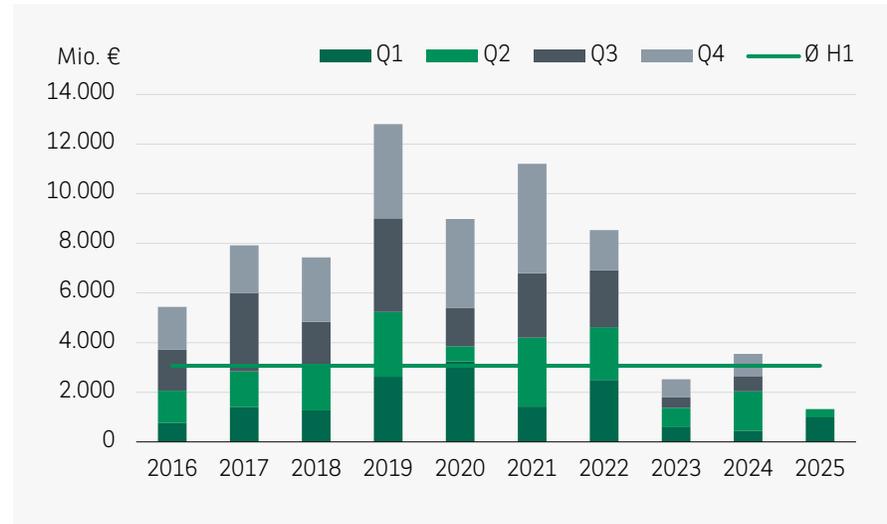


BERLIN

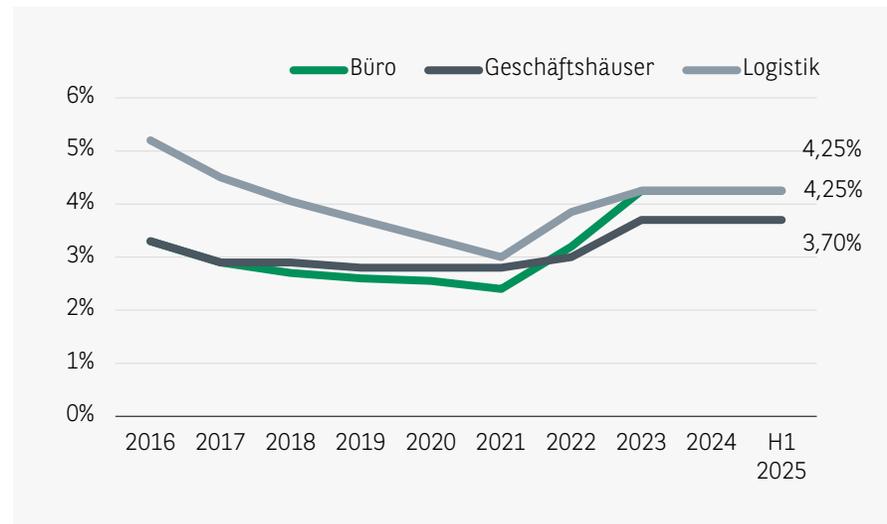
# REPORT INVESTMENTMARKT

H1 2025

## Entwicklung des Investmentvolumens



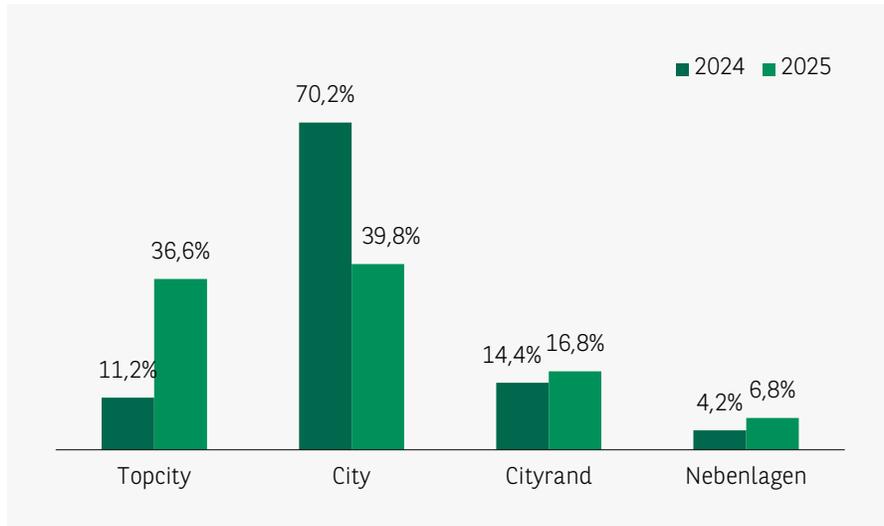
## Spitzenrenditen (netto) nach Objektart



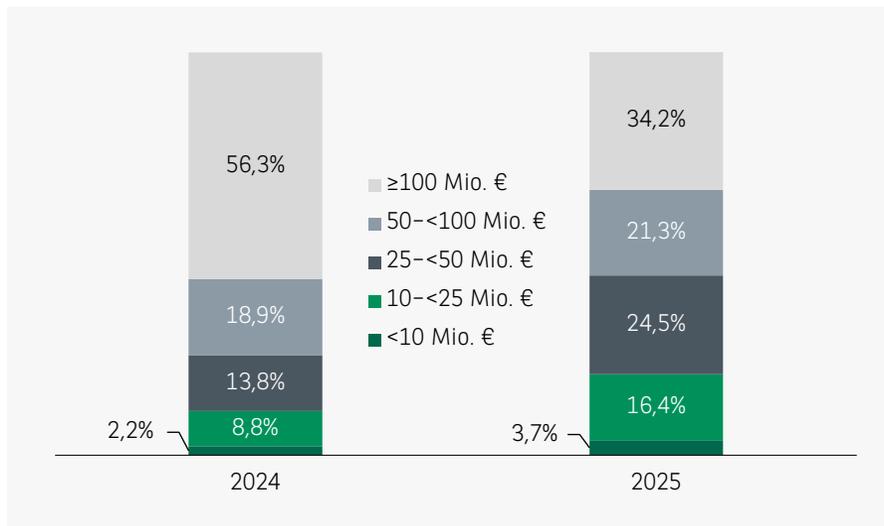
## KLARE SPITZENPOSITION TROTZ UMSATZRÜCKGANG

- Auch wenn der Berliner Investmentmarkt zur Jahresmitte nicht an das Vorjahresniveau anknüpfen kann, behauptet er dennoch seine Spitzenposition im Städtevergleich deutlich. Der Rückgang des Transaktionsvolumens fällt im Vergleich zu vielen anderen A-Städten mit rund 35 % moderater aus. Trotz eines insgesamt weiterhin herausfordernden wirtschaftlichen Umfelds erreicht Berlin ein Investmentvolumen von rund 1,3 Mrd. € – ein Niveau, mit dem aktuell kaum ein anderer großer Investmentmarkt mithalten kann (München mit gut 900 Mio. € auf Rang zwei). Vor dem Hintergrund, dass die Hauptstadt auch zahlenmäßig die meisten Verkäufe verbucht, wird ihre Stellung im Städte-Ranking zusätzlich unterstrichen.
- Zugutekommen dem Berliner Markt im laufenden Jahr bislang einzelne größere Deals. Maßgeblich zum Ergebnis beigetragen hat der Verkauf des Upper West an das Family Office der Schoeller Group für deutlich über 400 Mio. € – der bisher größte Einzeldeal im ersten Halbjahr. Erfreulich ist auch die zum Vorjahr gestiegene Marktdynamik im kleinteiligen und mittelgroßen Segment, die ebenfalls einen positiven Einfluss auf Marktentwicklung nimmt.
- Die Seitwärtsbewegung der Spitzenrenditen hat sich auch im zweiten Quartal fortgesetzt. Verantwortlich hierfür sind unter anderem gestiegene Finanzierungskosten, höhere Renditen für deutsche Staatsanleihen sowie die aktuellen geopolitischen Unsicherheiten. Vor diesem Hintergrund liegen die Netto-Spitzenrenditen für Büro- und Logistikobjekte unverändert bei 4,25 % und für Premium-Geschäftshäuser in Bestlagen bei 3,70 %.

## Investments nach Lage H1



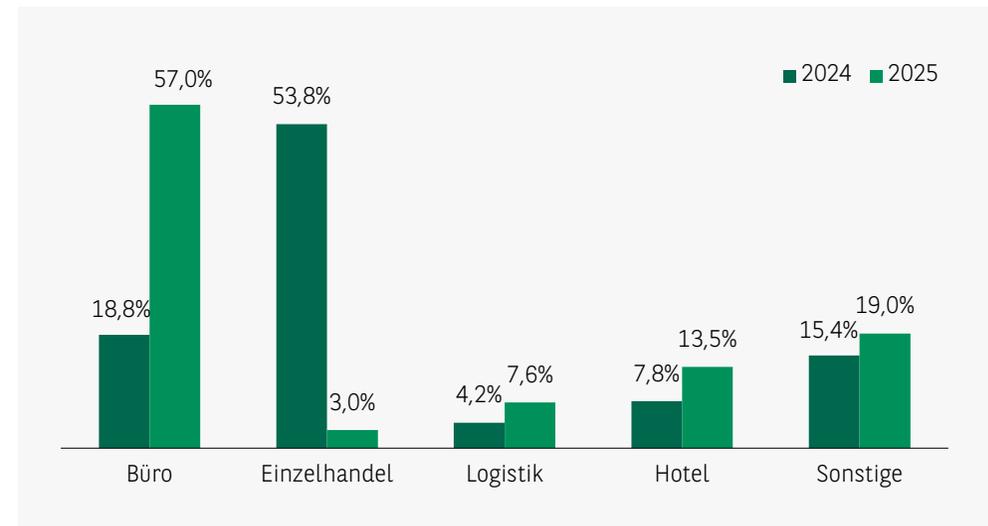
## Investments nach Größenklassen H1



## BÜRO-INVESTMENTS DEUTLICH VOR HOTELIMMOBILIEN

- Die Verteilung des Transaktionsvolumens auf die verschiedenen Assetklassen wurde maßgeblich durch den Verkauf des Upper West beeinflusst. Dadurch entfällt knapp über die Hälfte des gesamten Volumens auf Büroimmobilien. An zweiter Stelle folgen Hoteltransaktionen, die knapp 14 % bzw. rund 177 Mio. € zum Ergebnis beisteuern. Nicht zuletzt durch die starken Tourismuszahlen erfreut sich das Segment bei Investoren wieder zunehmender Beliebtheit.
- Wie im Vorjahr liegt die City zum Halbjahr mit knapp 40 % und gut 524 Mio. € in Führung. Ein Großteil der Transaktionen im Markt sind in diesen Lagen lokalisiert. Insgesamt befinden sich mehr als die Hälfte (20 Deals) aller verkauften Objekte in Citylagen. Auf Platz zwei findet sich die Topcity, die aufgrund des bereits erwähnten Großabschlusses auf einem Umsatzanteil von gut 36 % kommt. Die zentralen Lagen zeichnen damit für fast 80 %, bzw. knapp 1 Mrd. € des Umsatzes verantwortlich.

## Investments nach Objektart H1



- In Anlehnung an die bundesweite Entwicklung hat sich auch auf dem Berliner Investmentmarkt die zu Jahresbeginn erkennbare Erholungstendenz im zweiten Quartal vorerst wieder verlangsamt. Nichtsdestotrotz konnte der Berliner Markt mit 1,3 Mrd. € Transaktionsvolumen zum Ende des ersten Halbjahrs 2025 seine Spitzenposition im Städte-Ranking behaupten und bleibt bundesweit damit auch der einzige Markt, der die 1-Mrd.-€-Marke überschreiten konnte. Die weiteren Aussichten hängen jedoch (wie an allen Standorten) stark von externen Einflüssen ab, deren Auswirkungen auf die Märkte kaum beziehungsweise nur schwer vorhersehbar sind. Grundsätzlich ist hier zwischen nationalen und globalen Faktoren zu unterscheiden. Zu den zentralen Unsicherheitsfaktoren im globalen Kontext zählen die angekündigten US-Zölle und die daraus resultierende Möglichkeit neuer Handelskonflikte. Im Worst-Case-Szenario sind gravierende Folgen für die wirtschaftliche Entwicklung zahlreicher Länder nicht auszuschließen.
- Auf der anderen Seite könnten die nationalen Faktoren einen positiven Einfluss auf die weitere Entwicklung der Märkte haben. Das verabschiedete Sondervermögen und die damit verbundenen zusätzlichen finanziellen Freiräume dürften neue Impulse für das Wachstum der deutschen Wirtschaft liefern. Auch zusätzliche Sekundäreffekte dürften vor allem die Nachfrage auf den Nutzermärkten stärken und damit die Rahmenbedingungen für Immobilieninvestitionen verbessern.
- Aus heutiger Sicht erscheint eine langsam fortschreitende Erholung der deutschen Wirtschaft als das wahrscheinlichste Szenario. Mit einer steigenden Flächennachfrage auf den Nutzermärkten dürften Immobilieninvestitionen zusätzlich an Attraktivität gewinnen. Ein Gesamtjahresresultat in der Größenordnung des Vorjahres von 3 bis 3,5 Mrd. € ist damit nicht unrealistisch. Die Renditeentwicklung wird maßgeblich durch die genannten Rahmenbedingungen geprägt – für den weiteren Jahresverlauf ist daher eher mit einer Seitwärtsbewegung zu rechnen.

### Kennzahlen Investmentmarkt Berlin

INVESTMENTVOLUMEN	H1 2024	H1 2025	VERÄNDERUNG
<b>Gesamt (Mio. €)</b>	<b>2.034</b>	<b>1.317</b>	<b>-35,3%</b>
<b>Portfolioanteil (%)</b>	10,2%	3,9%	-6,2%-Pkte.
<b>Anteil über 100 Mio. € (%)</b>	56,3%	34,2%	-22,1%-Pkte.
<b>Anteil Büro (%)</b>	18,8%	57,0%	38,2%-Pkte.
<b>Anteil Citylagen (%)</b>	81,4%	76,4%	-5,0%-Pkte.
<b>Anteil ausländischer Käufer (%)</b>	65,8%	23,5%	-42,3%-Pkte.

NETTO-SPITZENRENDITEN	H1 2024	H1 2025	VERÄNDERUNG
<b>Büro (%)</b>	4,25%	4,25%	0 bp
<b>Geschäftshäuser (%)</b>	3,70%	3,70%	0 bp
<b>Logistik (%)</b>	4,25%	4,25%	0 bp

## KONTAKT

### BNP Paribas Real Estate GmbH

Kranzler Eck | Kurfürstendamm 22 | 10719 Berlin

Tel. +49 (0)30-884 65-0

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: 30.06.2025  
Bildnachweis: ©TensorSpark – stock.adobe.com

MEHR ►  
ERFAHREN