können mit gut 11 % ihren bereits im Vorjahr erreichten Anteil halten.

Investments nach Käufergruppen in Frankfurt Q1-3 2021



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2021

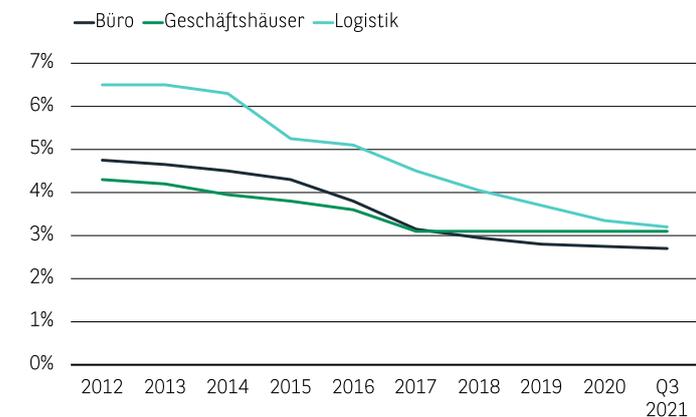
➤ VERSICHERUNGEN AM AKTIVSTEN

Die Käuferstruktur wurde in den ersten drei Quartalen vor allem von Großdeals geprägt. Im Ergebnis stellen deshalb Versicherungen mit gut 39 % bislang die mit Abstand wichtigste Anlegergruppe dar. Auf Rang zwei folgen bereits Projektentwickler, die einerseits in Entwicklungsgrundstücke, andererseits aber auch umfangreich in Bestandsobjekte investiert haben, um sie neu auf dem Markt zu positionieren. Auch dies kann als investorentseitiger Vertrauensbeweis in die positiven Perspektiven des Standortes interpretiert werden. Größere Umsatzanteile steuerten außerdem noch Investment Manager (knapp 10 %), Spezialfonds (knapp 6 %) sowie Banken (5,5 %) bei.

➤ WEITERE RENDITEKOMPRESSION IM DRITTEN QUARTAL

Die starke Nachfrage der Investoren spiegelt sich auch im Preisniveau wider und hat die Spitzen-Netto-Anfangsrenditen für Büroobjekte auch im dritten Quartal 2021 noch einmal um fünf Basispunkte auf jetzt 2,70 % sinken lassen. Im Quartett der wichtigsten Investmentstandorte Deutschlands (Berlin, Frankfurt, München, Hamburg) bleibt die Bankenmetropole damit relativ betrachtet aber trotzdem am günstigsten. Auch die Spitzenrendite im boomenden Logistiksegment hat weiter nachgegeben und zwar um stolze 15 Basispunkte auf aktuell 3,20 %. Der Wert für Geschäftshäuser in Premiumlagen liegt weiter bei 3,10 %.

Spitzenrenditen (netto) nach Objektart in Frankfurt



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2021

➤ PERSPEKTIVEN

Zwar sind nicht jedes Quartal Großdeals mit mehreren hundert Millionen Euro zu erwarten, trotzdem spricht vieles für ein sehr lebhaftes und umsatzstarkes Schlussquartal. Das ohnehin große Investoreninteresse dürfte durch die gute Entwicklung der Vermietungsleistung weiter gestützt werden, sodass das Ergebnis vor allem auch vom verfügbaren Angebot abhängen wird. Aus heutiger Sicht erscheint im Gesamtjahr ein Transaktionsvolumen über 7 Mrd. € und damit spürbar über dem zehnjährigen Durchschnitt nicht unrealistisch. Ob eine weitere leichte Yield-Compression zu beobachten sein wird, bleibt noch abzuwarten.

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: 30.09.2021

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