

# REVIEW BÜRO-INVESTMENTMARKT

---

DEUTSCHLAND Q4 2025



RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel



Q4 2025

BÜRO-INVESTMENTMARKT  
DEUTSCHLAND

- LEICHTER AUFWÄRTSTREND BEI BÜRO-INVESTMENTS HÄLT AN
- SPITZENRENDITEN WEITERHIN STABIL

## KENNZAHLEN

6.229	△ +19,5 % y/y
0,0	▽ -6,0 %-Pkte. y/y
26,2	△ +15,0 % y/y



## MARKTÜBERBLICK

Im Jahr 2025 wurden bundesweit insgesamt rund 6,23 Mrd. € in Büroimmobilien investiert. Im Vorjahresvergleich entspricht dies einer Zunahme des Transaktionsvolumens um 20 %. Gleichzeitig konnte damit das beste Ergebnis der letzten drei Jahre erzielt werden. Auch wenn das aktuelle Investmentvolumen immer noch deutlich hinter den außergewöhnlichen Resultaten des letzten Marktzyklus zurückbleibt, so zeigt sich doch eine gewisse Stabilisierung der Marktsituation, die mit ersten leichten Aufwärtstendenzen einher geht. Hierfür spricht auch, dass der Umsatz ausschließlich mit Transaktionen von Einzelobjekten erreicht wurde, wohingegen im gesamten Jahr keine Portfolioverkäufe registriert werden konnten – ein Novum in den letzten zwanzig Jahren. Schaut man nur auf die Einzelobjekte, hat sich das Transaktionsvolumen im Jahresverlauf sogar um rund 27 % erhöht.

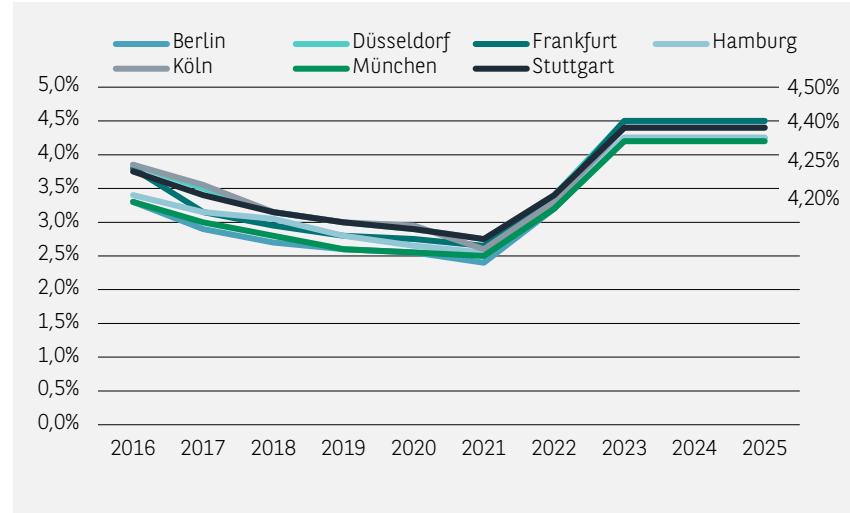
Nachdem Büroobjekte 2024 hinter Retail- und Logistikinvestments auf den dritten Platz zurückgefallen waren, reihen sie sich nun mit einem Marktanteil von 25 % am gewerblichen Gesamtumsatz direkt hinter den erstplatzierten Retail-Investments ein.

Die Spitzenrenditen zeigen sich unverändert und liegen in allen wichtigen Standorten auf dem gleichen Niveau wie im Vorjahr. Damit notiert die Nettospitzenrendite für Büros in den A-Städten im Schnitt bei 4,36 %. Teuerster Standort bleibt mit 4,20 % weiterhin München, gefolgt von Berlin und Hamburg mit 4,25 %.

## Entwicklung des Büro-Investmentvolumens



## Büro-Spitzenrenditen (netto) an den A-Standorten





Q4 2025

BÜRO-INVESTMENTMARKT  
DEUTSCHLAND

- AUCH A-STANDORTE PROFITIEREN VOM UMSATZPLUS
- DEUTLICH GESTIEGENE ZAHL AN GROSSABSCHLÜSSEN

## INVESTMENTMARKTSTRUKTUR

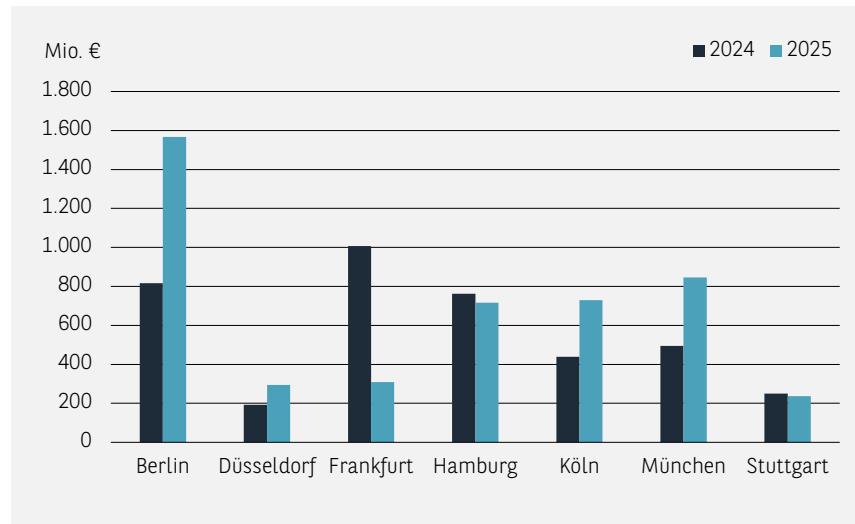
Die insgesamt positive Entwicklung der Büro-Investmentmärkte spiegelt sich auch an den A-Standorten wider. Hier ist das Transaktionsvolumen um rund 19 % auf insgesamt 4,7 Mrd. € gestiegen. Dieses Ergebnis stellt den besten Wert der letzten drei Jahre dar. Mit Abstand am meisten investiert wurde in Berlin mit knapp 1,57 Mrd. € (+92 %), wozu der Verkauf des Upper West für mehr als 400 Mio. € einen erheblichen Anteil beigesteuert hat. Auf dem zweiten Platz folgt München mit einem Ergebnis von 846 Mio. € (+71 %). Nur knapp dahinter platzieren sich Köln mit 730 Mio. € und Hamburg mit 717 Mio. € auf den Rängen drei und vier.

Nachdem in den Vorjahren kaum Großabschlüsse zu beobachten waren, konnte 2025 wieder ein spürbar gestiegenes Interesse der Investoren an großen Objekten registriert werden. So wurde wieder eine ganze Reihe großvolumiger Transaktionen zum Abschluss gebracht, davon sieben im dreistelligen Millionenbereich. Insgesamt stellt sich die Verteilung des Transaktionsvolumens über die einzelnen Größenklassen aber ähnlich ausgewogen dar wie im Vorjahr. Auch dieses Strukturmerkmal spricht für eine Marktbelebung in der Breite, was positiv zu werten ist. Unterstützt wird diese Einschätzung dadurch, dass in mittelgroßen Städten ein deutliches Umsatzplus zu verzeichnen war. Das Interesse an deutschen Büroobjekten steigt demzufolge zwar langsam, aber auf breitem Niveau.

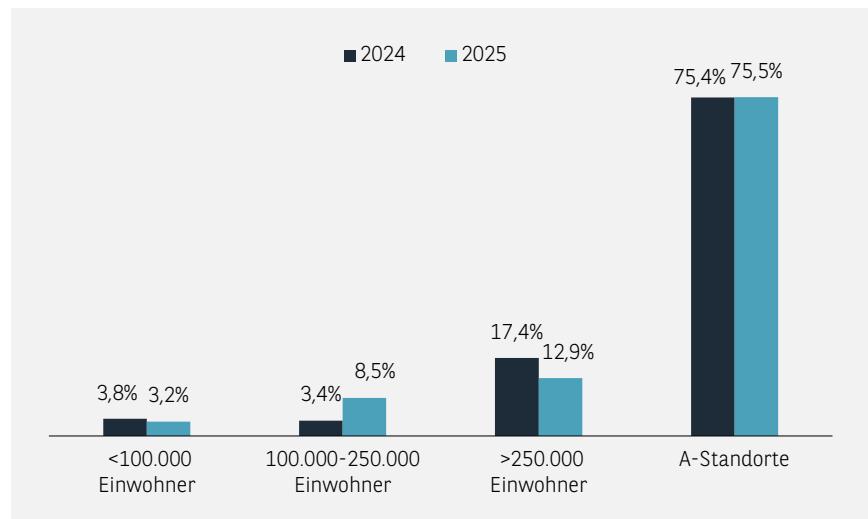
### Büro-Investments nach Größenklassen



### Büro-Investments an den A-Standorten



### Büro-Investments nach Stadtategorie\*



\*ohne Portfolios



Q4 2025

BÜRO-INVESTMENTMARKT  
DEUTSCHLAND

- WEITERHIN VIELFÄLTIGE  
EINFLUSSFAKTOREN
- LEICHTER AUFWÄRTSTREND  
SOLLTE ANHALTEN

## WIRTSCHAFTSINDIKATOREN

+0,1

BIP Prognose 2025  
(in %)

2,7

△ +1 bp q/q

10-jährige Bundesanleihe  
0 Q4 2025 (in %)

87,6

▽ -0,4-Pkte. m/m

Ifo Geschäftsklimaindex  
(12 2025)

Quelle: ifo Konjunkturprognose, Deutsche Bundesbank, ifo Institut

## PERSPEKTIVEN

Die Büro-Investmentmärkte werden sich auch 2026 mit einem ähnlichen Umfeld konfrontiert sehen wie im Vorjahr. Zu unterscheiden ist hier zwischen globalen Einflussparametern einerseits und der konjunkturellen Entwicklung andererseits. Im globalen Kontext bleibt insbesondere die Unsicherheit hinsichtlich der Nachhaltigkeit von Absprachen, Zöllen und stabilen Handelsbeziehungen der bestimmende Faktor.

Bei der konjunkturellen Entwicklung kämpft Deutschland mit einer Reihe von strukturellen Problemen, die nur teilweise kurzfristig gelöst werden können. Nichtsdestotrotz deuten viele Faktoren auf eine sukzessive Verbesserung des gesamtwirtschaftlichen Umfelds hin. Hierfür spricht eine leichte Stimmungsaufhellung in der Wirtschaft genauso wie zu erwartende Effekte durch das Infrastruktur-Sondervermögen der Bundesregierung von 500 Milliarden Euro, das für entscheidende konjunkturelle Impulse sorgen sollte.

Vor diesem Hintergrund deutet vieles auf ein weiterhin leicht steigendes Transaktionsvolumen im Jahr 2026 hin. Nicht zuletzt deshalb, da sich aktuell noch mehrere großvolumige Transaktionen mit Benchmark-Charakter in Verhandlung befinden, die in absehbarer Zeit in das Transaktionsvolumen einfließen dürften. Bei den Renditen ist eine weitere Stabilisierung auf dem erreichten Niveau das aus heutiger Sicht wahrscheinlichste Szenario.



## Investmentmarktdaten

	2024	2025	VERÄNDERUNG
<b>Gesamt (Mio. €)</b>	<b>5.213</b>	<b>6.229</b>	<b>+19,5%</b>
<b>Portfolioanteil</b>	6,0%	0,0%	-6,0 %-Pkte.
<b>Anteil über 100 Mio. €</b>	19,7%	23,7%	+4,0 %-Pkte.
<b>Anteil A-Standorte</b>	76,0%	75,5%	-0,5 %-Pkte.
<b>Anteil ausländischer Käufer</b>	16,1%	28,4%	+12,3 %-Pkte.

	NETTO-SPITZENRENDITEN	2024	2025	VERÄNDERUNG
<b>Berlin</b>		4,25%	4,25%	0 bp
<b>Düsseldorf</b>		4,50%	4,50%	0 bp
<b>Frankfurt</b>		4,50%	4,50%	0 bp
<b>Hamburg</b>		4,25%	4,25%	0 bp
<b>Köln</b>		4,40%	4,40%	0 bp
<b>München</b>		4,20%	4,20%	0 bp
<b>Stuttgart</b>		4,40%	4,40%	0 bp



Q4 2025

BÜRO-INVESTMENTMARKT  
DEUTSCHLAND

MEHR  
ERFAHREN 

MARKTREPORTS 

DASHBOARDS 

## 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](mailto:franc.gockeln@bnpparibas.com)

### Inga Schwarz

Head of Research  
[inga.schwarz@bnpparibas.com](mailto: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: 31.12.2025  
Bildnachweis: ©TensorSpark – stock.adobe.com



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel

BÜRO-INVESTMENTMARKT | DEUTSCHLAND 5