

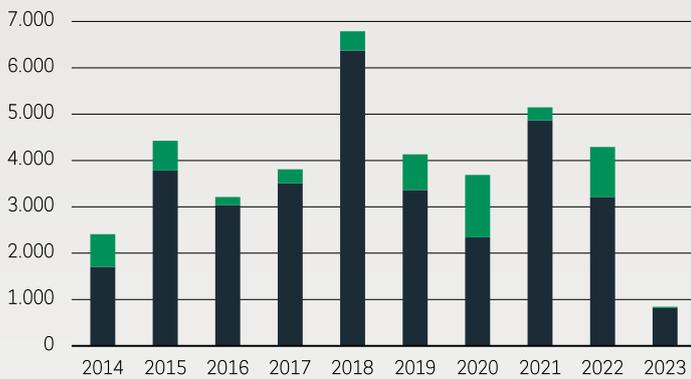


At a Glance **Q3 2023**

INVESTMENTMARKT FRANKFURT

Investitionsvolumen Q1-Q3

in Mio. € ■ Einzeldeals ■ Portfoliideals



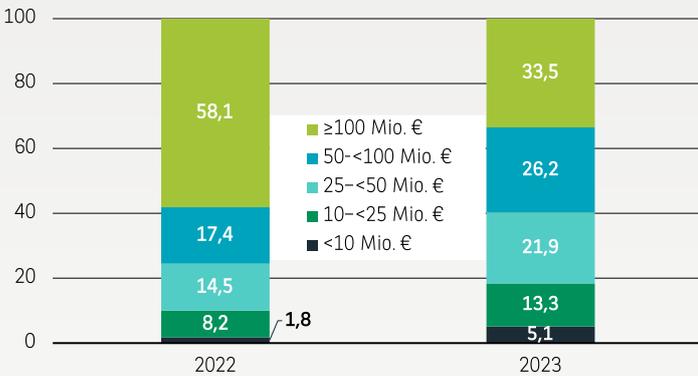
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2023

FRANKFURTER INVESTMENTMARKT WEITER AUF STAND-BY

Mit einem Transaktionsvolumen von lediglich 844 Mio. € im laufenden Jahr befindet sich der Frankfurter Investmentmarkt weiterhin in einer Art Stand-by-Modus, auch wenn im dritten Quartal mit einem Umsatz von 400 Mio. € eine leichte Belebung im Vergleich zu den Vorquartalen zu beobachten war. Verantwortlich für den geringen Umsatz, der 80 % unter Vorjahresniveau liegt, ist vor allem das Fehlen großer Bürotransaktionen aufgrund der noch nicht abgeschlossenen Preisfindungsphase. Die Korrektur in diesem Marktsegment zwischen den Zeiten der Nullzinspolitik und dem aktuellen Finanzierungsumfeld ist besonders groß, und solange keine Sicherheit bezüglich des Preisniveaus besteht, bringen Verkäufer kaum großvolumige Core-Objekte auf den Markt. Für den Frankfurter Investmentmarkt fällt das traditionell wichtigste Marktsegment damit im laufenden Jahr fast vollständig aus. Dass dieser Umstand von den Marktteilnehmern als temporäre Situation eingeschätzt wird, zeigt sich nicht zuletzt am lebhaften Umsatz mit Entwicklungsgrundstücken. Viele Entwickler bringen sich in Position, um am zu erwartenden Aufschwung der Märkte in den nächsten Jahren partizipieren zu können.

Investments nach Größenklassen Q1-Q3

in %



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2023

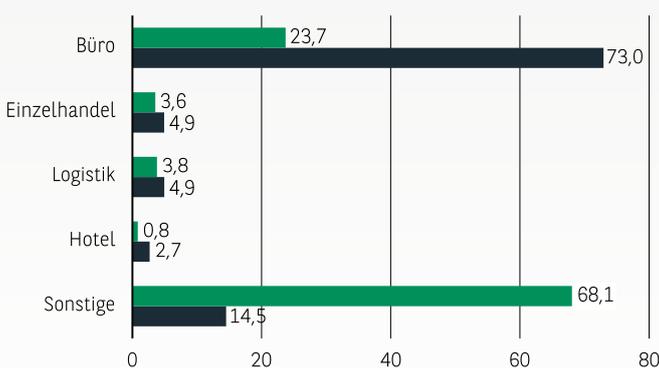
KEINE DOMINANZ VON GROSSDEALS

Während der Anteil großer Verkäufe im dreistelligen Millionenbereich im Durchschnitt der letzten zehn Jahre bei knapp 50 % lag, bewegt er sich aktuell bei lediglich einem Drittel. Deutlicher wird der Bedeutungsverlust in absoluten Zahlen. Nach im Schnitt rund 2 Mrd. € in den letzten zehn Jahren kommt dieses Marktsegment aktuell nur auf gut 280 Mio. €. Verkäufe mit einem Volumen von 50 bis 100 Mio. € steuern bisher gut 26 % zum Gesamtergebnis bei und die Größenklasse von 25 bis 50 Mio. € ist für weitere knapp 22 % verantwortlich. Kleinere Deals bis 25 Mio. € konnten ihren relativen Anteil zwar leicht steigern, mussten absolut betrachtet aber ebenfalls Umsatzrückgänge hinnehmen.

Investments nach Objektart Q1-Q3

in %

■ 2023 ■ 2022

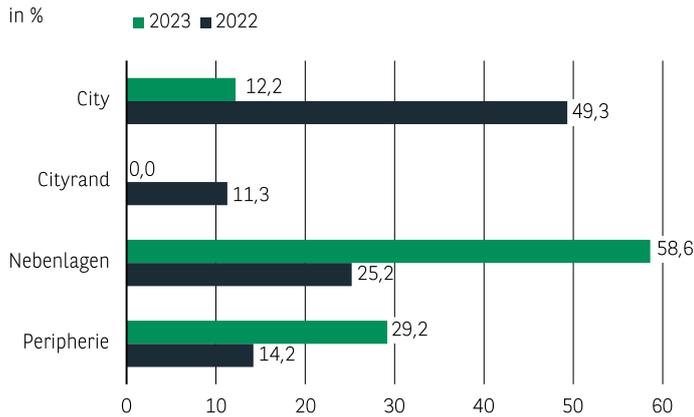


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2023

ENTWICKLUNGSGRUNDSTÜCKE MIT HÖCHSTEM ANTEIL

Dass Büroimmobilien, die traditionell wichtigste Assetklasse des Frankfurter Investmentmarktes, besonders stark unter den aktuellen Rahmenbedingungen leiden, unterstreicht ihr geringer Anteil am Umsatz. Mit knapp 24 % bleiben sie weit hinter dem üblichen Durchschnittswert von rund 70 % zurück. Lebhaft zeigte sich dagegen der Handel mit Entwicklungsgrundstücken, die Teil der Kategorie sonstige sind. Mit fast 350 Mio. € tragen sie etwa 41 % zum Investmentvolumen bei. Auch absolut betrachtet ist dies ein sehr respektables Ergebnis und unterstreicht das langfristige Vertrauen in den Markt. Einzelhandels- und Logistikobjekte kommen darüber hinaus auf jeweils knapp 4 % Umsatzanteil.

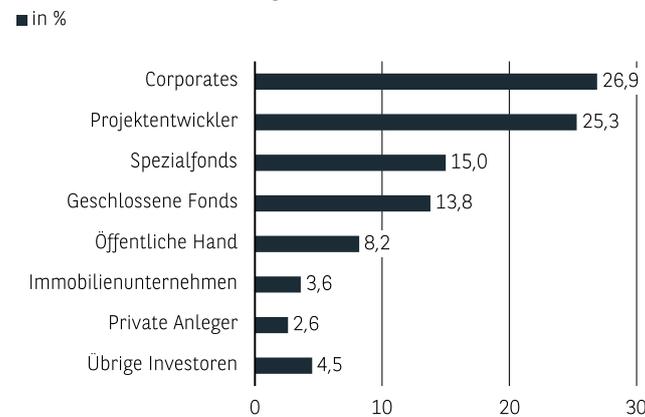
Investments nach Lage Q1-Q3



PERIPHERE STANDORTE MIT HOHEN UMSATZANTEILEN

Auch in der Verteilung des Transaktionsvolumens über das Marktgebiet spiegelt sich die momentane Situation eindrucksvoll wider. Während üblicherweise die City- und Cityrandlagen im Fokus des Investmentgeschehens stehen, sind es im laufenden Jahr ganz klar eher die peripheren Lagen. Weit an die Spitze gesetzt haben sich die Nebenlagen mit einem Anteil von fast 59 %. Auf dem zweiten Platz folgt dann die Peripherie mit weiteren gut 29 %. Zusammen kommen diese beiden Kategorien auf einen Umsatzanteil von 88 %. Durchschnittlich tragen sie demgegenüber lediglich knapp 40 % bei. Die verbleibenden 12 % entfallen auf die City, deren langfristiger Schnitt bei rund 50 % liegt. In den Cityrand-Zonen konnten bislang noch keine nennenswerten Verkäufe registriert werden.

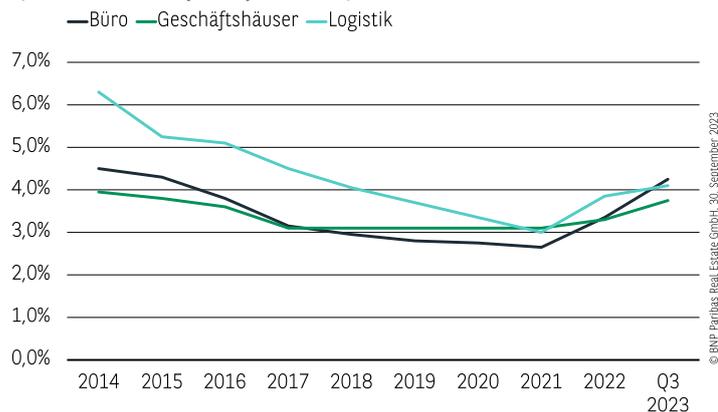
Investments nach Käufergruppen Q1-Q3



CORPORATES UND PROJEKTENTWICKLER AM AKTIVSTEN

Insgesamt kommen vier Käufergruppen auf zweistellige Umsatzanteile. Etwas überraschend sichern sich Corporates mit einem Anteil von knapp 27 % die Spitzenposition. Hier zeigt sich eindrucksvoll, welchen strukturellen Einfluss die aktuell schwierigen Rahmenbedingungen auf die Märkte haben. Der zweite Rang der Projektentwickler, die gut ein Viertel beisteuern, überrascht dagegen nicht, da sie sich in schwächeren Märkten traditionell mit Grundstückszukäufen neu positionieren. Auf den weiteren Plätzen folgen Spezialfonds mit 15 %, geschlossene Fonds mit knapp 14 % sowie die öffentliche Hand mit gut 8 %.

Spitzenrenditen (netto) nach Objektart



RENDITEN HABEN WEITER ZUGELEGT

Nach den Zinsschritten der großen Notenbanken haben die Netto-Spitzenrenditen im dritten Quartal erwartungsgemäß weiter leicht angezogen. Im Bürosegment liegen sie aktuell bei 4,25 % und damit 25 Basispunkte höher als im zweiten Quartal. Leicht um zehn Basispunkte zugelegt haben auch die Spitzenrenditen für Logistikobjekte, die jetzt bei 4,10 % notieren. Unverändert zeigen sie sich demgegenüber bei innerstädtischen Geschäftshäusern. In diesem stärker durch private Anleger dominierten Segment sind weiter 3,75 % anzusetzen.

PERSPEKTIVEN

Die Rahmenbedingungen für den Frankfurter Investmentmarkt werden sich auch im Schlussquartal des Jahres nicht wesentlich ändern. Aktuell deutet vieles darauf hin, dass sowohl die FED als auch die EZB noch mindestens einmal in diesem Jahr die Leitzinsen erhöhen werden, sodass die Preisfindungsphase voraussichtlich erst Anfang des nächsten Jahres abgeschlossen sein dürfte. Dies ist die Voraussetzung für eine deutliche Belebung des Umsatzes, insbesondere mit großvolumigen Büroobjekten. Vor diesem Hintergrund wird das Investitionsvolumen erst nächstes Jahr wieder spürbar anziehen, wobei der Umsatzzuwachs sich im zweiten Halbjahr sichtbar beschleunigen sollte.

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: 30.09.2023

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