

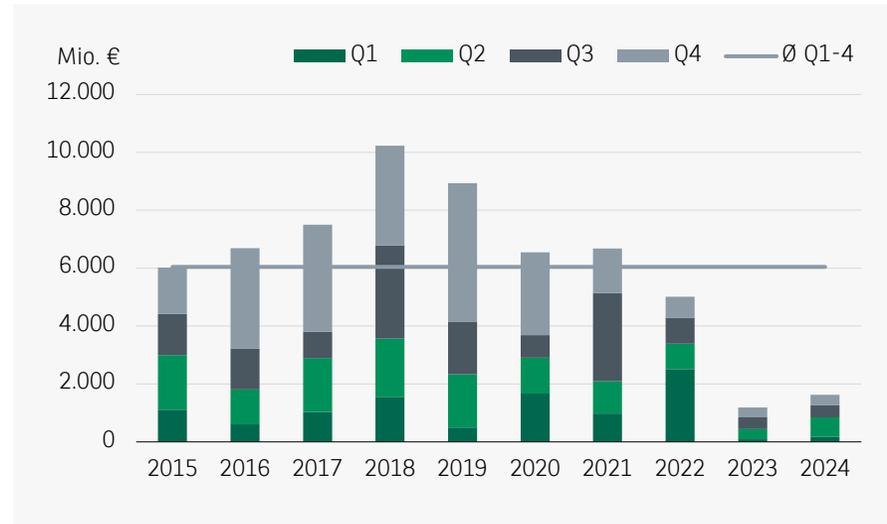


FRANKFURT

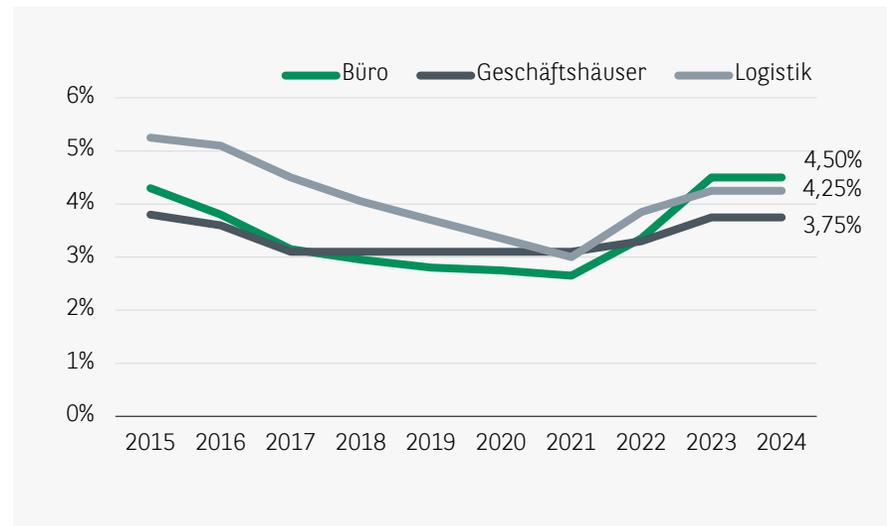
REPORT INVESTMENTMARKT

2024

Entwicklung des Investmentvolumens



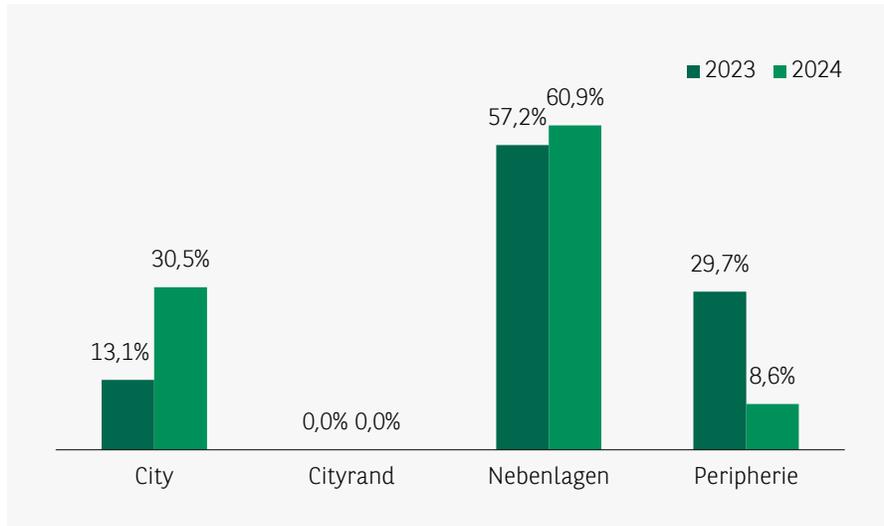
Spitzenrenditen (netto) nach Objektart



UMSATZSTEIGERUNG UND HÖCHSTES OFFICE- INVESTMENTVOLUMEN INNERHALB DER TOP-MÄRKTE

- Vor dem Hintergrund der sich kontinuierlich verbessernden Rahmenbedingungen kann der Frankfurter Investmentmarkt zum Jahresende eine insgesamt zufriedenstellende Gesamtbilanz vermelden. Auch wenn der langjährige Durchschnittswert (gut 6 Mrd. €) mit einem aktuellen Transaktionsvolumen von etwas mehr als 1,6 Mrd. € erwartungsgemäß nicht wieder erreicht werden konnte (-73 %), ist die deutliche Umsatzsteigerung gegenüber 2023 (+36 %) als erstes Indiz für das zurückkehrende Vertrauen von Investoren in eine nachhaltige Stabilisierung des Marktumfelds zu werten.
- Als weiterer Faktor, der sich positiv auf das Marktsentiment in der Mainmetropole auswirken dürfte, ist das im Standortvergleich höchste Office-Investmentvolumen zu bewerten (rund 1,0 Mrd. €). Auf eine Milliarde Euro alleine durch Bürotransaktionen kommt hierbei keiner der anderen Top-Standorte, was vor dem Hintergrund der außerordentlich hohen Bedeutung des Office-Sektors für den Frankfurter Markt umso erfreulicher ist. In diesem Zusammenhang konnte zum Jahresende noch eine Bürotransaktion mit Signalwirkung im dreistelligen Millionenbereich über die Ziellinie gebracht werden. In der Gesamtbetrachtung des gewerblichen Transaktionsvolumens ordnet sich Frankfurt auf Rang vier hinter den Investmentstandorten Berlin (gut 3,5 Mrd. €), München (knapp 2,7 Mrd. €) und Hamburg (fast 2,3 Mrd. €) ein.
- Angesichts der in der Abschlussphase befindlichen Preisanpassungsprozesse und der zunehmenden Planungssicherheit von Investoren in puncto Finanzierungskosten haben sich die Netto-Spitzenrenditen stabilisiert: Somit halten Premium-Geschäftshäuser in Bestlagen (3,75 %), Top-Logistik-Assets (4,25 %) und Prime-Büroobjekte (4,50 %) jeweils ihre Werte zum Jahresende 2023.

Investments nach Lage



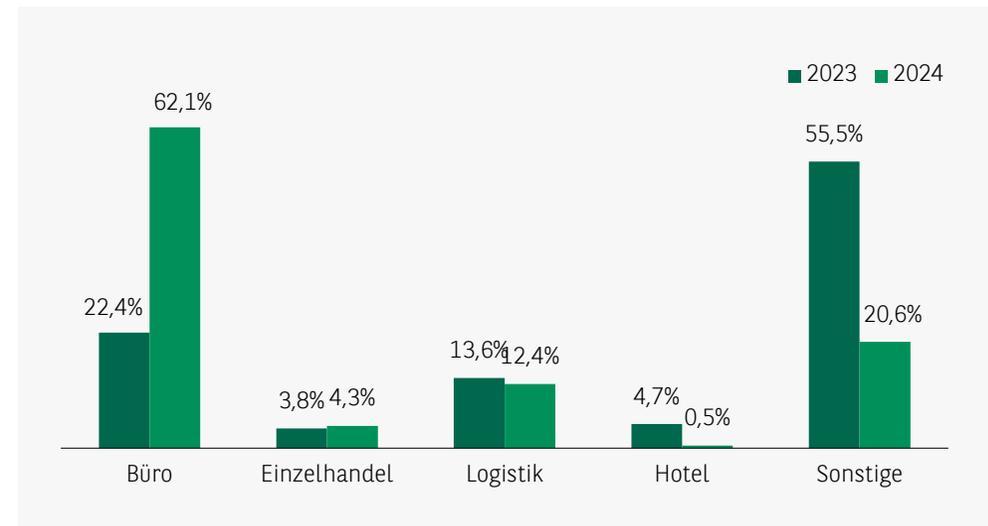
Investments nach Größenklassen



UMSATZFOKUS AUF BÜROSEKTOR UND NEBENLAGEN

- Wie bereits beschrieben, deuten erste Anzeichen auf eine spürbare Marktbelebung bei den Office-Investments hin: Mit einem Umsatzanteil von gut 62 % hatten sie 2024 wieder die marktdominierende Stellung inne, die sie im vergangenen Jahr durch die herausfordernden Rahmenbedingungen zwischenzeitlich abgeben mussten (2023: anteilig rund 22 %). Fast ein Drittel des Office-Volumens wurde im Schlussquartal generiert, was den positiven Trend unterstreicht.
- Bei der Umsatzverteilung auf die unterschiedlichen Lagen stechen in erster Linie die City und die Nebenlagen heraus, die mit knapp 31 % bzw. fast 61 % am Marktgeschehen beteiligt sind. In den Nebenlagen kommt hierbei die Vielzahl der Transaktionen zum tragen (54 % aller Verkäufe), während in der City u. a. die vereinzelt größeren Deals ins Gewicht fallen. Zu nennen sind hierbei nicht zuletzt die beiden ehemaligen Signa-Assets am Opernplatz 2 und an der Hauptwache 1. Diese beiden Bauvorhaben tragen zudem dazu bei, dass der Umsatzanteil in den Segmenten über 50 Mio. € auf 62 % gestiegen ist.

Investments nach Objektart



- Der Frankfurter Investmentmarkt hat das in den letzten 12 Monaten kontinuierlich verbesserte Marktsentiment für sich genutzt und kann verhalten optimistisch in das neue Jahr starten.
- Insgesamt ist zwar auch für die erste Jahreshälfte 2025 unter anderem im Zuge des in der Breite deutlich gesunkenen Preislevels noch nicht wieder mit überdurchschnittlichen Zwischenergebnissen zu rechnen. Nichtsdestotrotz kann aus heutiger Sicht davon ausgegangen werden, dass sich der Aufwärtstrend langsam aber sicher fortsetzen dürfte.
- Als wesentliche Treiber für diese Prognose sind sowohl die ersten Indizien für einen wieder erstarkenden Office-Investmentsektor als auch das spürbar gestiegene Transaktionsvolumen in den Größenklassen ab 50 Mio. € zu nennen. Beide Segmente sind für hohe Umsätze auf dem Frankfurter Investmentmarkt nahezu unerlässlich. Im Bürosektor sorgt zudem der gestiegene Flächenumsatz und die damit verbundene positive Zukunftsperspektive auf dem Nutzermarkt für zusätzliches Vertrauen in diese Assetklasse.
- Darüber hinaus ist es aktuell sehr wahrscheinlich, dass die EZB in den kommenden Monaten weitere Zinssenkungen vornimmt und sich damit perspektivisch auch die Finanzierungsbedingungen weiter verbessern. Hierdurch sollte wiederum die Wahrscheinlichkeit von Großtransaktionen steigen. Demnach ist auch für die Entwicklung der Nettospitzenrenditen davon auszugehen, dass die gesunkenen Zinsniveaus bei steigender Investmentaktivität in den meisten Assetklassen im Jahresverlauf zu einer ersten leichten Kompression führen.

Kennzahlen Investmentmarkt Frankfurt

INVESTMENTVOLUMEN	2023	2024	VERÄNDERUNG
Gesamt (Mio. €)	1.192	1.622	36,1%
Portfolioanteil (%)	10,1%	9,5%	-0,6%-Pkte.
Anteil über 100 Mio. € (%)	23,7%	14,7%	-9,0%-Pkte.
Anteil Büro (%)	22,4%	62,1%	39,7%-Pkte.
Anteil Citylagen (%)	13,1%	30,5%	17,4%-Pkte.
Anteil ausländischer Käufer (%)	46,3%	21,1%	-25,2%-Pkte.

NETTO-SPITZENRENDITEN	2023	2024	VERÄNDERUNG
Büro (%)	4,50%	4,50%	0 bp
Geschäftshäuser (%)	3,75%	3,75%	0 bp
Logistik (%)	4,25%	4,25%	0 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: 31.12.2024
Bildnachweis: ©TensorSpark – stock.adobe.com

MEHR ►
ERFAHREN