

REVIEW INVESTMENTMARKT

BERLIN Q4 2025



RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel



Q4 2025

INVESTMENTMARKT
BERLIN

- BERLIN LIEGT ERNEUT AN DER SPITZE DER A-STANDORTE
- INVESTMENTUMSATZ NUR LEICHT UNTER VORJAHRESNIVEAU

KENNZAHLEN

3.244	▽ -8,5 % y/y
Investmentvolumen (in Mio. €)	
4,3	▽ -55,0 % Pkte. y/y
Portfolioanteil (in %)	
38,2	△ +8,7 % y/y
Ø Volumen pro Deal (in Mio. €)	

MARKTÜBERBLICK

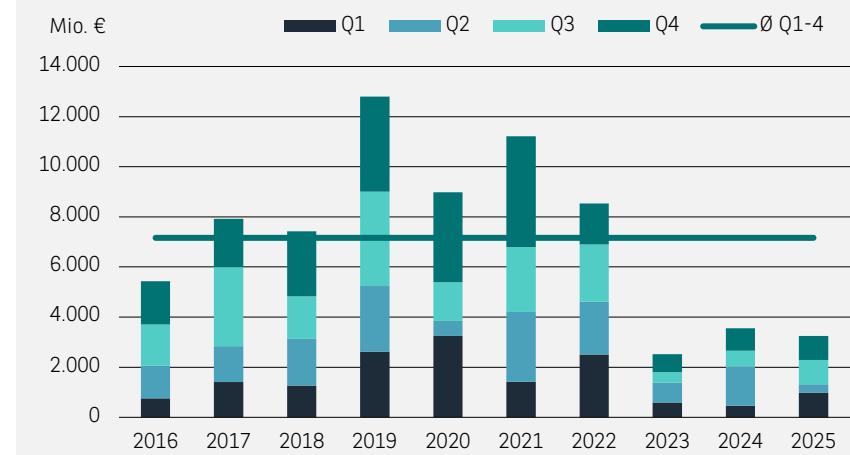
Das Transaktionsvolumen in Berlin beläuft sich insgesamt auf rund 3,25 Mrd. € und liegt damit leicht unter dem Vorjahresergebnis (-8,5 %). Der Durchschnitt der letzten drei Jahre wurde dagegen mit knapp 5 % etwas übertroffen. Vor dem Hintergrund des nach wie vor schwierigen Umfelds für die Investmentmärkte ist das Resultat durchaus zufriedenstellend. Dies gilt insbesondere, wenn man berücksichtigt, dass rund eine Milliarde Euro des letztjährigen Umsatzes auf den Verkauf des KaDeWe von Signa an die Central Group entfällt. Lässt man diesen außergewöhnlichen Abschluss außen vor, hätte sich das Investmentvolumen um fast ein Viertel erhöht. Die größte Transaktion des Jahres in der Hauptstadt war dabei der Verkauf des Upper West für mehr als 400 Mio. €.

Wie in den vorherigen Jahren hat sich Berlin auch 2025 wieder mit Abstand an die Spitze der A-Standorte gesetzt. Mit den erzielten 3,25 Mrd. € über alle Assetklassen liegt die Hauptstadt deutlich vor München mit 2,56 Mrd. € (-5 % ggü. 2024). Vervollständigt wird das Führungstrio von Hamburg mit fast 1,9 Mrd. € (-17 % ggü. 2024).

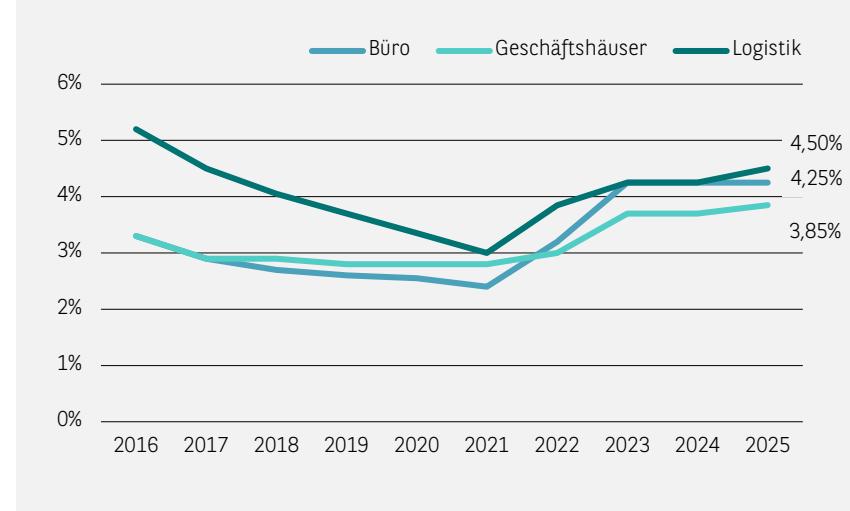
Bei den Spitzenrenditen sind unterschiedliche Entwicklungen zu beobachten. Während bei Büros wie im Vorjahr 4,25 % anzusetzen sind, haben die Spitzenrenditen sowohl für Premium-Geschäftshäuser in Bestlagen um 15 Basispunkte auf 3,85 % als auch für Logistikobjekte um 25 Basispunkte auf 4,50 % angezogen.



Entwicklung des Investmentvolumens



Spitzenrenditen (netto) nach Objektart





Q4 2025

INVESTMENTMARKT
BERLIN

- BÜROOBJEKTE WIEDER KLAR AN DER SPITZE
- ZENTRALE LAGEN BESONDERS GEFRAGT

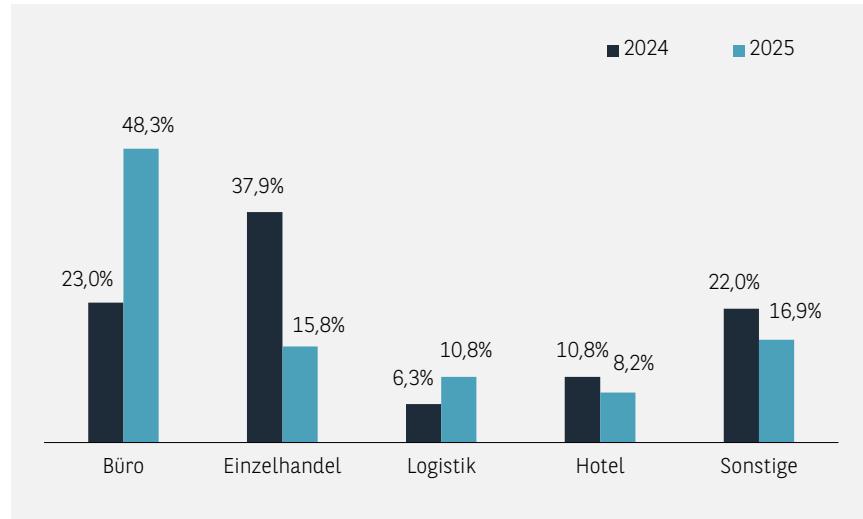
INVESTMENTMARKTSTRUKTUR

Die Verteilung des Investmentvolumens auf die einzelnen Assetklassen stellt sich anders dar als im Vorjahr. Mit einem Anteil von gut 48 % liegen Büroimmobilien wieder klar an der Spitze und erreichen das Niveau ihres langjährigen Durchschnitts. Wesentlich dazu beigetragen hat der von BNPP RE vermittelte Verkauf des Upper West. Die vor allem durch die Veräußerung des KaDeWe im letzten Jahr noch führenden Retailobjekte folgen mit nur noch knapp 16 % auf Rang zwei und bleiben leicht unter ihrem üblichen Anteil zurück. Auf den weiteren Plätzen liegen Logistikinvestments (11 %) und Hotels (8 %). Für den relativ hohen Anteil der Kategorie Sonstige sind in erster Linie Entwicklungsgrundstücke verantwortlich. Hier zeigt sich, dass Projektentwickler weiterhin von einer langfristig positiven Entwicklung des Berliner Investmentmarktes überzeugt sind.

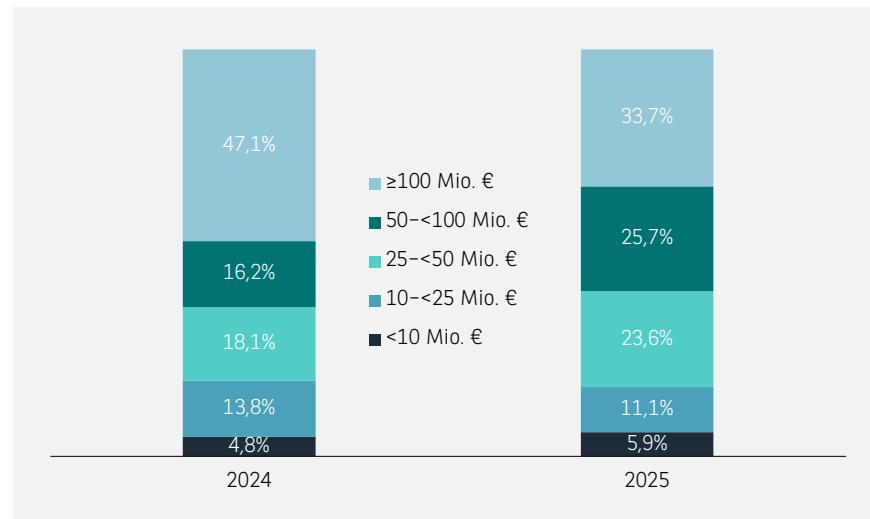
Großvolumige Abschlüsse im dreistelligen Millionenbereich steuern mit rund einem Drittel zwar am meisten zum Umsatz bei, liegen aber weiterhin spürbar niedriger als im langjährigen Vergleich, wo es rund 50 % sind. Deutlich zugelegt hat das absolute Transaktionsvolumen vor allem in den mittleren Größenklassen zwischen 25 und 100 Mio. €.

Gefragt waren 2025 insbesondere zentrale Lagen. Am meisten investiert wurde mit gut 41 % im Citybereich, gefolgt von Cityrand-Lagen mit gut 30 %. Auf die von großen Büroobjekten geprägte Topcity entfallen immerhin fast 22 % des Investmentumsatzes.

Investments nach Objektart



Investments nach Größenklassen



Investments nach Lage





Q4 2025

INVESTIMENTMARKT
BERLIN

- **BERLIN WEITER BELIEBT BEI DEN INVESTOREN**
- **LEICHTER AUFWÄRTSTREND SOLLTE ANHALTEN**

WIRTSCHAFTSINDIKATOREN

+0,1BIP Prognose 2025
(in %)**2,7**10-jährige Bundesanleihe
04 2025 (in %)**87,6**Ifo Geschäftsklimaindex
(12 2025)

Quelle: ifo Konjunkturprognose, Deutsche Bundesbank, ifo Institut

PERSPEKTIVEN

Die weitere Entwicklung des Berliner Investmentmarktes wird vor allem von übergeordneten Trends bestimmt werden, die nur bedingt die konkreten Rahmenbedingungen in der Hauptstadt reflektieren. Hierzu gehören vor allem globale Aspekte, die insbesondere für Unsicherheit und sich schnell ändernde Einflussparameter stehen.

Dass die Hauptstadt von Investoren nach wie vor als ausgesprochen interessanter Standort eingeschätzt wird, zeigt sich nicht zuletzt daran, dass der Anteil ausländischer Käufer mit knapp 50 % weiter sehr hoch liegt und auch Benchmark-Deals, wie der Verkauf des Upper West, wieder realisiert werden.

Vor diesem Hintergrund wird es in erster Linie darauf ankommen, ob die deutsche Wirtschaft es schafft, die momentan zu beobachtende, leichte Stimmungsaufhellung sowie die zu erwartende Effekte durch das Infrastruktur-Sondervermögen der Bundesregierung in Wachstum umzusetzen. Aus heutiger Sicht besteht eine realistische Chance, dass die Konjunktur 2026 erstmals seit drei Jahren wieder spürbar anziehen könnte. Davon würden auch die Nutzermärkte profitieren, was zu einer Belebung der Investmentaktivitäten beitragen könnte. Hinzukommt, dass sich das Finanzierungsumfeld stabilisieren sollte und damit die Planungssicherheit für Anleger zunehmen wird. Zusammenfassend scheint demzufolge ein leichter Anstieg des Investmentvolumens im laufenden Jahr durchaus wahrscheinlich.



Investmentmarktdaten

	2024	2025	VERÄNDERUNG
Gesamt (Mio. €)	3.547	3.244	-8,5%
Portfolioanteil	59,3%	4,3%	-55,0 %-Pkte.
Anteil über 100 Mio. €	47,1%	33,7%	-13,4 %-Pkte.
Anteil Büro	23,0%	48,3%	+25,3 %-Pkte.
Anteil Citylagen	72,8%	63,2%	-9,6 %-Pkte.
Anteil ausländischer Käufer	59,3%	47,8%	-11,5 %-Pkte.

	2024	2025	VERÄNDERUNG
NETTO-SPITZENRENDITEN			
Büro	4,25%	4,25%	0 bp
Geschäftshäuser	3,70%	3,85%	+15 bp
Logistik	4,25%	4,50%	+25 bp



Q4 2025

INVESTIMENTMARKT
BERLIN

MEHR
ERFAHREN 

MARKTREPORTS 

DASHBOARDS 

KONTAKT

BNP Paribas Real Estate GmbH

Kranzler Eck | Kurfürstendamm 22 | 10719 Berlin

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

Inga Schwarz

Head of Research

inga.schwarz@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: 31.12.2025

Bildnachweis: ©TensorSpark – stock.adobe.com

