

REVIEW INVESTMENTMARKT

FRANKFURT H1 2026

RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel



- **VOLUMEN IM VORJAHRES-VERGLEICH MEHR ALS VERDOPPELT**
- **BÜROSPITZENRENDITEN WEITERHIN STABIL**

KENNZAHLEN

599

Investmentvolumen (in Mio. €)

△ +153,0 % y/y

0,0

Portfolioanteil (in %)

▽ -16,9 %-Pkte. y/y

26,1

Ø Volumen pro Deal (in Mio. €)

△ +65,0 % y/y

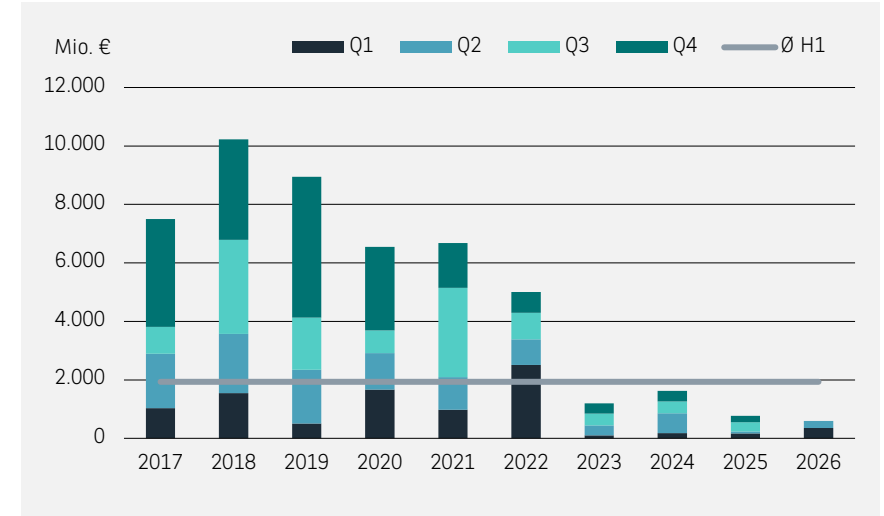
MARKTÜBERBLICK

Der Frankfurter Investmentmarkt erzielt zur Jahresmitte 2026 ein Transaktionsvolumen von rund 600 Mio. €. Davon entfielen rund 250 Mio. € auf das zweite Quartal. Zwar liegt das Volumen damit weiterhin rund 70 % unter dem langjährigen Durchschnitt, im Vorjahresvergleich wurde jedoch ein deutlicher Zuwachs verzeichnet (+153 %). Vor dem Hintergrund des wieder komplexeren Marktumfelds ist diese Entwicklung bemerkenswert: Der Iran-Krieg und die gestiegenen Energiepreise haben die Zinserwartungen gedreht und die konjunkturellen Unsicherheiten erhöht, sodass sich Verkaufsprozesse insbesondere zu Beginn des zweiten Quartals wieder stärker in die Länge gezogen haben. Umso positiver ist zu werten, dass kurz vor Quartalsende Bewegung in den Markt gekommen ist und dabei auch im für Frankfurt marktbestimmenden Bürosegment Abschlüsse registriert wurden.

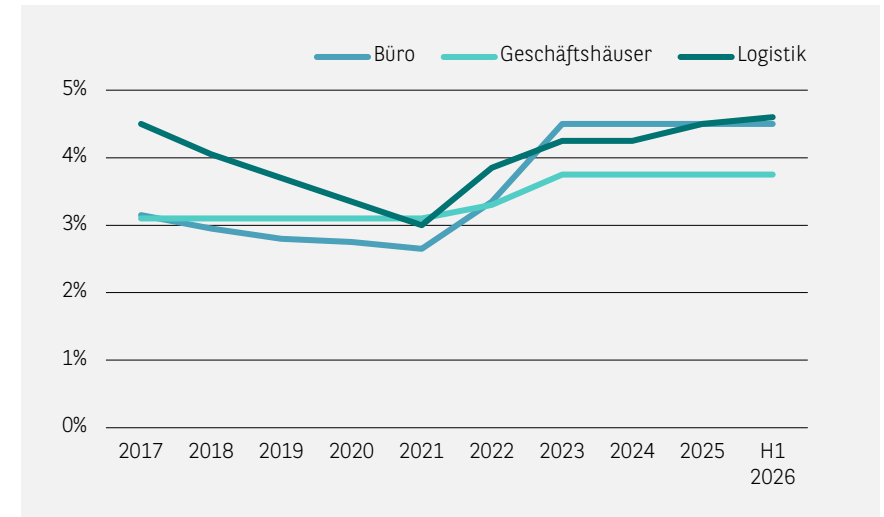
Trotz des aktuell von höheren Finanzierungs- und Opportunitätskosten geprägten Umfelds zeigt sich im Office- und Highstreet-Segment bislang keine nennenswerte Änderung der Nettospitzenrenditen, sodass hier unverändert 4,50 % bzw. 3,75 % anzusetzen sind. Im Bürosegment wird diese Seitwärtsbewegung insbesondere durch das aktuell starke Mietwachstum im Spitzensegment gestützt, das die Ertragsperspektiven hochwertiger Core-Objekte in Top-Lagen zusätzlich verbessert. Im Logistiksegment führt der Aufwärtsdruck dagegen zu einer leichten Anpassung um 10 Basispunkte auf 4,60 %.



Entwicklung des Investmentvolumens



Spitzenrenditen (netto) nach Objektart





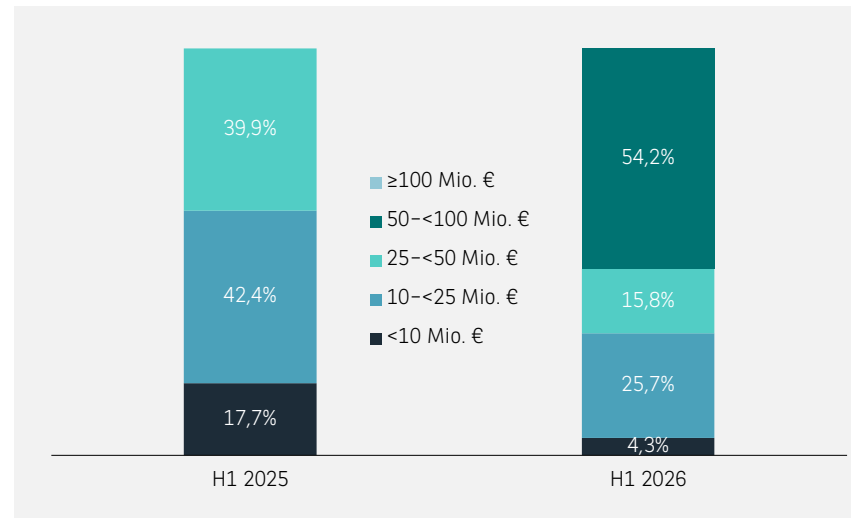
INVESTMENTMARKTSTRUKTUR

Büroinvestments prägten in der ersten Jahreshälfte wieder deutlich die Frankfurter Marktstruktur und machten mit rund 57 % mehr als die Hälfte des Transaktionsvolumens aus. Mit 343 Mio. € liegt das absolute Volumen allerdings weiterhin 76 % unter dem langjährigen Halbjahresschnitt. Positiv hervorzuheben ist die wachsende Zahl an Bürotransaktionen, die auf eine wieder breitere Marktaktivität hindeutet. Diese spielt sich bislang allerdings vor allem im kleineren und mittleren Größensegment bis rund 70 Mio. € ab. Weitere nennenswerte Umsatzanteile entfallen darüber hinaus noch auf Hotelimmobilien (anteilig 11 %) sowie das Retail-Segment (10 %).

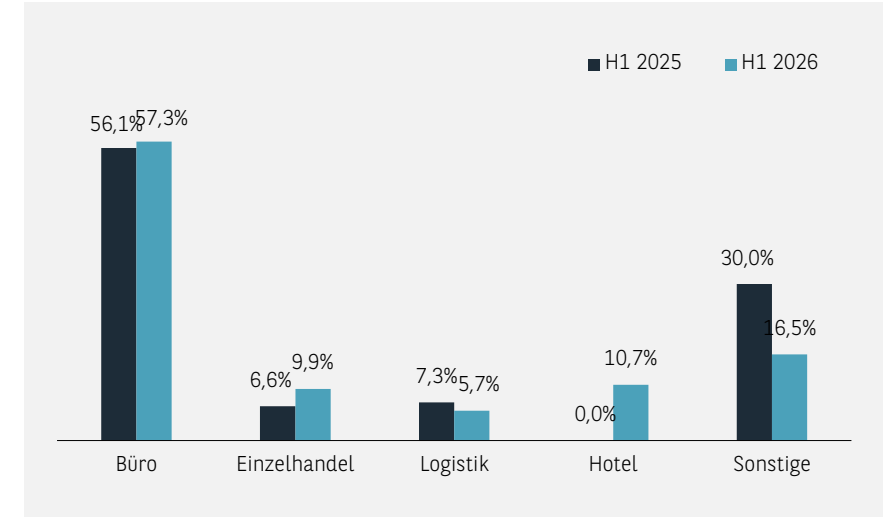
Diese Verschiebung hin zu kleineren und mittleren Tickets zeigt sich auch in der Größenklassenverteilung. Zwar steigt das Transaktionsvolumen insgesamt sukzessive, großvolumige Abschlüsse bleiben jedoch weiterhin rar. Im Anschluss an den Zinsschock wurden seit 2023 bis heute in Frankfurt lediglich vier Transaktionen im dreistelligen Millionenbereich registriert, davon mit dem „The Move Blue“ nur eine klassische Office-Transaktion mit einem bestehenden Büroobjekt. Im laufenden Jahr wurde, wie auch 2025, derweil noch keine Transaktion oberhalb von 100 Mio. € registriert. Größte Transaktion ist der Ankauf der Büroimmobilie Overture in der Junghofstraße 13-15 durch die VKB aus dem ersten Quartal.

- **BÜROOBJEKTE MACHEN GROS DES VOLUMENS AUS**
- **MARKT WEITERHIN VERGLEICHSWEISE KLEINTEILIG**

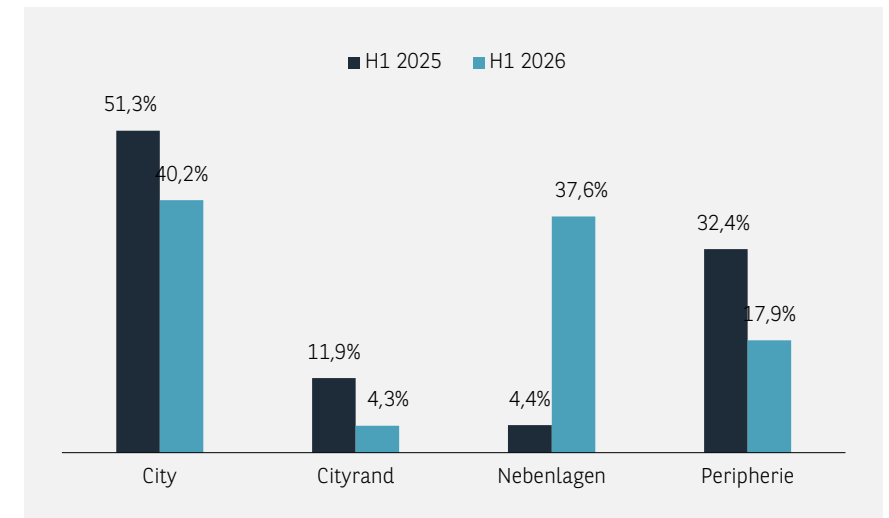
Investments nach Größenklassen



Investments nach Objektart



Investments nach Lage





H1 2026

INVESTMENTMARKT FRANKFURT

- MARKTAKTIVITÄT NIMMT ZU
- GEOPOLITISCHE ENTWICKLUNGEN BLEIBEN UNSICHERHEITSFAKTOR

WIRTSCHAFTSINDIKATOREN

+0,8

BIP Prognose 2026
(in %)

3,01

△ +15 bp q/q

10-jährige Bundesanleihe
0 Q2 2026 (in %)

85,6

△ +0,6-Pkte. m/m

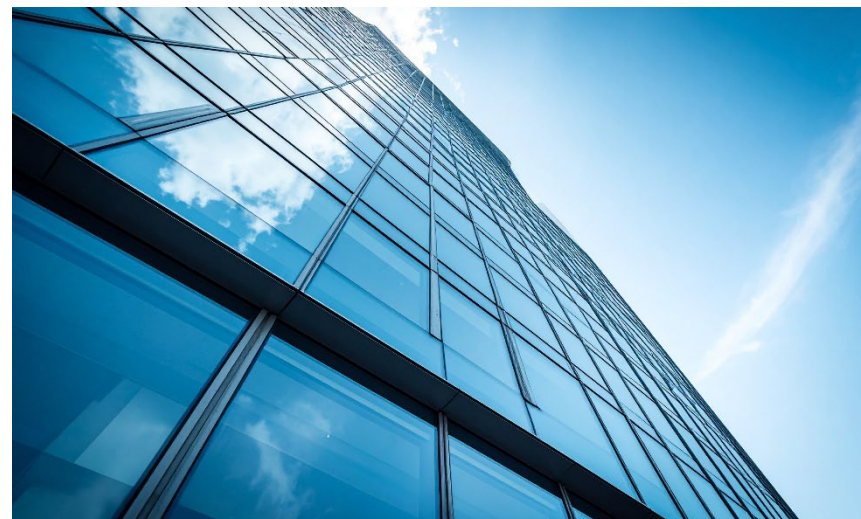
Ifo Geschäftsklimaindex
(6/2026)

Quelle: Ifo Konjunkturprognose, Deutsche Bundesbank, Ifo Institut

PERSPEKTIVEN

Nach dem spürbar stärkeren ersten Halbjahr fällt der Ausblick für den Frankfurter Investmentmarkt weiterhin optimistisch aus. Die Marktaktivität hat gegenüber den Vorjahren sichtbar zugenommen. Ob es in der zweiten Jahreshälfte auch zu größeren Volumenssprüngen kommt, wird jedoch maßgeblich davon abhängen, ob Großtransaktionen finalisiert werden. Für den Standort spricht, dass Frankfurt als internationale Finanz- und Dienstleistungsmetropole auch auf der Nutzerseite weiterhin über robuste Fundamentaldaten verfügt. Insbesondere die Nachfrage nach hochwertigen Büroflächen und das starke Mietwachstum im Spitzensegment stützen die Ertragsperspektiven und dürften den Markt auch in der zweiten Jahreshälfte im Investorenfokus halten. Vor diesem Hintergrund ist es aus heutiger Sicht wahrscheinlich, dass das Investmentvolumen bis zum Jahresende die Marke von 1 Mrd. € deutlich überschreitet.

Das gesamtwirtschaftliche Umfeld bleibt gleichwohl anspruchsvoll. Der Irakkrieg hat über höhere Energiepreise und veränderte Zinserwartungen erneut mehr Volatilität in die Kapitalmärkte gebracht und die Finanzierungskosten wieder stärker in den Fokus gerückt. Zwar ist aktuell keine erneute deutliche Verteuerung der Finanzierung absehbar, eine schnelle Entlastung zeichnet sich jedoch ebenfalls nicht ab. Kurzfristig bleibt damit wenig Raum für sinkende Renditen. Punktuelle Anpassungen einzelner Assetklassen nach oben sind derzeit möglich.



Investmentmarktdaten

	H1 2025	H1 2026	VERÄNDERUNG
Gesamt (Mio. €)	237	599	153,0%
Portfolioanteil	16,9%	0,0%	-16,9 %-Pkte.
Anteil über 100 Mio. €	0,0%	0,0%	0,0 %-Pkte.
Anteil Büro	56,1%	57,3%	+1,2 %-Pkte.
Anteil Citylagen	51,3%	40,2%	-11,1 %-Pkte.
Anteil ausländischer Käufer	24,9%	33,5%	+8,6 %-Pkte.

NETTO-SPITZENRENDITEN	H1 2025	H1 2026	VERÄNDERUNG
Büro	4,50%	4,50%	0 bp
Geschäftshäuser	3,75%	3,75%	0 bp
Logistik	4,25%	4,60%	+35 bp



H1 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: 30.06.2026
Bildnachweis: ©TensorSpark – stock.adobe.com