

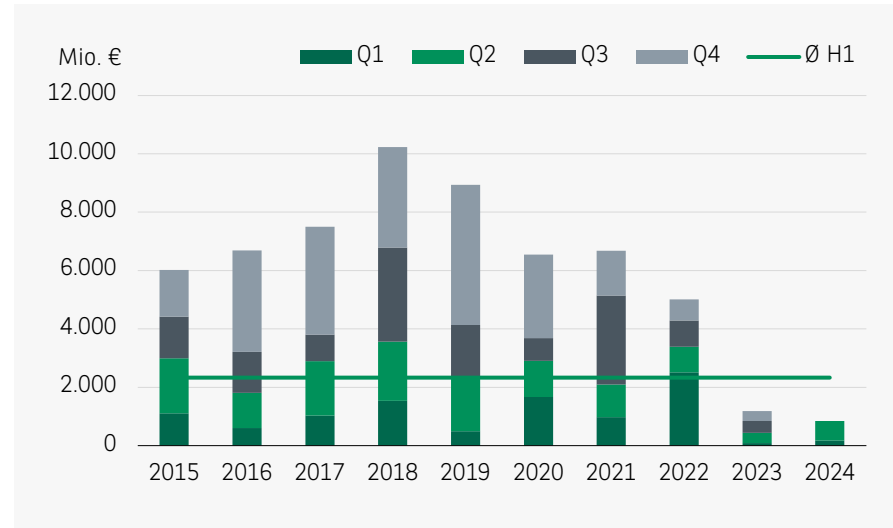


FRANKFURT

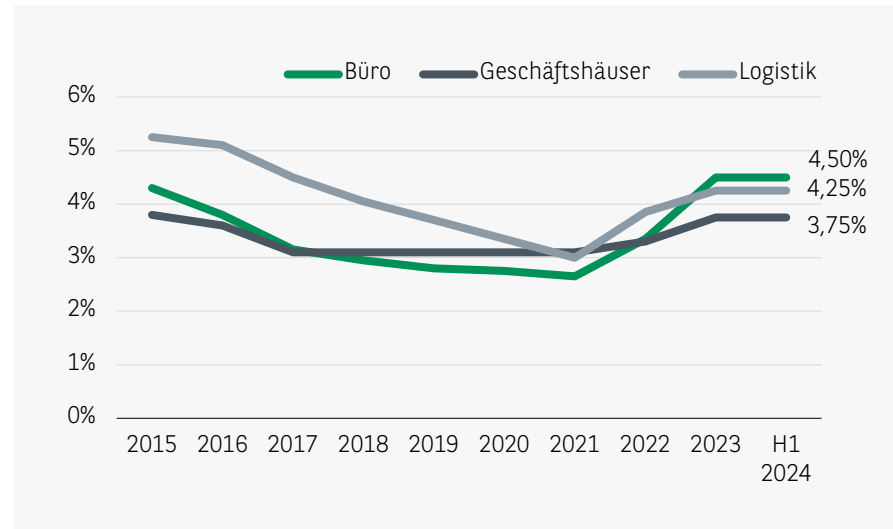
# REPORT INVESTMENTMARKT

H1 2024

## Entwicklung des Investmentvolumens



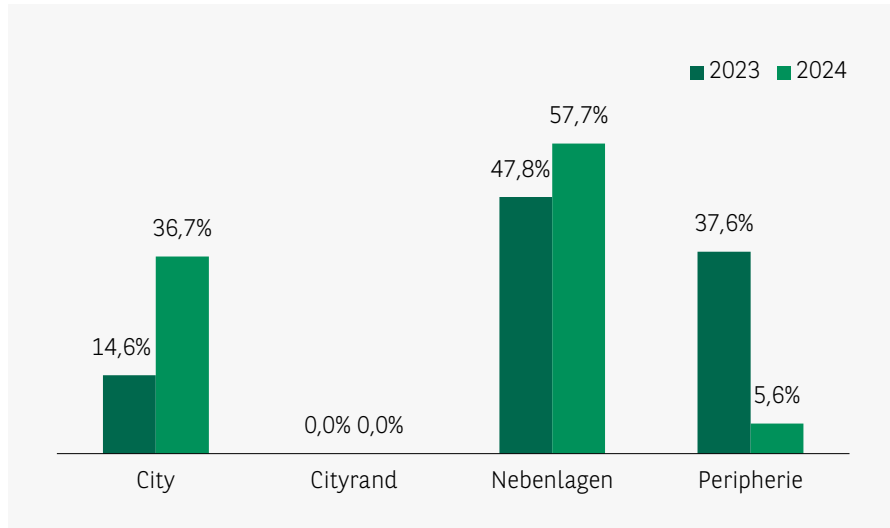
## Spitzenrenditen (netto) nach Objektart



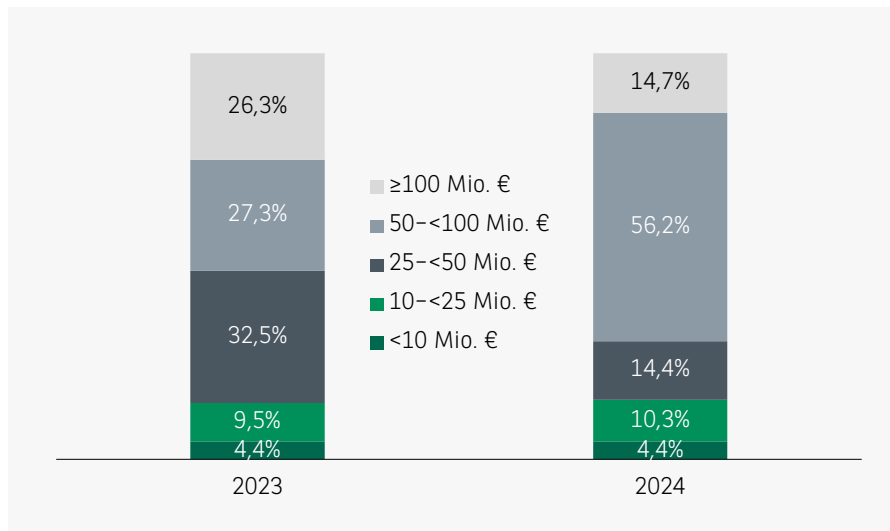
## INVESTMENTVOLUMEN AUF NIEDRIGEM NIVEAU ABER ETWAS MEHR BEWEGUNG IM ZWEITEN QUARTAL

- Der Frankfurter Markt für gewerbliche Immobilien verzeichnet bis zum Ende des ersten Halbjahres ein Transaktionsvolumen von 852 Mio. €. Damit wurde das Ergebnis aus dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum deutlich um rund 92 % übertroffen. Nichtsdestotrotz liegt die aktuelle Halbjahresbilanz damit weiterhin auf einem sehr niedrigen Niveau, sodass der langjährige Durchschnittswert von 2,3 Mrd. € um gut 63 % verfehlt wurde. Positiv hervorgehoben werden kann jedoch, dass nach dem sehr verhaltenen ersten Quartal (174 Mio. €) in den vergangenen drei Monaten eine gewisse Dynamik in den Markt zurückgekehrt ist. Mit 679 Mio. € kann das zweite Quartal unter den aktuellen Rahmenbedingungen zumindest als solide bewertet werden.
- Im Ranking der A-Standorte schiebt sich Frankfurt damit auf den dritten Rang hinter Berlin (2 Mrd. €) und München (1,5 Mrd. €) vor. Betrachtet man nur die für Frankfurt so prägende Assetklasse Büro, ist die Bankenmetropole trotz der weiterhin deutlich unterdurchschnittlichen Transaktionstätigkeit in diesem Segment bundesweit führend. Obwohl weiterhin dreistellige Investments und insbesondere Ankäufe von Bürotürmen fehlen, lässt sich dennoch ein Großteil des Investmentvolumens des zweiten Quartals dieser Assetklasse zuschreiben, sodass für sie in Frankfurt zum Halbjahr rund 524 Mio. € zu Buche stehen.
- Die Spitzenrenditen haben sich derweil erwartungsgemäß stabilisiert, sodass seit Jahresbeginn keine weitere Anpassung zu beobachten gewesen ist. Die Nettospitzenrendite für Büroobjekte notiert bei 4,50 % und damit weiterhin oberhalb des Logistiksegments, für das 4,25 % angesetzt werden können. Innerstädtische Geschäftshäuser sind aktuell bei 3,75 % angesiedelt.

## Investments nach Lage H1



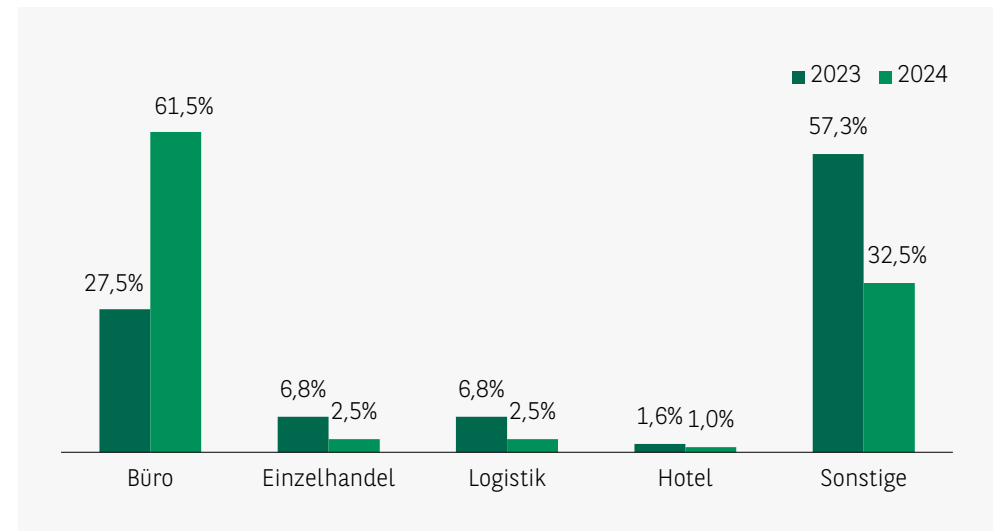
## Investments nach Größenklassen H1



## MEHR ALS DIE HÄLFTE DES VOLUMENS IN NEBENLAGEN

- Großvolumige Transaktionen im dreistelligen Millionenbereich sind im aktuellen Marktumfeld eine Seltenheit. Dies gilt insbesondere für Standorte, die üblicherweise stark von Büroinvestments geprägt sind. So ist es wenig verwunderlich, dass die aktuelle Verteilung des Investitionsvolumens auf die Größenklassen im Frankfurter Markt von Deals unterhalb der 100 Mio. €-Marke geprägt ist. Nur knapp 15 % des Volumens entfallen auf das dreistellige Millionensegment, was den niedrigsten je registrierten Halbjahreswert markiert.
- Dies geht Hand in Hand mit einem ebenfalls ungewöhnlich niedrigen Investmentvolumen in den Citylagen. Aktuell entfallen nur rund 310 Mio. € auf die City, was in etwa einem Drittel des gewohnten Volumens entspricht. Entsprechend haben sich im Lageranking auch die Nebenlagen mit anteilig knapp 58 % an die Spitze der Verteilung gesetzt, obwohl auch dort mit gut 490 Mio. € der Langzeitschnitt um rund ein Viertel verfehlt wurde.

## Investments nach Objektart H1



- Auch wenn das Investitionsvolumen weiterhin stark unterdurchschnittlich ausfällt und sich auf dem vergleichsweise niedrigen Niveau der Jahre 2008 und 2012 – also in der Erholungsphase nach der Finanzkrise - bewegt, kann nichtsdestotrotz ein Aufwärtstrend verzeichnet werden, der sich bis zur Jahresmitte sukzessive beschleunigt hat und sich in den kommenden Monaten festigen dürfte.
- Als wichtiges Signal für den Markt dürfte dabei die langersehnte und nun im Juni erfolgte erstmalige Zinssenkung der EZB aufgefasst werden. Zwar liegen die langfristigen Finanzierungskosten durch die nach wie vor inverse Zinsstruktur immer noch deutlich höher als von vielen zu Jahresbeginn antizipiert, jedoch herrscht nun weitestgehende Einigkeit darüber, dass zumindest finanzierungsseitig die Immobilienwerte im Prime-Segment die Talsohle durchlaufen.
- Die Unbekannte in der Gleichung bleibt zwar weiterhin die Entwicklung der Nutzermärkte, jedoch sind auch hier die Aussichten bei weitem nicht so düster, wie es die Stimmung teilweise vermuten lässt. Entgegen der vielfach kolportierten Befürchtung, dass die Büroflächennachfrage in Frankfurt deutlich einbrechen würde, präsentiert sich das Zahlenwerk zum Halbjahr weitestgehend stabil und im Einklang mit dem Langzeitschnitt; und das obwohl sich die deutsche Wirtschaft aktuell in einer konjunkturellen Schwächephase befindet. Dies dürfte das Vertrauen vieler Investoren in die Assetklassen wieder deutlich stärken.
- Wann sich dies auch wieder in größeren Transaktionen widerspiegelt, die über die Ziellinie gebracht werden, bleibt vorerst abzuwarten. Aktuell ist es das wahrscheinlichste Szenario, dass 2024 ein Übergangsjahr bleibt. Entsprechend dürften die Spitzenrenditen bis zum Jahresende stabil bleiben. Das Transaktionsvolumen dürfte sich derweil rund um die 2 Mrd. €-Marke einpendeln.

### Kennzahlen Investmentmarkt Frankfurt

INVESTMENTVOLUMEN	H1 2023	H1 2024	VERÄNDERUNG
<b>Gesamt (Mio. €)</b>	<b>444</b>	<b>852</b>	<b>91,9%</b>
<b>Portfolioanteil (%)</b>	6,8%	10,0%	3,3%-Pkte.
<b>Anteil über 100 Mio. € (%)</b>	26,3%	14,7%	-11,6%-Pkte.
<b>Anteil Büro (%)</b>	27,5%	61,5%	34,0%-Pkte.
<b>Anteil Citylagen (%)</b>	14,6%	36,7%	22,1%-Pkte.
<b>Anteil ausländischer Käufer (%)</b>	53,1%	14,1%	-38,9%-Pkte.

NETTO-SPITZENRENDITEN	H1 2023	H1 2024	VERÄNDERUNG
<b>Büro (%)</b>	4,00%	4,50%	50 bp
<b>Geschäftshäuser (%)</b>	3,75%	3,75%	0 bp
<b>Logistik (%)</b>	4,00%	4,25%	25 bp

## KONTAKT

### BNP Paribas Real Estate GmbH

Goetheplatz 4 | 60311 Frankfurt

Tel. +49 (0)69-298 99-0

Dieser Report ist einschließlich aller 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, Fotografien (analog und/oder digital, 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 als zuverlässig erachten, aber für deren Richtigkeit und Genauigkeit wir keine Gewähr übernehmen. Dieser Report stellt explizit keine Empfehlung oder Grundlage für Investitions- oder Ver-/ 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: 30.06.2024  
Bildnachweis: ©TensorSpark - stock.adobe.com

MEHR ▶  
ERFAHREN