

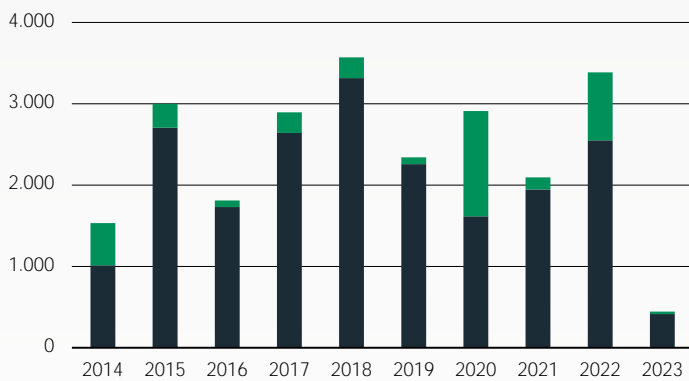


At a Glance **Q2 2023**

INVESTMENTMARKT FRANKFURT

Investitionsvolumen 1. Halbjahr

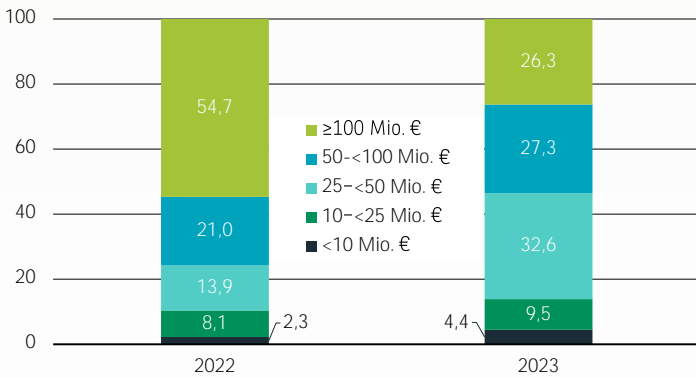
in Mio. € ■ Einzeldeals ■ Portfoliodeals



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2023

Investments nach Größenklassen 1. Halbjahr

in %

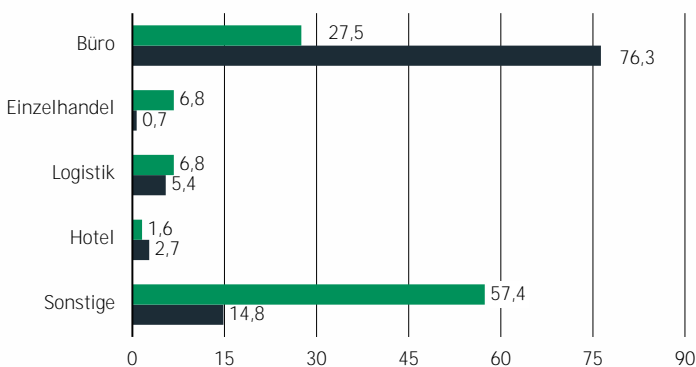


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2023

Investments nach Objektart 1. Halbjahr

in %

■ 2023 ■ 2022



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2023

➤ ABWARTENDE HALTUNG AUF DEM INVESTMENTMARKT

Das Ergebnis auf dem Frankfurter Investmentmarkt ist auch zur Jahreshälfte ernüchternd. Zwar kann nach einem sehr schwachen Jahresauftakt mit 96 Mio. € im ersten Quartal 2023 nun ein Zwischenresultat von 444 Mio. € vermeldet werden, allerdings notiert das Ergebnis rund 81 % unter dem 10-Jahresdurchschnitt und damit auf dem Niveau des Jahres 2010. Dass das sehr starke Vorjahresquartal um knapp 87 % verfehlt wurde, wundert angesichts des weiterhin herausfordernden Zins- und Wirtschaftsumfelds kaum. Auch der Frankfurter Investmentmarkt bekommt zu spüren, dass die Preisfindungsphase nach mehr als einem Jahr nicht abgeschlossen ist. Die Schere der Preiserwartungen zwischen Verkäufern und Käufern ist im Frühsommer 2023 weiterhin nicht geschlossen. Hinzu kommt das Fehlen starker und positiver Signale aus dem Bürovermietungsmarkt, der zur Jahreshälfte noch keinen Vertragsabschluss jenseits der 10.000 m² vermelden kann und damit als Stütze zur Marktbelebung vorerst noch ausfällt. Diese Faktorenkombination zeichnet in erster Linie für die aktuell noch geringe Marktdynamik verantwortlich.

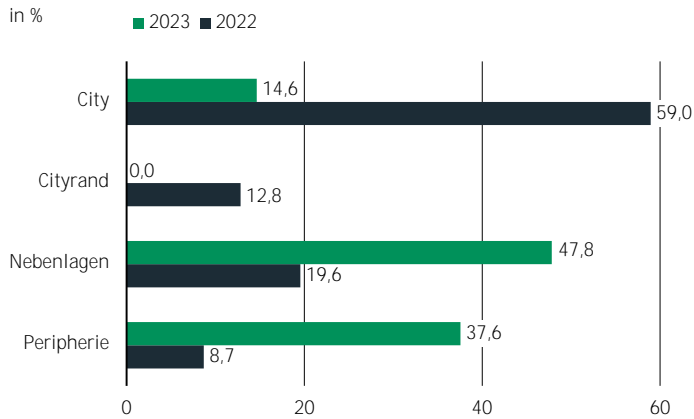
➤ STÄRKSTE TRANSAKTIONSTÄTIGKEIT UNTER 50 MIO. €

Im ersten Halbjahr haben Investmenttransaktionen mit einem Volumen jenseits der 100-Mio.-€-Marke zwar gut 26 % zum registrierten Umsatz beigetragen, allerdings zeichnet hierfür einzig der Verkauf des Haus des Lebenslangen Lernens HLL in Dreieich verantwortlich. Weitere 27 % haben Investments in der Größenordnung zwischen 50 und 100 Mio. € beigesteuert. Die höchste Transaktionsdynamik wird im Segment unter 50 Mio. € registriert, insbesondere in der Größenklasse 25 bis 50 Mio. €. Zwar fällt auch hier das Volumen deutlich unterdurchschnittlich aus, allerdings ist die Deal-Anzahl vergleichsweise groß. Der Preisfindungsprozess vollzieht sich deutlich schneller als im großvolumigen Segment.

➤ WEITERHIN KAUM BEWEGUNG BEI BÜRO

Die Transaktionstätigkeit in Frankfurts traditioneller Königsklasse Büro hinkt weiterhin. Zwar beläuft sich ihr Marktanteil auf rund 27,5 %, aber sowohl im Vergleich zum Vorjahr wie auch zum Langzeitdurchschnitt sind Einbußen von mehr als 90 % zu registrieren. Investoren treiben besonders in dieser Assetklasse Fragen der Finanzierung und der zukünftigen Nutzungsmuster um. Dass Projektentwickler und Investoren aber um die Werthaltigkeit und Chancen Frankfurts wissen, unterstreicht die Dynamik bei den Entwicklungsgrundstücken. Sie sind Haupttreiber für den hohen Umsatz der Sammelkategorie „Sonstige“. Einzelhandel und Logistik kommen jeweils auf einen Marktanteil von 6,8 %.

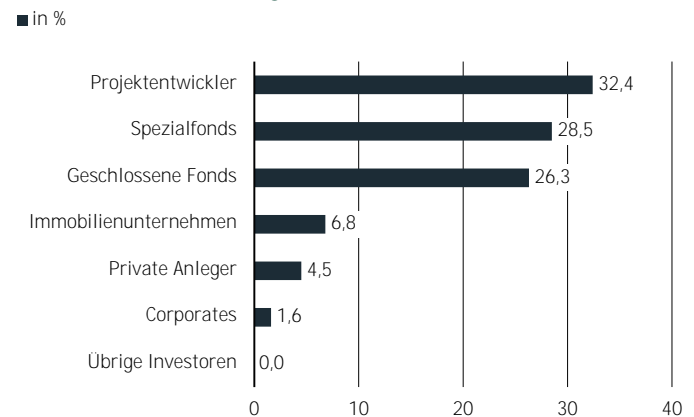
Investments nach Lage 1. Halbjahr



NEBENLAGEN UND PERIPHERIE INVESTMENTSCHWERPUNKT

Die weiterhin festzustellende Spanne bei den Preisvorstellungen zwischen Verkäufern und Käufern sowie der in weiten Teilen vorherrschende Produktmangel in Frankfurts zentralen Lagen zeichnen für das geringe Transaktionsvolumen in der City und im Cityrand verantwortlich. Weniger als fünf Deals wurden im ersten Halbjahr in diesen Lagen registriert und das Gesamtinvestmentvolumen bewegt sich zur Jahresmitte nur im zweistelligen Millionenbereich. Die Nebenlagen kommen auf 48 % Marktanteil, aber auch hier verharret das Investmentgeschehen auf sehr niedrigem Niveau. Obwohl der Langzeitdurchschnitt von knapp 700 Mio. € dreimal so hoch notiert wie das aktuelle Ergebnis, fällt positiv ins Gewicht, dass im zweiten Quartal in diesen Lagen auch im Bürosegment mehr Bewegung zu verzeichnen war. Die knapp 38 % Marktanteil gehen auf den Ankauf des Haus des Lebenslagen Lernens in Dreieich für rund 117 Mio. € zurück.

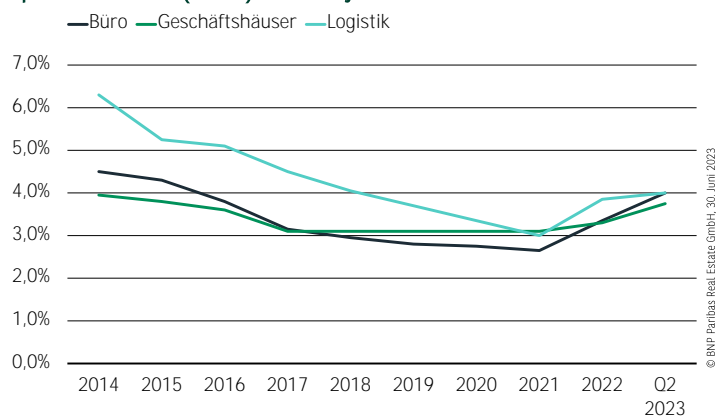
Investments nach Käufergruppen 1. Halbjahr



PROJEKTENTWICKLER MIT GRÖSSTEM ENGAGEMENT

Zur Jahresmitte sind Projektentwickler mit 32 % Marktanteil führend im Investorenfeld. Sie investierten bis dato allen voran in Entwicklungsgrundstücke, aber auch in Büroimmobilien, für die sie eine Revitalisierung anstreben. Spezialfonds reißen sich auf dem zweiten Platz mit 28,5 % ein. Allerdings verfehlt ihr Investitionsvolumen um gut 50 % den 10-Jahresdurchschnitt. Ihr Anlagespektrum umfasst dabei sowohl Büro wie auch Logistik und Pflegeimmobilien. Weitere 26 % haben geschlossene Fonds zum jüngsten Investmentergebnis beigetragen. Hinter diesem Ergebnis steht jedoch einzig die oben erwähnte Transaktion in Dreieich. Alle anderen Käufergruppen kommen auf Marktanteile unter 10 %.

Spitzenrenditen (netto) nach Objektart



RENDITEN WEITER STEIGEND

Der Renditeanstieg hat im zweiten Quartal seine Fortsetzung gefunden. Die Netto-Spitzenrendite notiert im Bürosegment aktuell bei 4,00 %, was gegenüber Q1 einem Plus von 15 Basispunkten entspricht. Um 20 Basispunkte ging es bei Geschäftshäusern auf jetzt 3,75 % nach oben. Ein moderater Anstieg um 5 Basispunkte gegenüber dem Vorquartal wurde für Logistikimmobilien auf jetzt 4,00 % notiert.

PERSPEKTIVEN

Die Preisfindungsphase ist auch auf dem Frankfurter Investmentmarkt noch nicht abgeschlossen, allerdings mehren sich die Zeichen, dass die Dynamik im Annäherungsprozess Fahrt aufnimmt. Sollte die Zinserhöhungsphase der Notenbanken in der zweiten Jahreshälfte beendet werden, dürfte die Preisbildung gegen Ende des Jahres ihr Ende finden. Das Transaktionsgeschehen sollte dann zügig Fahrt aufnehmen. Positiv fällt jetzt schon ins Gewicht, dass der Frankfurter Bürovermietungsmarkt im bundesweiten Vergleich gute Zahlen meldet und Großabschlüsse in der Pipeline sind. Das sollte den Investoren zusätzlich Sicherheit geben.

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: 30.06.2023

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