

# Büroimmobilieninvestmentmarkt kommt noch nicht in Schwung

▼ 0,1 Mrd. €  
Transaktionsvolumen Q2 2025

▶ 0 %  
Portfolioquote

▲ 16 %  
Anteil ausl. Investoren

▶ 5,50 %  
Spitzenrendite Büro Top B-Märkte

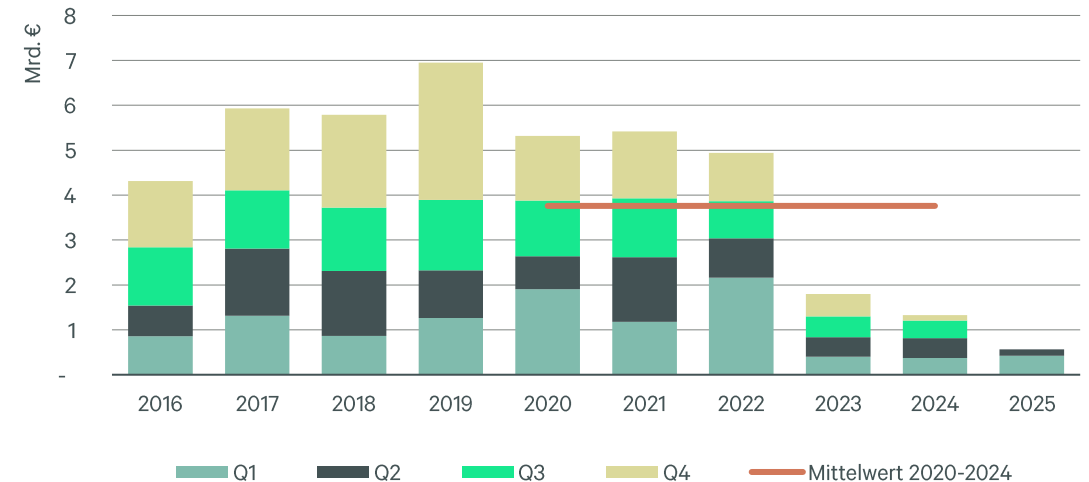
▼ 2,60 %  
10-J. Bundesanleihe

Pfeilrichtung zeigt Veränderung zum Vorquartal

**Der Büroinvestmentmarkt in den B- Standorten und Regionalzentren erreichte im ersten Halbjahr 2025 ein Transaktionsvolumen von knapp 570 Mio. €, 30 % weniger als im Vorjahreszeitraum. Dagegen konnten die Top-7-Standorte, auf die 73 % des Büroinvestmentvolumens entfielen, ein höheres Transaktionsvolumen als im Vorjahreszeitraum verzeichnen.**

- Lag das Transaktionsvolumen im ersten Quartal 2025 noch über dem des Vorjahreswertes, blieb das zweite Jahresviertel deutlich dahinter zurück – auch aufgrund des Ausbleibens großer Transaktionen oberhalb der 50 Mio. €-Marke
- Als Folge der anhaltenden Nachfrage nach hochwertigen Büroflächen legten die Mieten an den deutschen Büromärkten im Vergleich zum Vorjahreszeitraum zu. Die Entscheidungsfähigkeit bei den Nutzern dürfte zudem mittelfristig durch die besseren Signale der gesamtwirtschaftlichen Frühindikatoren positiv beeinflusst werden
- Ausblick: die positiven Signale seitens des Mietmarktes und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen dürften die Marktdynamik zunehmend befeuern; bei den Spitzenrenditen sind marginale Anpassungen nach unten möglich

ABBILDUNG 1: Transaktionsvolumen Büroimmobilien exklusive Top-7-Standorte



Quelle: CBRE Research

## Marktüberblick

Agieren Büroinvestoren bereits in den Top-Standorten selektiv, waren diese in den B-Standorten und Regionalzentren noch zurückhaltender und investierten nur dann, wenn Lage, Produkt, Qualität und damit der Preis absolut in das Anlage- und Investitionsprofil passt. Dementsprechend blieben Portfoliotransaktionen eine absolute Ausnahme.

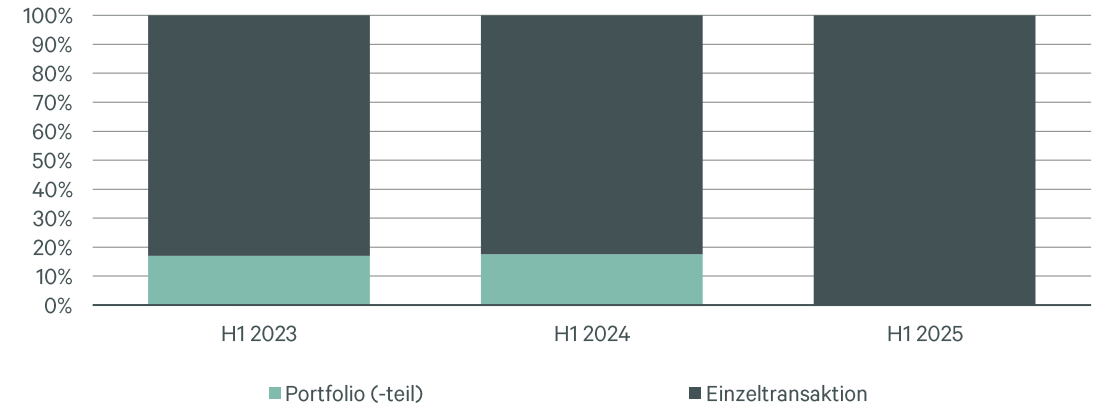
- 57 % des Kapitals – weniger als im Vorjahreszeitraum – floss in Core- und Core-Plus-Produkte, während deren Anteil in den Top-7-Standorten auf 65 % zulegte
- Value-add-Produkte hatten dagegen einen Anteil von 22 %, gegenüber 13 % in den Top-Investmentzentren
- Die durchschnittliche Abschlussgröße ging um knapp ein Fünftel auf gut 13 Mio. € zurück und lag damit deutlich unter dem gesamtdeutschen Büroimmobilieninvestmentmarkt (21 Mio. €)

### Inländische Akteure dominieren das Marktgeschehen

Internationale Anleger bevorzugen, insbesondere in schwierigeren Marktphasen, die transparenteren und ihnen besser bekannten Top-Märkte.

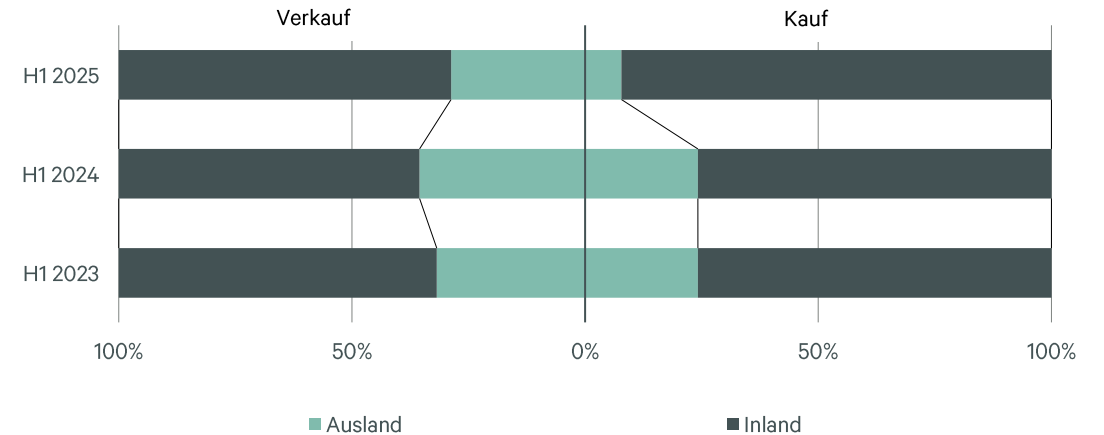
- Dies bietet lokalen und regionalen Akteuren gute Sondierungs- und Kaufoptionen, nicht nur für eigenkapitalstarke Privatanleger, welche die drittstärkste Nettokäufergruppe stellten, nach Immobiliengesellschaften und der öffentlichen Verwaltung
- Jenseits der Top-Märkte erreichte lediglich Dortmund mit 114 Mio. € – vornehmlich durch Ankäufe der öffentlichen Hand im ersten Quartal – ein Transaktionsvolumen im dreistelligen Millionenbereich (und lag damit noch vor den Top-Standorten Frankfurt am Main und Stuttgart)
- Es folgte Hannover mit knapp 80 Mio. € owie Leipzig und Bonn mit jeweils knapp 50 Mio. €, wovon jedoch der überwiegende Anteil bereits im ersten Quartal 2025 investiert wurde

ABBILDUNG 2: Transaktionsvolumen nach Transaktionsform



Quelle: CBRE Research

ABBILDUNG 3: Transaktionsvolumen nach Investorennationalität



Quelle: CBRE Research

### Spitzenrenditen blieben stabil

Wie auch in den anderen Assetklassen blieben die Spitzenrenditen für Büroimmobilien sowohl in den Top-Märkten als auch in den B-Standorten und Regionalzentren weiterhin stabil.

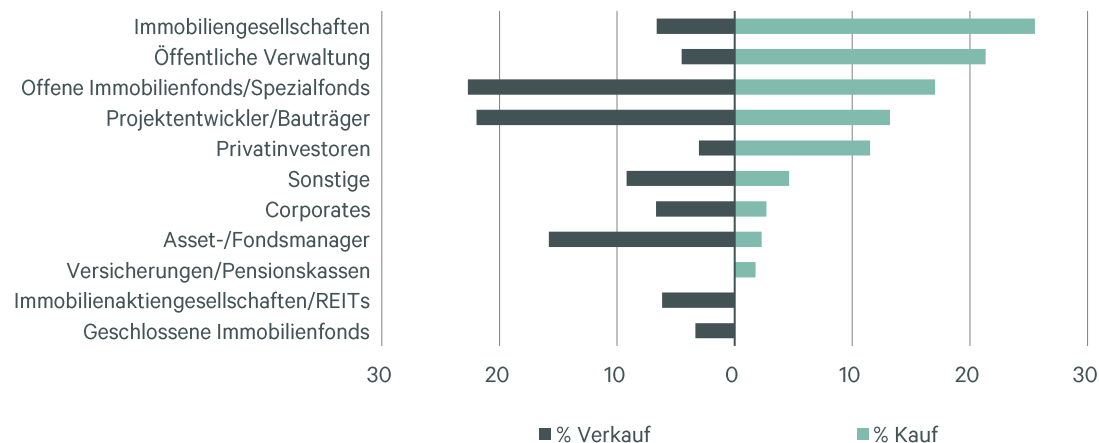
- Die Spitzenrenditen für erstklassigen Büroimmobilien in den Top-Lagen der B-Standorte und Regionalzentren blieben somit bei 5,50 %, in sekundären Lagen werden weiterhin 6,30 % ausgewiesen. Der Durchschnitt der Spitzenrenditen in den Top-7-Märkten liegt aktuell bei 4,96 %
- Seit der Senkung des Hauptrefinanzierungssatzes und des Einlagensatzes Anfang Juli durch die Europäische Zentralbank um 0,25 %-Punkte liegen diese bei 2,15 % bzw. 2 %, wobei von einer weiteren Zinssenkung im Laufe des Jahres auszugehen ist. Dennoch liegen die Renditen der zehnjährigen Bundesanleihe und des Euro-Swap-Satzes (zehn Jahre) bei 2,6 % und damit jeweils gut 0,2 %-Punkte höher als zu Jahresbeginn

### Ausblick

Die positiven Aussichten auf ein Ende der Rezession im laufenden Jahr und ein Wachstum in den Folgejahren bereiten ein gutes Fundament für die Aussichten am deutschen Immobilieninvestmentmarkt.

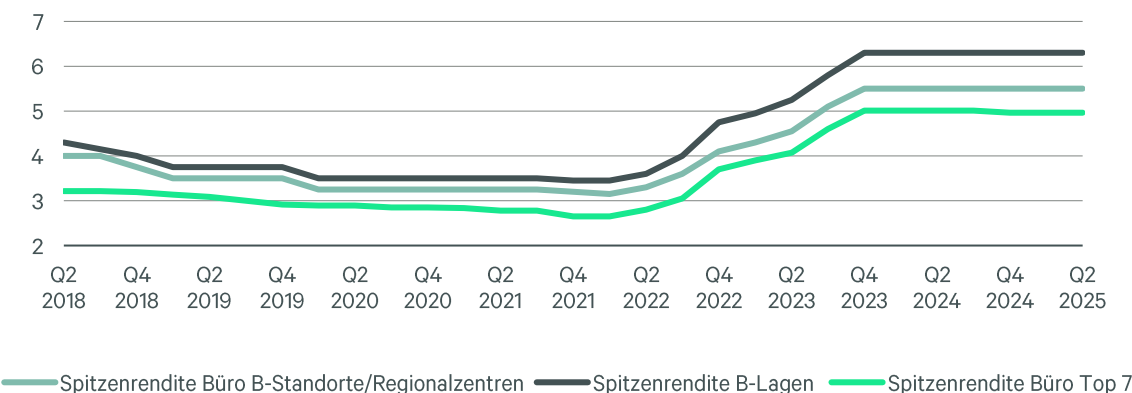
- Nach einer moderateren Entwicklung im zweiten Quartal dürfte die Transaktionsdynamik an den europäischen Immobilienmärkten wieder anziehen, da die Widerstandsfähigkeit der europäischen und vor allem der deutschen Wirtschaft Immobilieninvestitionen attraktiv macht; allerdings sind die langfristigen Zinsen nicht so stark gesunken wie noch vor sechs Monaten erwartet, was den Renditeverfall kurzfristig begrenzt und damit Anlegern zugutekommt, die auf Ertragswachstum setzen
- In den kommenden Monaten sind geringe Anpassungen der Spitzenrenditen nach unten denkbar. Es ist zu beobachten, dass sich im Core-Segment und für absolute, liquide Premium-Produkte die Preisvorstellungen zwischen Käufer und Verkäufer weiter angenähert haben. Vor allem von vermögenden Privatpersonen und Family Offices wird zu höheren Vervielfältigern gekauft

ABBILDUNG 4: Transaktionsvolumen nach Investorentypen



Quelle: CBRE Research

ABBILDUNG 5: Spitzenrenditen Büro (%)



Quelle: CBRE Research

\*Bonn, Bremen, Dortmund, Dresden, Duisburg, Erfurt, Essen, Freiburg, Hannover, Leipzig, Mainz, Mannheim, Münster, Nürnberg, Potsdam, Wiesbaden.

# Kontakte

---

Research

Dr. Jan Linsin

[jan.linsin@cbre.com](mailto:jan.linsin@cbre.com)

Research

Anja Scholz

[anja.scholz@cbre.com](mailto:anja.scholz@cbre.com)

Capital Markets

Marc Rohrer

[marc.rohrer@cbre.com](mailto:marc.rohrer@cbre.com)

Valuation Advisory Services

Sebastian Tiemann

[sebastian.tiemann@cbre.com](mailto:sebastian.tiemann@cbre.com)

© Copyright 2025. All rights reserved. This report has been prepared in good faith, based on CBRE's current anecdotal and evidence based views of the commercial real estate market. Although CBRE believes its views reflect market conditions on the date of this presentation, they are subject to significant uncertainties and contingencies, many of which are beyond CBRE's control. In addition, many of CBRE's views are opinion and/or projections based on CBRE's subjective analyses of current market circumstances. Other firms may have different opinions, projections and analyses, and actual market conditions in the future may cause CBRE's current views to later be incorrect. CBRE has no obligation to update its views herein if its opinions, projections, analyses or market circumstances later change.

Nothing in this report should be construed as an indicator of the future performance of CBRE's securities or of the performance of any other company's securities. You should not purchase or sell securities—of CBRE or any other company—based on the views herein. CBRE disclaims all liability for securities purchased or sold based on information herein, and by viewing this report, you waive all claims against CBRE as well as against CBRE's affiliates, officers, directors, employees, agents, advisers and representatives arising out of the accuracy, completeness, adequacy or your use of the information herein.

