

PRESSEMITTEILUNG

BNP Paribas Real Estate veröffentlicht Marktzahlen zum 4. Quartal 2021

Frankfurt: 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. Dies ergibt die Analyse von BNP Paribas Real Estate.

„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“, betont Riza Demirci, Geschäftsführer der BNP Paribas Real Estate GmbH und Frankfurter Niederlassungsleiter. 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



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung
für eine Welt im Wandel

PRESSEMITTEILUNG

Segment von 10 bis 25 Mio. € kommen noch auf knapp 470 Mio. € und können um über 12 % zulegen.

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.

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 zum Beispiel 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.

Drei Käufergruppen mit zweistelligen Anteilen

Insgesamt schaffen es drei Käufergruppen zweistellige Umsatzanteile 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 %).

Ähnlich wie an den anderen großen Investmentstandorten spiegelt sich auch in Frankfurt die hohe



PRESSEMITTEILUNG

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“, fasst Riza Demirci die Aussichten zusammen.

Alle Pressemitteilungen finden Sie auch auf unserer Homepage www.realestate.bnpparibas.de

Über BNP Paribas Real Estate

BNP Paribas Real Estate ist ein führender internationaler Immobiliendienstleister, der seinen Kunden umfassende Leistungen in allen Phasen des Immobilienzyklus bietet: Transaction, Consulting, Valuation, Property Management, Investment Management und Property Development. Mit 5.000 Mitarbeitenden unterstützt das Unternehmen Eigentümer, Mieter, Investoren und die öffentliche Hand in ihren Projekten dank lokaler Expertise in 30 Ländern (eigene Standorte und Allianzpartner) in Europa, Nahost und Asien. BNP Paribas Real Estate ist Teil der BNP Paribas Gruppe, ein weltweit führender Finanzdienstleister.

Weitere Informationen: www.realestate.bnpparibas.com
Real Estate for a changing world

Über BNP Paribas in Deutschland

BNP Paribas ist eine führende europäische Bank mit internationaler Reichweite. In Deutschland ist die BNP Paribas Gruppe seit 1947 aktiv und hat sich mit 12 Geschäftseinheiten erfolgreich am Markt positioniert. Privatkunden, Unternehmen und institutionelle Kunden werden von rund 6.000 Mitarbeitern bundesweit in allen relevanten Wirtschaftsregionen betreut.

Weitere Informationen: www.bnpparibas.de

Pressekontakt:

Chantal Schaum – Tel: +49 (0)69-298 99-948, Mobil: +49 (0)174-903 85 77, chantal.schaum@bnpparibas.com
Viktoria Gomolka – Tel: +49 (0)69-298 99-946, Mobil: +49 (0)173-968 60 86, viktoria.gomolka@bnpparibas.com
Melanie Engel – Tel: +49 (0)40-348 48-443, Mobil: +49 (0)151-117 615 50, melanie.engel@bnpparibas.com



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

**Immobilienberatung
für eine Welt im Wandel**