

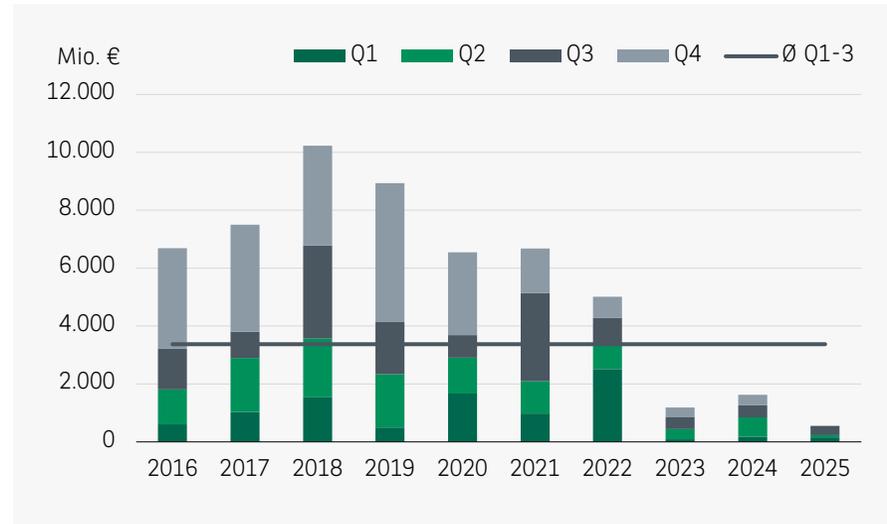


FRANKFURT

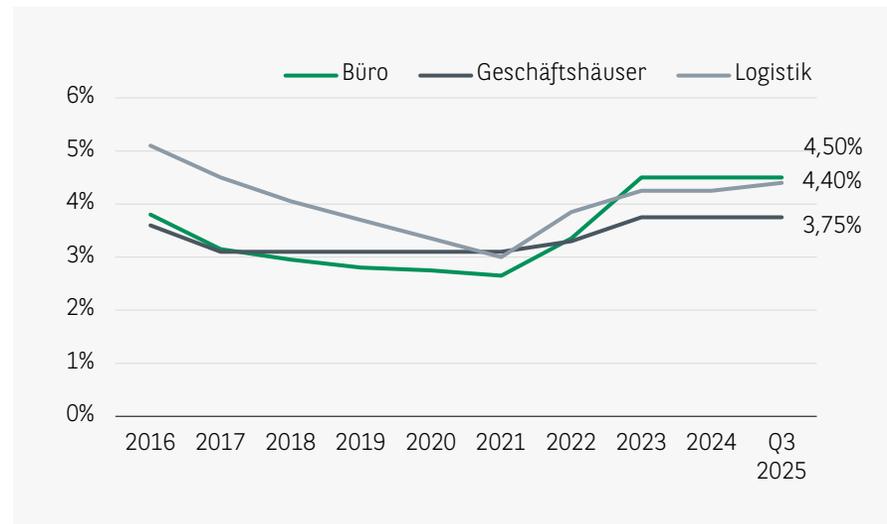
REPORT INVESTMENTMARKT

Q1-3 2025

Entwicklung des Investmentvolumens



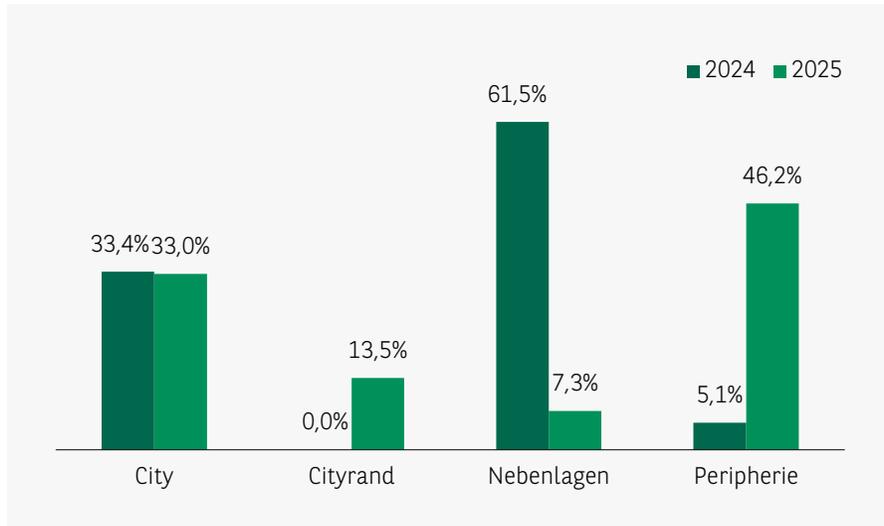
Spitzenrenditen (netto) nach Objektart



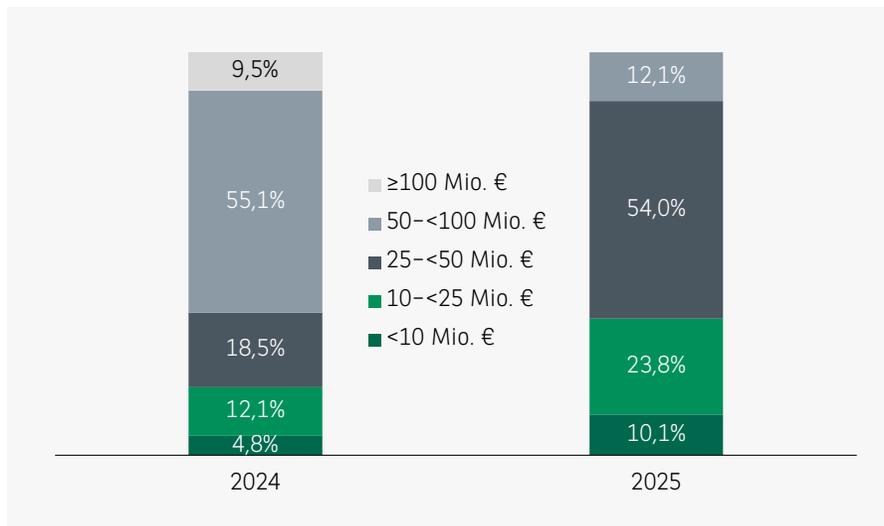
INVESTMENTGESCHEHEN BISHER KLEINTEILIG, GROSSDEALS BEFINDEN SICH ALLERDINGS IN DER VORBEREITUNG

- Auf dem Frankfurter Investmentmarkt hat sich im dritten Quartal bestätigt, was bereits in der ersten Jahreshälfte zu beobachten war: Während die Pipeline der umsatztreibenden Investmentansätze, die sich in der Bankenmetropole nach wie vor in der Vermarktungsphase befinden, weiter auf einem hohen Niveau verweilt, konnten in den ersten neun Monaten bislang nur vereinzelte eher kleinere Objekte über die Ziellinie gebracht werden.
- Insgesamt steht zum Ende des dritten Quartals aktuell ein Transaktionsvolumen von rund 551 Mio. € bei einem sehr geringen durchschnittlichen Umsatz von gut 20 Mio. € pro Deal zu Buche. Allerdings hat in den kleineren Segmenten ein leichter Aufwärtstrend eingesetzt, der dadurch unterstrichen wird, dass rund 57 % des erzielten Zwischenergebnisses auf die letzten drei Monate entfielen.
- Als ein ganz entscheidender Push-Faktor, der sich auch perspektivisch positiv auf die Investmentaktivitäten in Frankfurt auswirken dürfte und zusätzliches Vertrauen zurück in Markt bringt, ist das außergewöhnlich gute Resultat auf dem Bürovermietungsmarkt zu nennen: So konnte hier der höchste Flächenumsatz der letzten 20 Jahre vermeldet werden, und die Spitzen- und Durchschnittsmieten stehen weiter unter Aufwärtsdruck. Gerade vor dem Hintergrund der immensen Bedeutung von großvolumigen Office Investments für den Standort steigert dies die Zuversicht in laufende und zukünftige Vermarktungsprozesse.
- Angesichts dessen, dass im absoluten Prime-Segment bislang keine Referenz-Deals registriert werden konnten und auch laufende Prozesse auf nichts Gegenteiliges hindeuten, halten die Spitzenrenditen größtenteils weiter ihr Niveau: Top-Büroobjekte notieren bei 4,50 %, und die besten Highstreet-Assets verbleiben bei 3,75 %. Logistikimmobilien legen um 15 Basispunkte zu und liegen bei 4,40 %.

Investments nach Lage Q1-3



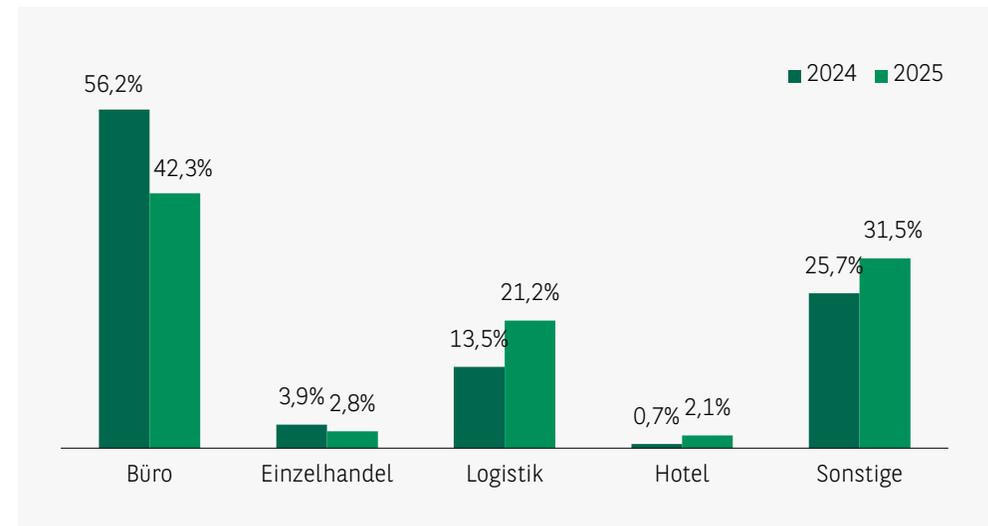
Investments nach Größenklassen Q1-3



KLEINERE BÜROOBJEKTE UND GRUNDSTÜCKE DOMINIEREN

- Wie bereits skizziert, hat sich das Markgeschehen im laufenden Jahr bis dato fast ausschließlich auf Deals mit weniger als 50 Mio. € beschränkt. Führt man sich nun vor Augen, dass Verkäufe mit mindestens 50 Mio. € im Vorjahr knapp 65 % des Umsatzes generiert haben, ist die derzeit noch sehr geringe Zwischenbilanz kaum verwunderlich. Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass die größeren Investments im Vorjahr teilweise durch Sondereffekte wie zum Beispiel dem Verkauf der ehemaligen Signa-Projekte am Opernplatz und an der Hauptwache beeinflusst wurden.
- Gemessen am Volumen (gut 42 %) aber auch an der Dealanzahl (fast 41 %) liegen Office Investments an der Spitze der Objektarten. Im Fokus standen hierbei insbesondere Value-Add- oder Core-Plus-Produkte in zentralen oder Cityrandlagen. Immer wieder zu vermelden sind zudem Verkäufe von Entwicklungsgrundstücken vor allem für Office- und Logistikprojekte, die sich in der Kategorie Sonstige wiederfinden (knapp 32 %). Und auch abseits der Grundstücke kommen Logistikassets insgesamt auf zusätzliche gut 21 %.

Investments nach Objektart Q1-3



PERSPEKTIVEN

- Auf dem Investmentmarkt Frankfurt hat sich im bisherigen Jahresverlauf gezeigt, dass ein lebhaftes Transaktionsgeschehen nicht immer in einem hohen Volumen zum Ausdruck kommen muss. Somit startet die Mainmetropole auf der einen Seite zwar mit einem vergleichsweise geringen Umsatz in das Schlussquartal. Auf der anderen Seite ist es jedoch nur eine Frage der Zeit, bis die laufenden Verkaufsprozesse der teils sehr großvolumigen Assets auf die Zielgrade einbiegen und nach einer sehr herausfordernden Marktphase wieder zu hohen Quartalsergebnissen mit Signalwirkung führen dürften.
- Nichtsdestotrotz ergeben sich, in erster Linie bezogen auf die geopolitische Gesamtsituation, immer wieder Unsicherheitsfaktoren, die das Potenzial haben, vor allem größere Transaktionsprozesse negativ zu beeinflussen oder zu verzögern. Vor diesem Hintergrund ist eine präzise Prognose für das Jahresende aus heutiger Sicht zwar weiterhin schwer möglich, insgesamt steht der Frankfurter Investmentmarkt aber in den Startlöchern für spürbar steigende Investmentumsätze.
- Zusätzlichen Rückenwind bringen derzeit jedenfalls die Nutzermärkte und hier vor allem der Büovermietungsmarkt mit sich. Neben dem Ausnahmeresultat beim Flächenumsatz rückt der Frankfurter Markt insbesondere durch die sehr knappe Angebotssituation und den damit verbundenen Aufwärtsdruck bei den Mieten in den absoluten Premiumlagen und -objekten weiter in den Investorenfokus.
- Trotz alledem ist bei den Spitzenrenditen zunächst mit einer Fortsetzung der Seitwärtsbewegungen zu rechnen, auch wenn nicht auszuschließen ist, dass perspektivisch vor allem im Office-Segment mittelfristig erstmals wieder leicht sinkende Tendenzen realistisch erscheinen.

Kennzahlen Investmentmarkt Frankfurt

INVESTMENTVOLUMEN	Q1-3 2024	Q1-3 2025	VERÄNDERUNG
Gesamt (Mio. €)	1.265	551	-56,4%
Portfolioanteil (%)	11,1%	21,4%	10,3%-Pkte.
Anteil über 100 Mio. € (%)	9,5%	0,0%	-9,5%-Pkte.
Anteil Büro (%)	56,2%	42,3%	-13,9%-Pkte.
Anteil Citylagen (%)	33,4%	33,0%	-0,4%-Pkte.
Anteil ausländischer Käufer (%)	18,6%	36,4%	17,8%-Pkte.

NETTO-SPITZENRENDITEN	Q3 2024	Q3 2025	VERÄNDERUNG
Büro (%)	4,50%	4,50%	0 bp
Geschäftshäuser (%)	3,75%	3,75%	0 bp
Logistik (%)	4,25%	4,40%	15 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: 30.09.2025
Bildnachweis: ©TensorSpark – stock.adobe.com

MEHR ►
ERFAHREN