

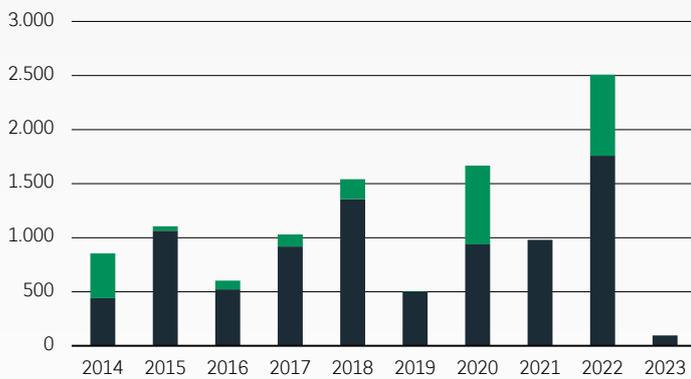


Q1 2023

INVESTMENTMARKT FRANKFURT

Investitionsvolumen in Frankfurt Q1

in Mio. € ■ Einzeldeals ■ Portfoliodeals



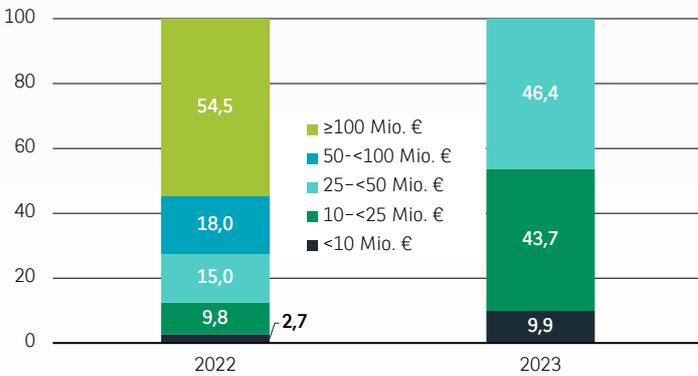
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2023

KAUM UMSATZ AUF DEM INVESTMENTMARKT

Dass der Frankfurter Investmentmarkt aufgrund seiner Struktur mit den veränderten Finanzierungsbedingungen und den daraus resultierenden Unsicherheiten und Problemen zu kämpfen haben würde, war zu erwarten. Dass das Transaktionsgeschehen im ersten Quartal aber fast zum Stillstand kommen würde, erscheint doch etwas überraschend. Die traditionell starke Fokussierung einerseits auf Büroobjekte, andererseits auf großvolumige Core-Objekte, hat dazu geführt, dass in Frankfurt viele große Verkäufe, die sich bereits letztes Jahr in der Vermarktung befanden, nach den starken Zinserhöhungen vorläufig gestoppt wurden. Dieser Effekt fiel in der Mainmetropole deutlich stärker aus als in allen anderen Städten, wodurch sich das Produktangebot schlagartig erheblich reduziert hat. Gleichzeitig schwächeln zum Jahresanfang noch die Nutzermärkte im Zuge der noch nicht vollständig gefestigten Konjunktur. Außerdem sorgt die weitere Entwicklung des ESG-Themas für eine gewisse Unsicherheit auf der Käuferseite. Parallel dazu sind gerade großvolumige Core-Deals in überproportionalem Maße von den noch nicht abgeschlossenen Preisfindungsprozessen betroffen. In der Konsequenz liegt der Investmentumsatz im ersten Quartal bei nur 96 Mio. € und damit dem schwächsten jemals registrierten Wert, der ausschließlich aus wenigen Einzelabschlüssen resultiert. Anteilig eingerechnete Portfolioverkäufe wurden nicht erfasst. Von den großen deutschen Standorten verzeichnet nur Köln ein noch geringeres Volumen.

Investments nach Größenklassen in Frankfurt Q1

in %



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2023

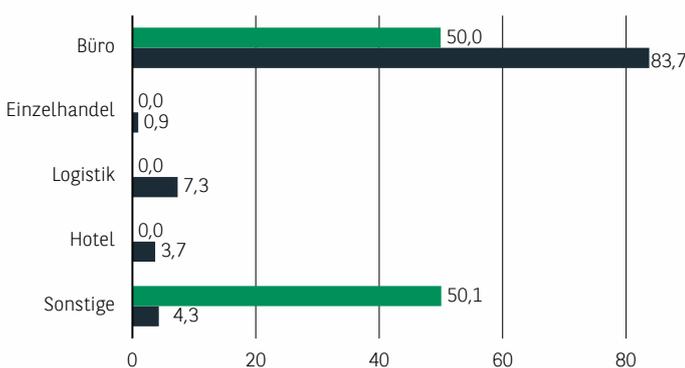
KEIN DEAL ÜBER 50 MIO. €

Wie schwach der Markt gestartet ist, wird auch dadurch unterstrichen, dass in den ersten drei Monaten noch kein Verkauf jenseits der 50-Mio.-€-Marke erfasst werden konnte. Das sehr verhaltene Marktgeschehen spielte sich fast ausschließlich in den beiden Größenklassen zwischen 25 und 50 Mio. € (Anteil: gut 46 %) und von 10 bis 25 Mio. € (Anteil: knapp 44 %) ab. Darüber hinaus trugen kleinere Objekte mit einem Investitionsvolumen bis 10 Mio. € weitere rund 10 % zum Gesamtumsatz bei.

Investments nach Objektart in Frankfurt Q1

in %

■ 2023 ■ 2022

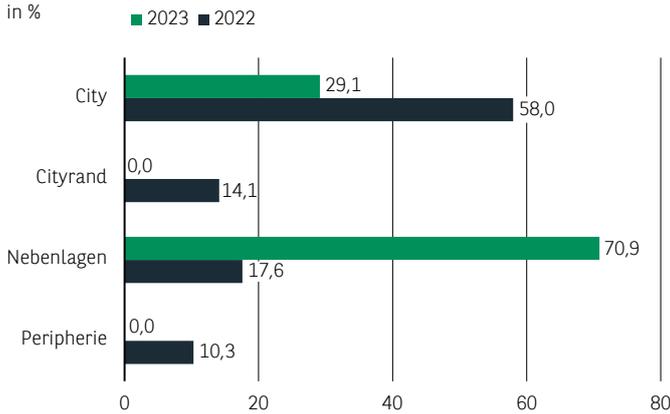


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2023

BÜROANTEIL BEI 50 %

Vom sehr geringen Transaktionsvolumen entfallen 50 % auf die in Frankfurt traditionell stärkste Assetklasse Büro. Im Durchschnitt der letzten Jahre liegt der entsprechende Referenzwert in etwa bei 70 %. Darüber hinaus wurden die übrigen 50 % des Umsatzes in der Sammelkategorie sonstige gezählt, wohinter sich in diesem Fall vor allem Entwicklungsgrundstücke verbergen. In den übrigen Nutzungsarten, u. a. Einzelhandel, Logistik, Hotel, wurden in den ersten drei Monaten des Jahres bislang keine nennenswerten Verkäufe registriert.

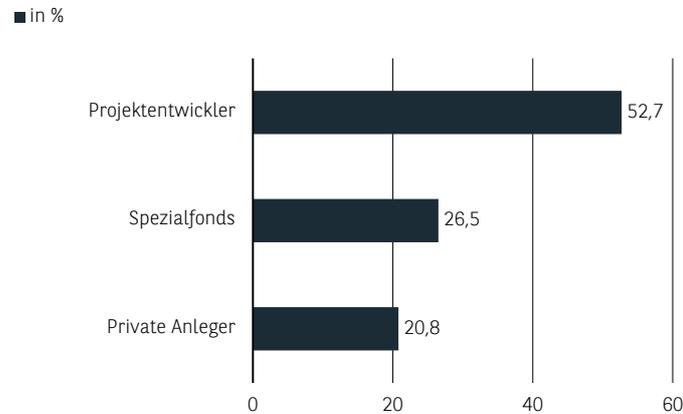
Investments nach Lage in Frankfurt Q1



➤ UMSATZ NUR IN DER CITY UND DEN NEBENLAGEN

In Anbetracht des sehr überschaubaren Transaktionsvolumens überrascht es nicht, dass nur räumlich begrenzt Verkaufsaktivitäten zu beobachten waren. Knapp 71 % des Investmentumsatzes fanden demzufolge in den Nebenlagen statt, die üblicherweise eher ein Viertel zum Ergebnis beitragen. Die übrigen gut 29 % des Resultats wurden in der City getätigt, wobei es sich ausschließlich um Büro-Investments handelt. Demgegenüber konnten bislang weder in der City noch in den peripheren Lagen größere Umsätze verzeichnet werden.

Investments nach Käufergruppen in Frankfurt Q1 2023



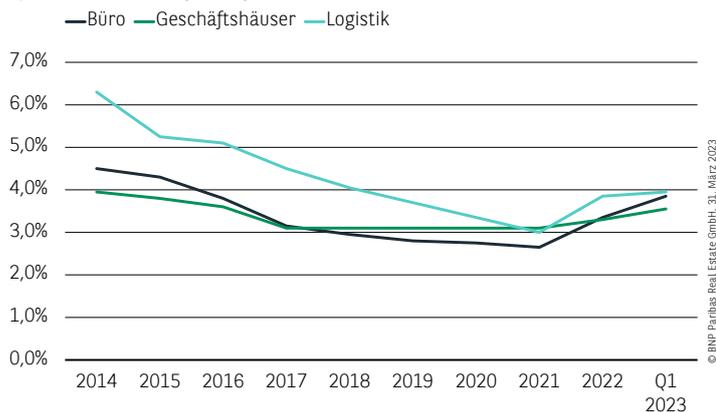
➤ DREI KÄUFERGRUPPEN MIT ZWEISTELLIGEN ANTEILEN

Ähnlich überschaubar und wenig aussagekräftig zeigt sich auch das bisherige Bild bei den beteiligten Anlegertypen. Insgesamt waren im ersten Quartal lediglich drei Käufergruppen am Marktgeschehen beteiligt. Mit Abstand am meisten investiert haben dabei Projektentwickler, die einen Umsatzbeitrag von knapp 53 % leisten. Auch wenn hinter diesem Ergebnis nur ein geringes Investmentvolumen steckt, unterstreicht es doch, dass es sich im ersten Quartal nur um eine Momentaufnahme handelt und Entwickler grundsätzlich vom Standort Frankfurt weiter überzeugt sind. Darüber hinaus kommen Spezialfonds auf einen Anteil von 26,5 % und private Anleger zeichnen für weitere knapp 21 % verantwortlich.

➤ RENDITEN WEITER IM AUFWÄRTSTREND

Da der Frankfurter Investmentmarkt in besonderem Maße von den Finanzierungsmärkten beeinflusst wird und die Preisfindungsphase, gerade im Core-Segment, noch nicht ganz abgeschlossen ist, überrascht es nicht, dass die Renditen auch im ersten Quartal noch zugelegt haben. Im Zuge der erfolgten Zinserhöhungen der großen Notenbanken haben die Netto-Spitzenrenditen für Bürohäuser noch einmal deutlich um 50 Basispunkte auf jetzt 3,85 % zugelegt. Für innerstädtische Geschäftshäuser haben sie um 25 Basispunkte auf 3,55 % angezogen, und im Logistiksegment notieren sie aktuell bei 3,95 %.

Spitzenrenditen (netto) nach Objektart in Frankfurt



➤ PERSPEKTIVEN

Auch wenn nicht davon auszugehen ist, dass die Investmentumsätze im weiteren Jahresverlauf auf dem bisherigen Niveau verharren werden, ist zu erwarten, dass der Preisanpassungsprozess noch nicht vollständig abgeschlossen ist. Für eine nachhaltige Belebung des Marktgeschehens und damit auch wieder steigende Transaktionsvolumina ist ein Ende der Zinserhöhungen der Notenbanken eine zwingende Voraussetzung. Wann dieser Prozess abgeschlossen sein wird, ist kaum prognostizierbar, auch wenn vieles dafür spricht, dass dies im Laufe der zweiten Jahreshälfte passieren könnte. Unbestritten scheint aber, dass der Umsatz 2023 erheblich unter dem langjährigen Durchschnitt liegen 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.