

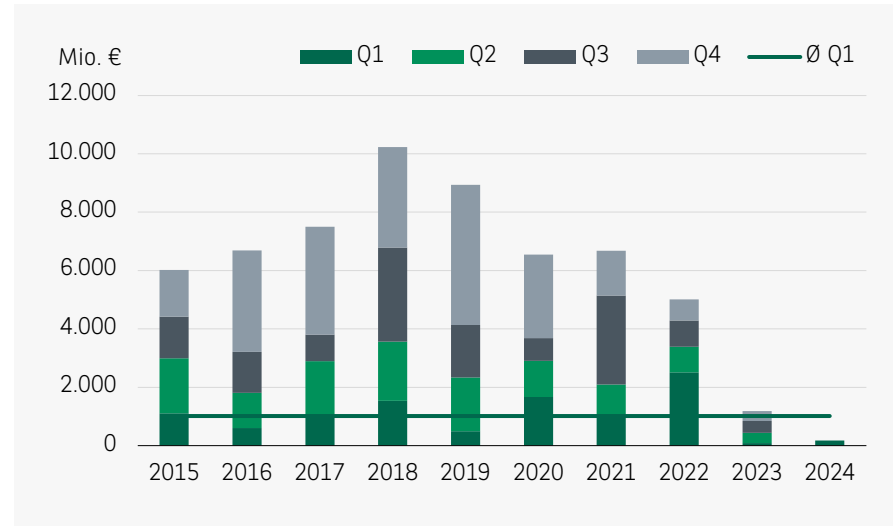


FRANKFURT

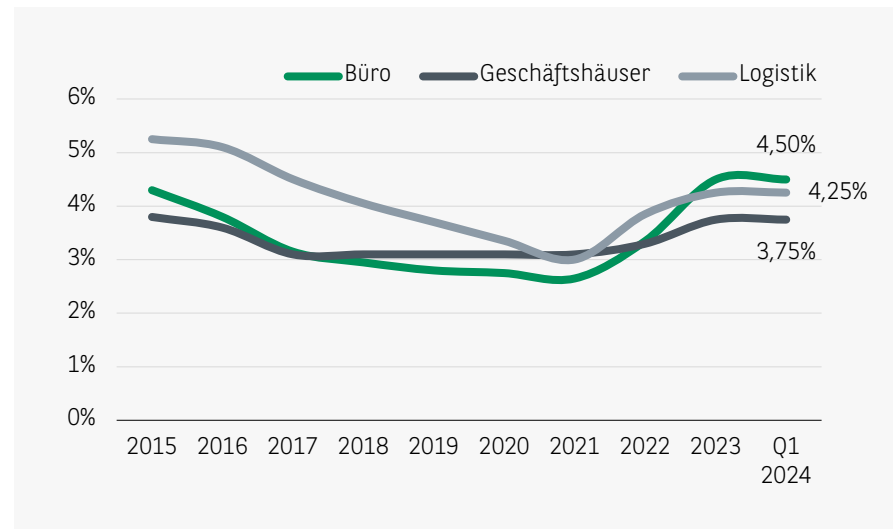
REPORT INVESTMENTMARKT

Q1 2024

Entwicklung des Investmentvolumens



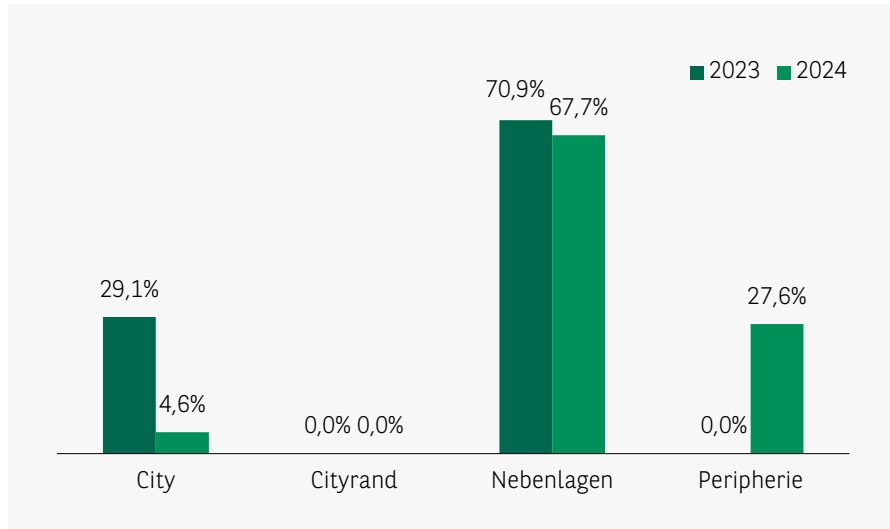
Spitzenrenditen (netto) nach Objektart



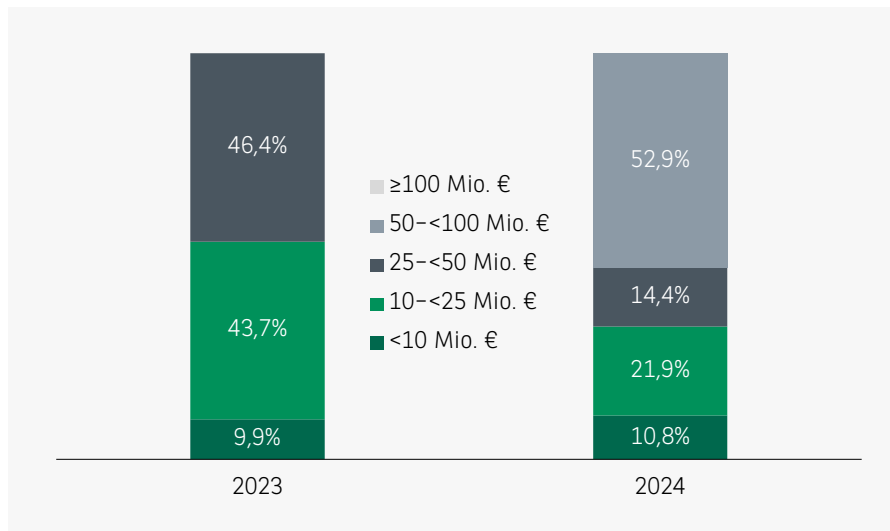
MIT ETWAS MEHR BEWEGUNG INS NEUE JAHR: INVESTMENTUMSATZ STEIGT AUF NIEDRIGEM NIVEAU

- Für den Frankfurter Markt für gewerbliche Immobilien kann für das erste Quartal 2024 ein Investmentumsatz von 174 Mio. € registriert werden. Damit ist der Umsatz gegenüber dem Vorjahresquartal zwar um 81 % gestiegen, liegt aber dennoch auf einem weiterhin sehr niedrigen Niveau. Wie gering das Transaktionsvolumen ausfällt, zeigt der Blick auf den Langzeitdurchschnitt, der für das erste Quartal bei rund 1 Mrd. € notiert.
- Dass der Frankfurter Investmentmarkt weiterhin an Dynamik missen lässt, ist angesichts der vorherrschenden Unsicherheiten rund um die für Frankfurt so wichtige und marktdominierende Assetklasse Büro wenig verwunderlich. Zum einen muss nicht zuletzt aufgrund der anhaltenden wirtschaftlichen Flaute eine etwas gedämpfte Büroflächennachfrage verzeichnet werden, zum anderen ist der weitere Pfad bei der Zinsentwicklung und entsprechend bei den Finanzierungsbedingungen noch nicht vollends absehbar.
- Vor diesem Hintergrund ist insbesondere in Hinblick auf großvolumige Bürotransaktionen, die in der Nullzinsphase das Transaktionsgeschehen dominierten, bislang kaum Bewegung am Markt zu verzeichnen.
- Getragen von den rückläufigen Inflationsraten preist die Mehrzahl der Marktteilnehmer bereits im laufenden Jahr mehrere Zinsschritte ein. Entsprechend dürften sich die Nettospitzenrenditen auf dem aktuellen Niveau vorerst stabilisieren. Gegenüber dem Vorquartal kann daher für alle Assetklassen eine Seitwärtsbewegung vermeldet werden. Während Büro bei 4,50 % notiert, sind für Logistik 4,25 % und für innerstädtische Geschäftshäuser 3,75 % anzusetzen.

Investments nach Lage Q1



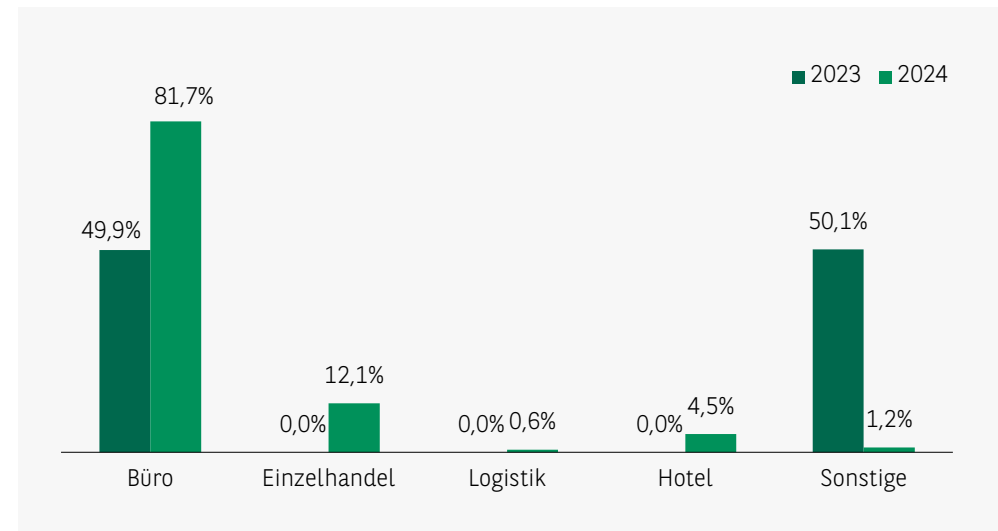
Investments nach Größenklassen Q1



NEBENLAGEN GEBEN VORERST DEN TAKT AN

- Großvolumige Transaktionen im dreistelligen Millionenbereich konnten im ersten Quartal nicht verzeichnet werden. Insbesondere bei den Office Investments bildet Frankfurt damit keine Ausnahme unter den bundesdeutschen Bürohochburgen.
- Mit rund 150 Mio. € hat sich das Büro-Investmentvolumen gegenüber Q1 2023 zwar fast verdreifacht, verharrt insgesamt aber auf einem niedrigen Niveau. Dahinter stehen ausschließlich kleinere Transaktionen abseits von City und Cityrand, was allerdings die generelle Zukunftsfähigkeit auch dezentraler Bürostandorte unterstreicht.
- Entsprechend stellt sich auch die Verteilung des Investmentvolumens auf die einzelnen Lagekategorien dar. Obwohl bislang noch kein größerer Abschluss im Logistiksegment registriert werden konnte, kommen die Nebenlagen und die Peripherie dennoch auf einen Umsatzanteil von rund 95 %, was für den Frankfurter Markt ein Novum ist.

Investments nach Objektart Q1



- Der Frankfurter Investmentmarkt ist gegenüber Q1 2023 mit einer Umsatzsteigerung ins Jahr gestartet, allerdings fällt das Resultat erneut deutlich unterdurchschnittlich aus, was angesichts der noch herausfordernden Rahmenbedingungen wenig überraschend ist.
- Mit Beginn des Frühjahrs verdichten sich jedoch die Zeichen, dass der Investmentmarkt im Jahresverlauf sukzessive an Dynamik gewinnen dürfte. So lassen die in Q1 stabil gebliebenen Spitzenrenditen auf eine weitgehend abgeschlossene Preisfindungsphase schließen und Verkäufer und Käufer wieder schneller zueinander finden. Weiterhin ist auf Angebotsseite eine Produktausweitung möglich, da durchaus Eigentümer ihre Objekte aufgrund von Finanzierungszwängen verkaufen müssen. Diese Konstellation dürfte über sämtliche Assetklassen hinweg marktbelebend wirken. Weiterhin deutet sich mehr Rückenwind von Seiten der Nutzermärkte an. Die gestiegenen Indikatoren von ifo und GfK lassen auf eine generelle Stimmungsaufhellung hoffen.
- Vor allem der Frankfurter Büromarkt könnte 2024 von zurückkehrender Planungssicherheit in den Führungsetagen und besserem Sentiment profitieren. Die in Q1 registrierten Großvermietungen senden ein starkes Signal in den Markt hinein. Allen voran die 37.000 m² Anmietung der EZB. Gepaart mit der Brüsseler Entscheidung, die europäische Anti-Geldwäschebehörde AMLA in Frankfurt und nicht in Madrid oder Paris anzusiedeln, unterstreicht die Bedeutung des Frankfurter Finanzplatzes.
- In welchem Umfang der Frankfurter Investmentmarkt im Jahresverlauf auch wieder großvolumige Abschlüsse oberhalb der 50-Mio.-€-Marke registrieren wird, bleibt vorerst abzuwarten. Eine spürbare Steigerung des Volumens gegenüber 2023 ist aber wahrscheinlich.

Kennzahlen Investmentmarkt Frankfurt

INVESTMENTVOLUMEN	Q1 2023	Q1 2024	VERÄNDERUNG
Gesamt (Mio. €)	96	174	80,7%
Portfolioanteil (%)	0,0%	85,6%	85,6%-Pkte
Anteil über 100 Mio. € (%)	0,0%	0,0%	0,0%-Pkte
Anteil Büro (%)	49,9%	81,7%	31,7%-Pkte
Anteil Citylagen (%)	29,1%	4,6%	-24,5%-Pkte
Anteil ausländischer Käufer (%)	46,4%	0,0%	-46,4%-Pkte

NETTO-SPITZENRENDITEN	Q1 2023	Q1 2024	VERÄNDERUNG
Büro (%)	3,85%	4,50%	0,7%-Pkte
Geschäftshäuser (%)	3,55%	3,75%	0,2%-Pkte
Logistik (%)	3,95%	4,25%	0,3%-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: 31.03.2024
Bildnachweis: ©TensorSpark – stock.adobe.com

MEHR ►
ERFAHREN