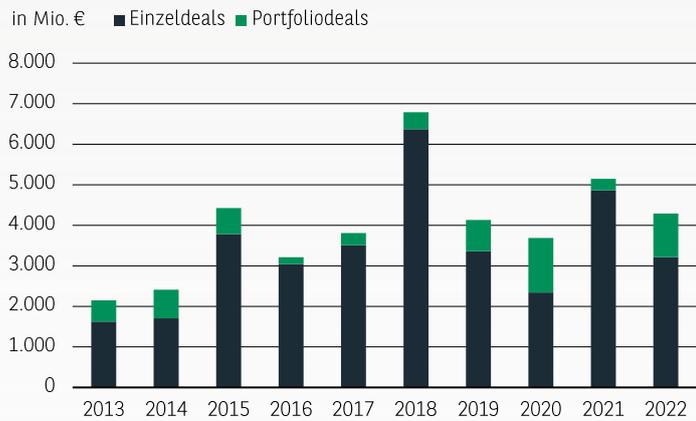




At a Glance **Q3 2022**

INVESTMENTMARKT FRANKFURT

Investitionsvolumen Q1-Q3



STABILITÄT NACH FULMINANTEM JAHRESAUFTAKT

Das gewerbliche Investmentvolumen beläuft sich auf dem Frankfurter Immobilienmarkt bis Ende September auf rund 4,3 Mrd.€. Zwar wird das sehr starke Resultat aus dem Vorjahr, in das unter anderem die größte jemals registrierte Bürotransaktion im deutschen Markt mit dem T1 im Projekt Four (1,4 Mrd. €) eingeflossen war, um knapp 17 % verfehlt, es ist aber immer noch das dritte beste Ergebnis der letzten 10 Jahre. Der langjährige Durchschnitt wurde um rund 7 % übertroffen, was vor dem Hintergrund der gestiegenen Finanzierungskosten und der sich eintrübenden konjunkturellen Entwicklung umso bemerkenswerter ist. Nach einem fulminanten Jahresauftakt im ersten Quartal mit 2,5 Mrd. € platziertem Kapital präsentiert sich der Markt nun sehr stabil. Auf 880 Mio. € im zweiten Quartal folgten 905 Mio. € im dritten Quartal. Traditionell entfällt auf Einzeltransaktionen der Großteil des Investmentvolumens. Im laufenden Jahr fällt ihr Anteil mit rund 75 % bisher sogar leicht unterdurchschnittlich aus. Für den Portfolioanteil von rund 25 % zeichnet in erster Linie die alstria-Übernahme durch Brookfield im ersten Quartal verantwortlich.

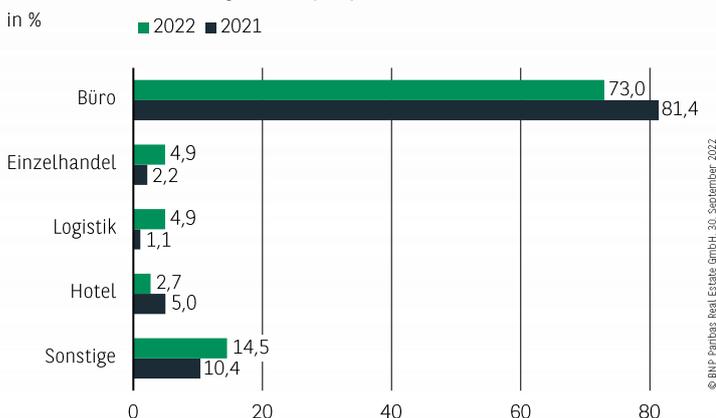
Investments nach Größenklassen Q1-Q3



MITTLERES GRÖSSENSEGMENT GEWINNT MARKTANTEILE

Großdeals mit einem Transaktionsvolumen von jeweils über 100 Mio. € haben im laufenden Jahr bisher rund 2,5 Mrd. € und damit überproportional zum Gesamtergebnis beigetragen. Ihr Marktanteil beläuft sich entsprechend auf gut 58 %, was in etwa dem Schnitt der letzten Jahre entspricht. Trotz der spürbar gestiegenen Finanzierungskosten wurden auch im dritten Quartal Verträge in dieser Größenordnung abgeschlossen, darunter das Sky in Eschborn, was ein starkes Zeichen für den Frankfurter Markt und die langfristigen Perspektiven des Wirtschaftsstandorts ist. Vergleichsweise viel Bewegung war jüngst im Größensegment zwischen 50 und 100 Mio. € mit rund 17 % Marktanteil zu beobachten. Bis Ende September wurden rund 747 Mio. m² in dieser Größenklasse platziert.

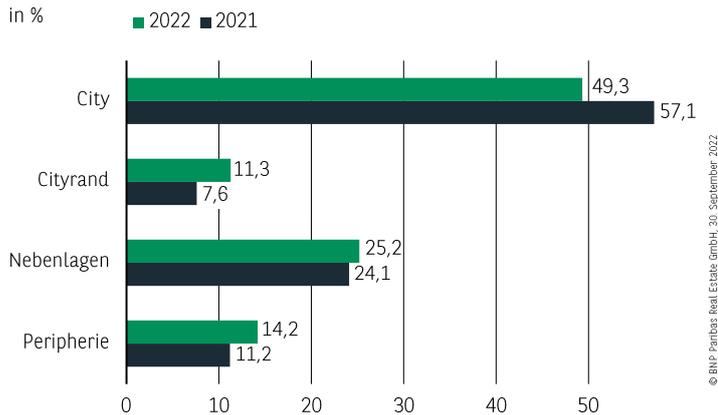
Investments nach Objektart Q1-Q3



EINZELHANDEL UND LOGISTIK LEGEN ZU

Mit deutlichem Abstand machen weiterhin Büroinvestments mit einem Anteil von 73 % den Großteil des Investmentmarkts aus, auch wenn ihr Beitrag gegenüber dem Vorjahreszeitraum um rund 8 Prozentpunkte gesunken ist. Einen Bedeutungsgewinn haben hingegen der Einzelhandel und Logistik erfahren. Die Anteile der beiden Objektarten haben sich jeweils, ausgehend von einem niedrigen Niveau, auf 4,9 % mehr als verdoppelt.

Investments nach Lage Q1-Q3



FRANKFURTER CITY BEGEHRTESTE LAGE

In den ersten 9 Monaten steht die Frankfurter City für knapp die Hälfte (49 %) des Investmentvolumens. Der Anteil gegenüber dem Vorjahreszeitraum ist damit wieder leicht rückläufig und liegt unter dem 10-Jahresdurchschnitt (55 %). Deutlich hinzugewinnen konnte der Cityrand. Hier ist, ausgehend von einem niedrigen Niveau (8 %), ein Anstieg auf 11 % im Vorjahresvergleich zu verzeichnen. Ebenso um drei Prozentpunkte ist der Anteil der Peripherie (14 %) gestiegen. Mit den hier registrierten 610 Mio. € erreicht die Peripherie eine neue Bestmarke.

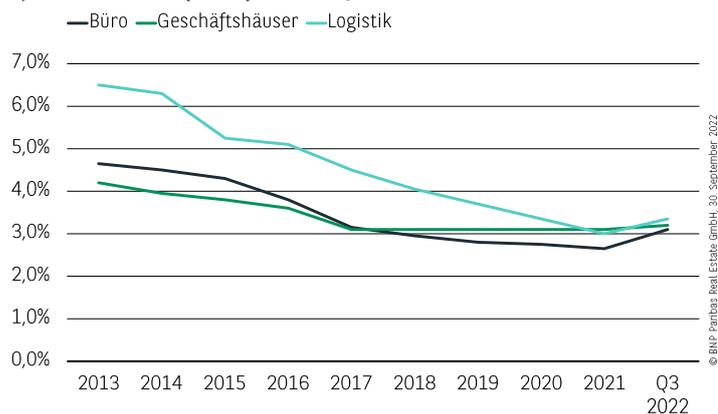
Investments nach Käufergruppen Q1-Q3



PENSIONSKASSEN AM AKTIVSTEN

Die Käuferstruktur wurde in den ersten drei Quartalen durch Pensionskassen mit 31 % dominiert. Im langjährigen Durchschnitt hingegen kommen Pensionskassen auf einen deutlich geringeren Anteil von nur 12 %. Diese hohe Quote ist zu einem Großteil auf den Ankauf des Marieturms mit einem Investmentvolumen von über 800 Mio. € zurückzuführen. Einen überdurchschnittlich hohen Umsatzbeitrag leisten auch Equity/Real Estate Funds mit 19 %. Einen wesentlichen Beitrag steuerte hierzu die alstria-Übernahme durch Brookfield bei. Versicherungen haben mit 8 % einen unterdurchschnittlichen Beitrag zum Umsatz (10-Jahresdurchschnitt: 12 %) zu verzeichnen.

Spitzenrenditen (netto) nach Objektart



SPITZENRENDITEN STEIGEN WEITER

Die deutlich veränderten Finanzierungsbedingungen finden ihren Ausdruck in den seit Ende des ersten Quartals angesprungenen Spitzenrenditen. So ist die Netto-Spitzenrendite im Bürosegment um 30 Basispunkte auf 3,1 % und im Logistiksegment um 25 Basispunkte auf 3,35 % gegenüber dem 2. Quartal angestiegen. Die Spitzenrenditen von innerstädtischen Geschäftshäusern haben mit einer Dekompression von 10 Basispunkten auf 3,2 % im dritten Quartal erstmals wieder eine Steigerung zu verzeichnen.

PERSPEKTIVEN

Durch das neue Zinsumfeld und den fundamentalen Wandel an den Kapitalmärkten befinden sich die Investmentmärkte aktuell in einer Konsolidierungs- und Preisfindungsphase. Typischerweise verläuft dieser Prozess, bei dem sich Käufer und Verkäufer erst auf ein neues Preisniveau einigen müssen, graduell. Vor dem Hintergrund weiterer zu erwartender Zinserhöhungen im Oktober und Dezember dürfte sich der Renditeanstieg auch im vierten Quartal fortsetzen. Für die ersten 9 Monate war eine sehr solide Nachfrage in der Finanzmetropole zu verzeichnen. Dennoch dürften sich die anziehenden Finanzierungskosten und die abflauende Konjunktur auch auf den Frankfurter Investmentmarkt auswirken. Eine fulminante Jahresendrallye erscheint in diesem Kontext eher unwahrscheinlich.

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: 30.09.2022

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