

Pressemitteilung

05.Mai 2026

Pressekontakt

Feldhoff & Cie., Gabriele Stegers

+49 160 69 79 54 9

hines@feldhoff-cie.de

Hines

Hines sieht „Strong Buy“-Chance bei Premium-Büros in Europa – auch deutsche Top-Lagen profitieren

- Erstklassige (Grade A) Büroimmobilien in zentralen Lagen übertreffen alle anderen europäischen Immobiliensegmente
- Mangel an Neubauten unter anderem in im Düsseldorfer CBD, dem Amsterdamer Zuidas und Londoner Westend

(Berlin) – Hines, weltweit tätiger Immobilien Investmentmanager, bewertet erstklassige Büroimmobilien in Europa aktuell als „Strong Buy“. In seinem heute veröffentlichten Research-Bericht identifiziert das Unternehmen eine aus seiner Sicht attraktive Investmentchance, die insbesondere auf ein begrenztes Angebot und eine im Vergleich zu anderen Assetklassen überdurchschnittliche Mietdynamik zurückzuführen ist.

Laut der Studie „The European Prime Office Rebound“ von Hines sind die Spitzenmieten im gewichteten EU-15-Index seit dem vierten Quartal 2019 um 35,6 Prozent gestiegen, was einem jährlichen Wachstum von 7,1 Prozent (CBRE, Q4 2025) entspricht. Gleichzeitig ist die Bautätigkeit stark rückläufig: Die Zahl der Projektstarts im Bürosegment ist seit ihrem jüngsten Höchststand um 80 Prozent eingebrochen (RCA, Q4 2025) – stärker als in jedem anderen Sektor. Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass das begrenzte Angebot auch in den kommenden Jahren bestehen bleibt.

Zugleich hat sich die Nachfrage durch hybride Arbeitsmodelle strukturell verändert. Während der Flächenbedarf insgesamt gesunken ist, konzentriert sich die Nachfrage zunehmend auf hochwertige, zentral gelegene Büroflächen. Diese Entwicklung führt zu einer klaren Zweiteilung des Marktes:

Erstklassige Objekte (Grade A) profitieren von stabilen Fundamentaldaten, während sekundäre Bestände zunehmend unter Druck geraten.

Hines beobachtet, dass sich die Mieternachfrage zunehmend auf einen begrenzten Kreis hochwertiger Immobilien konzentriert. Das Unternehmen sieht aufgrund des Pricings, der Angebotslücke und des Mietwachstums gute Voraussetzungen, gezielt in die „Kaufphase“ des Zyklus einzutreten – mit Fokus auf leistungsstarke Objekte in etablierten und gut angebotenen Teilmärkten. Gleichzeitig bleibt ein disziplinierter Umgang mit Risiken zentral, um stabile Erträge und langfristige Portfoliostabilität sicherzustellen.

„Das Investitionsumfeld im europäischen Büromarkt ist derzeit sehr selektiv. Auf dem deutschen Markt bieten sich vor allem in den A-Standorten für moderne, nachhaltige und nutzerorientierte Trophy-Büroimmobilien große Potenziale“, sagt Alexander Möll, Head of Northern & Central Europe bei Hines „Daraus ergeben sich sehr gute Kaufgelegenheiten.“

Vier zentrale Treiber der aktuellen Marktentwicklung

Die Leerstandsquoten im Premiumsegment sind seit Jahren niedrig. Neubauten mit einem Alter von unter fünf Jahren machen in wichtigen Teilmärkten wie dem Düsseldorfer CBD oder dem Amsterdamer Zuidas und dem Londoner West End weniger als 3 Prozent des Bestands aus. In Londons Mayfair sind die Spitzenmieten in den vergangenen fünf Jahren sogar um rund 90 Prozent gestiegen.

Im Verhältnis zu Unternehmensgewinnen besteht weiterhin Potenzial für Mietsteigerungen. Real betrachtet sind die Belastungen für Nutzer moderat geblieben, da viele Unternehmen ihre Flächen reduziert haben. In Warschau und Kopenhagen ist die Mietbelastung im Verhältnis zum Unternehmensgewinn noch relativ niedrig; steigende Mieten erscheinen tragfähig, was beide Städte für Investitionen attraktiv machen kann. Warschau zeigt im direkten Vergleich zu Kopenhagen sogar ein leicht höheres Wachstumspotenzial.

Gut angebundene Teilmärkte bieten vergleichbare Mietdynamiken bei deutlich niedrigeren Preisen. So liegen die Mieten am Frankfurter Hauptbahnhof rund 23 Prozent unter dem CBD-Niveau, Flächen nahe London Kings Cross etwa 37 Prozent unter dem West End. Das Aufholpotenzial wird als signifikant eingeschätzt.

Steigende Transaktionsvolumina in Kernmärkten wie dem Londoner West End und dem Pariser CBD sowie positive Entwicklungen in Städten wie Mailand, Amsterdam und München deuten auf eine schrittweise Rückkehr des Investorenvertrauens hin.

In Deutschland entwickelt Hines derzeit das Projekt „B’Ella Berlin“. Das gemischt genutzte Quartier mit rund 67.800 Quadratmetern in Berlin-Schöneberg ist auf einen fossilfreien Betrieb ausgelegt und wird voraussichtlich im ersten Quartal 2029 fertiggestellt. Für die Büroflächen besteht aktuell eine Vorvermietungsquote von rund 30 %.

Über Hines

Hines ist ein weltweit führendes Unternehmen für Immobilieninvestitionen. Wir besitzen und verwalten Vermögenswerte in Höhe von \$91,7¹ Milliarden Dollar, die sich auf verschiedene Asset-Klassen verteilen und von einer Vielzahl institutioneller und privater Kunden genutzt werden. Jeden Tag arbeiten unsere 4.600 Mitarbeitenden in 30 Ländern auf der Grundlage unserer 69-jährigen Geschichte daran, die Welt voranzubringen, indem sie in einige der besten Immobilien der Welt investieren, sie entwickeln und verwalten. Wenn Sie mehr über Hines erfahren möchten, besuchen Sie www.hines.com und folgen Sie @Hines in den sozialen Medien.

¹beinhaltet sowohl die globale Hines-Organisation als auch die RIA AUM zum 31. Dezember 2025.