REVIEW BÜRO-INVESTMENTMARKT

DEUTSCHLAND Q3 2026

RESEARCH & INSIGHTS

BNP PARIBAS REAL ESTATE

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel

- INVESTMENTVOLUMEN IN ETWA AUF VORJAHRESNIVEAU
- BÜRO BLEIBT NR. 1 UNTER DEN GEWERBLICHEN ASSETKLASSEN

KENNZAHLEN

4.391 ▽ -1,7 % y/y
Investmentvolumen (in Mio. €)

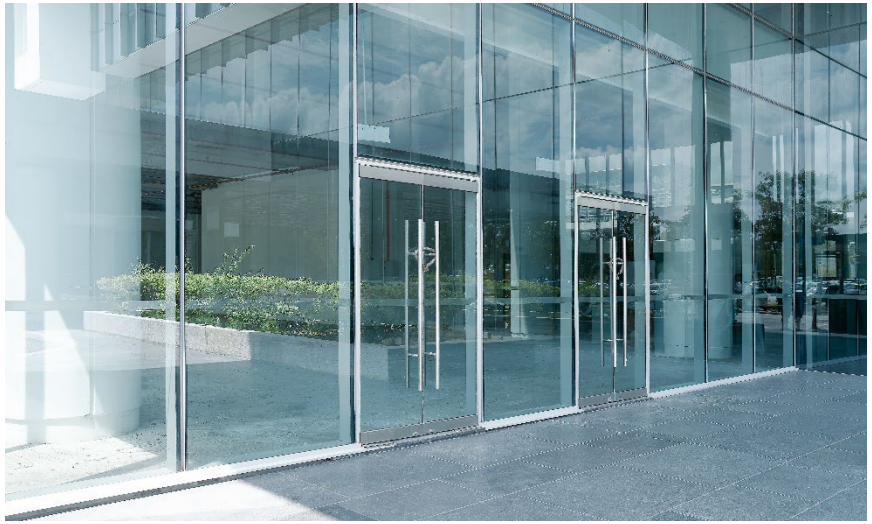
7,4 △ +7,4 %-Pkte. y/y
Portfolioanteil (in %)

28,1 △ +6,5 % y/y
Ø Volumen pro Deal (in Mio. €)

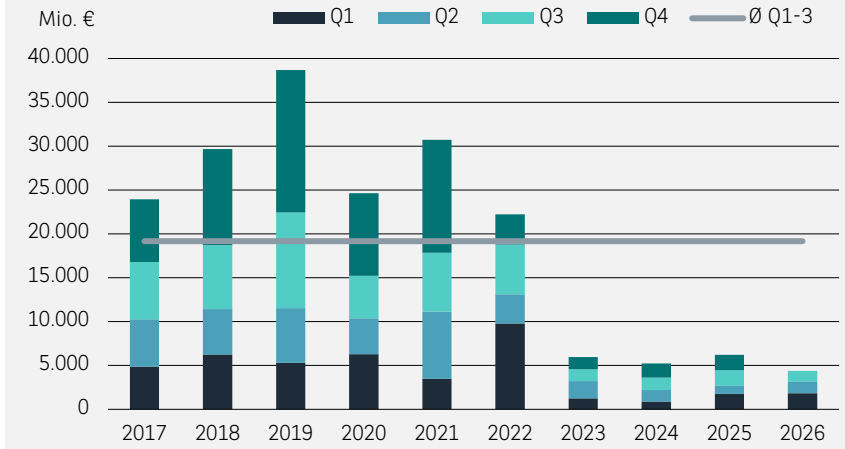
MARKTÜBERBLICK

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. 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. €.

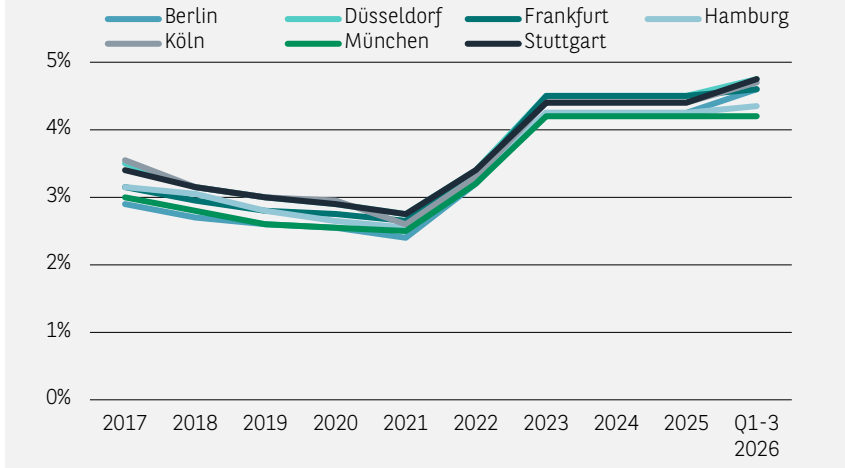
Vor diesem Hintergrund waren bei den Netto-Spitzenrenditen bereits im zweiten Quartal Korrekturen zu verzeichnen, die sich im dritten Quartal über nahezu alle Standorte fortgesetzt haben. Der Durchschnitt der Netto-Spitzenrendite aller A-Standorte liegt damit zum Ende des dritten Quartals gut 20 Basispunkte 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).



Entwicklung des Büro-Investmentvolumens



Büro-Spitzenrenditen (netto) an den A-Standorten



Quelle: BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2026

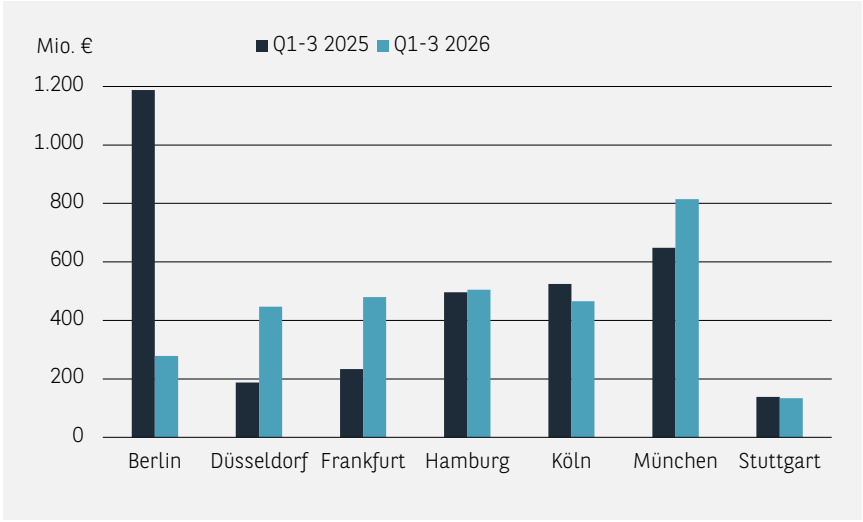
- A-STANDORTE MIT GUTEN UMSÄTZEN – BERLIN NOCH UNTERREPRÄSENTIERT
- MEHR UMSATZ ÜBER 50 MIO. €

INVESTMENTMARKTSTRUKTUR

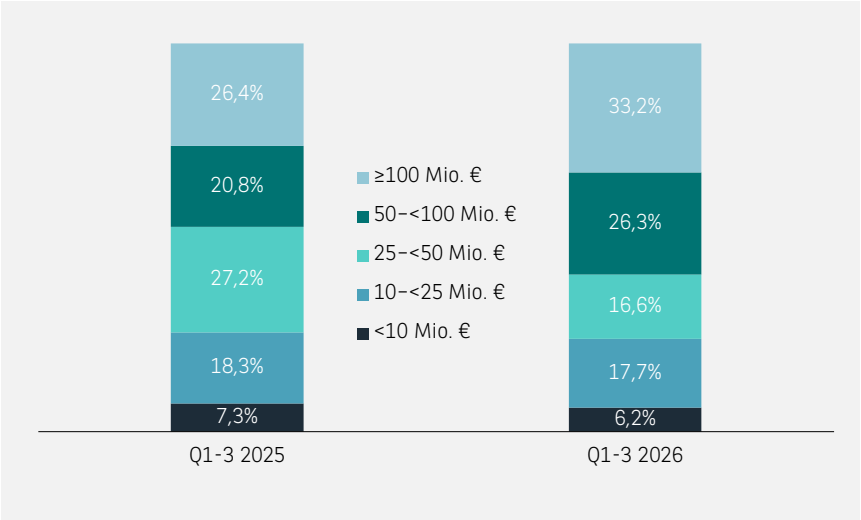
In den A-Standorten beläuft sich das Büro-Investmentvolumen auf gut 3,1 Mrd. €, was einem Minus von knapp 9 % gegenüber Q3 2025 entspricht. Ein Großteil des Rückgangs ist dabei auf Berlin zurückzuführen, wo bisher nur 280 Mio. € registriert wurden. München verzeichnet einen deutlichen Zuwachs um 26 % 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.

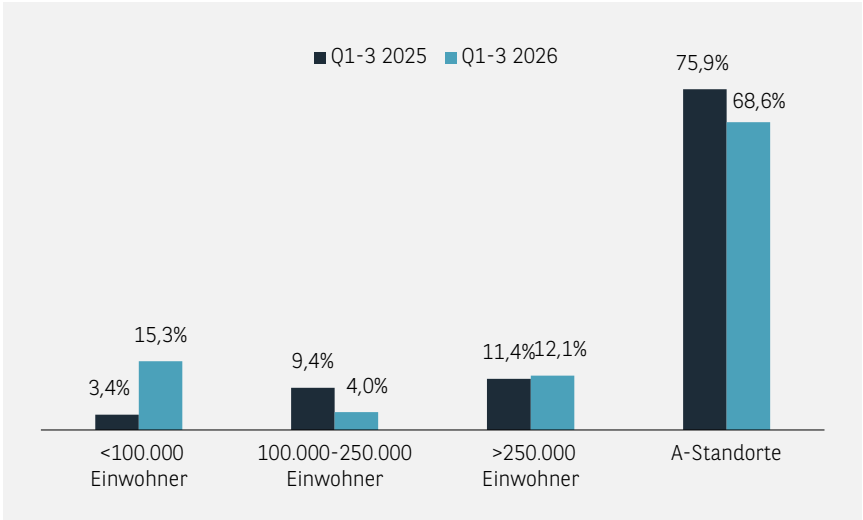
Büro-Investments an den A-Standorten



Büro-Investments nach Größenklassen



Büro-Investments nach Stadtkategorie*



*ohne Portfolios

Quelle: BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2026

- PREISFINDUNG DAUERT VOR DEM HINTERGRUND DER JÜNGSTEN LEITZINSERHÖHUNG AN
- ZUNEHMENDE ZWEITEILUNG DES MARKTES

WIRTSCHAFTSINDIKATOREN

+1,4
BIP Prognose 2026
(in %)

3,25 △ +24 bp q/q
10-jährige Bundesanleihe
Ø Q3 2026 (in %)

89,9 △ +1,1-Pkte. m/m
Ifo Geschäftsklimaindex
(9/2026)

Quelle: ifo Konjunkturprognose, Deutsche Bundesbank, ifo Institut

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.

Investmentmarktdaten

	Q1-3 2025	Q1-3 2026	VERÄNDERUNG
Gesamt (Mio. €)	**4.465**	**4.391**	**-1,7%**
Portfolioanteil	0,0%	7,4%	+7,4 %-Pkte.
Anteil über 100 Mio. €	26,4%	33,2%	+6,8 %-Pkte.
Anteil A-Standorte	76,5%	71,2%	-5,4 %-Pkte.
Anteil ausländischer Käufer	26,2%	27,9%	+1,6 %-Pkte.

NETTO-SPITZENRENDITEN	Q1-3 2025	Q1-3 2026	VERÄNDERUNG
Berlin	4,25%	4,60%	+35 bp
Düsseldorf	4,50%	4,75%	+25 bp
Frankfurt	4,50%	4,60%	+10 bp
Hamburg	4,25%	4,35%	+10 bp
Köln	4,40%	4,70%	+30 bp
München	4,20%	4,20%	0 bp
Stuttgart	4,40%	4,75%	+35 bp

Quelle: BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2026

MEHR ERFAHREN

MARKTREPORTS

DASHBOARDS

KONTAKT

BNP Paribas Real Estate GmbH

Franc Gockeln
Head of Office Investment
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: 30.09.2026
Bildnachweis: ©TensorSpark – stock.adobe.com