DEUTSCHLAND

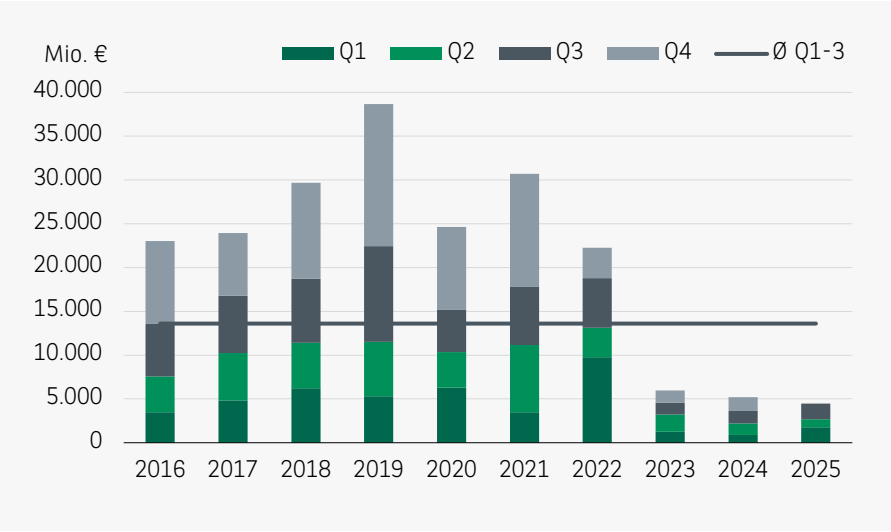
REPORT
BÜRO-INVESTMENTMARKT

Q1-3 2025

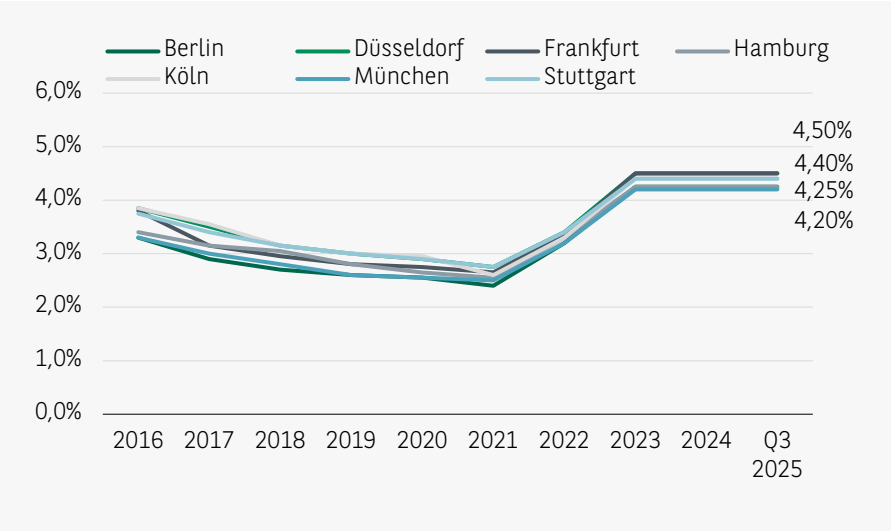
BNP PARIBAS REAL ESTATE

IMMOBILIENBERATUNG für eine Welt im Wandel

Entwicklung des Büro-Investmentvolumens



Büro-Spitzenrenditen (netto) an den A-Standorten

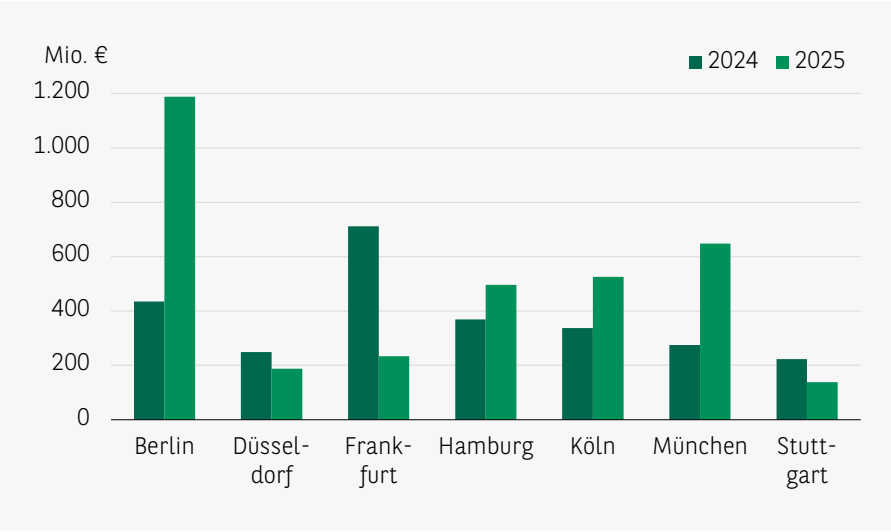


BÜROS WIEDER AN DER SPITZE DER ASSETKLASSEN

- Nachdem Büro-Investments in den letzten zwei Jahren ihre bis dato dominierende Rolle als wichtigste Assetklasse verloren hatten, haben sie sich im laufenden Jahr beim Transaktionsvolumen wieder an die Spitze gesetzt. Mit einem Ergebnis von knapp 4,47 Mrd. € konnten sie ihren Vorjahrswert um rund 23 % steigern. Damit sind sie für gut ein Viertel des Investmentumsatzes mit gewerblichen Immobilien verantwortlich.
- Bemerkenswert ist vor allem, dass diese erhebliche Umsatzsteigerung erzielt werden konnte, obwohl bislang noch kein einziger nennenswerter Portfolio-abschluss registriert wurde. Einzeltransaktionen haben demgegenüber auf breiter Basis zugelegt. In C-Städten zwischen 100.000 und 250.000 Einwohnern hat sich das Transaktionsvolumen beispielsweise vervierfacht.
- Die Marktbelebung zeigt sich auch daran, dass wieder mehr großvolumige Abschlüsse getätigt werden. Als Beispiele stehen die Verkäufe des Upper West in Berlin oder des Atlantic Hauses in Hamburg. Insgesamt wurden in den ersten drei Quartalen bereits fünf Deals im dreistelligen Millionenbereich erfasst, die zusammen deutlich über 1 Mrd. € zum Investmentumsatz beigetragen haben.
- Die von vielen Marktteilnehmern erwartete Renditekompression im Jahr 2025 ist nicht eingetreten. Dementsprechend bewegt sich die 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 %. Auf den weiteren Plätzen liegen Köln und Stuttgart mit 4,40 %. Schlusslicht und günstigste A-Standorte sind derzeit Frankfurt und Düsseldorf mit 4,50 %.

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2025

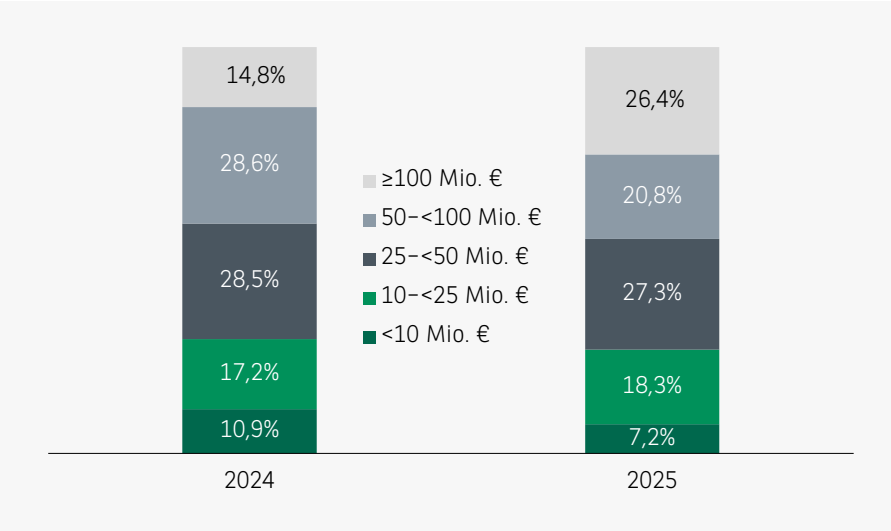
Büro-Investments an den A-Standorten Q1-3



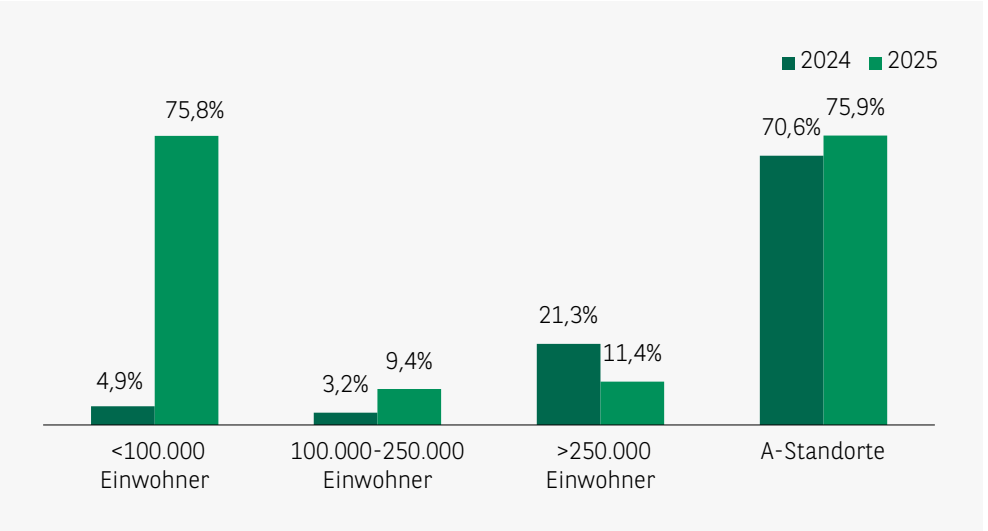
UMSATZ DER A-STANDORTE DEUTLICH GESTIEGEN

- Der Umsatz in den A-Standorten liegt bei rund 3,4 Mrd. €. Im Vorjahresvergleich hat sich das Ergebnis um stolze 32 % verbessert. Auch wenn die Entwicklung nicht in allen Standorten gleich positiv verlaufen ist, zeigt die Mehrheit eine klare Aufwärtstendenz. Auf dem ersten Platz rangiert Berlin mit knapp 1,19 Mrd. € (+174 %), wozu nicht zuletzt der Verkauf des Upper West wesentlich beigetragen hat (rund 400 Mio. €). Die weiteren Podiumsplätze belegen München mit 648 Mio. € (+136 %) und Köln mit 525 Mio. € (+56 %). Ein sehr gutes Ergebnis wurde auch in Hamburg mit 496 Mio. € (+35 %) registriert. Demgegenüber mussten Frankfurt (233 Mio. €; -67 %), Düsseldorf (188 Mio. €; -25 %) und Stuttgart mit 138 Mio. € (-38 %) Umsatzeinbußen hinnehmen.
- Die Umsatzverteilung nach Größenklassen ist relativ ausgewogen. Bemerkenswert ist aber, dass sich Abschlüsse über 100 Mio. € mit 1,18 Mrd. € mehr als verdoppelt haben. Auch dies unterstreicht die klar erkennbare Marktbelebung.

Büro-Investments nach Größenklassen Q1-3



Büro-Investments Stadtkategorie Q1-3



*ohne Portfolios

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2025

PERSPEKTIVEN

- Zwar sind die Büro-Investmentumsätze nach wie vor weit von den langjährigen Durchschnittswerten entfernt, gleichwohl ist eine Marktbelebung zu beobachten, die sich zunehmend stabilisiert. Ausschlaggebend hierfür sind mehrere Gründe.

- Prinzipiell lässt sich ein wieder zunehmendes Interesse großer und vor allem auch internationaler Investoren an deutschen Büroimmobilien feststellen. Hierbei spielen die weiter steigenden Spitzen- und Durchschnittsmieten eine wichtige Rolle, da sich hierdurch erhebliche Wertsteigerungsperspektiven eröffnen. Dies gilt insbesondere für das Potenzial an attraktiven Neubauobjekten, die dem Markt zugeführt werden.

- Aktuell wird diese Stimmungsaufhellung durch eine positive Entwicklung der Nutzermärkte unterstützt. In den ersten drei Quartalen hat der Büroflächenumsatz in den großen deutschen Standorten um über 3 % im Vorjahresvergleich zugelegt, darunter Frankfurt mit dem besten Ergebnis der letzten 20 Jahre (+63 %). Hierzu passt auch, dass sich die Meldungen häufen, dass die Homeoffice-Quote tendenziell wieder etwas rückläufig und eine weitere Zunahme dieser Arbeitsform nicht absehbar ist. Das Vertrauen der Investoren in eine langfristig stabile Nachfrage nach Büros scheint vor diesem Hintergrund wieder zuzunehmen.

- Darüber hinaus ist seit einiger Zeit zu beobachten, dass die seit Längerem vorhandene Erwartungshaltung, dass das Preisniveau in absehbarer Zeit deutlich steigen wird, zunehmend an Bedeutung verliert. Auch aufgrund dieser sich zunehmend wandelnden Markteinschätzung ist in den nächsten Quartalen vermutlich von einer steigenden Investmentaktivität auszugehen, die auch zu höheren Transaktionsvolumina führen sollte. Bereits heute befindet sich eine Vielzahl von Objekten in der Vermarktung bzw. kurz vor Vertragsabschluss.

- Die Perspektiven der Märkte werden von einer ganzen Reihe unterschiedlicher Einflussfaktoren mitbestimmt, deren Entwicklung nur schwer prognostizierbar ist. Das wahrscheinlichste Szenario bleibt, dass sich positive Effekte aus nationalen Entwicklungen einstellen und nur bedingt durch übergeordnete Negativtrends überlagert werden. Vor diesem Hintergrund besteht eine realistische Chance, dass sich der Aufwärtstrend der Märkte im nächsten Jahr fortsetzen könnte. Bei der Renditeentwicklung ist von einer stabilen Entwicklung auszugehen.

Kennzahlen Büro-Investmentmarkt Deutschland

INVESTMENTVOLUMEN	Q1-3 2024	Q1-3 2025	VERÄNDERUNG
Gesamt (Mio. €)	**3.634**	**4.465**	**22,9%**
Portfolioanteil (%)	8,6%	0,0%	-8,6%-Pkte.
Anteil über 100 Mio. € (%)	14,8%	26,4%	11,6%-Pkte.
Anteil A-Standorte (%)	71,5%	75,9%	4,4%-Pkte.
Anteil ausländischer Käufer (%)	9,2%	26,2%	17,0%-Pkte.

NETTO-SPITZENRENDITEN	Q3 2024	Q3 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

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2025

KONTAKT

BNP Paribas Real Estate GmbH

Franc Gockeln
Head of National Investment Team
Managing Director

Goetheplatz 4 | 60311 Frankfurt
Tel. +49 (0)69-298 99-0
E-Mail: franc.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: 30.09.2025
Bildnachweis: ©TensorSpark – stock.adobe.com

MEHR ERFAHREN