

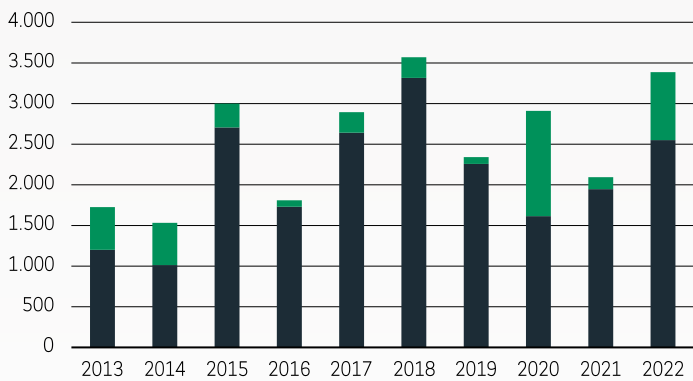


At a Glance **Q2 2022**

# INVESTMENTMARKT FRANKFURT

## Investitionsvolumen 1. Halbjahr

in Mio. € ■ Einzeldeals ■ Portfoliodeals



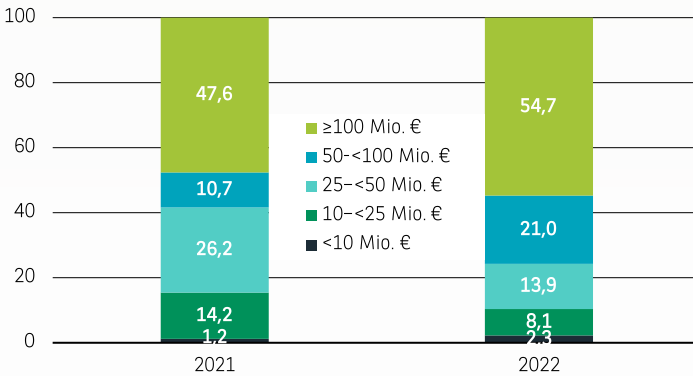
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2022

### ➤ STARKE HALBJAHRESBILANZ DANK JAHRESAUFTAKT

Der Frankfurter Investmentmarkt erzielt zum Halbjahr ein außerordentlich starkes Resultat. Das aktuell verzeichnete gewerbliche Investmentvolumen von 3,39 Mrd. € übertrifft nicht nur den langjährigen Durchschnitt um mehr als ein Drittel, sondern stellt zeitgleich auch die drittbeste je registrierte Zwischenbilanz der Bankenmetropole dar. Im bundesweiten Ranking der A-Standorte liegt Frankfurt damit an zweiter Stelle und muss sich nur Berlin (4,6 Mrd. €) geschlagen geben. Mit anteilig 75 % haben einmal mehr Einzeltransaktionen den Großteil zum Ergebnis beigetragen. Zurückzuführen ist das insgesamt gute Abschneiden allerdings zu großen Teilen auch auf den herausragenden Jahresstart mit gut 2,5 Mrd. €. Durch die geopolitischen Verwerfungen, die getrübtten wirtschaftlichen Aussichten und die nun von der EZB eingeläutete Zinswende war im Laufe des zweiten Quartals eine deutlich abwartendere Haltung vieler Investoren spürbar. Entsprechend ist das aktuelle Quartalsergebnis mit rund 880 Mio. € auch deutlich unterdurchschnittlich.

## Investments nach Größenklassen 1. Halbjahr

in %



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2022

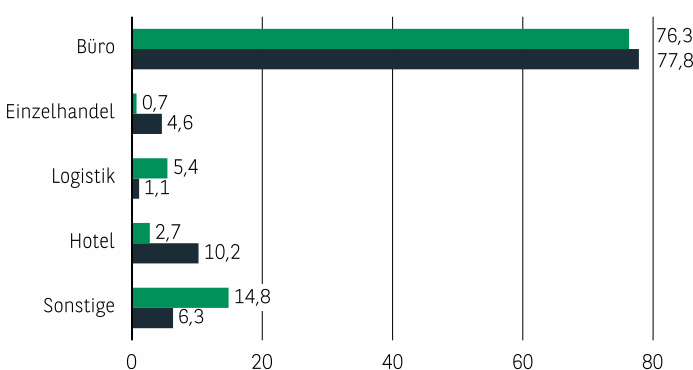
### ➤ GROSSDEALS DOMINIEREN ERGEBNIS

Mehr als 1,85 Mrd. € entfallen im ersten Halbjahr auf Großdeals mit einem Volumen von mindestens 100 Millionen €, was einer neuen Bestmarke entspricht. Bedeutend hierzu beigetragen hat der von BNPPRE begleitete Verkauf des Marienturms, den DWS für eine Pensionskasse für mehr als 800 Mio. € erworben hat. Ebenfalls sehr dynamisch präsentieren sich auch die mittleren Größenklassen. Das Segment von 50 bis 100 Mio. € beispielsweise toppt mit einem registrierten Volumen von rund 712 Mio. € seinen langjährigen Schnitt um fast 30 %. Ebenfalls einen bedeutenden Umsatzanteil können auch Abschlüsse im Bereich 25 bis 50 Mio. € verzeichnen, die knapp 14 % zum Ergebnis beitragen.

## Investments nach Objektart 1. Halbjahr

in %

■ 2022 ■ 2021

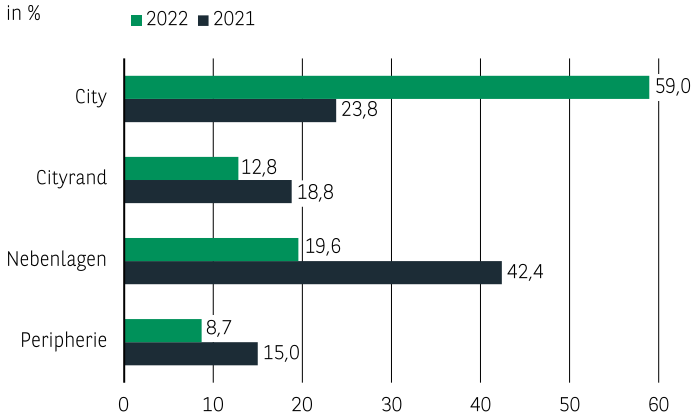


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2022

### ➤ BÜRO-INVESTMENTS WEITER AM BELIEBTESTEN

Auch im ersten Halbjahr 2022 sind Büro-Investments die mit großem Abstand beliebteste Objektklasse in der Banken- und Finanzmetropole. Zwar ist ihr Marktanteil im Vergleich zu 2021 minimal gesunken, allerdings entspricht der aktuelle Beitrag von 76 % rund 2,58 Mrd. € womit das Vorjahresresultat um fast 60 % übertroffen wurde. Auch auf Logistikobjekte entfallen bedeutende Anteile. Mit 184 Mio. € kommen sie auf ihr bisher drittbestes Halbjahresergebnis. Einen auffallend großen Beitrag leistet zudem die Sammelkategorie der sonstigen Objektarten, wovon sich zuletzt einige Grundstücksverkäufe sowie Mixed-Use-Objekte verbergen.

**Investments nach Lage 1. Halbjahr**



**CITYLAGEN MIT ABSTAND AM STÄRKSTEN**

In der Frankfurter City wurden in der ersten Jahreshälfte knapp 2 Mrd. € investiert, womit sie mit großem Abstand die Umsatzverteilung nach Lagen anführt. Neben dem Marienturm sind noch einige weitere großvolumige Transaktionen für das starke Abschneiden mitverantwortlich. Der im Vorjahresvergleich stärkste Rückgang konnte mit 22 Prozentpunkten in den Nebenlagen verzeichnet werden. Absolut gesehen entsprechen die hier registrierten 662 Mio. € allerdings einem immer noch leicht überdurchschnittlichen Ergebnis.

**Investments nach Käufergruppen 1. Halbjahr**



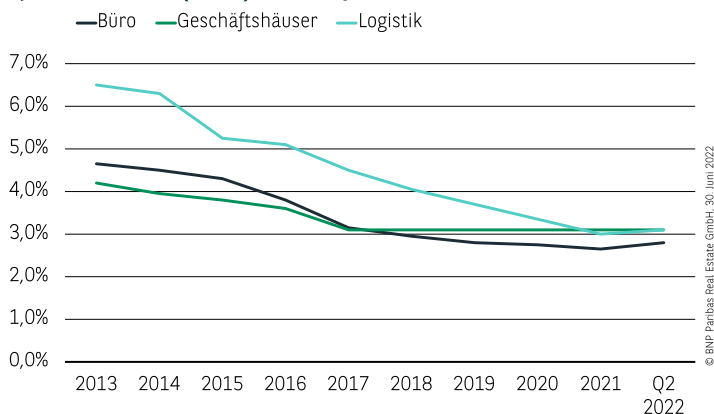
**PENSIONSKASSEN AN DER SPITZE**

Pensionskassen stehen mit anteilig 31 % zum Halbjahr an der Spitze des Rankings der Käufergruppen, was zu großen Teilen auf den Ankauf des Marienturms zurückzuführen ist. Einen ungewöhnlich hohen Umsatzbeitrag leisten auch Equity/Real Estate Funds mit 18 %, was im Zusammenhang mit der Alstria-Übernahme durch Brookfield steht. Ebenfalls zweistellige Anteile trugen zudem Spezialfonds (12 %) und Versicherungen (10,5 %) bei.

**RENDITEN STEIGEN ERSTMALS SEIT DER FINANZKRISE**

Der Wandel bei den Finanzierungsbedingungen macht sich zunehmend in der Entwicklung der Yields bemerkbar. So ist die Netto-Spitzenrendite jeweils im Büro- und Logistiksegment erstmals seit der Finanzkrise wieder gestiegen. Während der Anstieg im Logistikbereich 10 Basispunkte ggü. dem Vorquartal beträgt und somit in der Spitze nun 3,10 % anzusetzen sind, liegt das Plus im Office-Segment bei 15 Basispunkten, sodass die Prime Yield hier bei aktuell 2,80 % steht. Eine Seitwärtsbewegung ist demgegenüber bisher bei Geschäftshäusern zu vermelden. In den Frankfurter Top-Lagen werden stabile 3,10 % notiert.

**Spitzenrenditen (netto) nach Objektart**



**PERSPEKTIVEN**

Durch die neue Realität auf den Finanzmärkten und das veränderte Zinsumfeld befinden sich die Investmentmärkte vorerst in einer Preisfindungsphase, in der sich Verkäufer und Käufer zunächst auf ein neues Niveau einigen müssen, das für beide Seiten tragbar ist. Erfahrungsgemäß dürfte es sich hierbei um einen schrittweisen Prozess handeln, der einige Zeit in Anspruch nimmt. Dass die Nutzermärkte im Großteil der Assetklassen weiterhin gut laufen, ist als ein positives Zeichen zu werten. Aus heutiger Perspektive, dürften sich die Netto-Spitzenrenditen je nach Objektart weiter ausdifferenzieren und in den kommenden Monaten nach oben bewegen. Für eine seriöse Aussage darüber, bei welchem Niveau sie sich schließlich einpendeln werden, fehlt es aktuell in der Breite noch an der nötigen Evidenz. Es erscheint aber nicht unwahrscheinlich, dass das Transaktionsgeschehen zum Jahresende bereits wieder etwas an Fahrt gewinnen wird.

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.