

REVIEW INVESTMENTMARKT

FRANKFURT Q3 2026

RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel



Q3 2026

INVESTMENTMARKT FRANKFURT

- INVESTMENTVOLUMEN GESTIEGEN,
ABER AUF NIEDRIGEM NIVEAU
- BÜROSPITZENRENDITEN +10
BASISPUNKTE

KENNZAHLEN

839

Investmentvolumen (in Mio. €)

△ +52,1% y/y

0,9

Portfolioanteil (in %)

▽ -20,5 %-Pkte. y/y

25,4

Ø Volumen pro Deal (in Mio. €)

△ +24,5 % y/y

MARKTÜBERBLICK

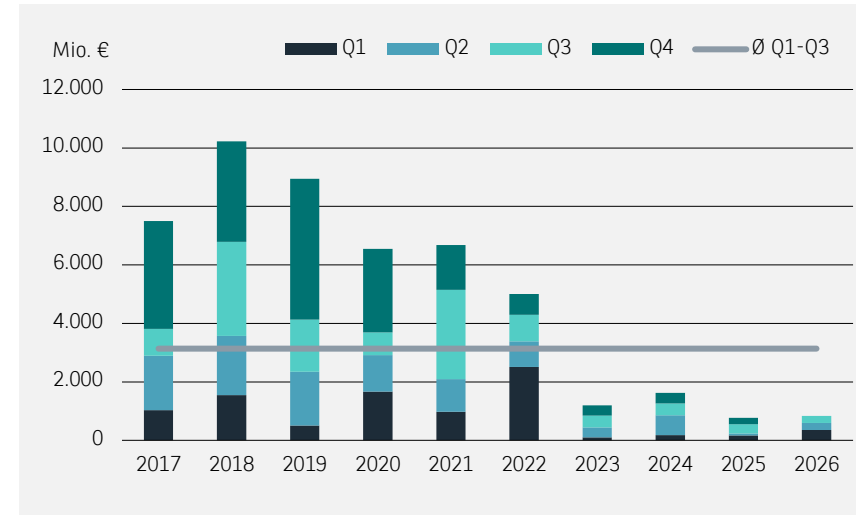
Auf dem Frankfurter Investmentmarkt wurde in den ersten neun Monaten des Jahres ein gewerbliches Investitionsvolumen von knapp 840 Mio. € registriert. Damit konnte das vergleichsweise schwache Vorjahresergebnis um 52 % übertroffen werden, allerdings bewegt sich das Marktgeschehen fortlaufend auf einem niedrigen Niveau. Profitiert hat der Markt von einem guten Jahresauftakt mit gleich mehreren Abschlüssen jenseits der 50-Mio.-€-Marke in der Assetklasse Büro, die maßgeblich dazu beigetragen haben, dass das durchschnittliche Deal-Volumen auf 25 Mio. € gestiegen ist, damit aber weiterhin gering ausfällt.

Die Investmentmarktdynamik stand im Jahresverlauf 2026 eindeutig unter dem Eindruck des Iran-Kriegs, der infolge gesperrten Seewege im Nahen Osten sowie der in Konsequenz wieder anziehenden Leitzinsen. Parallel zur bundesweiten Entwicklung hat sich das Investmentgeschehen in der Bankenmetropole nach einem insgesamt gelungenen Jahresauftakt mit rund 354 Mio. € verlangsamt. In den Folgequartalen belief sich das Investmentvolumen auf jeweils knapp unter 250 Mio. €.

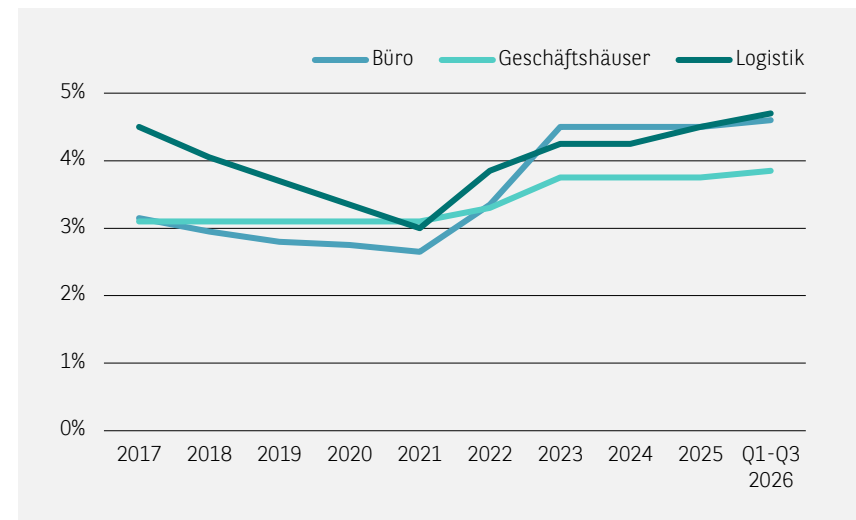
Die erneut spürbar gestiegenen Kapitalmarktzinsen haben bundesweit zu leichten Anpassungen der Netto-Spitzenrenditen geführt. In Frankfurt notieren sie jetzt für Premium-Büroobjekte bei 4,60 %, für Highstreet-Assets bei 3,85 % und für Top-Logistikimmobilien werden 4,70 % registriert.



Entwicklung des Investmentvolumens



Spitzenrenditen (netto) nach Objektart





Q3 2026

INVESTMENTMARKT
FRANKFURT

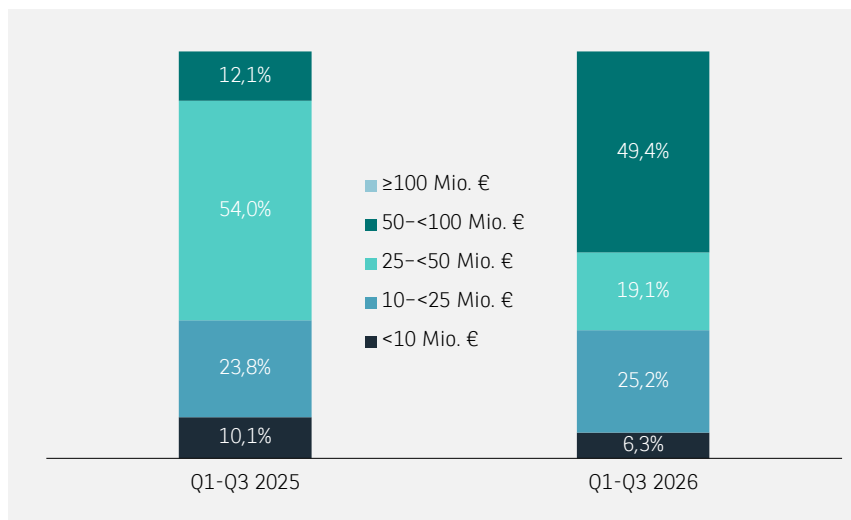
- ÜBER DIE HÄLFTE DES VOLUMENS ENTFÄLLT AUF BÜROS
- NOCH KEINE TRANSAKTION ÜBER 100 MIO. €, ABER VIEL UMSATZ ZWISCHEN 50 UND 100 MIO. €

INVESTMENTMARKTSTRUKTUR

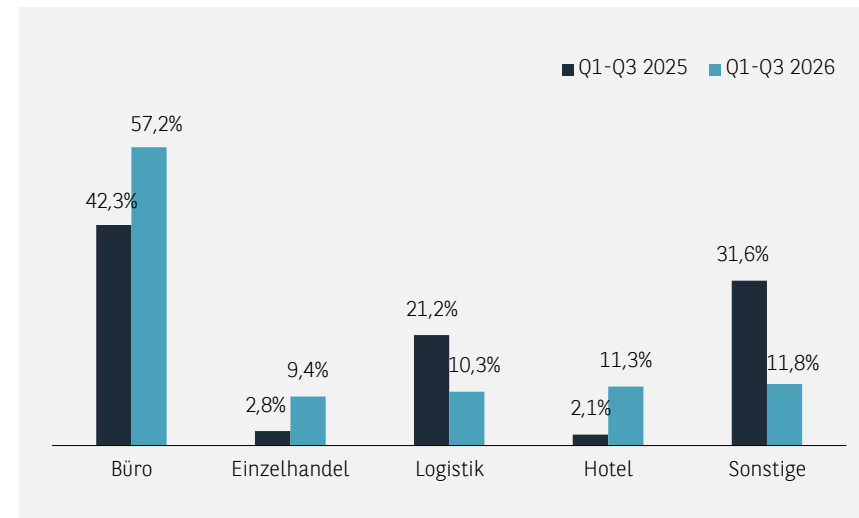
Auf Büroinvestments entfällt mit über 57 % nach wie vor das Gros des Investmentvolumens auf dem Frankfurter Markt, wenn auch auf einem neuen, niedrigeren Niveau. Sie dominieren aktuell das Segment der Transaktionen mit einem Deal-Volumen von jeweils mehr als 50 Mio. €, unter ihnen der von BNPPRE begleitete Verkauf der Junghofstraße 13-15. Aber auch hinsichtlich der Anzahl der Transaktionen liegen Büros klar in Führung. Nahezu auf einem Niveau bewegen sich Investments in Hotelimmobilien mit 11 %, die vom Verkauf des Intercity Hotels profitieren, und Logistikobjekte mit gut 10 %. Etwas weniger steuern Einzelhandelsimmobilien mit gut 9 % bei, wobei sich diese bisher auf das Fachmarktsegment beschränken. Weitere 12 % entfallen auf die Sammelkategorie „Sonstige“, hinter der sich primär Entwicklungsgrundstücke verbergen.

Auch wenn die Größenklasse über 100 Mio. € bisher wie auch im Vorjahr noch unbesetzt ist, war zumindest im großvolumigeren Segment zwischen 50 und 100 Mio. € ein erhöhtes Transaktionsgeschehen zu verzeichnen. Erfreulich ist, dass diese Transaktionen nicht nur zu Jahresbeginn getätigt wurden, sondern auch in den beiden hinsichtlich der Marktdynamik verlangsamten Anschlussquartalen. Insgesamt entfällt mit gut 49 % fast die Hälfte des Ergebnisses auf diese Kategorie. Anteilig wie auch absolut weniger Umsatz wurde dagegen in der Klasse 25-50 Mio. € verzeichnet, die nur knapp 20 % beisteuert. Im dritten Jahr in Folge ist mehr Bewegung zwischen 10 und 25 Mio. €. Der Marktanteil beläuft sich hier auf gut 25 %.

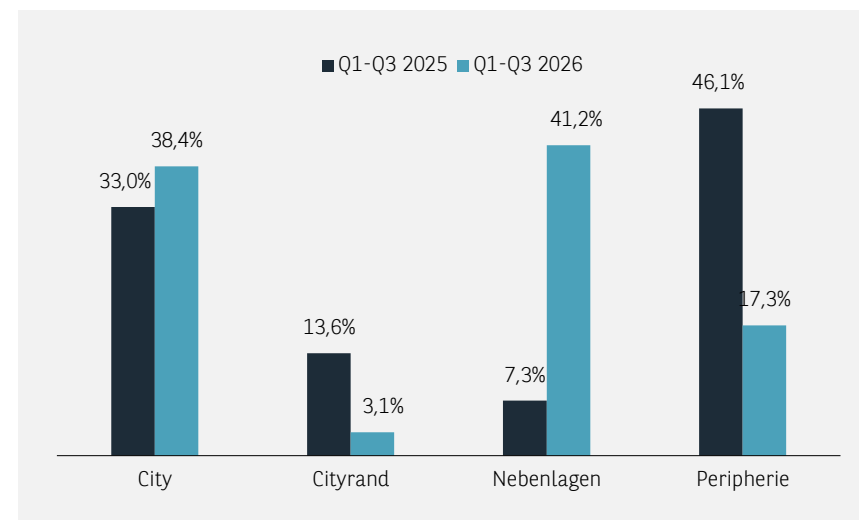
Investments nach Größenklassen



Investments nach Objektart



Investments nach Lage



BNP PARIBAS
REAL ESTATE



Q3 2026

INVESTMENTMARKT FRANKFURT

- ATTRAKTIVE PIPELINE AN INVESTMENTCHANCEN
- WEITERE RENDITEANPASSUNG NICHT AUSGESCHLOSSEN

WIRTSCHAFTSINDIKATOREN

+1,4

BIP Prognose 2026
(in %)

3,25

10-jährige Bundesanleihe
Ø Q3 2026 (in %)

△ +24 bp q/q

89,9

Ifo Geschäftsklimaindex
(9/2026)

△ +1,1-Pkte. m/m

Quelle: ifo Konjunkturprognose, Deutsche Bundesbank, ifo Institut

PERSPEKTIVEN

Der Frankfurter Investmentmarkt liefert Ende September überaus solide Zahlen und die im Markt befindlichen Transaktionen deuten darauf hin, dass sich die Abschlussdynamik zum Jahresende 2026 durchaus in nennenswertem Umfang beschleunigen dürfte.

Begünstigend für das Investmentgeschehen sind dabei unter anderem die leicht anziehende Wirtschaftsdynamik sowie die sich seit Mai 2026 sukzessiv aufhellende Stimmung unter den Unternehmen. Weiterhin präsentieren sich die Nutzermärkte in Frankfurt und in der Metropolregion Rhein-Main sehr robust mit überzeugenden Flächenumsätzen, insbesondere im Logistiksegment, aber auch auf dem Frankfurter Büromarkt. Belastend wirken demgegenüber die fortlaufenden globalen Konflikte, die Waren- und Energieströme stören und damit den Inflationsdruck vorerst hoch halten. In Konsequenz sind weitere Leitzinsanstiege und sich verteuernende Finanzierungskosten nicht auszuschließen.

Positiv hervorzuheben ist die Pipeline an Investmentchancen. Sie ist deutlich größer als noch vor einem Jahr. Vieles spricht dafür, dass vor Jahresschluss auch wieder Transaktionen jenseits der 100-Mio.-€-Marke erfolgreich über die Ziellinie gebracht werden könnten, was durchaus Signalwirkung für den gesamten Markt haben sollte. Das gewerbliche Investmentvolumen dürfte davon profitieren und auch über den Jahreswechsel hinweg seinen moderaten Aufwärtstrend fortsetzen.



Investmentmarktdaten

	Q1-Q3 2025	Q1-Q3 2026	VERÄNDERUNG
Gesamt (Mio. €)	551	839	52,1%
Portfolioanteil	21,4%	0,9%	-20,5 %-Pkte.
Anteil über 100 Mio. €	0,0%	0,0%	0,0 %-Pkte.
Anteil Büro	42,3%	57,2%	+14,9 %-Pkte.
Anteil Citylagen	33,0%	38,4%	+5,4 %-Pkte.
Anteil ausländischer Käufer	36,4%	36,8%	+0,4 %-Pkte.

NETTO-SPITZENRENDITEN	Q1-Q3 2025	Q1-Q3 2026	VERÄNDERUNG
Büro	4,50%	4,60%	+10 bp
Geschäftshäuser	3,75%	3,85%	+10 bp
Logistik	4,40%	4,70%	+30 bp



Q3 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: 30.09.2026
Bildnachweis: ©TensorSpark – stock.adobe.com



BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel

INVESTMENTMARKT | FRANKFURT 5