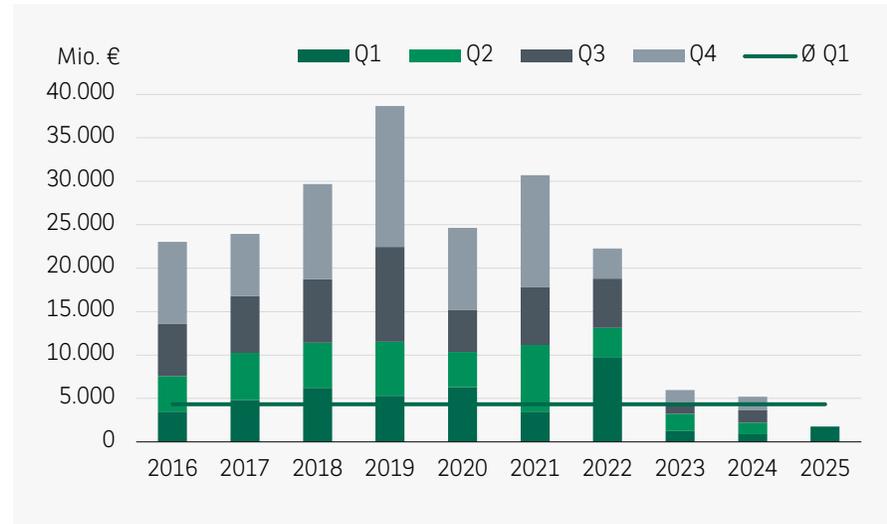


DEUTSCHLAND

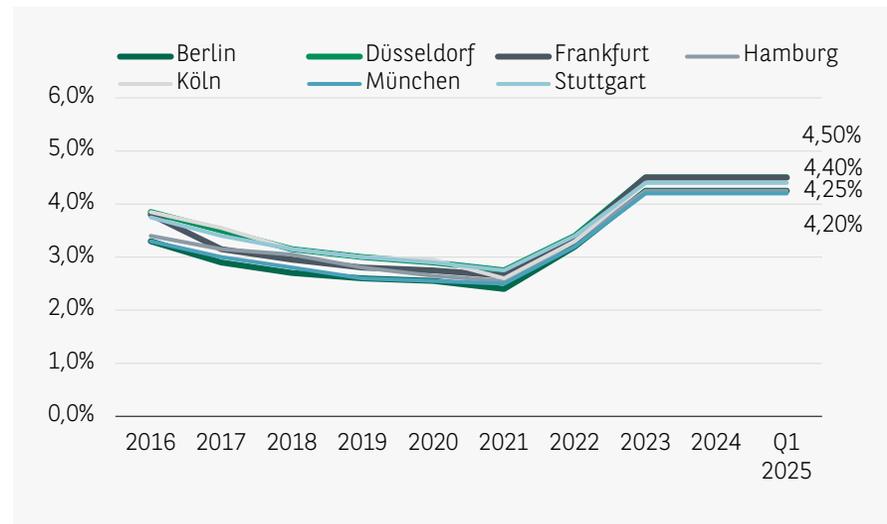
REPORT BÜRO-INVESTMENTMARKT

Q1 2025

Entwicklung des Büro-Investmentvolumens



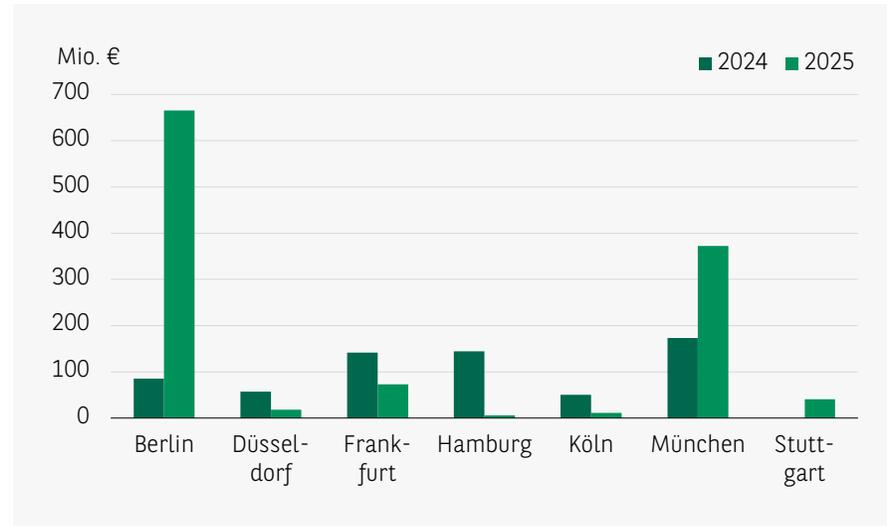
Büro-Spitzenrenditen (netto) an den A-Standorten



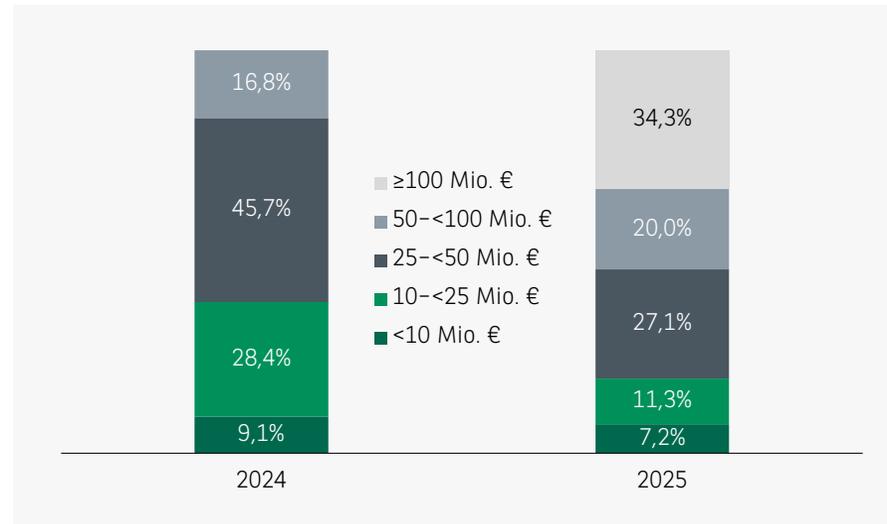
BÜRO-INVESTMENTMÄRKTE: STARKER JAHRESAUFTAKT

- Im ersten Quartal 2025 haben Büroobjekte ihre traditionelle Führungsrolle, die sie in den letzten beiden Jahren an Logistikimmobilien verloren hatten, wieder eingenommen. Mit einem Investmentumsatz von etwa 1,75 Mrd. € konnten sie ihren Vorjahreswert glatt verdoppeln. Mit einem Anteil von fast 30 % am Gesamtergebnis stellen sie bisher die umsatzstärkste Assetklasse. Zum guten Resultat beigetragen hat nicht zuletzt der Verkauf des Upper West in Berlin mit deutlich über 400 Mio. €. Aber auch ohne diese Benchmark-Transaktion hätten sich Büros den ersten Platz gesichert.
- Verantwortlich hierfür ist zum einen eine gestiegene Anzahl an Verkäufen, zum anderen aber auch eine spürbare Zunahme des durchschnittlichen Kaufpreises von gut 17 Mio. € (Q1 2024) auf aktuell rund 30 Mio. € pro Verkaufsfall. Gerade im mittleren Marktsegment zwischen 25 und 100 Mio. € wurde eine Reihe von Transaktionen registriert. Hier zeigt sich, dass die Investoren zunehmend wieder Vertrauen in die mittel- und langfristige Entwicklung der deutschen Büromärkte fassen.
- Die Situation bei der Renditeentwicklung hat sich aktuell erheblich geändert. Verantwortlich hierfür sind in den letzten Wochen gestiegene Finanzierungskosten sowie höhere Renditen für deutsche Staatsanleihen. Demzufolge zeigen sich die Netto-Spitzenrenditen zum Jahresanfang unverändert. Für Büros liegen sie im Schnitt der A-Standorte bei 4,36 %. Teuerster Standort bleibt München mit 4,20 %. Dahinter folgen Berlin und Hamburg mit 4,25 %. In Köln und Stuttgart werden 4,40 % notiert und in Frankfurt und Düsseldorf sind 4,50 % anzusetzen.

Büro-Investments an den A-Standorten Q1



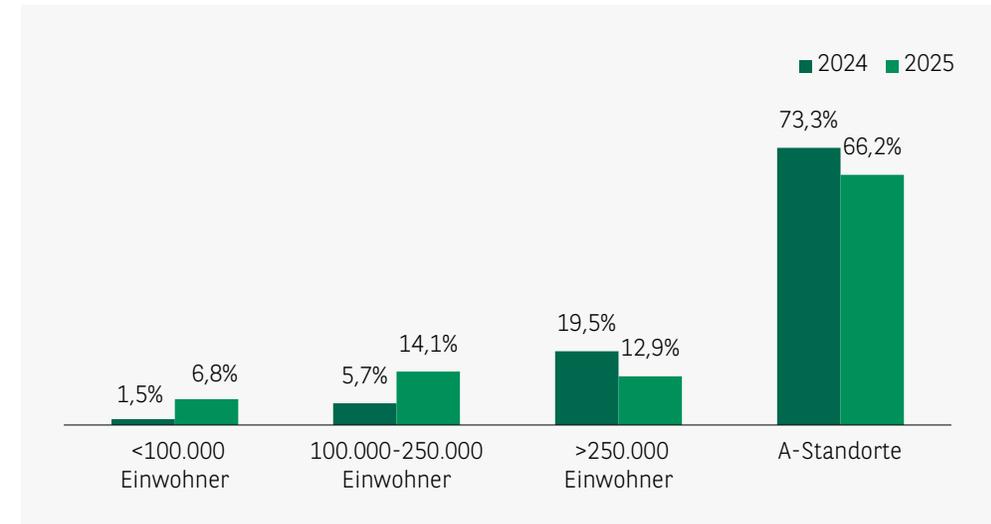
Büro-Investments nach Größenklassen Q1



UMSATZ IN A-STANDORTEN DEUTLICH GESTIEGEN

- Der Investmentumsatz in den deutschen A-Standorten beläuft sich auf knapp 1,19 Mio. € und liegt deutlich über dem Vorjahresergebnis (+82 %). Auf Platz 1 liegt Berlin mit rund 665 Mio. €. Nicht zuletzt durch den Verkauf des Upper West hat sich der Umsatz fast verachtfacht. Auf Platz zwei rangiert München mit 373 Mio. € und einem Plus von 115 %. Vervollständigt wird das Podium durch Frankfurt. In der Mainmetropole wurden 73 Mio. € angelegt (-48 %). Auf den weiteren Plätzen folgen Stuttgart mit 41 Mio. €, Düsseldorf mit 18 Mio. € (-69 %), Köln mit 11 Mio. € (-78 %) und Hamburg mit 6 Mio. € (-96 %).
- Auch wenn das Marktgeschehen in den großen Städten prinzipiell etwas lebhafter geworden ist, gibt es weiterhin nur relativ wenige Großabschlüsse. In den ersten drei Monaten des Jahres konnten lediglich zwei Abschlüsse im drestelligen Millionenbereich erfasst werden. Vor diesem Hintergrund ist innerhalb der einzelnen Märkte auch eine teilweise sehr unterschiedliche Entwicklung zu beobachten.

Büro-Investments Stadtkategorie Q1



*ohne Portfolios

PERSPEKTIVEN

- Wie sich die Büro-Investmentmärkte weiter entwickeln, hängt von ganz unterschiedlichen Faktoren ab. Mögliche Effekte resultieren sowohl aus nationalen als auch internationalen Zusammenhängen, deren Dynamik schwer vorhersehbar ist. Zu nennen sind hier zum einen große Risiken für die gesamte Weltwirtschaft, die aus den angekündigten Zöllen der USA resultieren und zu einem ausgewachsenen Handelskrieg führen könnten. Der Eintritt des Worst-Case-Szenarios würde dramatische Folgen für die weitere konjunkturelle Entwicklung vieler Länder haben.
- Zum anderen könnte das für Deutschland beschlossene Sondervermögen, in Verbindung mit den größeren finanziellen Freiräumen für Verteidigungsausgaben, für zusätzliche Wachstumsimpulse sorgen. Das Konjunkturwachstum könnte höher ausfallen als aktuell prognostiziert, wovon die Nutzermärkte profitieren dürften.
- Rückenwind dürfte auch von den Bürovermietungsmärkten kommen. Sie entwickeln sich seit Sommer 2024 insgesamt stabil und nehmen langsam Fahrt auf. Der Flächenumsatz notiert in Q1 2025 knapp 16 % über Vorjahresniveau, darunter einige signalgebende Abschlüsse wie der der Commerzbank mit 73.000 m². Weiterhin zeichnet sich bei der Mietpreisentwicklung sowohl in der Spitze wie im Durchschnitt ein deutliches Mietpreiswachstum ab, getrieben von der steigenden Nachfrage nach modernen Flächen bei anhaltend niedriger Bautätigkeit.
- Aus heutiger Sicht ist eine beschleunigte Erholung der deutschen Wirtschaft das wahrscheinlichste Szenario, wodurch Investitionen wieder attraktiver werden. Hinzu kommt, dass eine stärkere Hinwendung vieler Investoren in Richtung der sicheren Assetklasse Immobilie wahrscheinlich ist. Als Ergebnis sollte das Transaktionsvolumen im Laufe des Jahres weiter leicht steigen. Bei der Renditeentwicklung sieht die Situation anders aus. Aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen dürften sich die Renditen in den kommenden Quartalen mit sehr großer Wahrscheinlichkeit stabil entwickeln.

Kennzahlen Büro-Investmentmarkt Deutschland

INVESTMENTVOLUMEN	Q1 2024	Q1 2025	VERÄNDERUNG
Gesamt (Mio. €)	871	1.747	100,6%
Portfolioanteil (%)	1,7%	0,0%	-1,7%-Pkte
Anteil über 100 Mio. € (%)	0,0%	34,3%	34,3%-Pkte
Anteil A-Standorte (%)	75,0%	67,9%	-7,1%-Pkte
Anteil ausländischer Käufer (%)	13,1%	13,0%	-0,1%-Pkte

NETTO-SPITZENRENDITEN	Q1 2024	Q1 2025	VERÄNDERUNG
Berlin	4,25%	4,25%	0,0%-Pkte
Düsseldorf	4,50%	4,50%	0,0%-Pkte
Frankfurt	4,50%	4,50%	0,0%-Pkte
Hamburg	4,25%	4,25%	0,0%-Pkte
Köln	4,40%	4,40%	0,0%-Pkte
München	4,20%	4,20%	0,0%-Pkte
Stuttgart	4,40%	4,40%	0,0%-Pkte

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

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: 31.03.2025
Bildnachweis: ©TensorSpark – stock.adobe.com

MEHR ►
ERFAHREN