

DEUTSCHLAND

REPORT BÜRO-INVESTMENTMARKT

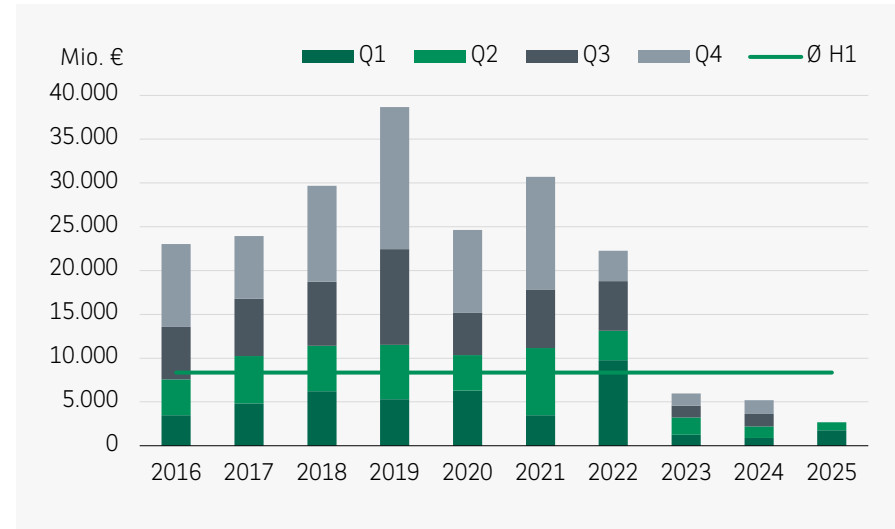
H1 2025



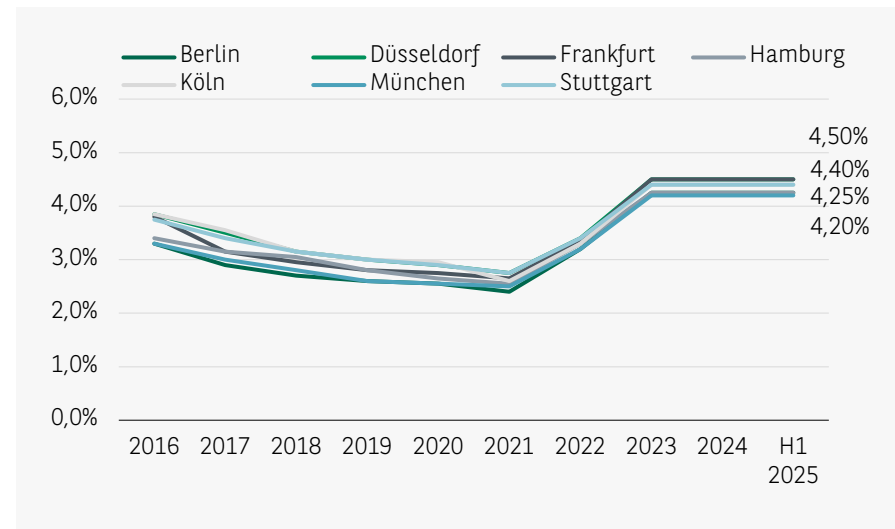
BNP PARIBAS
REAL ESTATE

IMMOBILIENBERATUNG für eine Welt im Wandel

Entwicklung des Büro-Investmentvolumens



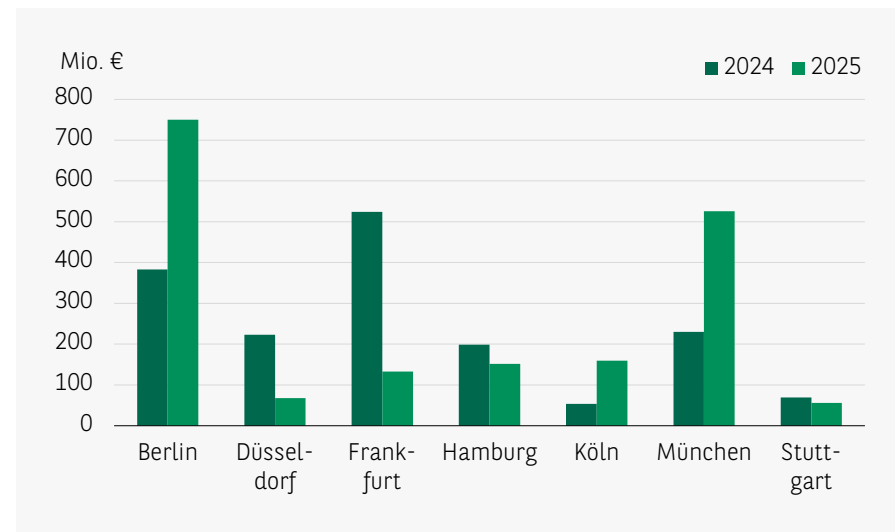
Büro-Spitzenrenditen (netto) an den A-Standorten



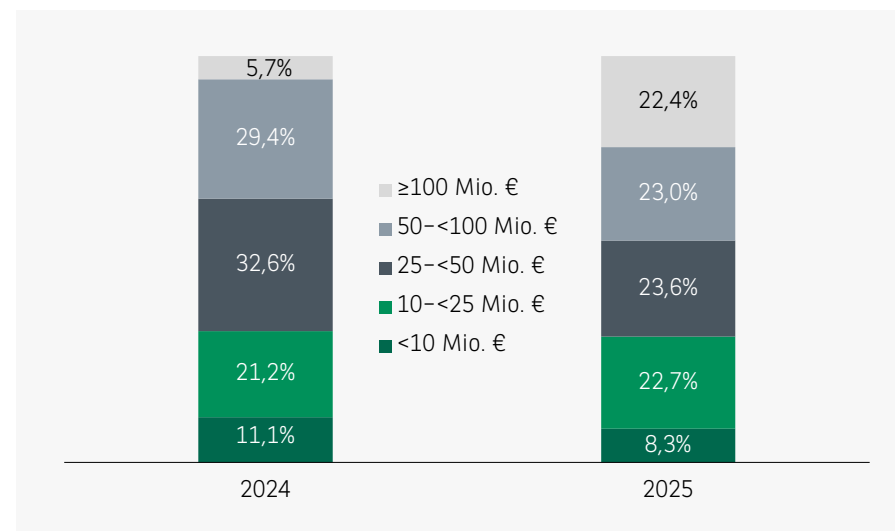
BÜRO-INVESTMENTMÄRKTE DEUTLICH IM PLUS

- Die Büro-Investmentmärkte schließen zum Halbjahr mit einem Investmentvolumen von knapp 2,7 Mrd. € ab. Auf den sehr guten Jahresauftakt, in den auch der Verkauf des Upper West in Berlin gefallen ist, folgte ein etwas ruhigeres zweites Quartal, sodass in der Summe ein Plus von gut einem Fünftel gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum zu verzeichnen ist.
- Nach wie vor stehen Core- und Core-Plus-Assets im Fokus der Investoren. Gemeinsam zeichnen sie für rund 80 % des Volumens verantwortlich. Dabei fokussieren sich die Investoren nicht nur auf die A-Standorte. Auch attraktive Büroimmobilien mit gutem Mieterprofil in den A-, B- und sogar C-Städten treffen auf Nachfrage. Dies wird dadurch unterstrichen, dass diese Standorte einen Umsatzzuwachs in ähnlichem Maß wie die großen Metropolen vermelden.
- Das Portfoliosegment ist auch im jüngsten Ergebnis nach wie vor unterrepräsentiert. Bisher fußt das Transaktionsvolumen lediglich auf Einzeldeals. Dafür werden Transaktionen im Schnitt wieder etwas größer: Nachdem sich im Vorjahreszeitraum das durchschnittliche Volumen pro Deal auf rund 20 Mio. € belief, liegt es aktuell mit 24 Mio. € etwas höher.
- Die Seitwärtsbewegung bei den Spitzenrenditen hat im zweiten Quartal auch im Bürosegment ihre Fortsetzung gefunden. Dementsprechend liegt die durchschnittliche Netto-Spitzenrendite über alle A-Standorte unverändert bei 4,36 %, wobei München mit 4,20 % der teuerste Standort ist, gefolgt von Berlin und Hamburg mit jeweils 4,25 %. Es folgen Köln und Stuttgart mit 4,40 %. Schlusslicht und günstigste A-Standorte sind derzeit Frankfurt und Düsseldorf mit 4,50 %.

Büro-Investments an den A-Standorten H1



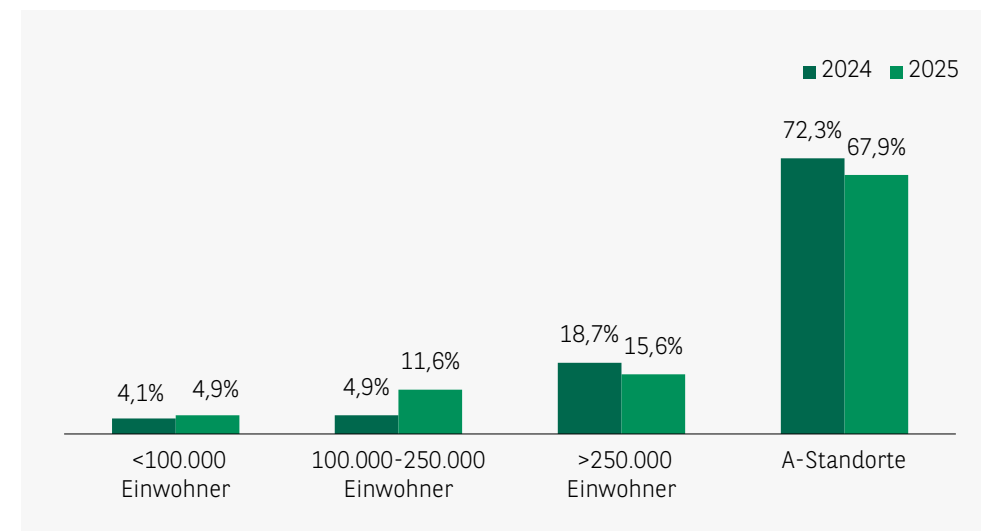
Büro-Investments nach Größenklassen H1



KEINE EINHEITLICHE ENTWICKLUNG DER A-STANDORTE

- Für die A-Standorte kann im aktuellen Marktumfeld keine einheitliche Entwicklung bei den Büro-Investments beobachtet werden, was insbesondere dem Vorhandensein bzw. mehr noch dem Mangel an attraktivem Investmentprodukt geschuldet ist. So kann Berlin auch dank des Upper West (rund 400 Mio. €) mit rund 750 Mio. € den Vorjahreswert nahezu verdoppeln und auch München erzielt mit 530 Mio. € unterstützt vom Verkauf der Rosenheimer Straße 139 das beste Ergebnis seit 2023 (+129 %). Ungewöhnlich stark, aber ohne Hilfe von Deals über 50 Mio. €, folgt Köln mit ca. 160 Mio. € auf Platz drei. Hamburg (150 Mio. €; -24 %) und Frankfurt (130 Mio. €; -75 %) können nicht an den Vorjahreswert anknüpfen, ebenso wenig wie Düsseldorf (70 Mio. €; -69 %) und Stuttgart (60 Mio. €; -19 %).
- Die Umsatzverteilung nach Größenklassen ist sehr ausgewogen. Auf die vier Kategorien zwischen 10 und ≥100 Mio. € entfallen sehr ähnliche Beiträge zwischen 22 % und 24 %.

Büro-Investments Stadtkategorie H1



*ohne Portfolios

PERSPEKTIVEN

- Auch wenn die Investmentvolumina von ihren langjährigen Durchschnittswerten entfernt sind, kann für die Märkte eine langsame und stetige Erholung konstatiert werden. Inwieweit sich diese in der zweiten Jahreshälfte weiter manifestiert und in höheren Investitionsvolumina mündet, hängt dabei von verschiedenen Faktoren ab.
- So wird die Entwicklung des Büro-Investmentmarktes maßgeblich von nationalen und internationalen Rahmenbedingungen geprägt, deren Dynamik aktuell kaum valide vorherbar ist. Hierzu zählen die angekündigten Zölle der USA und ein grundsätzlich unsicheres geopolitisches Umfeld, die belastend auf die globale Wirtschaft und die Investmentmärkte wirken. In unserem Basisszenario gehen wir von einer vom Sondervermögen gestützten anziehenden deutschen Wirtschaft, nicht weiter eskalierenden Krisenherden sowie rationalen Lösungen der Zollproblematik aus.
- Für ein deutliches Anziehen der Transaktionsdynamik auf den Büroinvestmentmärkten spricht trotz aller Unsicherheiten, dass Immobilien gerade in schwierigen Zeiten von vielen Anlegern als vergleichsweise krisenfeste Assetklasse angesehen werden und gerade bei Büroimmobilien eine erhebliche Preiskorrektur stattgefunden hat. Sie zählen mittlerweile zu den am besten verzinsten Assetklassen und bieten Investoren attraktive Chancen. Weiterhin präsentieren sich die Büovermietungsmärkte robust mit in der Breite steigenden Mietniveaus. Vor allem im Premiumsegment dürfte das weitere Mietpreiswachstum umfangreich ausfallen.
- Insgesamt stehen die Zeichen auf einer spürbaren Belebung auf dem deutschen Büroinvestmentmarkt in der zweiten Jahreshälfte. Die Pipeline ist gut gefüllt und es sind mehrere Transaktionen im Markt, die bei einem erfolgreichen Abschluss noch in den Sommermonaten positive Signale in den Markt senden dürften. Weiterhin ist in der Breite ein steigendes Investoreninteresse zu registrieren. Sobald gerade im primär nachgefragten Core und Core-Plus-Segment die Nachfrage wieder vermehrt auf adäquates Produkt trifft, sollte die Transaktionsdynamik deutlich anziehen.
- Bei den Spitzenrenditen zeichnet sich ein Fortsetzen der Seitwärtsbewegung ab.

Kennzahlen Büro-Investmentmarkt Deutschland

INVESTMENTVOLUMEN	H1 2024	H1 2025	VERÄNDERUNG
Gesamt (Mio. €)	2,216	2,674	20.7%
Portfolioanteil (%)	9.8%	0.0%	-9.8%-Pkte.
Anteil über 100 Mio. € (%)	5.7%	22.4%	16.7%-Pkte.
Anteil A-Standorte (%)	75.9%	69.0%	-6.9%-Pkte.
Anteil ausländischer Käufer (%)	9.3%	21.4%	12.0%-Pkte.

NETTO-SPITZENRENDITEN	H1 2024	H1 2025	VERÄNDERUNG
Berlin	4.25%	4.25%	0 bp
Düsseldorf	4.50%	4.50%	0 bp
Frankfurt	4.50%	4.50%	0 bp
Hamburg	4.25%	4.25%	0 bp
Köln	4.40%	4.40%	0 bp
München	4.20%	4.20%	0 bp
Stuttgart	4.40%	4.40%	0 bp

KONTAKT

BNP Paribas Real Estate GmbH

Franz Gockeln
Head of National Investment Team
Managing Director

Goetheplatz 4 | 60311 Frankfurt
Tel. +49 (0)69-298 99-0
E-Mail: franz.gockeln@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: 30.06.2025
Bildnachweis: ©TensorSpark – stock.adobe.com

MEHR 
ERFAHREN