

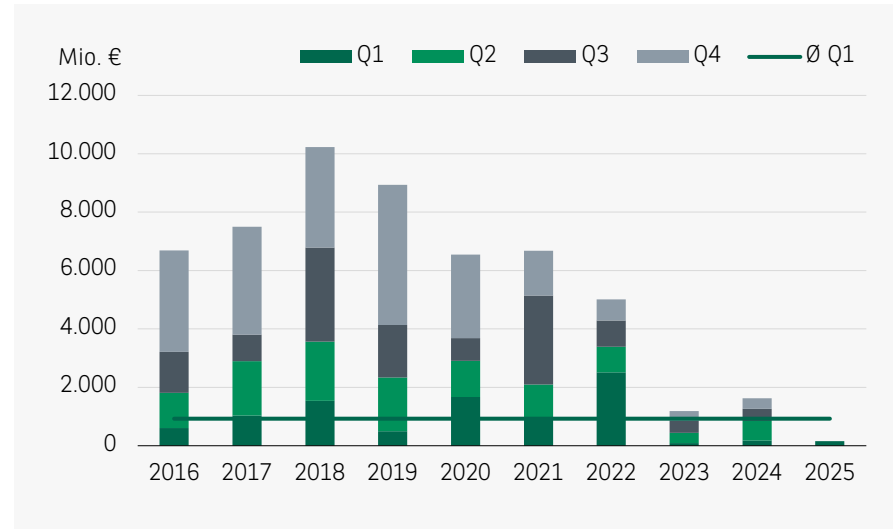


FRANKFURT

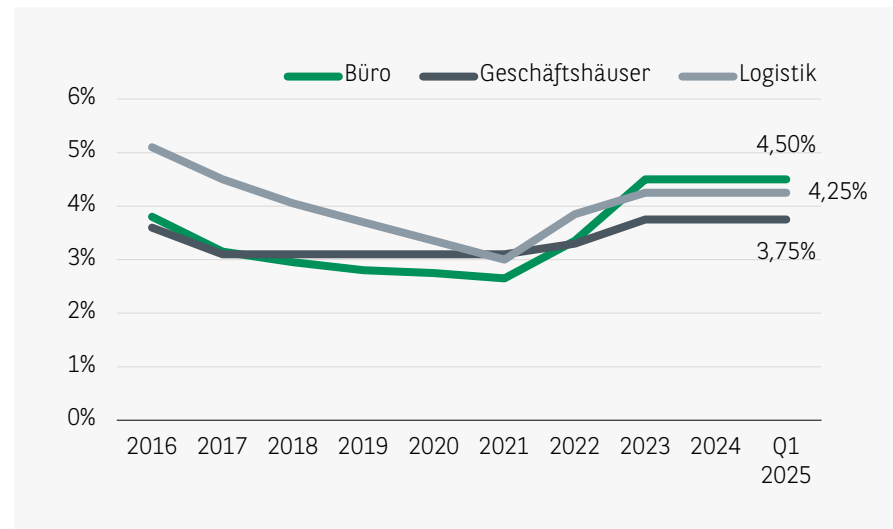
REPORT INVESTMENTMARKT

Q1 2025

Entwicklung des Investmentvolumens



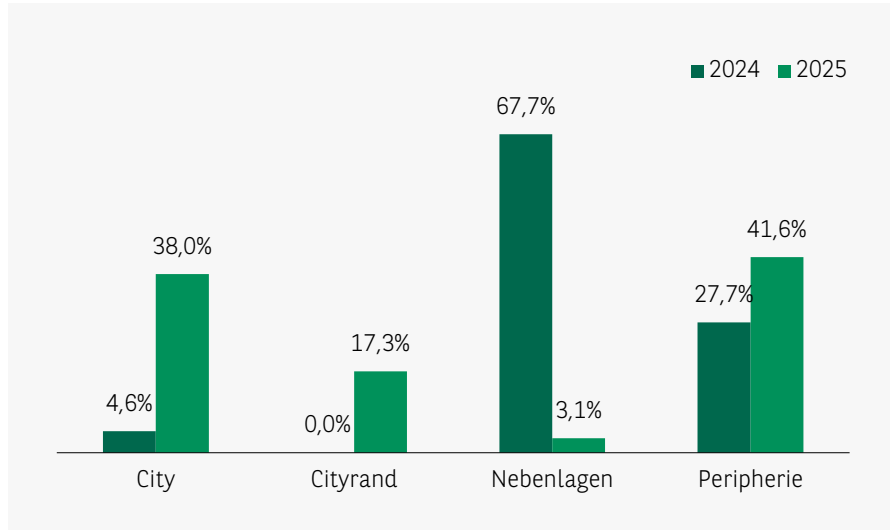
Spitzenrenditen (netto) nach Objektart



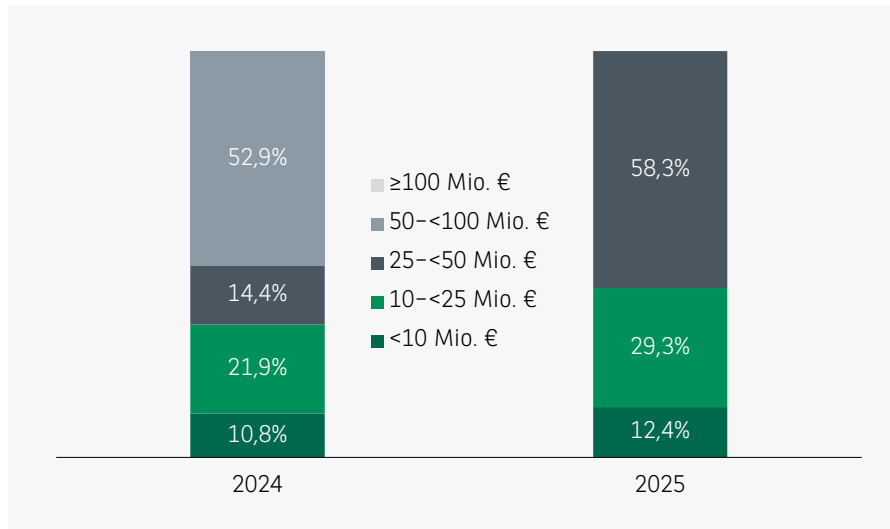
FRANKFURTER INVESTMENTMARKT STARTET MODERAT INS NEUE JAHR

- Der Frankfurter Investmentmarkt hat einmal mehr einen schwachen Jahresauftakt erwischt, was für den Top-Standort in Rhein-Main durchaus nicht ungewöhnlich ist. Auch in starken Marktphasen hat der Markt wiederholt erst im weiteren Jahresverlauf deutlich Fahrt aufnehmen können und mehr Dynamik entwickelt. Im abgelaufenen ersten Quartal 2025 beläuft sich das gewerbliche Investmentvolumen im Marktgebiet Frankfurt auf 162 Mio. €. Damit wurde das Ergebnis aus dem Vorjahresquartal um knapp 7 % verfehlt. Nicht zuletzt, da viele der 2024 angebahnten Transaktionen noch vor Jahresende erfolgreich über die Ziellinie gebracht werden konnten, fehlte es zum Jahresanfang an Produkt für ein höheres Quartalsergebnis.
- Das Marktgeschehen fiel in den ersten drei Monaten des Jahres sehr kleinteilig aus. Die für den Frankfurter Markt so typischen großvolumigen Abschlüsse – insbesondere in der Assetklasse Büro – fehlen im Moment noch komplett, gleiches gilt für Transaktionen jenseits der 50 Mio. € Marke. Positiv ins Gewicht fällt, dass die Anzahl der Deals gegenüber dem Vorjahresquartal konstant ist und darüber hinaus deutlich mehr Bewegung in der Größenklasse zwischen 25 Mio. € bis 50 Mio. € registriert werden konnte. In die letztgenannte Größenkategorie fällt auch das DFB-Portfolio, u.a. mit der ehemaligen Zentralverwaltung des DFB in der Otto-Fleck-Schneise.
- Die Spitzenrenditen präsentieren sich auch zum Jahresstart 2025 unverändert. Entsprechend notieren sie für Top-Büroobjekte bei 4,50 %, für Premium-Geschäftshäuser bei 3,75 % und für Logistikobjekte bei 4,25 %.

Investments nach Lage Q1



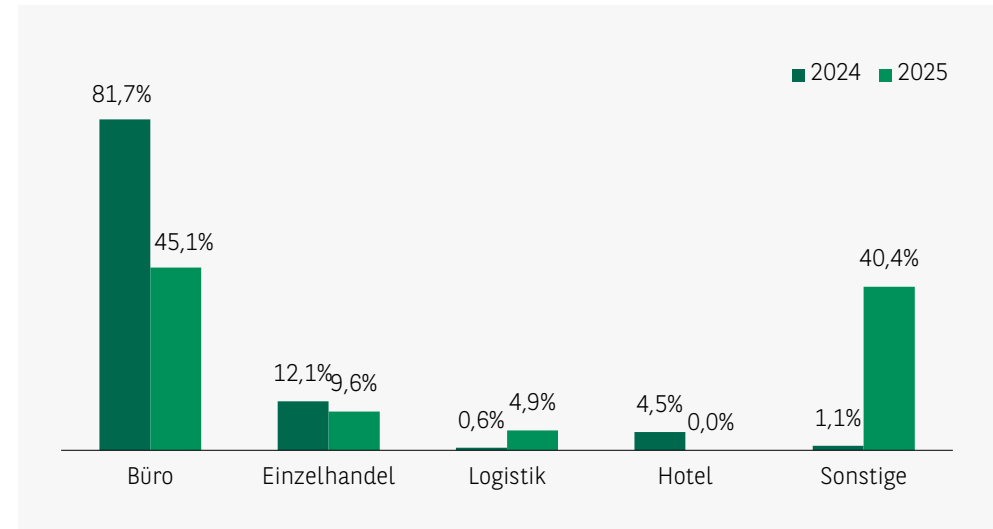
Investments nach Größenklassen Q1



VALUE ADD SEGMENT AKTUELL BESONDERS DYNAMISCH

- Aufgrund der noch geringen Anzahl an Transaktionen stellt die Verteilung des Investmentvolumens nach Lagen nur eine Momentaufnahme dar. Getragen u.a. von mehreren Investments in Entwicklungsgrundstücke kommt die Peripherie auf 42 %, während hinter den 38 % in der City allen voran das denkmalgeschützte Büro- und Geschäftsgebäude Rahmhof steht. Der Cityrand (gut 17 %) profitiert von der Veräußerung des DFB-Portfolios.
- Obwohl sich das Investmentgeschehen in der Assetklasse Büro bundesweit erst langsam erholt und auch in Frankfurt zu Jahresbeginn noch deutlich unterdurchschnittlich ausfällt, beläuft sich sein Marktanteil auch aufgrund des Verkaufs der ehemaligen DFB-Zentralverwaltung auf gut 45 %. Verschiedene Grundstückskäufe fließen in die 40 % Marktanteil der Sammelkategorie Sonstige ein. Ein Eigentümerwechsel in Frankfurts Premium-Shoppinglagen zeichnet für 10 % Marktanteil des Einzelhandels verantwortlich. Keine nennenswerten Umsätze werden bis dato für Logistik und Hotel verzeichnet.

Investments nach Objektart Q1



- Der Frankfurter Investmentmarkt hat einen schwachen Jahresauftakt erwischt, allerdings ist der Markt in seiner Historie immer wieder verhalten ins Jahr gestartet und hat erst im weiteren Jahresverlauf an Dynamik zugelegt.
- Für eine gute Ausgangsbasis sorgt im aktuellen Umfeld die gegenüber dem Vorjahresquartal stabile Anzahl an Deals sowie die verbesserte Stimmung der Investoren zu Jahresbeginn. Ihr erhöhtes Engagement im Value Add Bereich und die zahlreichen Deals in der Vorbereitungsphase unterstreichen ihr Vertrauen in den Standort. Rückenwind kommt zusätzlich vom starken Frankfurter Büromarkt, der mit einem Rekordergebnis von rund 204.000 m² erstmals nach nur drei Monaten die 200.000 m²-Marke überschritten hat. Zu diesem Top-Resultat haben Abschlüsse der Commerzbank (73.000 m²) und ING-Diba (32.000 m²) maßgeblich beigetragen.
- Ob der moderate Aufwärtstrend der vergangenen Wochen seine Fortsetzung in den kommenden Monaten finden wird, hängt von verschiedenen, sich überlagernden nationalen und globalen Einflussfaktoren ab, deren Einflüsse und Wechselwirkungen kaum vorhersehbar sind. Darunter allen voran die angekündigten Zollerhöhungen der US-Regierung und in Konsequenz die weitere Leitzinsentwicklung sowie das für Deutschland beschlossene Sondervermögen.
- Von der skizzierten Gemengelage und der hieraus resultierenden Planungsunsicherheit bei Anlageentscheidungen könnten Immobilieninvestitionen durchaus profitieren, insbesondere wenn die Nutzermärkte ihren nach oben tendierenden Kurs aufrechterhalten sollten. Für den weiteren Jahresverlauf halten wir für den Frankfurter Markt ein moderates Ansteigen des Investmentvolumens sowie eine stabile Entwicklung der Spitzenrenditen für das wahrscheinlichste Szenario.

Kennzahlen Investmentmarkt Frankfurt

INVESTMENTVOLUMEN	Q1 2024	Q1 2025	VERÄNDERUNG
Gesamt (Mio. €)	174	162	-6,6%
Portfolioanteil (%)	85,6%	24,7%	-60,9%-Pkte
Anteil über 100 Mio. € (%)	0,0%	0,0%	0,0%-Pkte
Anteil Büro (%)	81,7%	45,1%	-36,6%-Pkte
Anteil Citylagen (%)	4,6%	38,0%	33,4%-Pkte
Anteil ausländischer Käufer (%)	0,0%	16,6%	16,6%-Pkte

NETTO-SPITZENRENDITEN	Q1 2024	Q1 2025	VERÄNDERUNG
Büro (%)	4,50%	4,50%	0,0%-Pkte
Geschäftshäuser (%)	3,75%	3,75%	0,0%-Pkte
Logistik (%)	4,25%	4,25%	0,0%-Pkte

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, 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: 31.03.2025
Bildnachweis: ©TensorSpark – stock.adobe.com

MEHR ►
ERFAHREN