

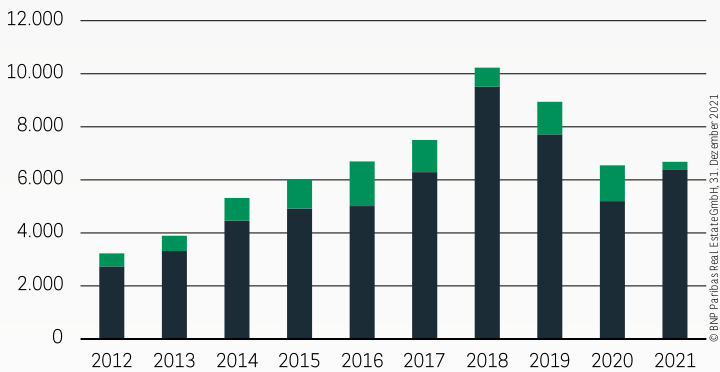


At a Glance **Q4 2021**

INVESTMENTMARKT FRANKFURT

Investitionsvolumen in Frankfurt

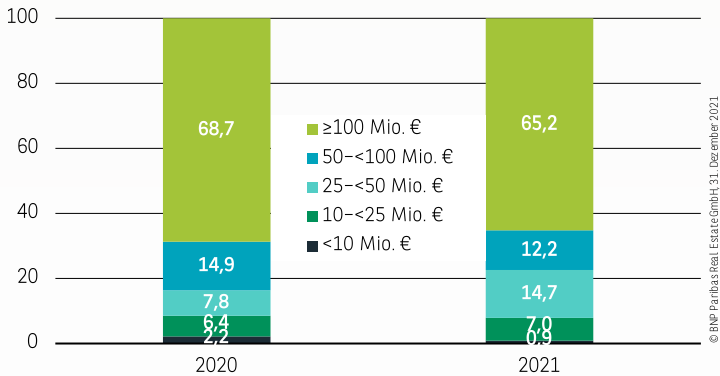
in Mio. € ■ Einzeldeals ■ Portfoliideals



© BNP Paribas Real Estate GmbH 31. Dezember 2021

Investments nach Größenklassen in Frankfurt

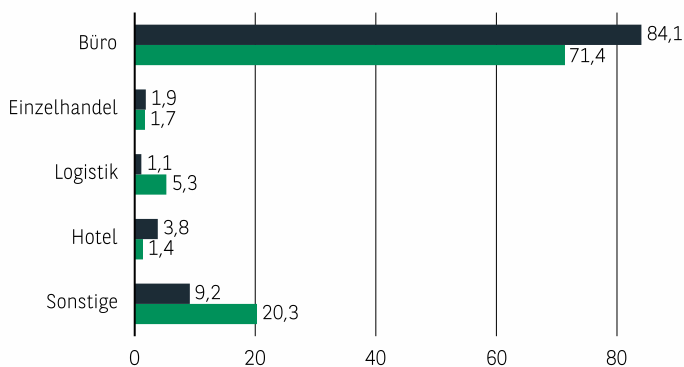
in %



© BNP Paribas Real Estate GmbH 31. Dezember 2021

Investments nach Objektart in Frankfurt

in % ■ 2021 ■ 2020



© BNP Paribas Real Estate GmbH 31. Dezember 2021

TOP-5-ERGEBNIS DES INVESTMENTMARKTS

Auf dem Frankfurter Investmentmarkt wurden 2021 insgesamt knapp 6,7 Mrd. € in gewerbliche Immobilien investiert. Damit bewegt sich das Ergebnis in etwa im zehnjährigen Durchschnitt und liegt rund 2 % über dem Vorjahreswert. Dass es sich insgesamt um ein sehr gutes Jahr handelt, zeigt sich daran, dass sich das Transaktionsvolumen unter die Top 5 seit Erfassung der Zahlen einordnet. Nur bezogen auf Einzelverkäufe stellen die erzielten knapp 6,4 Mrd. € sogar das drittbeste jemals registrierte Ergebnis dar. Daher ist es nicht überraschend, dass Einzeldeals 96 % zum Gesamtumsatz beisteuern. Demgegenüber leisten anteilig in Ansatz gebrachte Portfolios mit nur 286 Mio. € den schwächsten Beitrag der letzten zehn Jahre. Im bundesweiten Vergleich reiht sich die Mainmetropole damit auf Rang drei ein, hinter Berlin und München. Allerdings kann Frankfurt den größten jemals getätigten Einzelverkauf für sich reklamieren. Hierbei handelt es sich um den im Buy-Side-Mandat von BNPPRE begleiteten Forward-Deal des Büroturms T1 in der Frankfurter Quartiersentwicklung Four durch die Allianz im Wert von rund 1,4 Mrd. €. Darüber hinaus stellt der von BNPPRE vermittelte Verkauf des Skyper für über 500 Mio. € einen weiteren prominenten Abschluss mit bundesweiter Bedeutung dar.

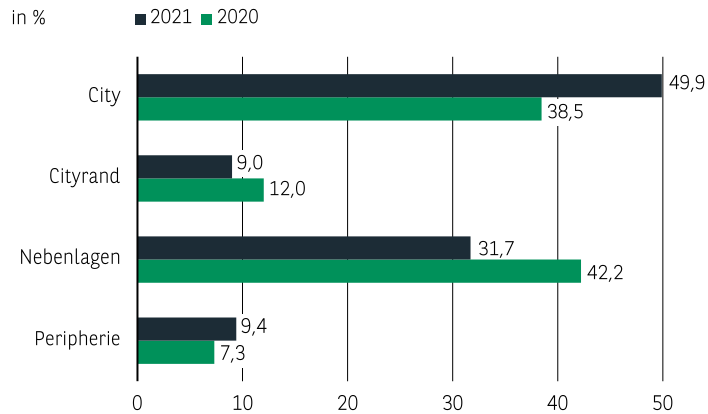
RELATIV BREITE STREUUNG ÜBER DIE GRÖSSENKLASSEN

Rund zwei Drittel des Umsatzes entfallen auf Großabschlüsse im dreistelligen Millionenbereich, was in etwa auf dem Niveau des langjährigen Schnitts liegt und die Struktur des Frankfurter Markts, mit vielen großen Büroobjekten und -türmen, widerspiegelt. Aber auch in den übrigen Größenklassen wurde absolut betrachtet viel Kapital angelegt. Fast eine Milliarde Euro entfallen auf Deals zwischen 25 und 50 Mio. € und weitere gut 800 Mio. € auf Verkäufe zwischen 50 und 100 Mio. €. Aber auch kleinere Abschlüsse im Segment von 10 bis 25 Mio. € kommen noch auf knapp 470 Mio. € und können um über 12 % zu legen.

BÜROS MIT TOP-RESULTAT

Dass Büros für den Frankfurter Investmentmarkt traditionell eine überragende Bedeutung haben, ist bekannt. Aber ein Anteil von über 84 % am Gesamtumsatz ist selbst für die Bankenmetropole außergewöhnlich. Demzufolge spielten die übrigen Assetklassen 2021, vor allem auch aufgrund eines mangelnden Angebots, nur eine untergeordnete Rolle. Auf Platz zwei folgen Hotels mit knapp 4 % Anteil und einem Volumen von 256 Mio. €. Auf Einzelhandelsobjekte entfallen rund 2 % und Logistikimmobilien steuern gut 1 % zum Ergebnis bei.

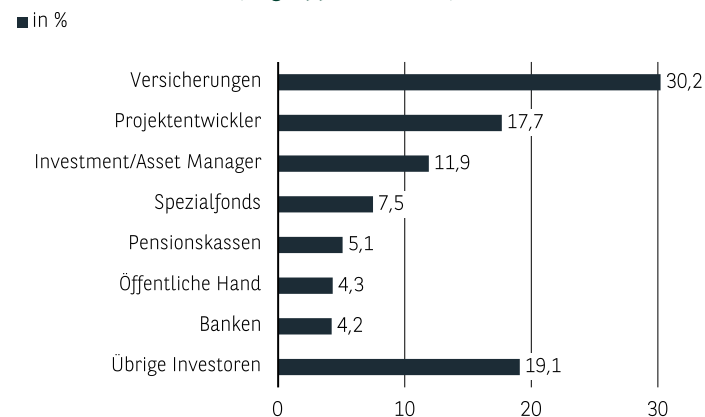
Investments nach Lage in Frankfurt



CITY UND NEBENLAGEN MIT HOHEN ANTEILEN

Nach zwei etwas schwächeren Jahren hat die City wieder den angestammten Platz als wichtigster Investitionsstandort Frankfurts zurückerobert und steuert die Hälfte zum Gesamtergebnis bei. Bemerkenswert ist aber auch der erneut hohe Anteil der Nebenlagen, die auf knapp 32 % kommen. Hierzu beigetragen haben auch einige größere Abschlüsse, wie z. B. der Sparda Bank Tower oder Objekte wie die Olivetti-Türme und Blue Towers, die neu entwickelt werden sollen. Auf die Cityrand-Lagen und die Peripherie entfallen jeweils weitere rund 9 % des gesamten Transaktionsvolumens.

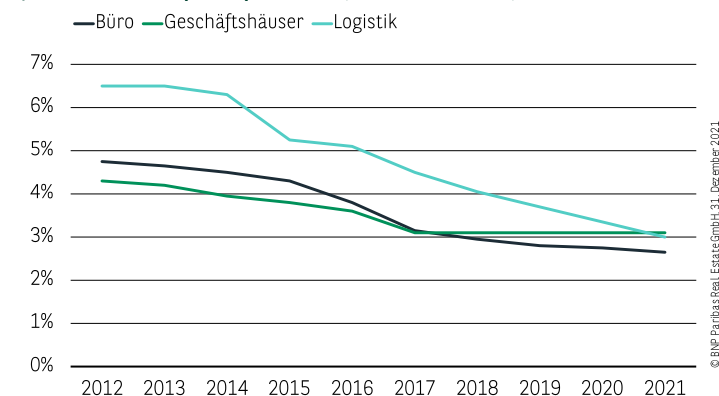
Investments nach Käufergruppen in Frankfurt 2021



DREI KÄUFERGRUPPEN MIT ZWEISTELLIGEN ANTEILEN

Insgesamt schaffen es drei Käufergruppen zweistellige Umsatzzanteile zu erreichen. Mit Abstand an erster Stelle finden sich Versicherungen, die für rund 30 % des Transaktionsvolumens verantwortlich zeichnen. Mit respektvollem Abstand folgen Projektentwickler, die 18 % beisteuern. Sie haben sich überwiegend ältere Büroobjekte gesichert, um sie nach erfolgreicher Modernisierung oder auch durch Abriss und Neubau wieder neu im Markt zu positionieren. Hier kommt das große Vertrauen in die langfristig guten Perspektiven des Frankfurter Büromarkts zum Ausdruck. Vervollständigt wird das Führungstrio von Investment Managern, die auf knapp 12 % kommen. Größere Anteile entfallen außerdem noch auf Spezialfonds (7,5 %) und Pensionskassen (5 %).

Spitzenrenditen (netto) nach Objektart in Frankfurt



RENDITEN IM JAHRESVERLAUF WEITER GESUNKEN

Ähnlich wie an den anderen großen Investmentstandorten spiegelt sich auch in Frankfurt die hohe Nachfrage der Anleger in der Kaufpreisentwicklung wider. Vor diesem Hintergrund hat die Netto-Spitzenrendite für Büroobjekte im Laufe des Jahres 2021 noch einmal um 10 Basispunkte nachgegeben und notiert aktuell bei 2,65 %, womit Frankfurt im Mittelfeld der A-Standorte rangiert. Noch stärker gesunken sind die Spitzenrenditen für Logistik, die am Jahresende bei 3,00 % liegen und im Jahresverlauf um 35 Basispunkte nachgegeben haben. Keine Veränderungen sind bei innerstädtischen Geschäftshäusern (3,10 %) zu beobachten.

PERSPEKTIVEN

Auch im schwierigen Corona-Umfeld hat sich Frankfurt als Investmentstandort behauptet und stellt weiterhin eines der wichtigsten Ziele für Großtransaktionen dar. An dieser Situation dürfte sich auch 2022 nichts ändern, sodass erneut von einem lebhaften Marktgeschehen und hohen Umsätzen auszugehen ist. Dies gilt umso mehr, da einige größere Transaktionen mit ins neue Jahr genommen wurden und sich damit bereits heute ein vermutlich starker Jahresauftakt abzeichnet. Hinzu kommt der Rückenwind von an Schwung gewinnenden Nutzermärkten und ein sich voraussichtlich deutlich beschleunigendes Wirtschaftswachstum im Laufe des Jahres 2022.

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: 31.12.2021

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