

REVIEW INVESTMENTMARKT

FRANKFURT Q1 2026

RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel



Q1 2026

INVESTMENTMARKT FRANKFURT

- **STÄRKSTER JAHRESAUFTAKT SEIT 2022**
- **DEUTLICH MEHR TRANSAKTIONEN ALS IN DEN VORJAHREN**

KENNZAHLEN

354

Investmentvolumen (in Mio. €)

△ +118,0 % y/y

0,0

Portfolioanteil (in %)

▽ -24,7 %-Pkte. y/y

23,6

Ø Volumen pro Deal (in Mio. €)

△ +30,8 % y/y

MARKTÜBERBLICK

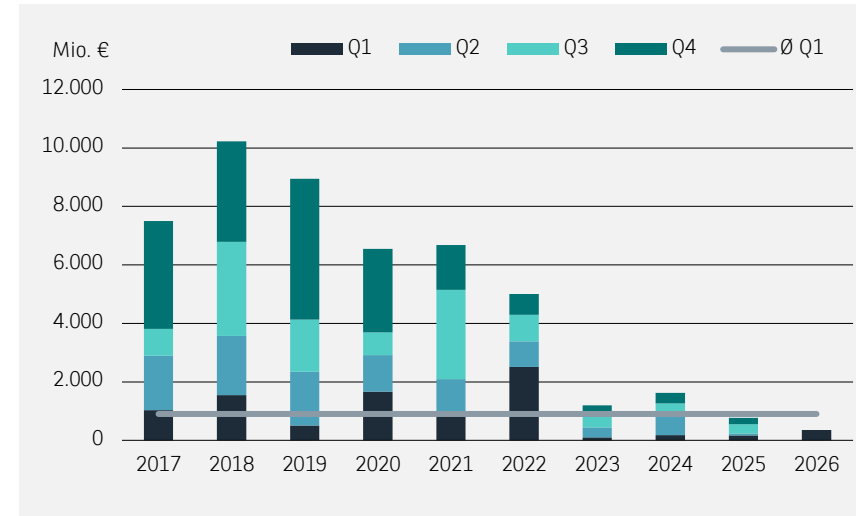
Der Frankfurter Investmentmarkt ist mit einem soliden Resultat in das Jahr 2026 gestartet. Bis zum Ende des ersten Quartals summiert sich das Transaktionsvolumen der Bankenmetropole auf 354 Mio. €. Zwar liegt die Marktaktivität immer noch weit unterhalb der Jahre vor der Zinswende (Volumen Q1 2026: -61 % unter 10-Jahres-Schnitt), jedoch stellt das aktuelle Ergebnis das mit Abstand höchste Q1-Volumen seit 2022 dar. Entsprechend konnte das Vorjahresquartal um fast 120 % übertroffen werden. Im bundesweiten Vergleich platziert sich Frankfurt damit auf Rang 3 hinter München und Berlin.

Zu diesem Anstieg haben insbesondere die Veräußerungen der beiden Objekte Fifty Avon und Overture beigetragen, da damit anders als im Vorjahr auch wieder größere Büroobjekte zum Umsatz beigesteuert haben. Darüber hinaus lag die Zahl der registrierten Transaktionen mit 15 Abschlüssen ebenfalls über dem Niveau der drei Vorjahre, in denen jeweils nur eine einstellige Anzahl an Veräußerungen verzeichnet wurde.

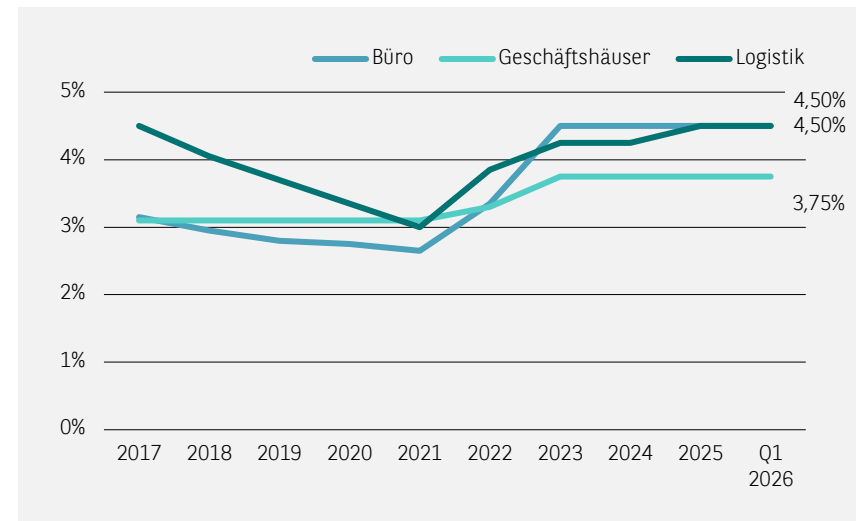
Bei den Nettospitzenrenditen ist zum Jahresbeginn eine Seitwärtsbewegung zu verzeichnen. Für Top-Büroobjekte in Bestlage sowie das Logistik-Segment sind jeweils unverändert 4,50 % anzusetzen. Innerstädtische Geschäftshäuser notieren im Premiumsegment unverändert bei 3,75 %.



Entwicklung des Investmentvolumens



Spitzenrenditen (netto) nach Objektart





- **BÜROOBJEKTE MACHEN GROS DES VOLUMENS AUS**
- **WEITERHIN KEINE GROSSTRANSAKTIONEN**

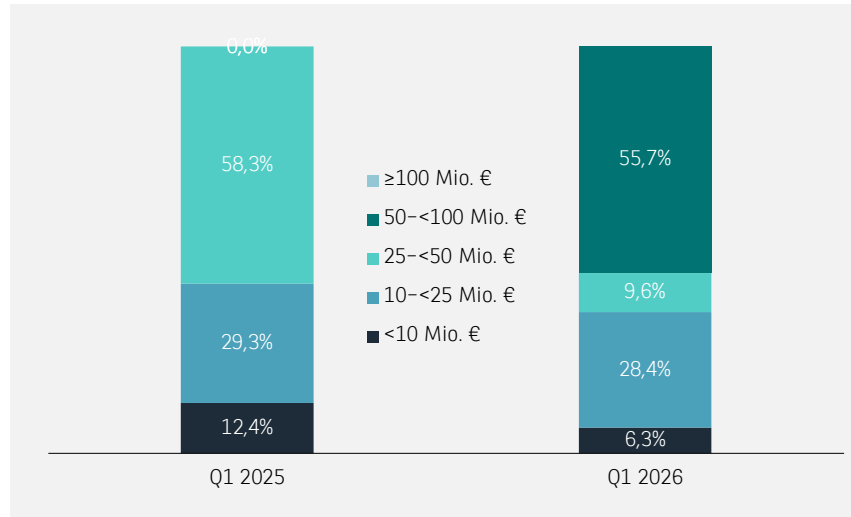
INVESTMENTMARKTSTRUKTUR

Ein Blick auf die Verteilung des Transaktionsvolumens nach Größenklassen verdeutlicht, warum der Frankfurter Investmentmarkt trotz einer steigenden Anzahl an Abschlüssen im ersten Quartal 2026 nicht noch spürbarer an Dynamik gewonnen hat. Seit 2022 wurde in keinem Auftaktquartal eine Transaktion im dreistelligen Millionenbereich registriert. Entsprechend fehlen bislang jene großvolumigen Abschlüsse, die in der Vergangenheit maßgeblich den Umsatz bewegt haben. Am stärksten beteiligt waren derweil Deals im mittelgroßen Segment zwischen 50 und 100 Mio. €, die rund 56 % beitragen.

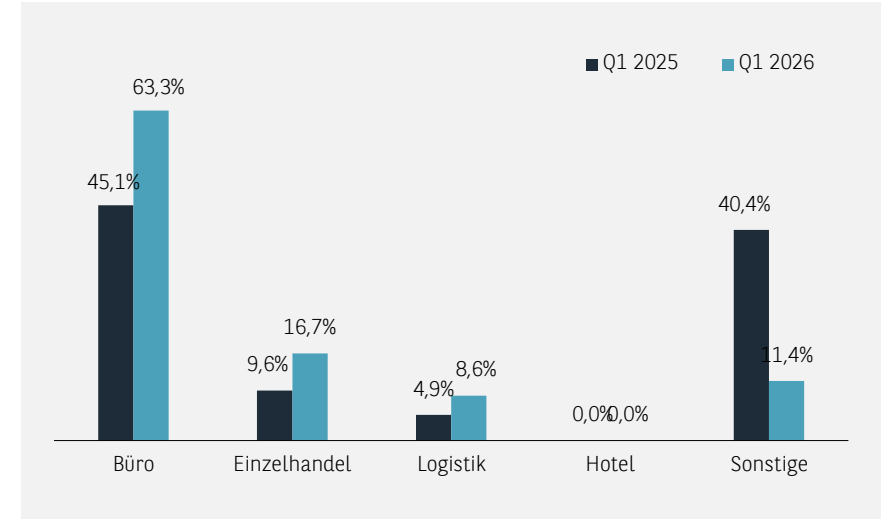
Büroinvestments liegen zum Ende des ersten Quartals an der Spitze des Assetklassen-Rankings. Auf sie entfallen fast zwei Drittel des Volumens, womit sie sich wieder in etwas auf dem für Frankfurt gewohnt hohen langjährigen Durchschnittswert bewegen. Darüber hinaus kommen mit knapp 17 % auch Einzelhandelsobjekte auf nennenswerte Umsatzanteile, wohinter sich vor allem lebensmittelgeankerte Nahversorgungszentren verbergen.

Erstmals seit mehreren Jahren entfällt zu Jahresbeginn der größte Teil des Transaktionsvolumens wieder auf die Citylagen (gut 47 %), was mit dem hohen Büroanteil am Ergebnis korreliert. Unter anderem durch die Veräußerung von Entwicklungsgrundstücken sowie von Büroobjekten mit größerem Investitionsbedarf tragen jedoch auch die Nebenlagen mit 36 % nennenswert zum Ergebnis bei.

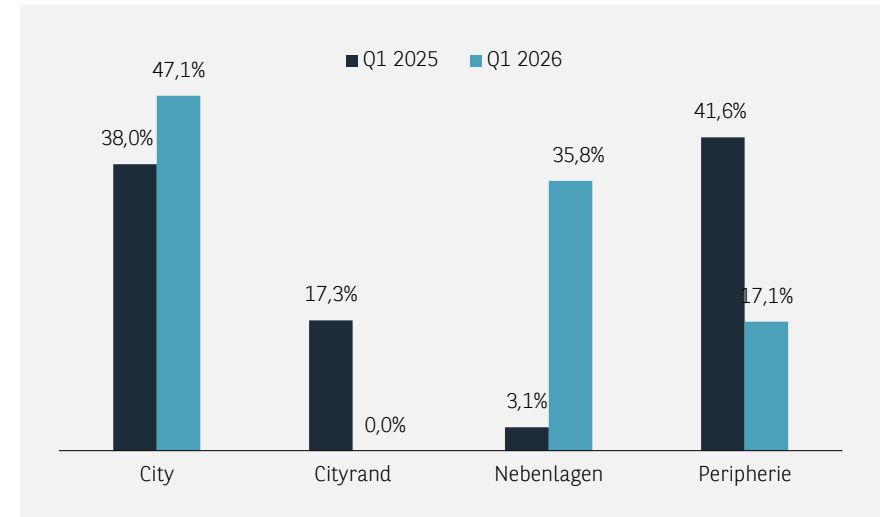
Investments nach Größenklassen



Investments nach Objektart



Investments nach Lage





Q1 2026

INVESTMENTMARKT FRANKFURT

- GUT GEFÜLLTE DEALPIPELINE
- GEOPOLITISCHE ENTWICKLUNGEN SIND UNSICHERHEITSAKTOR

WIRTSCHAFTSINDIKATOREN

+0,6

BIP Prognose 2026
(in %)

2,86

10-jährige Bundesanleihe
0 Q1 2026 (in %)

86,4

Ifo Geschäftsklimaindex
(3/2026)

△ +15 bp q/q

▽ -2,0-Pkte. m/m

Quelle: ifo Konjunkturprognose, Deutsche Bundesbank, ifo Institut

PERSPEKTIVEN

Die erste Zwischenbilanz des Jahres fällt auf dem Frankfurt Investmentmarkt deutlich positiver aus als in den Vorjahren. Vor dem Hintergrund des soliden Jahresauftakts und einer auch im großvolumigen Segment gut gefüllten Transaktionspipeline erscheint aus heutiger Sicht ein Jahresergebnis deutlich oberhalb der Milliardenmarke wahrscheinlich. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass sich die aktuell gestiegene geopolitische Unsicherheit im weiteren Jahresverlauf nicht zusätzlich verschärft. Insbesondere die jüngsten Entwicklungen im Nahen Osten haben zu einer spürbar höheren Volatilität an den Kapitalmärkten geführt, was sich auch auf den Frankfurter Immobilieninvestmentmarkt auswirken kann.

Positiv zu werten ist jedoch, dass die Marktaktivität bereits zum Jahresauftakt breiter angelegt ist und die Nachfrage dabei nicht nur ausschließlich auf absoluten Core-Produkten liegt. Auch Objekte mit höherem Investitionsbedarf stoßen auf Interesse, sofern Perspektive, Lage und Pricing überzeugen. Zudem wurden auch die aktuell bereits zum Abschluss gekommenen Transaktionen in einem sehr anspruchsvollen Umfeld initiiert, was die grundsätzliche Aufnahmefähigkeit des Marktes unterstreicht. Sollten sich die Rahmenbedingungen nicht wesentlich eintrüben, bestehen daher insgesamt gute Chancen auf eine weitere Belebung des Marktgeschehens im weiteren Jahresverlauf.



Investmentmarktdaten

	Q1 2025	Q1 2026	VERÄNDERUNG
Gesamt (Mio. €)	162	354	118,0%
Portfolioanteil	24,7%	0,0%	-24,7 %-Pkte.
Anteil über 100 Mio. €	0,0%	0,0%	0,0 %-Pkte.
Anteil Büro	45,1%	63,3%	+18,2 %-Pkte.
Anteil Citylagen	38,0%	47,1%	+9,1 %-Pkte.
Anteil ausländischer Käufer	16,6%	28,8%	+12,2 %-Pkte.

NETTO-SPITZENRENDITEN	Q1 2025	Q1 2026	VERÄNDERUNG
Büro	4,50%	4,50%	0 bp
Geschäftshäuser	3,75%	3,75%	0 bp
Logistik	4,25%	4,50%	+25 bp



Q1 2026

INVESTMENTMARKT
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: 31.03.2026
Bildnachweis: ©TensorSpark – stock.adobe.com