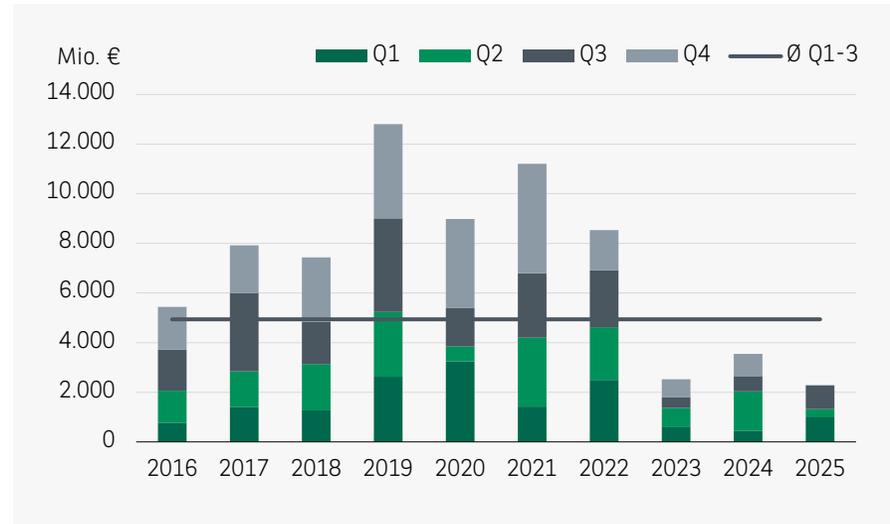


BERLIN

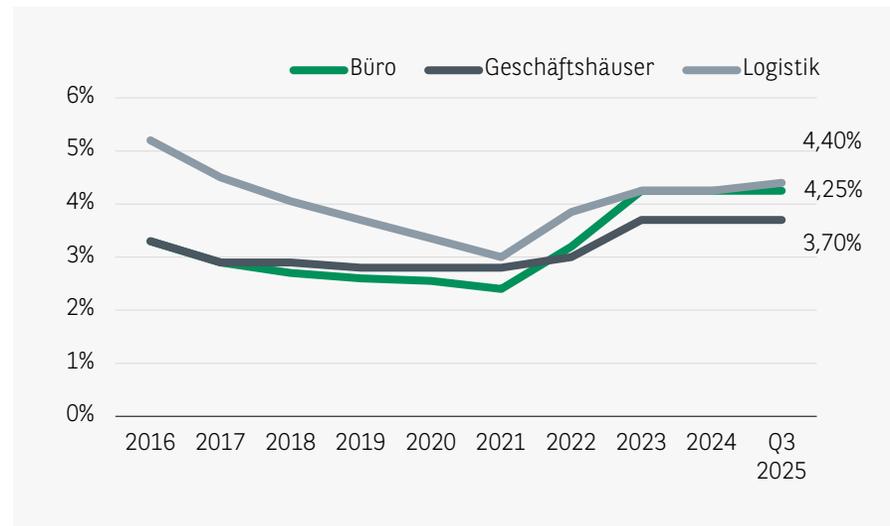
REPORT INVESTMENTMARKT

Q1-3 2025

Entwicklung des Investmentvolumens



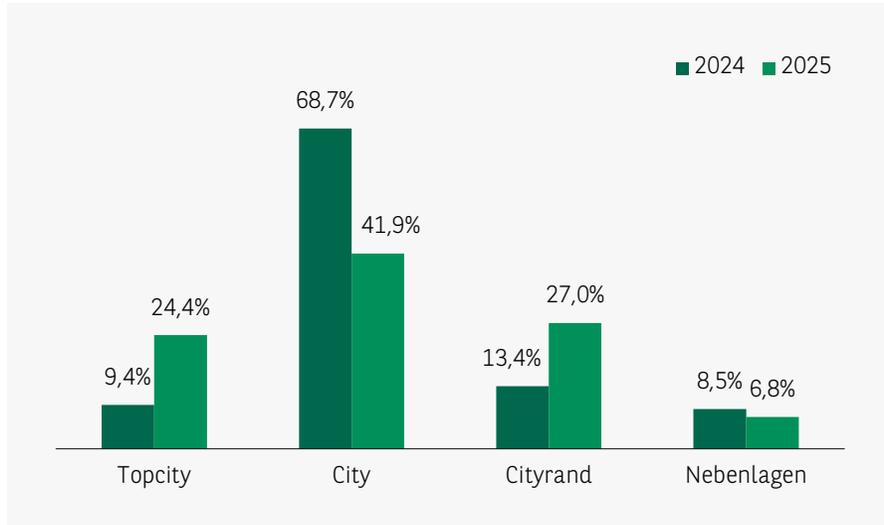
Spitzenrenditen (netto) nach Objektart



MODERATE MARKTERHOLUNG IM VERGLEICH ZUM VORQUARTAL

- Der Berliner Investmentmarkt kann nach den ersten neun Monaten 2025 ein Investmentvolumen von knapp 2,3 Mrd. € verbuchen. Damit wurde das Ergebnis aus dem Vorjahreszeitraum leicht verfehlt (-14 %). Auch der zehnjährige Durchschnitt (4,9 Mrd. €) wird um 54 % und damit in etwa dem durchschnittlichen Rückgang über alle A-Standorte entsprechend verfehlt. Nichtsdestotrotz kann die Bundeshauptstadt ihren ersten Platz unter den umsatzstärksten Investmentmärkten klar behaupten. München (1,4 Mrd. €) und Hamburg (1,3 Mrd. €) folgen mit deutlichem Abstand. Positiv zu werten ist, dass nach einem ruhigeren zweiten Quartal die Dynamik spürbar angezogen hat. So konnte im dritten Quartal knapp 1 Mrd. € Investmentvolumen verbucht werden.
- Vor dem Hintergrund, dass aktuell bundesweit kaum größere Portfoliotransaktionen getätigt werden, ist auch der Berliner Markt derzeit vorwiegend durch Einzeldeals geprägt. Die größte Transaktion des Jahres ist nach wie vor der Verkauf des Upper West für deutlich über 400 Mio. €. An der Spitze der größten Transaktionen des dritten Quartals steht der Erwerb der Gropius Passagen durch Hayfin. Positiv zu werten ist derweil die wachsende Dynamik im Marktsegment bis 50 Mio. €. Mit rund 920 Mio. € steht hier ein Plus von rund 25 % im Vergleich zum Vorjahr zu Buche.
- Die Netto-Spitzenrenditen bleiben auch zum Ende des dritten Quartals weitestgehend stabil. Lediglich für Logistikobjekte wurde ein leichter Anstieg um 15 Basispunkte auf 4,40 % konstatiert. Somit notieren Top-Büros in Premiumlagen unverändert bei 4,25 % und Geschäftshäuser in Innenstadtlagen bei 3,70 %.

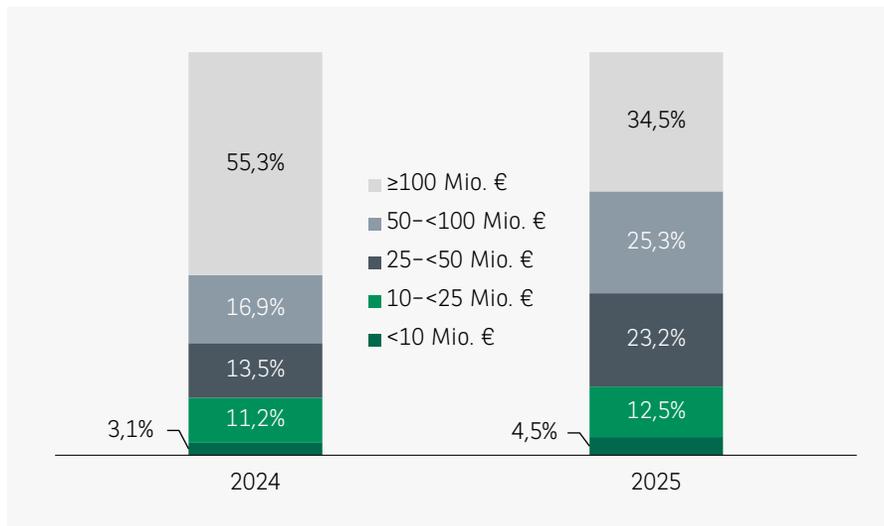
Investments nach Lage Q1-3



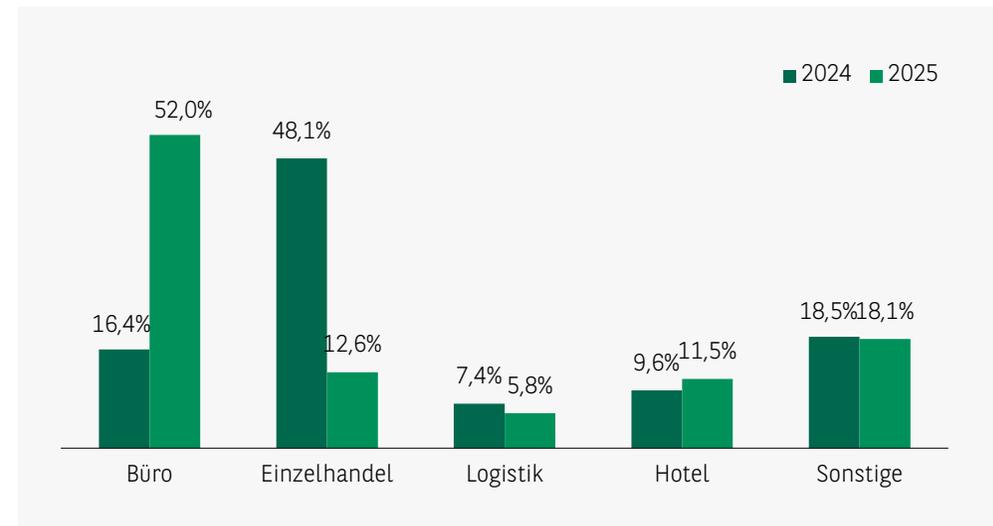
BÜRO MIT 52 % MARKTANTEIL

- Die Anzahl an großvolumigen Office-Transaktion liegt zwar weiterhin deutlich unterhalb des für die Hauptstadt gewohnten Niveaus, jedoch trägt das Bürosegment nichtsdestotrotz einen hohen Umsatzanteil von 52 % bei. Absolut stehen für Büroimmobilien damit knapp 1,2 Mrd. € zu Buche, woran das Upper West einen nicht unerheblichen Anteil hat. Positiv hervorzuheben sind Hotelimmobilien, die auf einem Marktanteil von knapp 12 % kommen. Mit rund 260 Mio. € wurde hier das beste Ergebnis seit 2021 registriert. Dies spiegelt die hohe Attraktivität der Bundeshauptstadt und die steigenden Übernachtungszahlen wider.
- Bei der Analyse der Verteilung der Investments nach Lagen fällt auf, dass sich rund zwei Drittel des Investmentvolumens auf die zentralen Lagen in der City und Topcity konzentrieren. Der hohe Marktanteil der Topcity (24 %) wird jedoch stark vom Upper West-Deal beeinflusst.

Investments nach Größenklassen Q1-3



Investments nach Objektart Q1-3



- Nachdem die Dynamik auf dem Berliner Investmentmarkt im zweiten Quartal etwas nachgelassen hatte, konnte für das abgelaufene dritte Quartal wieder eine moderate Beschleunigung des Investmentgeschehens konstatiert werden. Insgesamt wird der Berliner Markt, ähnlich wie die übrigen Top-Märkte, von der schwächelnden Konjunktur und der volatilen geopolitischen Großwetterlage bestimmt. Trotz alledem konnte der Berliner Markt mit einem Investmentumsatz von 2,3 Mrd. € mit Abstand den ersten Platz unter den Top-Märkten behaupten.
- Positive wie negative Faktoren beeinflussen derzeit maßgeblich die Stimmung von Investoren und Nutzern. Die unsichere US-Handelspolitik bleibt ein Risiko für die Weltwirtschaft und die deutsche Konjunktur; ihre Auswirkungen sind nur schwer absehbar und bremsen Investitionen. Zudem verschärfen geopolitische Krisen die Unsicherheit und dämpfen die wirtschaftliche Stimmung. Gleichzeitig hat die Bundesregierung jedoch umfangreiche Sonderbudgets auf den Weg gebracht, um Investitionsanreize zu setzen und die Wirtschaft anzukurbeln. Aus aktueller Perspektive ist davon auszugehen, dass die konjunktur-stimulierenden Maßnahmen des Sondervermögens die Negativtrends klar überlagern werden. Dies sollte in den kommenden Monaten sukzessive den Berliner Nutzermärkten Anschub geben und in der Konsequenz den Berliner Investmentmarkt antreiben.
- In Erwartung einer langsam an Fahrt aufnehmenden Konjunktur, mit einer anziehenden Nachfrage auf den Nutzermärkten, dürfte die Markterholung auf dem Berliner Investmentmarkt langsam an Breite und Fahrt gewinnen. Unter Berücksichtigung der aktuellen Rahmenbedingungen erscheint ein Jahresergebnis im Bereich von 3,0 bis 3,5 Milliarden Euro (wie im Vorjahr) als realistisch erreichbarer Zielkorridor.

Kennzahlen Investmentmarkt Berlin

INVESTMENTVOLUMEN	Q1-3 2024	Q1-3 2025	VERÄNDERUNG
Gesamt (Mio. €)	2.656	2.286	-13,9%
Portfolioanteil (%)	12,1%	3,8%	-8,3%-Pkte.
Anteil über 100 Mio. € (%)	55,3%	34,5%	-20,8%-Pkte.
Anteil Büro (%)	16,4%	52,0%	35,6%-Pkte.
Anteil Citylagen (%)	78,1%	66,3%	-11,8%-Pkte.
Anteil ausländischer Käufer (%)	58,2%	45,7%	-12,5%-Pkte.

NETTO-SPITZENRENDITEN	Q3 2024	Q3 2025	VERÄNDERUNG
Büro (%)	4,25%	4,25%	0 bp
Geschäftshäuser (%)	3,70%	3,70%	0 bp
Logistik (%)	4,25%	4,40%	15 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: 30.09.2025
Bildnachweis: ©TensorSpark – stock.adobe.com

MEHR ►
ERFAHREN