

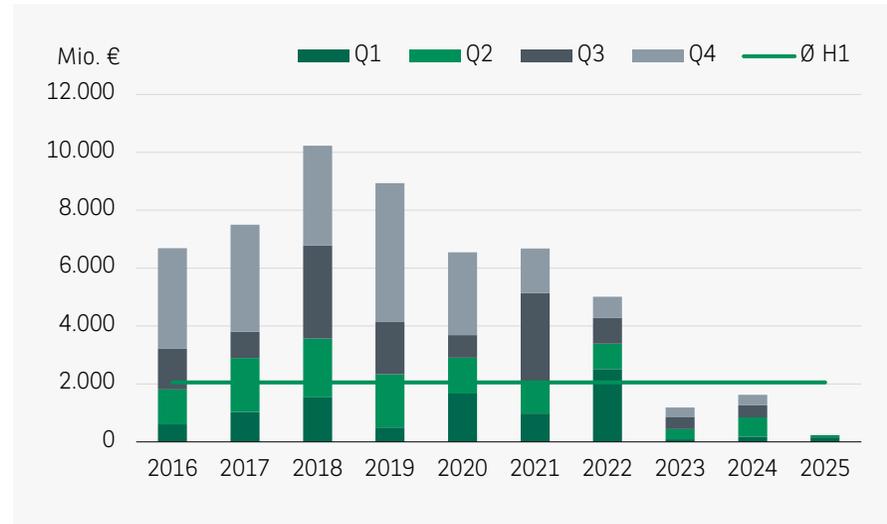


FRANKFURT

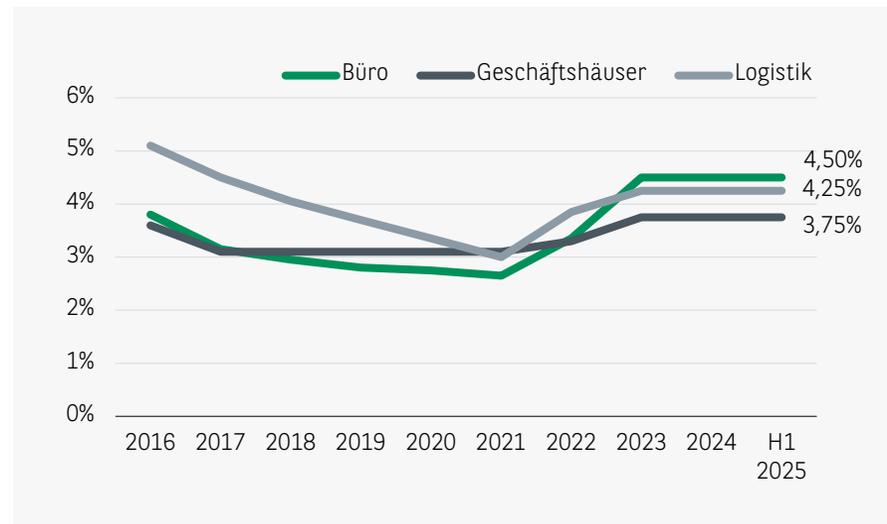
REPORT INVESTMENTMARKT

H1 2025

Entwicklung des Investmentvolumens



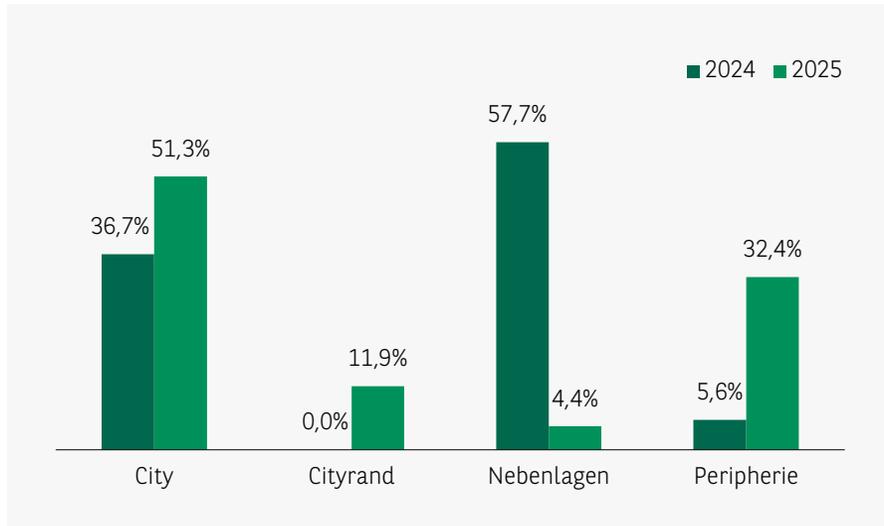
Spitzenrenditen (netto) nach Objektart



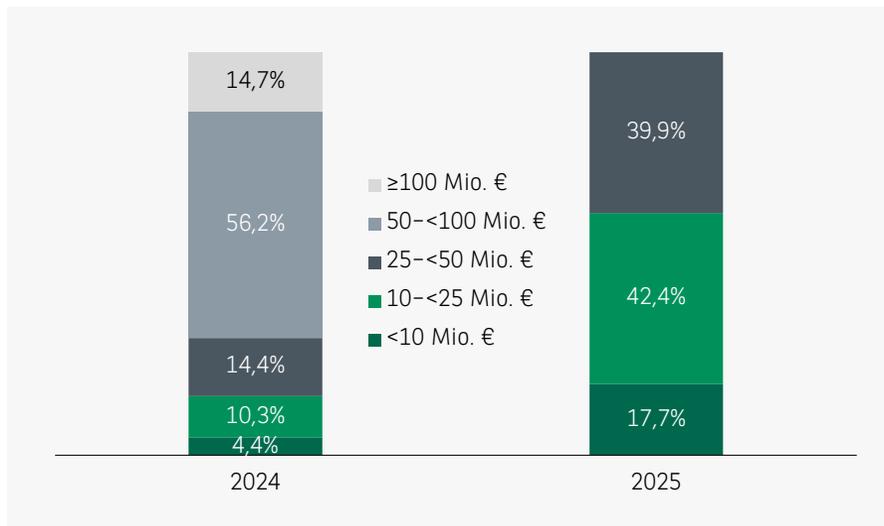
AUSSCHLISSLICH KLEINE DEALS IM ERSTEN HALBJAHR, GRÖßERE INVESTMENTS BAHNEN SICH JEDOCH AN

- Für den Frankfurter Investmentmarkt ist nach der ersten Jahreshälfte festzuhalten, dass die Marktdynamik bei den sich in Vorbereitung befindlichen Verkaufsprozessen aktuell deutlich lebhafter ausfällt als das Halbjahresergebnis 2025 vermuten lässt. Die Mainmetropole verbucht zur Jahresmitte mit insgesamt rund 237 Mio. € bisher einen geringen Gesamtumsatz. Nach einem soliden Jahresauftakt hat der Markt in den vergangenen drei Monaten an Fahrt verloren. Das ist jedoch kein Phänomen, dass nur in Frankfurt zu beobachten war: Insgesamt fielen die Volumina im bundesweiten Kontext sowie in vielen A-Standorten im zweiten Quartal niedriger aus als noch zu Jahresbeginn.
- Als entscheidender Unterschied in Frankfurt im Vergleich zu den Top-Märkten Berlin und München ist anzuführen, dass an beiden letztgenannten Standorten im laufenden Jahr mit den Bürohochhäusern Upper West und der Rosenheimer Straße 139 bereits großvolumige Objekte den Eigentümer gewechselt haben. Gerade dieses besonders wichtige Segment für den Frankfurter Investmentmarkt könnte kurz- oder mittelfristig jedoch spürbaren Rückenwind bekommen. Das außergewöhnlich hohe Rekordergebnis auf dem Bürovermietungsmarkt und die Erkenntnis, dass im Vermietungssegment zunehmend wieder Großabschlüsse möglich sind, dürfte den Office-Investments in Frankfurt Auftrieb verleihen. Bis Ende Juni blieben die Investmentaktivitäten assetklassenübergreifend allerdings sehr kleinteilig und fanden ausschließlich unterhalb der 50 Mio.€-Marke statt.
- Vor dem Hintergrund, dass zur Jahresmitte im absoluten Prime-Segment bislang keine Referenz-Transaktionen registriert werden konnten, halten die Spitzenrenditen weiter ihr Niveau aus Q1: Top-Büroobjekte notieren nach wie vor bei 4,50 %, die besten Highstreet-Assets bei 3,75 % und Logistikimmobilien bei 4,25 %.

Investments nach Lage H1



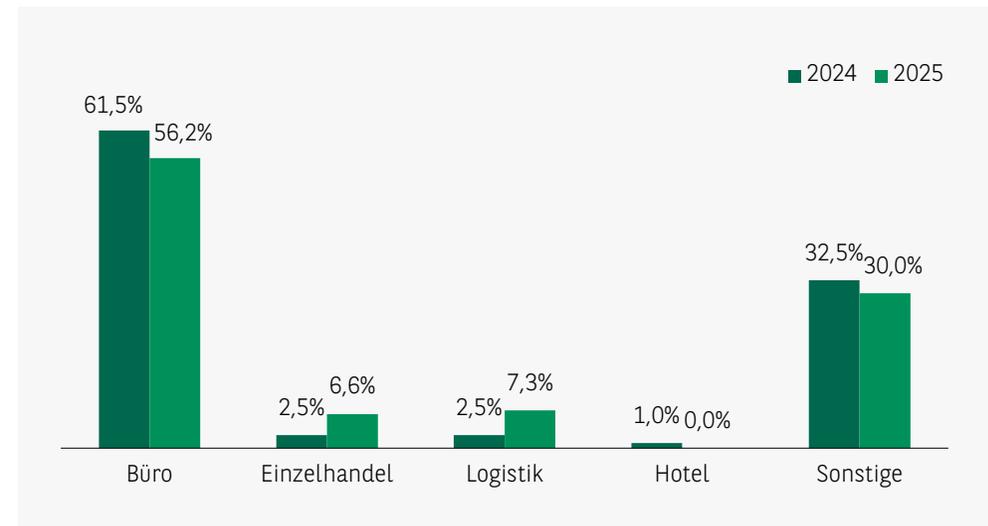
Investments nach Größenklassen H1



KLEINERE OFFICE-OBJEKTE MARKTDOMINIEREND

- Wie bereits beschrieben hat sich das Markgeschehen im laufenden Jahr bis dato auf Deals mit weniger als 50 Mio. € begrenzt. Führt man sich nun vor Augen, dass Verkäufe mit mindestens 50 Mio. € im Vorjahr rund 71 % des Umsatzes generiert haben, ist die derzeit noch sehr geringe Zwischenbilanz kaum verwunderlich. Der äußerst niedrige durchschnittliche Verkaufspreis von 16 Mio. € fügt sich hierbei in das Gesamtbild ein. Dieser Wert bestätigt den auch bundesweit gültigen Trend, wo ohne große Unternehmensübernahmen lediglich rund 19 Mio. € pro Deal erreicht wurden.
- Gemessen am Volumen (anteilig gut 56 %), aber auch an der Anzahl der Transaktionen (anteilig rund 47 %) liegen Office-Investments an der Spitze der Objektarten. Im Fokus standen hierbei insbesondere Value-Add- oder Core-Plus-Produkte in zentralen Lagen oder Cityrand-Lagen. Weitere rund 7 % entfielen zudem jeweils auf Logistik- und Retail-Objekte.

Investments nach Objektart H1



PERSPEKTIVEN

- Die Entwicklungen auf dem Frankfurter Investmentmarkt müssen aktuell aus zweierlei Perspektiven betrachtet werden: Zum einen ist das Transaktionsvolumen zu nennen, das auf den ersten Blick einen eher negativen Gesamteindruck vermittelt. Zum anderen ist jedoch auch auf die dynamischen Bewegungen abseits des erzielten Investmentumsatzes hinzuweisen, was mit Blick auf die kommenden Quartale zu einer insgesamt zuversichtlichen Prognose veranlasst.
- Während sich das kleinteilige Value-Add- und Core-Plus-Segment bereits relativ lebhaft gezeigt hat, gab es im großvolumigen Core-Bereich bislang keine adäquaten Investmentopportunitäten. Die Chancen stehen allerdings gut, dass es kurz- oder mittelfristig zu einer spürbaren Ausweitung des Produktangebots kommt und die Mainmetropole damit auch zunehmend wieder bei internationalen Investoren auf der Einkaufsliste weiter nach oben rückt.
- Darüber hinaus stimmt vor allem auch das Rekordvolumen auf dem Bürovermietungsmarkt optimistisch, das seine positive Signalwirkung für den Office-Investmentsektor im zweiten Halbjahr erst so richtig entfalten dürfte.
- Angebotsseitig steht der Frankfurter Investmentmarkt somit in den Startlöchern für eine belebtere zweite Jahreshälfte. Nichtsdestotrotz ergeben sich, insbesondere bezogen auf die geopolitische Gesamtsituation, immer wieder Unsicherheitsfaktoren, die das Potenzial haben vor allem größere Transaktionsprozesse zu beeinflussen.
- Vor diesem Hintergrund ist eine präzise Prognose der weiteren Marktentwicklung derzeit nur schwer möglich. Aus heutiger Sicht ist es jedoch wahrscheinlich, dass bis zum Jahresende zumindest die Milliardenschwelle überschritten werden sollte. Bei den Spitzenrenditen ist derweil die Fortsetzung der Seitwärtsbewegungen als realistischstes Szenario zu erachten.

Kennzahlen Investmentmarkt Frankfurt

INVESTMENTVOLUMEN	H1 2024	H1 2025	VERÄNDERUNG
Gesamt (Mio. €)	852	237	-72,2%
Portfolioanteil (%)	10,0%	16,9%	6,9%-Pkte.
Anteil über 100 Mio. € (%)	14,7%	0,0%	-14,7%-Pkte.
Anteil Büro (%)	61,5%	56,2%	-5,3%-Pkte.
Anteil Citylagen (%)	36,7%	51,3%	14,6%-Pkte.
Anteil ausländischer Käufer (%)	14,1%	24,9%	10,8%-Pkte.

NETTO-SPITZENRENDITEN	H1 2024	H1 2025	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, 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: 30.06.2025
Bildnachweis: ©TensorSpark – stock.adobe.com

MEHR ▶
ERFAHREN