

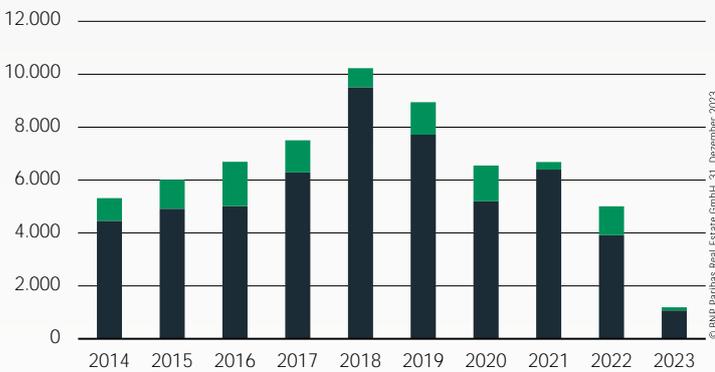


At a Glance **Q4 2023**

# INVESTMENTMARKT FRANKFURT

### Investitionsvolumen

in Mio. € ■ Einzeldeals ■ Portfoliodeals



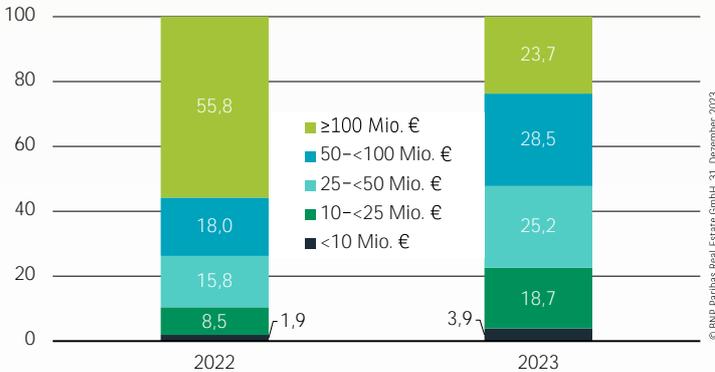
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2023

### ➤ INVESTMENTUMSATZ AUCH IM VIERTEN QUARTAL SCHWACH

Mit einem Investmentumsatz von knapp 1,2 Mrd. € verzeichnet der Frankfurter Investmentmarkt eines seiner schwächsten Ergebnisse. Das Vorjahresresultat wurde, wie auch an den anderen großen deutschen Standorten, deutlich verfehlt und reduzierte sich um rund 76 %. Damit musste die Bankenmetropole den größten Rückgang aller A-Standorte hinnehmen. Das bereits im gesamten Jahresverlauf zu beobachtende sehr verhaltene Investmentgeschehen hat auch im Schlussquartal angehalten. In den letzten drei Monaten wurden lediglich 348 Mio. € investiert. Die sonst übliche Jahresendrallye ist damit vollständig ausgefallen. Dass gerade der Frankfurter Markt unter dem schwierigen Umfeld gelitten hat, ist nicht überraschend, da die Preiskorrektur aufgrund des veränderten Zinsumfelds im Bürosegment am stärksten ausfiel. Insbesondere großvolumige Core-Transaktionen von Bürohäusern sind aber traditionell das wichtigste Standbein der Mainmetropole. Entsprechende Abschlüsse konnten 2023 überhaupt nicht verzeichnet werden, sodass das für Frankfurt wichtigste Marktsegment fast vollständig weggebrochen ist. Generell fiel die Anzahl der registrierten Verkaufsprozesse, die teilweise verkäuferseitig wieder zurückgezogen wurden, sehr niedrig aus.

### Investments nach Größenklassen

in %



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2023

### ➤ RÜCKGANG DER GROSSDEALS UM 90 %

Die Verteilung des Umsatzes auf die Größenklassen unterstreicht, wie sehr die langanhaltende Preisfindungsphase das Marktgeschehen beeinflusst hat. Das Volumen der Großabschlüsse im dreistelligen Millionenbereich, die in der Vergangenheit in der Regel jeweils mehrere Milliarden Investmentumsatz generieren konnten, ging um rund 90 % auf nur noch 283 Mio. € zurück. Der Anteil am Gesamtergebnis, der im langfristigen Vergleich bei 53 % liegt, reduzierte sich auf knapp 24 %. Insgesamt zeigt sich eine für Frankfurter Verhältnisse demzufolge recht ausgeglichene Beteiligung der Größenklassen. Alle Kategorien ab 10 Mio. € Investitionsvolumen kommen auf Umsatzanteile zwischen 19 und 29 %.

### Investments nach Objektart

in %

■ 2023 ■ 2022

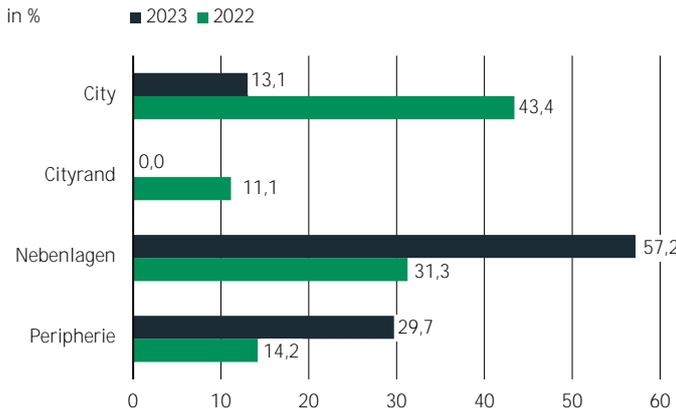


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2023

### ➤ ENTWICKLUNGSGRUNDSTÜCKE MIT HÖCHSTEM ANTEIL

Die skizzierte Situation spiegelt sich in der Beteiligung der Assetklassen am Volumen wider. Auf die im langjährigen Schnitt mit rund 70 % dominierenden Bürohäuser entfielen 2023 nur 22 %. Absolut betrachtet fiel der Umsatz knapp 92 % geringer aus als im Vorjahr. Dass die Marktteilnehmer das schwache Ergebnis nur als temporäres Phänomen beurteilen, das nahezu ausschließlich dem starken Zinsanstieg geschuldet ist, zeigt sich daran, dass rund ein Drittel des Umsatzes auf Entwicklungsgrundstücke entfiel. Damit stellen sie den Löwenanteil der führenden Kategorie sonstige.

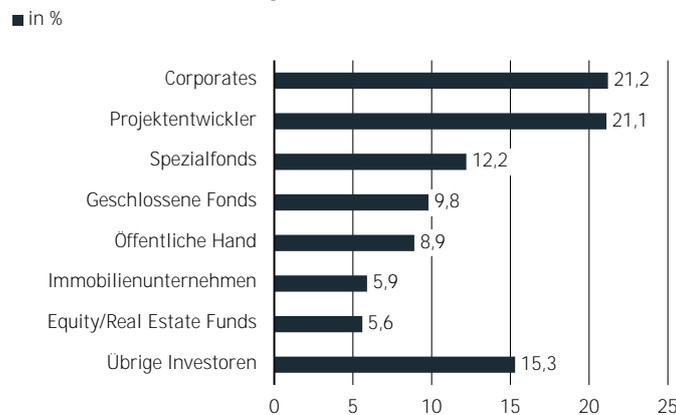
**Investments nach Lage**



**NEBENLAGEN UND PERIPHERIE IM FOKUS**

Auch die Verteilung des Volumens spiegelt das Investmentumfeld eindrucksvoll wider. Aufgrund der fehlenden Großabschlüsse kommen die zentralen innerstädtischen Lagen nur auf einen Umsatzanteil von zusammen 13 % zu. Im langfristigen Schnitt tragen City - und Cityrandlagen rund 60 % bei. Demgegenüber haben die Nebenlagen und die Peripherie relativ betrachtet spürbar an Gewicht gewonnen. Zusammen zeichnen sie für 87 % des Resultats verantwortlich. Damit liegen sie rund 45 Basispunkte über ihrem langjährigen Durchschnitt. Verantwortlich hierfür ist vor allem auch die relativ hohe Anzahl an Entwicklungsgrundstücken, die erheblich zum Gesamtumsatz beigetragen haben.

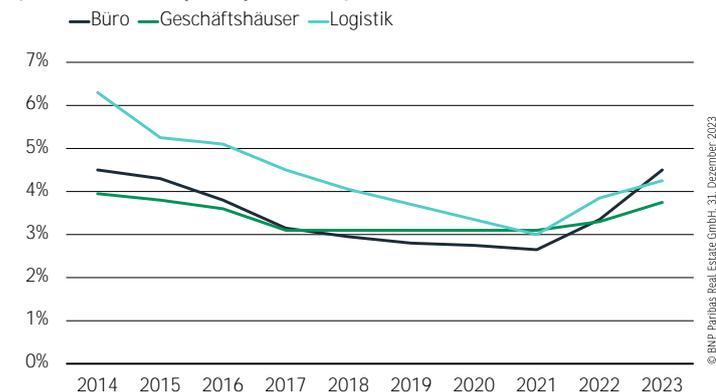
**Investments nach Käufergruppen 2023**



**KÄUFERSTRUKTUR ENTSPRICHT DEN ASSETKLASSEN**

Vor dem Hintergrund der getätigten Abschlüsse überrascht es nicht, dass die Investorenstruktur sich anders darstellt als in der Vergangenheit gewohnt. Bei den aktiven Käufergruppen liegen Projektentwickler sowie Corporates mit jeweils rund 21 % Umsatzanteil gleichauf an der Spitze. Auch hier spiegelt sich der hohe Anteil der Entwicklungsgrundstücke am Ergebnis wider. Neben Projektentwicklern, die am erwarteten Marktaufschwung in den nächsten Jahren partizipieren wollen, haben sich auch mehrere Corporates, z. B. Betreiber von Rechenzentren oder Hotels, Grundstücke gesichert, um neue Projekte umzusetzen. Auf den weiteren Plätzen folgen Spezialfonds mit 12 %, geschlossene Fonds mit knapp 10 % sowie die öffentliche Hand mit fast 9 %.

**Spitzenrenditen (netto) nach Objektart**



**RENDITEN WIE ABSEHBAR NOCH LEICHT GESTIEGEN**

Da der Zinszyklus der Notenbanken im vierten Quartal noch nicht vollständig abgeschlossen war, haben die Netto-Spitzenrenditen wie erwartet überwiegend noch einmal leicht zugelegt. In der Konsequenz sind die Netto-Spitzenrenditen für Büros um weitere 25 Basispunkte auf 4,50 % gestiegen. Auch die Logistikrenditen haben noch einmal um 15 Basispunkte auf 4,25 % angezogen. Anders stellt sich die Situation bei innerstädtischen Geschäftshäusern dar, wo die Spitzenrenditen sich bei 3,75 % stabil zeigten.

**PERSPEKTIVEN**

Der Frankfurter Investmentmarkt wird sich auch 2024 noch mit einem im langfristigen Vergleich schwierigen Umfeld auseinandersetzen müssen. Die Konjunktur wird sich nach heutigem Stand langsamer erholen, als noch Mitte 2023 erwartet. Positiv ist allerdings, dass der Zinsgipfel erreicht scheint, auch wenn gerade im hochpreisigen Core-Bürosegment noch etwas Zeit vergehen dürfte, bis der Markt wieder vollständig liquide ist. In Anbetracht tendenziell weiter steigender Mieten dürften sich aber vor allem im zweiten Halbjahr wieder attraktive Chancen für Anleger eröffnen, sodass eine sukzessive Belebung der Märkte einsetzen sollte. Für das Transaktionsvolumen zeichnet sich deshalb im Jahr 2024 eine spürbar Steigerung ab.

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: 31.12.2023

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