



BNP Paribas Real Estate veröffentlicht Marktzahlen für Q3 2026

**Office Investmentmarkt:
Investmentvolumen in etwa auf
Vorjahresniveau – Büro bleibt Nr. 1 unter
den gewerblichen Assetklassen**

Frankfurt, 5. Oktober 2026 – Auf dem deutschen Büro-Investmentmarkt wurden zwischen Januar und September 2026 rund 4,4 Mrd. € umgesetzt, womit sich das Volumen in etwa auf dem Vorjahresniveau befindet (-1,7 %). Damit behaupten sich Büros als nach wie vor umsatzstärkste Assetklasse vor Logistikinvestments, in die rund 4,0 Mrd. € angelegt wurden. Dies ergibt die Analyse von BNP Paribas Real Estate.

„Nichtsdestotrotz ist seit dem Ausbruch des Irankriegs eine etwas nachlassende Marktdynamik zu verzeichnen. Gleichzeitig haben die Zinserhöhungen der vergangenen Monate neue Preisfindungsprozesse eingeleitet, die Transaktionen zunehmend in die Länge gezogen haben. Während zum Jahresauftakt mit einem Umsatz von gut 1,8 Mrd. € daher noch die Zeichen auf Markterholung hindeuteten, sank dagegen der Umsatz in den Folgequartalen auf 1,3 bzw. 1,2 Mrd. €“, so Franc Gockeln, Geschäftsführer und Head of Office Investment der BNP Paribas Real Estate GmbH.

Vor diesem Hintergrund waren bei den Netto-Spitzenrenditen bereits im zweiten Quartal Korrekturen zu verzeichnen, die sich im dritten Quartal über nahezu alle Standorte fortgesetzt haben. Der Durchschnitt der Netto-Spitzenrendite aller A-Standorte liegt damit zum Ende des dritten Quartals gut 20 Basispunkte über dem Vorjahreswert, wobei die Entwicklung in den einzelnen Städten recht unterschiedlich ausgefallen ist. München ist nach wie vor teuerster Investmentmarkt mit einer Anfangsrendite von 4,20 % und der einzige Standort mit stabiler Entwicklung seit Ende 2023. In Hamburg werden 4,35 % in der Spitze verzeichnet (+10 bp), in Berlin und Frankfurt liegt sie mit 4,60 % (+35 bp bzw. +10 bp) etwas höher. Köln folgt mit 4,70 % (+30 bp) knapp vor Düsseldorf und Stuttgart mit 4,75 % (+25 bp bzw. +35 bp).

A-Standorte mit guten Umsätzen – Berlin noch unterrepräsentiert

In den A-Standorten beläuft sich das Büro-Investmentvolumen auf gut 3,1 Mrd. €, was einem Minus von knapp 9 % gegenüber Q3 2025 entspricht. Ein Großteil des Rückgangs ist dabei auf Berlin zurückzuführen, wo bisher nur 280 Mio. € registriert wurden. München verzeichnet einen deutlichen Zuwachs um 26 % auf fast 820 Mio. € und auch Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und Köln können mit Umsätzen zwischen rund 450 und 500 Mio. € gute Ergebnisse vorweisen. Stuttgart erreicht mit über 130 Mio. € ein ähnliches Volumen wie im Vorjahr. Besonders

hervorzuheben ist der Umsatzbeitrag von Standorten außerhalb der großen Metropolen: Rund 29 % des Büro-Investmentvolumens entfallen auf B-, C- oder sogar D-Standorte – ein klares Zeichen, dass Transaktionen auch in diesen Zeiten zum Abschluss kommen, sofern es sich um Core-Objekte handelt und/oder das Pricing stimmt.

Ebenfalls positiv ist der Blick auf das Investitionsvolumen nach Größenklassen: Die beiden größten Kategorien 50-100 Mio. € und über 100 Mio. € tragen mit 26 % bzw. 33 % mit Abstand am meisten zum Umsatz bei, zudem konnte das Vorjahresresultat in beiden Segmenten gesteigert werden. Deutlich weniger als im Vorjahr wurde dagegen in der Kategorie zwischen 25 und 50 Mio. € investiert, sodass diese auch anteilig nur noch 17 % hält. Transaktionen zwischen 10 und 25 Mio. € sorgten für knapp 18 % des Umsatzes, während kleinere Abschlüsse im Segment bis 10 Mio. € mit 6 % das Gesamtbild komplettieren.

Perspektiven

Der Beginn des Irankriegs und die erneuten Zinserhöhungen der EZB haben im Jahresverlauf zu einem temporären Aussetzen der Markterholung geführt und eine abermalige Neuorientierung des gewerblichen Investmentmarktes eingeleitet. Konnten sich Verkäufer und Käufer zu Beginn des Jahres noch zügiger auf ein Preisniveau einigen, steht dieses angesichts der verbesserten Verzinsung alternativer Investmentchancen wieder zur Diskussion – mit entsprechenden Auswirkungen auf die Dauer der Transaktionsprozesse. Auf Investoreninteresse stoßen dabei derzeit sehr unterschiedliche Objekte: Einerseits Objekte im absoluten Core-Segment mit der Aussicht auf langfristig gesicherte, stabile Cashflows und andererseits sehr günstige non-core-Assets, die kurzfristig Wertschöpfungspotenziale bieten. Gerade dieses Segment dürfte in den kommenden Monaten im Rahmen von Portfoliobereinigungen eine Angebotsausweitung erfahren.

„Die jüngsten Entwicklungen am Kapitalmarkt und die nach wie vor existierenden und teils verschärften geopolitischen Unruhen geben in naher Zukunft keinen Spielraum für sinkende Renditen. Vielmehr dürfte die Preisfindungsphase noch andauern und zu weiteren Anpassungen führen. Wertwachstum ergibt sich für Büro-Investments dementsprechend lediglich aus dem Mietwachstum oder der Hebung von Potenzialen. Rückenwind kommt hierfür von den Nutzermärkten, die Ende Q3 größtenteils beachtenswerte Umsätze vorzeigen können und perspektivisch leicht steigende Mieten erwarten lassen. Büro-Investments dürften daher auch zukünftig eine gefragte Assetklasse bleiben, was der Blick auf das Volumen der laufenden Verhandlungen bestätigt. Sollte ein Großteil dieser Prozesse zum Abschluss kommen, ist bis zum Jahresende ein Überschreiten der 6-Mrd.-€-Marke durchaus möglich“, erläutert Franc Gockeln.

Über BNP Paribas Real Estate

BNP Paribas Real Estate ist ein führender internationaler Immobiliendienstleister, der seinen Kunden umfassende Leistungen in allen Phasen des Immobilienzyklus bietet: Transaction, Consulting, Valuation, Property Management & Solutions und Property Development. Das Unternehmen unterstützt Eigentümer, Mieter, Investoren und die öffentliche Hand in ihren Projekten dank lokaler Expertise in 23 Ländern (eigene Standorte und Allianzpartner) in Europa, Asien und Nordamerika. BNP Paribas Real Estate ist Teil der BNP Paribas Gruppe, ein weltweit führender Finanzdienstleister.

Im Rahmen des Engagements für nachhaltige Städte möchte BNP Paribas Real Estate eine führende Rolle beim Übergang zur Schaffung von nachhaltigeren Immobilien übernehmen, die CO₂-arm, widerstandsfähig, inklusiv und dem Wohlbefinden förderlich sind. Dafür hat das Unternehmen eine CSR-Politik mit den folgenden vier Zielen entwickelt: die wirtschaftliche Leistung und Nutzung

von Gebäuden auf ethische und verantwortungsvolle Weise zu verbessern, einen CO2-armen Wandel zu ermöglichen und den ökologischen Fußabdruck zu verringern, die Entwicklung, das Engagement und das Wohlbefinden der Mitarbeitenden zu gewährleisten sowie als aktiver Akteur im Immobiliensektor aufzutreten und lokale Initiativen und Partnerschaften aufzubauen und zu fördern.

Weitere Informationen: www.realestate.bnpparibas.com

Über BNP Paribas in Deutschland

BNP Paribas ist ein führender Anbieter von Bank- und Finanzdienstleistungen in Europa. Das Unternehmen ist in 64 Ländern tätig und beschäftigt fast 178.000 Mitarbeitende, davon mehr als 144.000 in Europa. In Deutschland ist die BNP Paribas Gruppe seit 1947 aktiv und hat sich mit einem breiten Serviceangebot aus vernetzten Geschäftseinheiten erfolgreich am Markt etabliert. Privatkunden, Unternehmen und institutionelle Kunden werden von rund 6.000 Mitarbeitenden bundesweit in allen relevanten Wirtschaftsregionen betreut. Das breit aufgestellte Produkt- und Dienstleistungsangebot von BNP Paribas entspricht dem einer innovativen Universalbank.

Weitere Informationen: www.bnpparibas.de

Pressekontakte

Chantal Schaum – Tel: +49 (0)69-298 99-948, Mobil: +49 (0)174-903 85 77, chantal.schaum@bnpparibas.com

Pia Ewald – Tel: +49 (0)69-298 99-941, Mobil: +49 (0)160-905-800-19, pia.ewald@bnpparibas.com



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

**Real Estate
for a changing
world**