

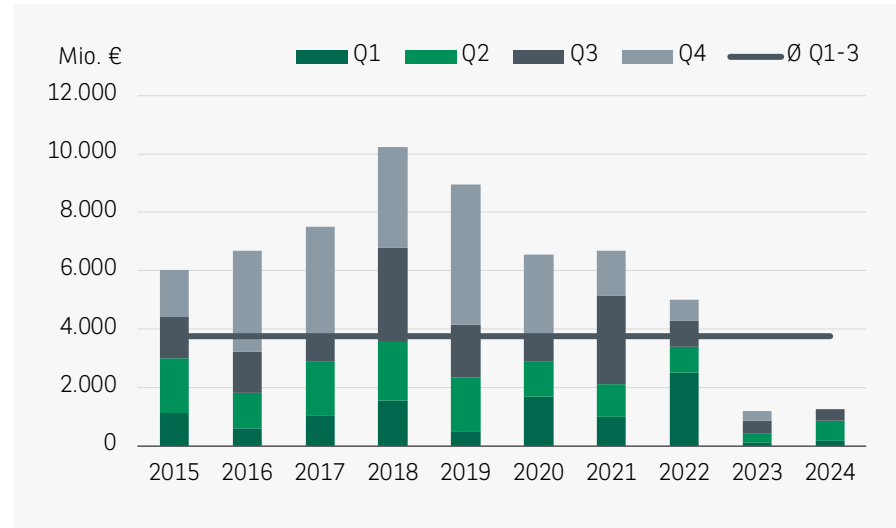


FRANKFURT

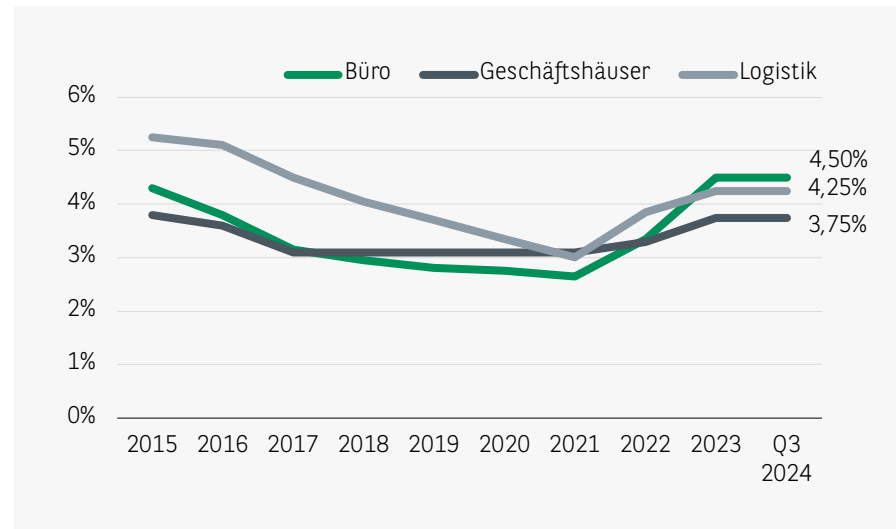
REPORT INVESTMENTMARKT

Q1-3 2024

Entwicklung des Investmentvolumens



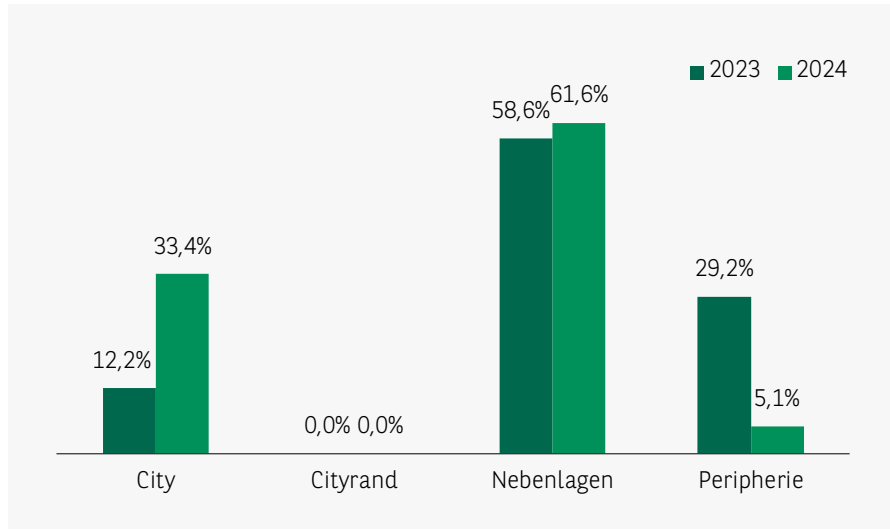
Spitzenrenditen (netto) nach Objektart



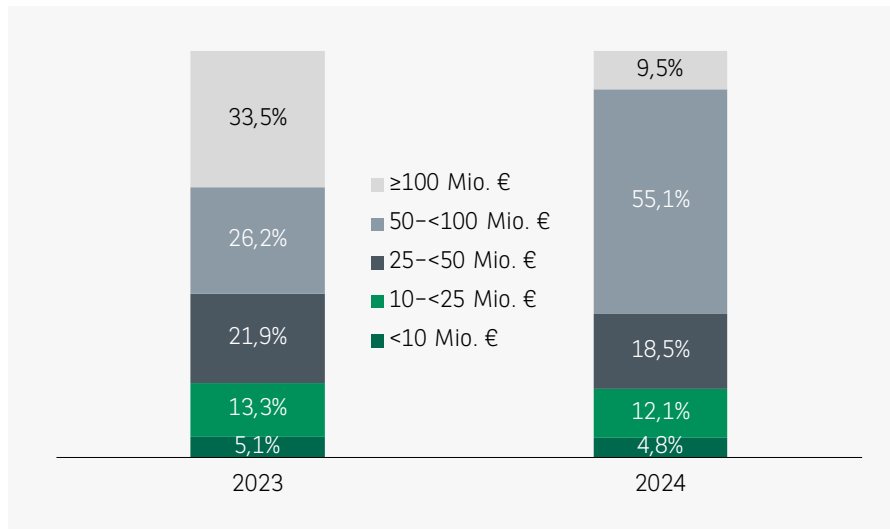
MARKTBELEBUNG AUS Q2 SETZT SICH ETWAS ABGESCHWÄCHT IN Q3 FORT

- Auf dem Frankfurter Investmentmarkt für Gewerbeobjekte wurde in den ersten neun Monaten 2024 ein Investmentvolumen von 1,26 Mrd. € registriert. Damit wurde das Vorjahresergebnis deutlich um rund 50 % übertroffen. Dennoch notiert das Investmentvolumen weiterhin signifikant unter seinem langjährigen Durchschnitt (3,76 Mrd. €). Nach einem sehr schwachen ersten Quartal (174 Mio. €), setzte im zweiten Quartal am Frankfurter Investmentmarkt (679 Mio. €) eine spürbare Marktbelebung ein, die jedoch in der Dynamik nicht komplett ins dritte Quartal übergeschwappt ist (413 Mio. €).
- Damit rangiert die Finanzmetropole mit deutlichem Abstand hinter Berlin (2,7 Mrd. €) und München (2,1 Mrd. €) auf Platz 3 der A-Standorte, jedoch mit gebührendem Abstand vor Hamburg (1 Mrd. €) und Köln (924 Mio. €). Auf die für Frankfurt so bedeutsame Assetklasse Büro entfallen immerhin rund 711 Mio. €, womit Frankfurt der volumenstärkste Office-Investmentmarkt in Deutschland in diesem Jahr bleibt. Vor dem Hintergrund des Fehlens von Büroturm- und Portfoliotransaktionen ist dies ein positives Zeichen der Erholung. Das sehr niedrige Office-Investmentvolumen aus dem Vorjahr wurde damit weit zurück gelassen.
- Die Spitzenrenditen bleiben erwartungsgemäß weiterhin konstant, sodass seit Jahresbeginn keine Veränderung zu registrieren ist. Für Büroobjekte wird eine Nettospitzenrendite von 4,50 % angesetzt, während die Nettospitzenrendite im Logistiksegment 25 Basispunkte darunter bei 4,25 % notiert. Geschäftshäuser in besten Lagen rentieren aktuell zu 3,75 %.

Investments nach Lage Q1-3



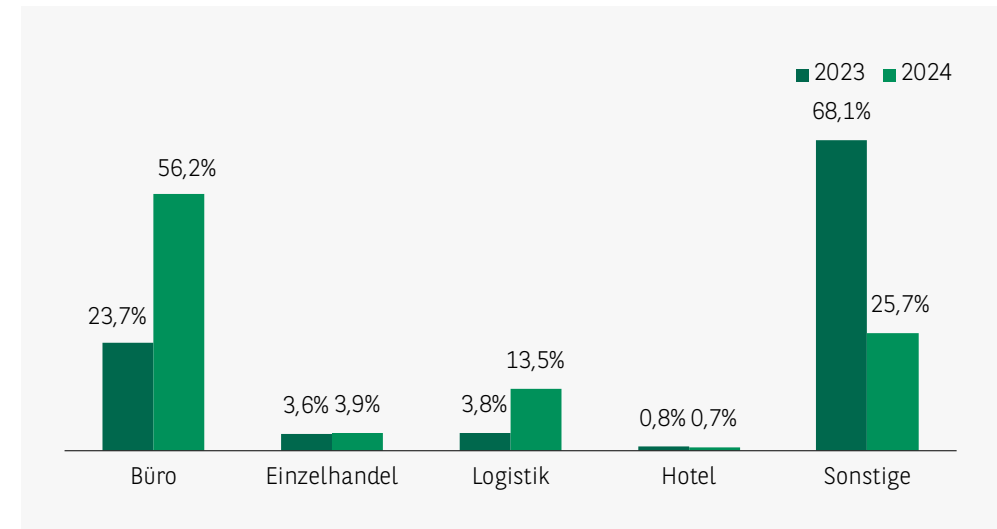
Investments nach Größenklassen Q1-3



BÜRO WIEDER DEUTLICH STÄRKER ALS IM VORJAHR

- Nicht unbedingt typisch für Frankfurt ist die Verteilung des Investmentvolumens auf die Lagekategorien. So wurde mit 62 % (Ø 10 Jahre: 33 %) bzw. 780 Mio. € der Großteil des Gesamtvolumens in Nebenlagen investiert. Citylagen kommen weiterhin nur auf einen unter dem langjährigen Durchschnitt (45 %) notierenden Marktanteil von 33 %.
- Auf die Größenklasse mittelgroßer Deals zwischen 50 bis 100 Mio. € gehen mehr als die Hälfte (55 %) des Gesamtvolumens zurück. Auch absolut betrachtet notiert diese Größenklasse nur leicht (-12 %) unter ihrem langjährigen Durchschnitt.
- Das Bürosegment kommt mit 56 % auf einen höheren Marktanteil als im Vorjahr, nimmt jedoch durch das Ausbleiben großvolumiger Office-Deals weiterhin nicht so eine marktbeherrschende Position ein wie im langjährigen Durchschnitt (69 %). Logistik kommt mit 171 Mio. € als einzige Assetklasse auch absolut betrachtet auf ein überdurchschnittliches Investmentvolumen.

Investments nach Objektart Q1-3



- Nach wie vor bewegt sich das Frankfurter Investmentvolumen deutlich unter dem Langzeitschnitt. Nichtsdestotrotz ist dem Frankfurter Investmentmarkt eine Verstetigung der Erholung im Jahresverlauf zu attestieren. Während das erste Quartal noch von Kaufzurückhaltung geprägt war, drehte der Markt insbesondere im zweiten Quartal spürbar auf, sodass bereits nach Ende des dritten Quartals ein höheres Volumen als zum Jahresende 2023 zu Buche steht. Die Erholung dürfte sich fortsetzen und in den kommenden Monaten an Fahrt aufnehmen.
- Ein in seiner Wichtigkeit nicht zu unterschätzender Faktor ist der seit Jahresmitte eingeschlagene geldpolitische Expansionskurs der EZB. Die jüngst unter die von der EZB avisierte 2%-Zielmarke gesunkene Inflation im Euroraum erhöht die Wahrscheinlichkeit von ein bis zwei weiteren Zinssenkungen noch in diesem Jahr. Dies dürfte im kommenden Jahr zur weiteren Reduktion der Kapitalkosten und insbesondere zu einer besseren Planbarkeit in der Fremdkapitalbeschaffung beitragen. Die parallel signifikant gesunkenen Anleiherenditen sprechen wieder verstärkt für ein Investment in deutsche Gewerbeimmobilien. Der Frankfurter Investmentmarkt dürfte durch sein solides Investmentumfeld und ein erhöhtes Angebot im Prime-Segment hiervon besonders profitieren.
- Wie ausgeprägt sich die Erholung in den kommenden Monaten fortsetzen wird, bleibt vorerst abzuwarten und wird auch ein Stück weit von der weiteren Entwicklung der Frankfurter Nutzermärkte abhängen. Trotz der konjunkturellen Schwächephase präsentiert sich insbesondere der Frankfurter Büromarkt recht robust. Mit zunehmendem konjunkturellem Rückenwind und einer weiteren Sentiment-Verbesserung werden auch großvolumigere Bürodeals wieder wahrscheinlicher. Aktuell spricht vieles dafür, dass 2024 noch ein Jahr des Übergangs bleibt. Die Spitzenrenditen sollten bis zum Jahresende stabil bleiben und das Transaktionsvolumen dürfte in Richtung der 2 Mrd. €-Marke tendieren.

Kennzahlen Investmentmarkt Frankfurt

INVESTMENTVOLUMEN	Q1-3 2023	Q1-3 2024	VERÄNDERUNG
Gesamt (Mio. €)	844	1.265	50,0%
Portfolioanteil (%)	3,6%	11,1%	7,6%-Pkte.
Anteil über 100 Mio. € (%)	33,5%	9,5%	-24,0%-Pkte.
Anteil Büro (%)	23,7%	56,2%	32,5%-Pkte.
Anteil Citylagen (%)	12,2%	33,4%	21,2%-Pkte.
Anteil ausländischer Käufer (%)	47,6%	18,6%	-29,0%-Pkte.

NETTO-SPITZENRENDITEN	Q3 2023	Q3 2024	VERÄNDERUNG
Büro (%)	4,25%	4,50%	25 bp
Geschäftshäuser (%)	3,75%	3,75%	0 bp
Logistik (%)	4,10%	4,25%	15 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: 30.09.2024
Bildnachweis: ©TensorSpark - stock.adobe.com

MEHR ▶
ERFAHREN