

REVIEW BÜRO-INVESTMENTMARKT

DEUTSCHLAND H1 2026

RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel



H1 2026

BÜRO-INVESTMENTMARKT DEUTSCHLAND

- INVESTMENTVOLUMEN EIN FÜNFTEL ÜBER VORJAHR
- ERNEUT NR. 1 UNTER DEN GEWERBLICHEN ASSETKLASSEN

KENNZAHLEN

3.171 △ +18,6 % y/y
Investmentvolumen (in Mio. €)

5,5 △ +5,5 %-Pkte. y/y
Portfolioanteil (in %)

29,4 △ +23,0 % y/y
Ø Volumen pro Deal (in Mio. €)

MARKTÜBERBLICK

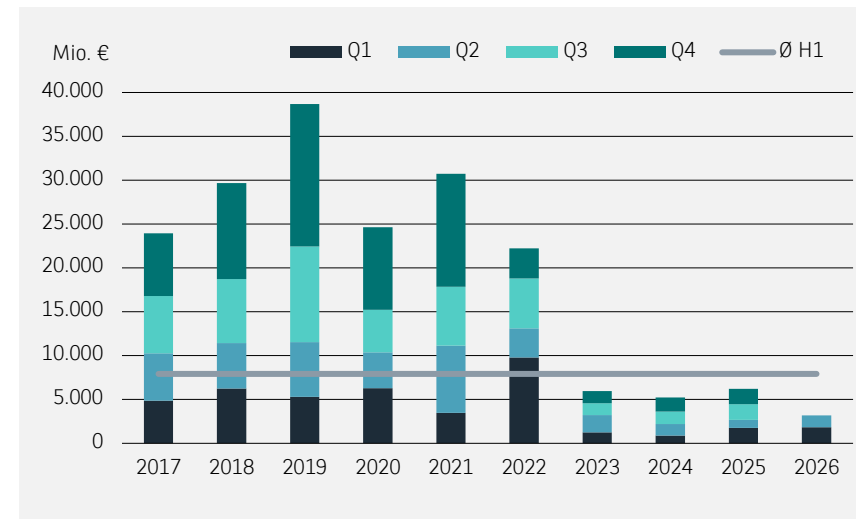
Der deutsche Büro-Investmentmarkt erzielt im ersten Halbjahr 2026 ein Transaktionsvolumen von rund 3,2 Mrd. € und behauptet damit seine Position als stärkste gewerbliche Assetklasse. Der langjährige Durchschnittswert von 7,9 Mrd. € wird zwar weiterhin deutlich verfehlt, aber seit dem zyklischen Tiefpunkt im Jahr 2024 ist nichtsdestotrotz eine sukzessive Aufwärtsbewegung festzustellen. So steht gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum aktuell ein deutliches Plus von 19 % zu Buche.

Zuletzt hat die Dynamik allerdings etwas nachgelassen. Der Iran-Krieg und die gestiegenen Energiepreise haben die Zinserwartungen gedreht und die Unsicherheiten erhöht, sodass sich Verkaufsprozesse wieder stärker in die Länge ziehen. Die vergangenen drei Monate fielen mit rund 1,3 Mrd. € entsprechend etwas schwächer aus als die Vorquartale. Dennoch konnten im zweiten Quartal mehr als 50 Abschlüsse registriert werden. Dabei hat sich gezeigt, dass Transaktionen vor allem dort realisiert wurden, wo auf Verkäuferseite eine klare Bereitschaft bestand, sich auf das geänderte Marktumfeld einzulassen.

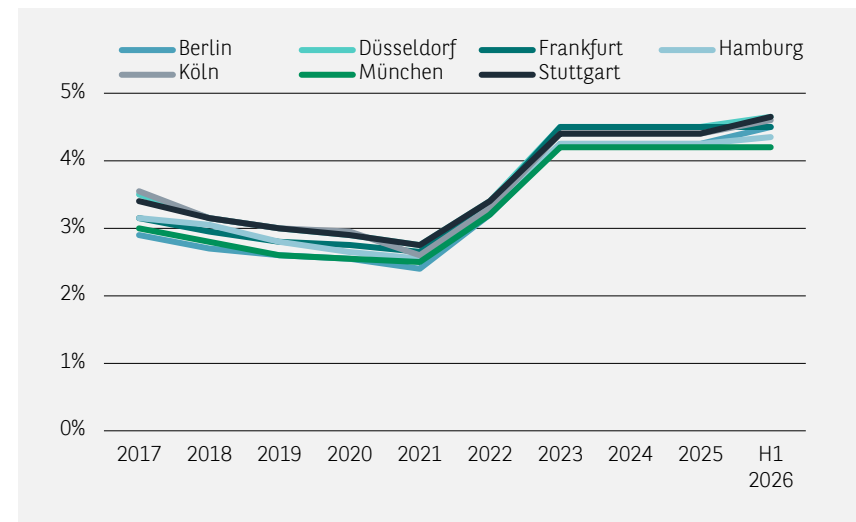
Bei den Nettospitzenrenditen ist vor diesem Hintergrund ein leichter Aufwärtsdruck zu beobachten. Die höheren Finanzierungs- und Opportunitätskosten schlagen sich in einigen Märkten in leichten Renditeanpassungen im Bereich von 10 bis 20 Basispunkten nieder. Während München (4,20 %) und Frankfurt (4,50 %) ihr Niveau vom Vorquartal halten, sind in Hamburg (4,35 %; +10bp), Berlin (4,50 %; +15bp), Düsseldorf (4,65 %; +15bp), Stuttgart (4,65 %; +15bp) und Köln (4,60 %; +20bp) Bewegungen zu verzeichnen.



Entwicklung des Büro-Investmentvolumens



Büro-Spitzenrenditen (netto) an den A-Standorten





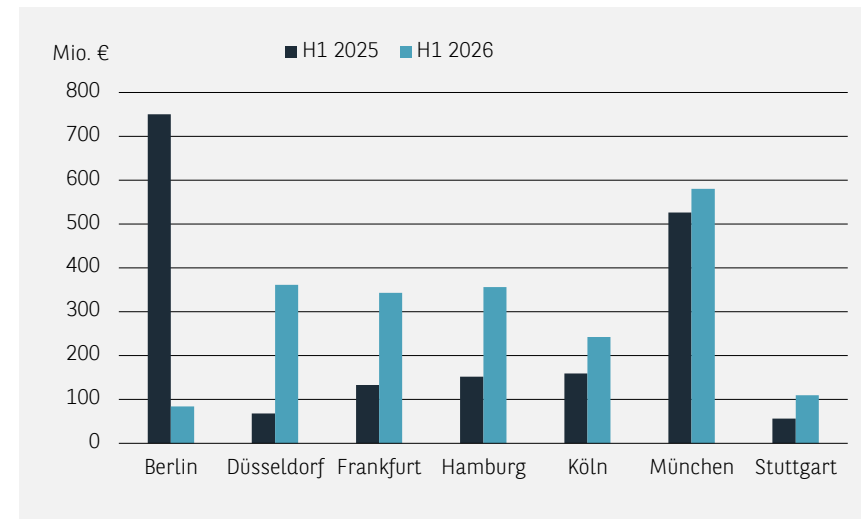
INVESTMENTMARKTSTRUKTUR

Die A-Städte (2,1 Mrd. €; +13 % ggü. H1 2025) bilden mit anteilig fast zwei Dritteln des gesamten Volumens weiterhin die Bürohotspots in Deutschland. Mit Abstand stärkster Standort ist aktuell München mit rund 580 Mio. €. Mit den Veräußerungen des Gebäudes Prinzregentenplatz 7-9 sowie des Lindberg-Hauses konnten in Q2 zwei Transaktionen im dreistelligen Millionenbereich in der bayerischen Landeshauptstadt verzeichnet werden. Auf den weiteren Plätzen folgen eng beieinander Düsseldorf (361 Mio. €), Hamburg (356 Mio. €) und Frankfurt (343 Mio. €). Am wenigsten unter den A-Städten wurde derweil in Berlin investiert, wo aktuell nur 84 Mio. € zu Buche stehen.

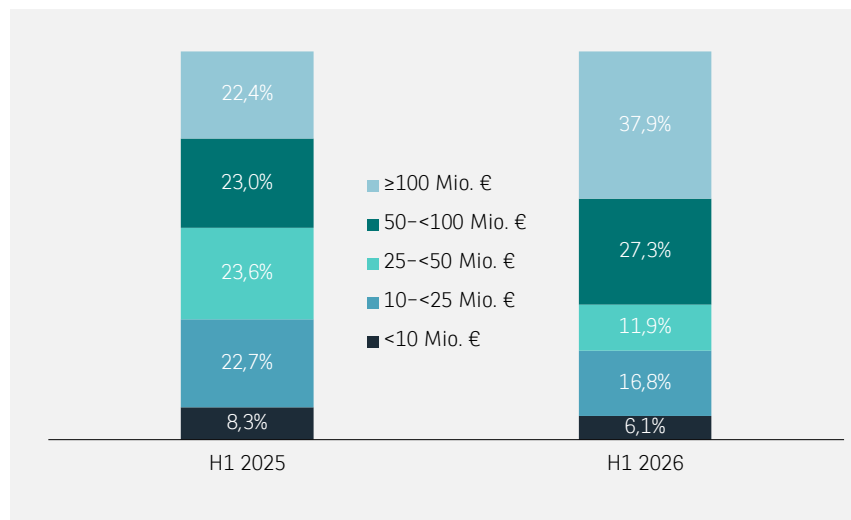
Der Blick auf die Verteilung des Investitionsvolumens auf die Größenklassen zeigt, dass anders als in den Vorjahren auch insgesamt wieder mehr Bewegung im großvolumigen Marktsegment zu verzeichnen ist. Rund 1,2 Mrd. € (anteilig 38 %) wurden mit Transaktionen im dreistelligen Millionenbereich erzielt. Im Vorjahr lag der Wert bei genau der Hälfte. Nicht gleichzusetzen ist dies jedoch mit Rückkehr größerer Portfoliotransaktionen. Das Marktgeschehen spielt sich weiterhin nahezu ausschließlich im Einzeldealsegment ab, sodass der Portfolioanteil am Gesamtvolumen mit gut 5 % weiterhin auf einem sehr niedrigen Niveau liegt. So ist auch die bislang größte registrierte Transaktion des Jahres, die Veräußerung der Finanzverwaltung NRW in Kaarst im ersten Quartal, eine Einzeltransaktion.

- MÜNCHEN MIT ABSTAND STÄRKSTER STANDORT
- DEUTLICH MEHR GROSS-TRANSAKTIONEN ALS IM VORJAHR

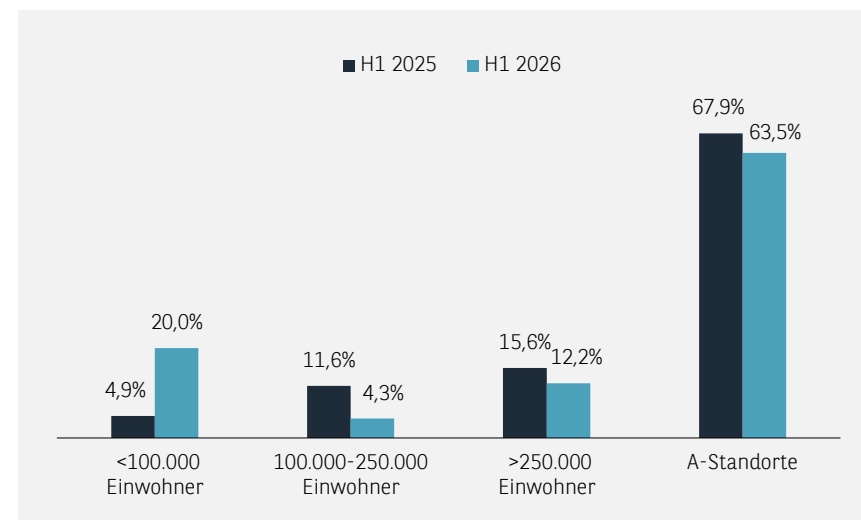
Büro-Investments an den A-Standorten



Büro-Investments nach Größenklassen



Büro-Investments nach Stadtkategorie*



*ohne Portfolios



H1 2026

BÜRO-INVESTMENTMARKT DEUTSCHLAND

- **MAKRO-UNWÄGBARKEITEN BLEIBEN BESTEHEN**
- **STABILE TRANSAKTIONSDYNAMIK IM ZWEITEN HALBJAHR WAHRSCHEINLICH**

WIRTSCHAFTSINDIKATOREN

+0,8

BIP Prognose 2026
(in %)

3,01

10-jährige Bundesanleihe
0 Q2 2026 (in %)

△ +15 bp q/q

85,6

Ifo Geschäftsklimaindex
(6/2026)

△ +0,6-Pkte. m/m

Quelle: Ifo Konjunkturprognose, Deutsche Bundesbank, Ifo Institut

PERSPEKTIVEN

Für die zweite Jahreshälfte ist weiterhin von einer moderaten Fortsetzung der Marktbelegung auszugehen, allerdings unter veränderten Vorzeichen als noch zu Jahresbeginn. Die zwischenzeitliche Eskalation im Nahen Osten hat die zuvor gewachsene Planungssicherheit wieder reduziert und den Blick vieler Marktteilnehmer erneut stärker auf Zinsen, Finanzierungskosten und Risikoprämien gelenkt. Zwar haben sich zwischenzeitlich geopolitisch erste Entspannungssignale abgezeichnet und die jüngsten Inflationsdaten nehmen der EZB etwas Druck, der Leitzinserhöhung im Juni rasch die nächste folgen zu lassen, die Lage jedoch bleibt fragil.

Die Aussicht auf eine längere Phase höherer Kapitalkosten lässt entsprechend zunächst wenig Raum für sinkende Renditen. Für Büroinvestments verschiebt sich damit der Werttreiber und perspektivisch dürften weniger Renditekompressionen als vielmehr Mietwachstum und stabile, langfristige gesicherte Erträge im Fokus stehen. Da die Zahlen der Nutzermärkte derzeit zeigen, dass erstklassige Objekte in etablierten Lagen beim Mietwachstum outperformen, dürften sie weiterhin im Investorenfokus stehen. Gleichzeitig bleiben aber auch opportunistischere Transaktionen möglich, sofern die Preisfindung auch den geänderten Finanzierungsbedingungen Rechnung trägt.

Für beide Anlagesegmente befinden sich derzeit eine ganze Reihe an Objekten in der Pipeline, sodass im weiteren Jahresverlauf mit einer stabilen Transaktionsdynamik zu rechnen ist. Ein erneutes Überschreiten der 6-Mrd.-€-Marke beim Transaktionsvolumen bis zum Jahresende ist damit wahrscheinlich.



Investmentmarktdaten

	H1 2025	H1 2026	VERÄNDERUNG
Gesamt (Mio. €)	2.674	3.171	18,6%
Portfolioanteil	0,0%	5,5%	+5,5 %-Pkte.
Anteil über 100 Mio. €	22,4%	37,9%	+15,5 %-Pkte.
Anteil A-Standorte	69,0%	65,5%	-3,5 %-Pkte.
Anteil ausländischer Käufer	21,4%	18,7%	-2,7 %-Pkte.

NETTO-SPITZENRENDITEN	H1 2025	H1 2026	VERÄNDERUNG
Berlin	4,25%	4,50%	+25 bp
Düsseldorf	4,50%	4,65%	+15 bp
Frankfurt	4,50%	4,50%	0 bp
Hamburg	4,25%	4,35%	+10 bp
Köln	4,40%	4,60%	+20 bp
München	4,20%	4,20%	0 bp
Stuttgart	4,40%	4,65%	+25 bp



H1 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: 30.06.2026
Bildnachweis: ©TensorSpark – stock.adobe.com