

REVIEW BÜRO-INVESTMENTMARKT

DEUTSCHLAND Q1 2026

RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel



Q1 2026

BÜRO-INVESTMENTMARKT
DEUTSCHLAND

- BÜRO-INVESTMENTS LEICHT ÜBER VORJAHRESNIVEAU
- ERNEUT NR. 1 UNTER DEN GEWERBLICHEN ASSETKLASSEN

KENNZAHLEN

1.832

Investmentvolumen (in Mio. €)

△ +4,9 % y/y

9,4

Portfolioanteil (in %)

△ +9,4 %-Pkte. y/y

33,9

Ø Volumen pro Deal (in Mio. €)

△ +14,6 % y/y

MARKTÜBERBLICK

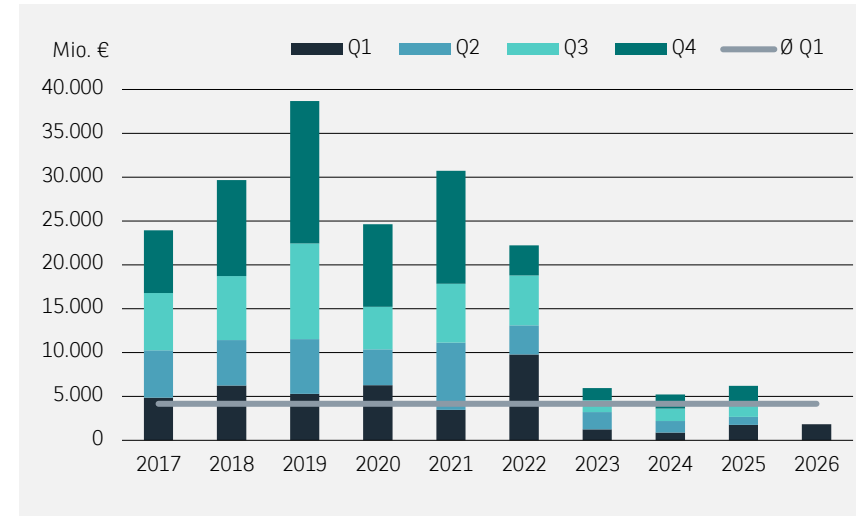
Der deutsche Büroinvestmentmarkt ist mit einem Transaktionsvolumen von 1,8 Mrd. € und als stärkste gewerbliche Assetklasse ins neue Jahr gestartet. Damit notiert das Ergebnis zum dritten Mal in Folge auf einem stabilen Niveau mit einer moderat anziehenden Abschlussdynamik. Gegenüber dem Vorjahr wird ein Plus von 5 % registriert. Auch wenn der 10-Jahresschnitt deutlich verfehlt wird, ist es das beste Resultat seit der Zinswende.

Neben einer fortlaufend regen Investmentdynamik in den kleineren Flächengrößen fällt aktuell die steigende Zahl an großvolumigen Deals positiv ins Gewicht, darunter der Neubau der Finanzverwaltung NRW in Kaarst. Weiterhin sind deutsche Investoren mit 88 % Marktanteil besonders stark am Marktgeschehen beteiligt, was aber als Momentaufnahme zu verstehen ist. Ausländische Investoren sondieren aktuell intensiv die attraktiven Investmentopportunitäten, die der deutsche Büroinvestmentmarkt bietet. Sie wissen um die stabilisierten Nutzerstrukturen, Vermietungsmärkte und das sich bietende Mietwachstumspotenzial.

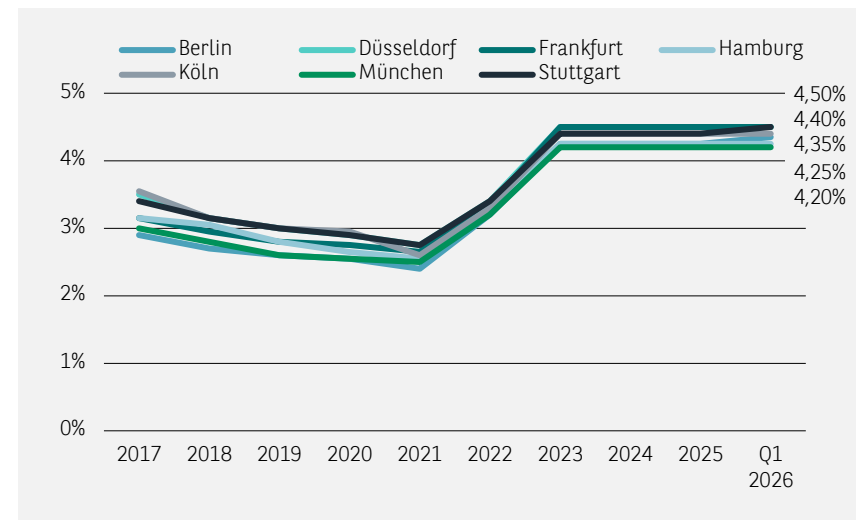
Die Spitzenrenditen haben sich weitestgehend auf Vorjahresniveau verfestigt. Singuläre Anpassungen gab es nur in Berlin und Stuttgart mit einem Anstieg um jeweils 10 Basispunkte. Teuerster Standort bleibt München mit 4,20 %, gefolgt von Hamburg mit 4,25 %. Die Netto-Spitzenrendite in Berlin liegt nun bei 4,35 %, gefolgt von Köln mit 4,40 %. Düsseldorf, Frankfurt und Stuttgart notieren in der Spitze bei 4,50 %.



Entwicklung des Büro-Investmentvolumens



Büro-Spitzenrenditen (netto) an den A-Standorten





- A-STANDORTE INSGESAMT ETWAS UNTER DEM VORJAHRESERGEBNIS
- DEUTLICH GLEICHMÄSSIGERE VERTEILUNG DES VOLUMENS: GLEICH VIER STANDORTE MIT MEHR ALS 200 MIO. €

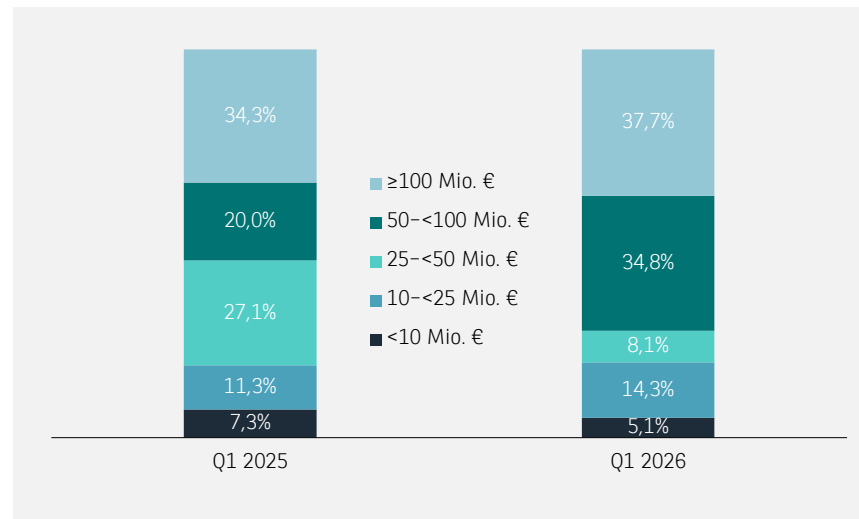
INVESTMENTMARKTSTRUKTUR

Im Gegensatz zum Vorjahr verteilt sich das Büro-Investmentvolumen deutlich breiter: Die Marktanteile sind sehr ausgeglichen, sowohl zwischen den A-Standorten und den übrigen Städten mit 54 % zu 46 %, als auch innerhalb der A-Standorte.

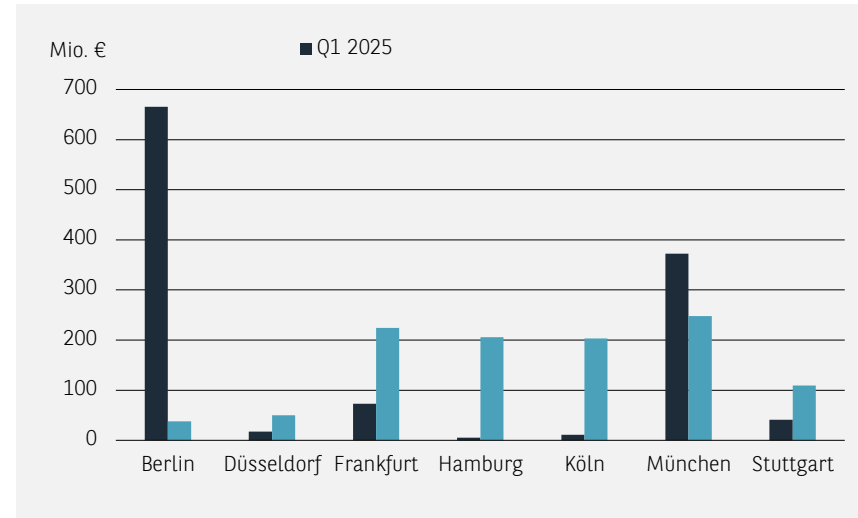
Mit München (248 Mio. €), Frankfurt (224 Mio. €), Hamburg (206 Mio. €) und Köln (203 Mio. €) haben gleich vier Standorte die 200-Mio.-€-Marke überschritten. Darüber hinaus können Stuttgart (110 Mio. €) sowie Düsseldorf (50 Mio. €) Umsatzsteigerungen vermelden. Lediglich die Hauptstadt, die im Vorjahr nicht zuletzt dank des Upper West ein hervorragendes Ergebnis einspielte, bleibt mit unter 40 Mio. € hinter den Erwartungen zurück. Auch in Berlin dürfte sich das Investmentgeschehen im weiteren Jahresverlauf deutlich beleben. Das im Markt befindliche Investmentprodukt trifft auf hohes Investoreninteresse.

Das Interesse auch nach größeren Objekten ist dabei bundesweit eindeutig zurückgekehrt. Wie im Vorjahr ist das Größensegment über 100 Mio. € am umsatzstärksten (38 %). Die höchste Umsatzsteigerung gegenüber dem Vorjahr wird aber für die Kategorie zwischen 50-100 Mio. € registriert. Mit rund 640 Mio. € beläuft sich ihr Marktanteil auf starke 35 %. Während die Investmenttätigkeit zwischen 25 und 50 Mio. € noch nicht sonderlich ausgeprägt ist, ist das Investmentvolumen bei den Dealgrößen zwischen 10 und 25 Mio. € um ein Drittel gestiegen. Mehr als 250 Mio. € wurden hier platziert, was einem Marktanteil von 14 % entspricht.

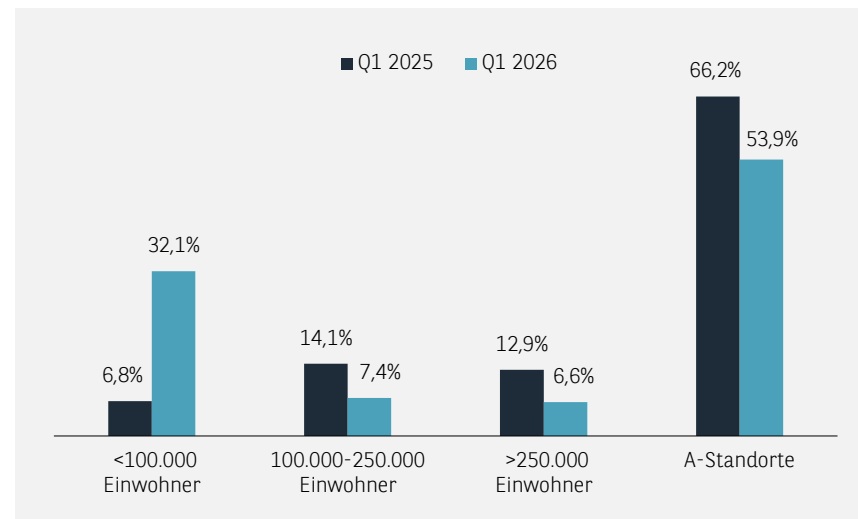
Büro-Investments nach Größenklassen



Büro-Investments an den A-Standorten



Büro-Investments nach Stadtkategorie*



*ohne Portfolios



Q1 2026

BÜRO-INVESTMENTMARKT
DEUTSCHLAND

- **MAKRO-UNWÄGBARKEITEN BLEIBEN**
- **ANZIEHENDE TRANSAKTIONS-DYNAMIK BLEIBT REALISTISCH**

WIRTSCHAFTSINDIKATOREN

+0,6

BIP Prognose 2026
(in %)

2,86

10-jährige Bundesanleihe
0 Q1 2026 (in %)

△ +15 bp q/q

86,4

Ifo Geschäftsklimaindex
(3/2026)

▽ -2,0-Pkte. m/m

Quelle: Ifo Konjunkturprognose, Deutsche Bundesbank, Ifo Institut

PERSPEKTIVEN

In einem fortlaufend unsicheren Marktumfeld hat der deutsche Büroinvestmentmarkt den Trend aus 2025 bestätigt: Das Investmentvolumen bewegt sich auf einem leicht erhöhten und stabilisierten Niveau. Die Transaktionsdynamik zieht in allen Märkten an, wobei sich das nachhaltig gestiegene Investoreninteresse an dieser Assetklasse noch nicht in allen Bürohochburgen gleich zu Jahresbeginn in neuerlichen Abschlüssen manifestiert hat.

Zwar dauern Vermarktungsprozesse nach wie vor länger, grundsätzlich ist aber mehr Bewegung im Markt festzustellen. Auch bei der Preisfindung nähern sich die Ansätze auf Verkäufer- und Käuferseite zunehmend an, sowohl im Premiumsegment wie auch bei den weniger risikoaversen Anlagesegmenten. Angesichts der kriegerischen Auseinandersetzungen im Nahen Osten mit ihren möglichen Implikationen auf Energieversorgung, Inflation und Zinsen, bleibt allerdings für den Moment abzuwarten, ob und ggf. in welchem Umfang sich das veränderte Kapitalmarktumfeld verfestigt und die weitere Preisfindung beeinflusst.

Abseits des belastenden geopolitischen Umfelds spricht vieles für eine stabilisierte und sich beschleunigende Dynamik im deutschen Büroinvestmentmarkt. Das Angebot an marktfähigem Produkt hat sich ausgeweitet und neben den eigenkapitalstarken Investoren zeigen verstärkt auch internationale Investoren wieder nachhaltiges Transaktionsinteresse. Ein Überschreiten der 6-Mrd-€-Marke zum Jahresende bleibt realistisch.



Investmentmarktdaten

	Q1 2025	Q1 2026	VERÄNDERUNG
Gesamt (Mio. €)	1.747	1.832	4,9%
Portfolioanteil	0,0%	9,4%	+9,4 %-Pkte.
Anteil über 100 Mio. €	34,3%	37,7%	+3,4 %-Pkte.
Anteil A-Standorte	67,9%	58,8%	-9,1 %-Pkte.
Anteil ausländischer Käufer	17,8%	11,8%	-6,0 %-Pkte.

NETTO-SPITZENRENDITEN	Q1 2025	Q1 2026	VERÄNDERUNG
Berlin	4,25%	4,35%	+10 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%	4,50%	+10 bp



Q1 2026

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

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: 31.03.2026
Bildnachweis: ©TensorSpark – stock.adobe.com