

REVIEW INVESTMENTMARKT

FRANKFURT Q4 2025



RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel



Q4 2025

INVESTIMENTMARKT
FRANKFURT

- UMSATZ UM RUND DIE HÄLFTE GESUNKEN, ABER STÄRKERES Q4
- MEHRERE GROSSDEALS ÜBER JAHRESWECHSEL IN VERHANDLUNG

KENNZAHLEN

770	▽ -52,6 % y/y
Investmentvolumen (in Mio. €)	
16,4	△ +6,9 %-Pkte. y/y
Portfolioanteil (in %)	
19,2	▽ -38,3 % y/y
Ø Volumen pro Deal (in Mio. €)	

MARKTÜBERBLICK

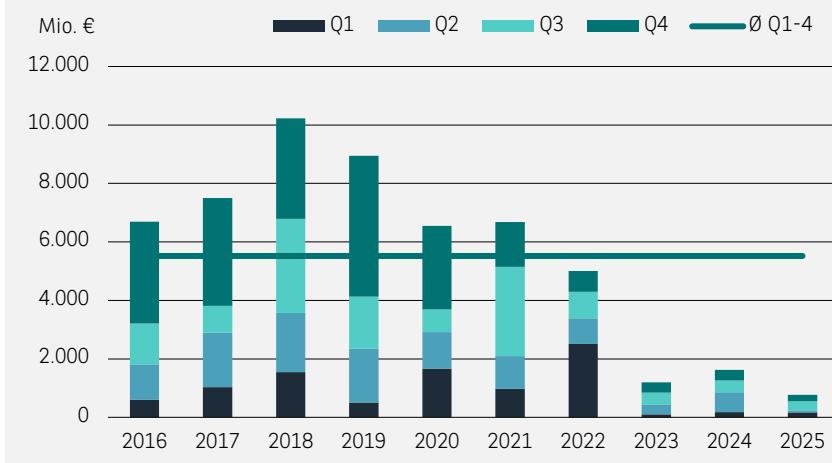
Das Transaktionsvolumen erreicht 2025 lediglich 770 Mio. €, womit sich das bereits moderate Vorjahresergebnis noch einmal mehr als halbiert hat (-53 %). Ein vergleichbar schwacher Investmentumsatz wurde in der Main-Metropole nur 2009, also unmittelbar nach der Finanzkrise, registriert. Das ernüchternde Resultat ist vor allem auf fehlende Großdeals zurückzuführen, von denen sich zwar eine ganze Reihe im Verkaufsprozess befinden, im letzten Jahr aber nicht mehr finalisiert werden konnten. In den kleinen und mittleren Marktsegmenten war dagegen durchaus eine lebhafte und leicht anziehende Nachfrage zu beobachten.

Im bundesweiten Vergleich nimmt Frankfurt eine ungewohnte Position ein und belegt im Vergleich der Investmentvolumina der A-Standorte lediglich Rang sechs. Aktuell ist der Abstand zu den Erstplatzierten – Berlin (3,2 Mrd. €), München (2,6 Mrd. €) und Hamburg (1,9 Mrd. €) – überproportional groß. Mit den ersten großvolumigen Transaktionen, insbesondere im Bürosegment, wird Frankfurt zwar mit zeitlicher Verzögerung, dann aber zügig zu den aktuell stärksten Standorten aufschließen.

Bei den Spitzenrenditen zeigen sich unterschiedliche Tendenzen. Während sie bei Büros (4,50 %) und Premium-Geschäftshäusern in Bestlagen (3,75 %) unverändert stabil notieren, haben sie im Logistiksegment im Jahresverlauf um 25 Basispunkte auf 4,50 % angezogen.



Entwicklung des Investmentvolumens



Spitzenrenditen (netto) nach Objektart





Q4 2025

INVESTIMENTMARKT
FRANKFURT

- KEIN GROSSABSCHLUSS ÜBER 100 MIO. €
- BÜROINVESTMENTS MIT GERINGEREM ANTEIL ALS ÜBLICH

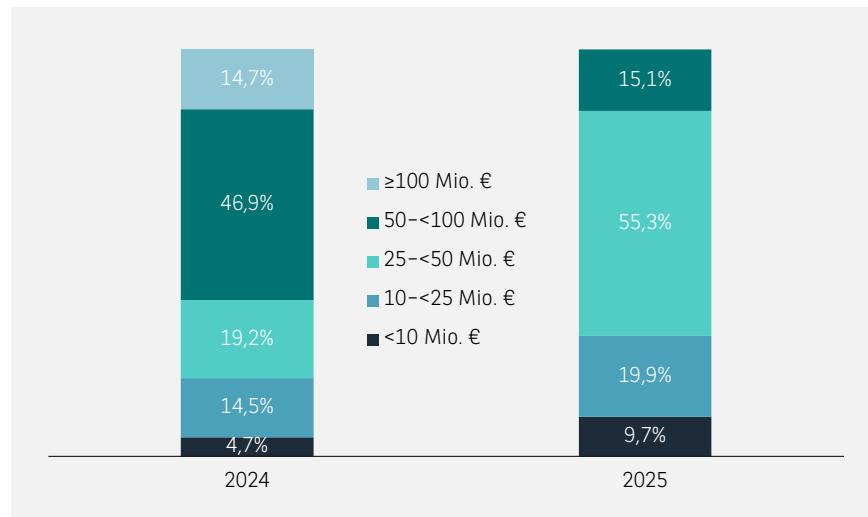
INVESTIMENTMARKTSTRUKTUR

Im Jahr 2025 konnte kein einziger Abschluss im dreistelligen Millionenbereich erfasst werden, und auch auf das zweitgrößte Marktsegment zwischen 50 und 100 Mio. € entfiel nur ein Umsatzanteil von gut 15 %. Vor diesem Hintergrund verwundert es nicht, dass der Gesamtumsatz deutlich unterproportional ausfiel. Betrachtet man dagegen die Marktsegmente bis 50 Mio. €, so konnte durchaus eine Belebung festgestellt werden, die sich in einem absoluten Umsatzplus widerspiegelt. Auch das Ergebnis von 2023 wurde in diesen Größenklassen übertroffen.

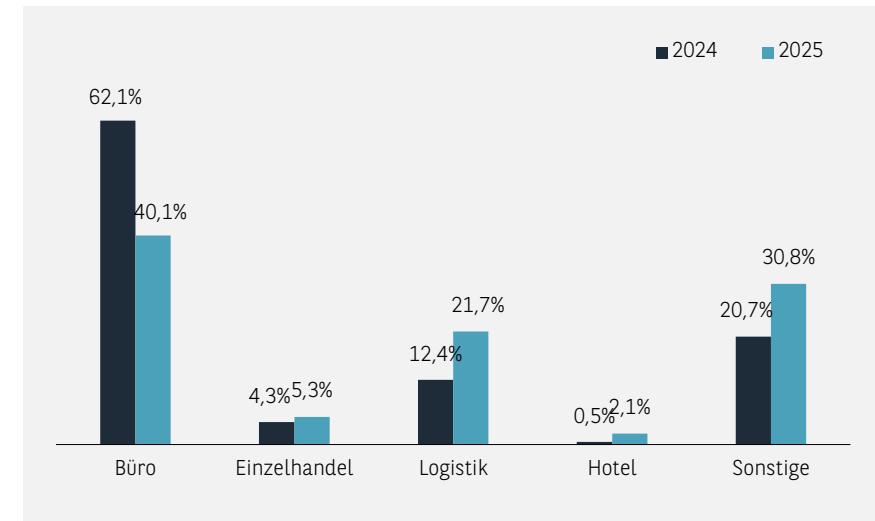
Bei den Assetklassen kommen Bürohäuser auf einen für Frankfurt vergleichsweise geringen Anteil von nur 40 %. Im langjährigen Schnitt sind sie für rund zwei Drittel des Investmentvolumens verantwortlich. Hier zeigt sich, dass das üblicherweise dominierende Marktsegment großvolumiger Büroinvestments 2025 nahezu komplett ausfallen ist. Dagegen haben Logistikobjekte mit fast 22 % einen überproportional hohen Umsatzanteil beigesteuert. Hinter der Sammelkategorie Sonstige mit knapp 31 % verbergen sich vor allem Entwicklungsgrundstücke und Redevelopment-Projekte.

Zusammen mit dem Logistikvolumen sind diese Entwicklungsprojekte dafür verantwortlich, dass über 43 % des Gesamtumsatzes in der Peripherie getätigten wurden, wohingegen der Beitrag der zentralen Lagen erheblich niedriger ausfiel als üblich.

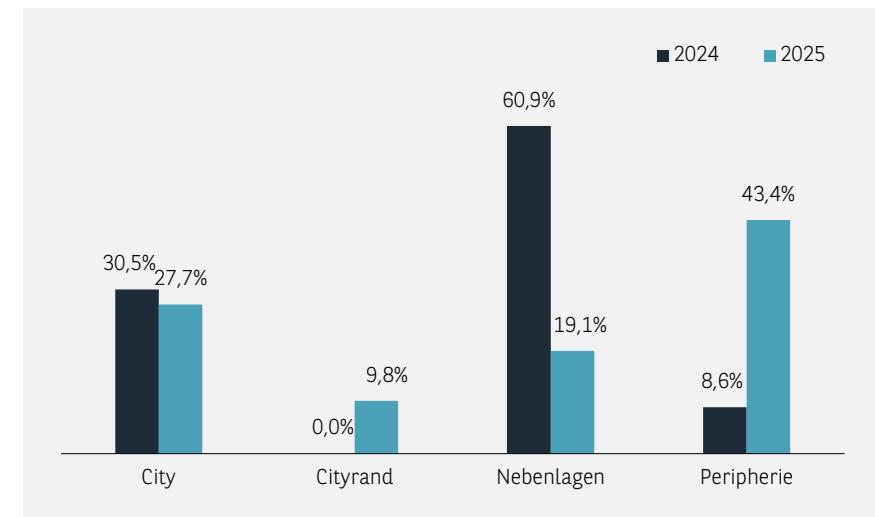
Investments nach Größenklassen



Investments nach Objektart



Investments nach Lage





Q4 2025

INVESTIMENTMARKT
FRANKFURT

- **UMFANGREICHSTE PIPELINE ALLER GROSSEN STANDORTE**
- **DEUTLICH HÖHERER INVESTIMENTUMSATZ ABSEHBAR**

WIRTSCHAFTSINDIKATOREN

+0,1BIP Prognose 2025
(in %)**2,7**10-jährige Bundesanleihe
04 Q4 2025 (in %)**87,6**Ifo Geschäftsklimaindex
(12 2025)

Quelle: ifo Konjunkturprognose, Deutsche Bundesbank, ifo Institut

PERSPEKTIVEN

Die Perspektiven des Frankfurter Investmentmarktes stellen sich von den grundlegenden Rahmenbedingungen vergleichbar dar wie an den anderen großen deutschen Investmentstandorten. Globale Unsicherheiten und eine deutsche Wirtschaft, die nur langsam Fahrt aufnimmt, bilden ein Umfeld, das eher auf eine sukzessive Erholung als eine sehr schnelle Umsatzzunahme hindeutet. Allerdings gibt es in der Mainmetropole eine Besonderheit und das ist die prall gefüllte Pipeline mit großvolumigen Verkaufsobjekten, die sich bereits in konkreten und teilweise weit fortgeschrittenen Verhandlungsstadien befinden. Als Beispiele hierfür stehen die bekannten Büroobjekte Opernturm, Westend Duo, Trianon oder die Welle.

Rückenwind bekommt der traditionell von Bürotransaktionen getriebene Frankfurter Investmentmarkt vom starken Bürovermietungsmarkt, der mit 611.000 m² nicht nur ein überdurchschnittliches Ergebnis, sondern auch im bundesweiten Vergleich die höchste Anzahl an Vertragsabschlüsse mit mehr als 10.000 m² registrieren konnte. Der im Premiumflächensegment vorhandene Nachfrageüberhang wird sich verfestigen und in Konsequenz für nachhaltiges und vor allem umfangreiches Mietpreiswachstum sorgen.

Die Dynamik des Nutzermarktes spricht dafür, dass Frankfurt 2026 ein deutlich steigendes Transaktionsvolumen erzielen und sich wieder in der ersten Reihe der wichtigsten Investmentstädte platzieren wird.



Investmentmarktdaten

	2024	2025	VERÄNDERUNG
Gesamt (Mio. €)	1.622	770	-52,6%
Portfolioanteil	9,5%	16,4%	+6,9 %-Pkte.
Anteil über 100 Mio. €	14,7%	0,0%	-14,7 %-Pkte.
Anteil Büro	62,1%	40,1%	-22,0 %-Pkte.
Anteil Citylagen	30,5%	27,7%	-2,8 %-Pkte.
Anteil ausländischer Käufer	21,1%	36,0%	+14,8 %-Pkte.

NETTO-SPITZENRENDITEN	2024	2025	VERÄNDERUNG
Büro	4,50%	4,50%	0 bp
Geschäftshäuser	3,75%	3,75%	0 bp
Logistik	4,25%	4,50%	+25 bp



Q4 2025

INVESTIMENTMARKT
FRANKFURT

MEHR
ERFAHREN 

MARKTREPORTS 

DASHBOARDS 

KONTAKT

BNP Paribas Real Estate GmbH

Goetheplatz 4 | 60311 Frankfurt

Tel. +49 (0)69-298 99-0

Inga Schwarz

Head of Research

inga.schwarz@bnpparibas.com

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: 31.12.2025

Bildnachweis: ©TensorSpark – stock.adobe.com

