

REVIEW INVESTMENTMARKT

BERLIN Q1 2026

RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel



Q1 2026

INVESTMENTMARKT BERLIN

- RANG 2 UNTER TOP-7-STÄDTEN
- VERBESSERTE INVESTOREN-STIMMUNG SPIEGELT SICH NICHT IN INVESTMENTVOLUMEN WIDER

KENNZAHLEN

420 ▽ -57,4 % y/y

Investmentvolumen (in Mio. €)

47,9 △ +47,9 %-Pkte. y/y

Portfolioanteil (in %)

24,7 ▽ -42,4 % y/y

Ø Volumen pro Deal (in Mio. €)

MARKTÜBERBLICK

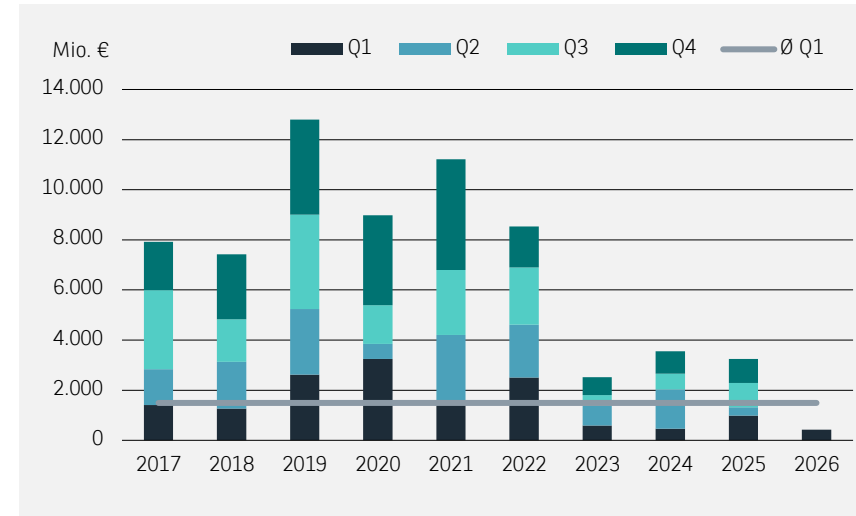
In den ersten drei Monaten des Jahres 2026 wurden auf dem Berliner Markt für gewerbliche Immobilien rund 420 Mio. € umgesetzt. Das Transaktionsvolumen lag damit 57% unter dem Vorjahreswert, wobei der Jahresauftakt 2025 auch von der großvolumigen Upper-West-Transaktion für mehr als 400 Mio. € geprägt war. Im Top-7-Städteranking belegt Berlin aktuell Rang zwei hinter München.

Das Jahresauftaktergebnis spiegelt in einem unverändert herausfordernden Umfeld, das über weite Strecken von einer schwachen Konjunktur sowie vom volatilen geopolitischen Umfeld geprägt ist, das dennoch deutlich gestiegene Investoreninteresse und die Dynamik im Markt nicht vollständig wider. Der Berliner Investmentmarkt verfügt über eine gut gefüllte und marktgängige Deal-Pipeline in allen Assetklassen. Das Interesse nationaler und internationaler Investoren an attraktiven Investmentopportunitäten ist groß. Sie agieren in der Prüfungsphase mit großer Sorgfalt und Disziplin. Erfordern veränderte Finanzierungsbedingungen eine Anpassung, kann es im Ankaufsprozess zu Verzögerungen kommen.

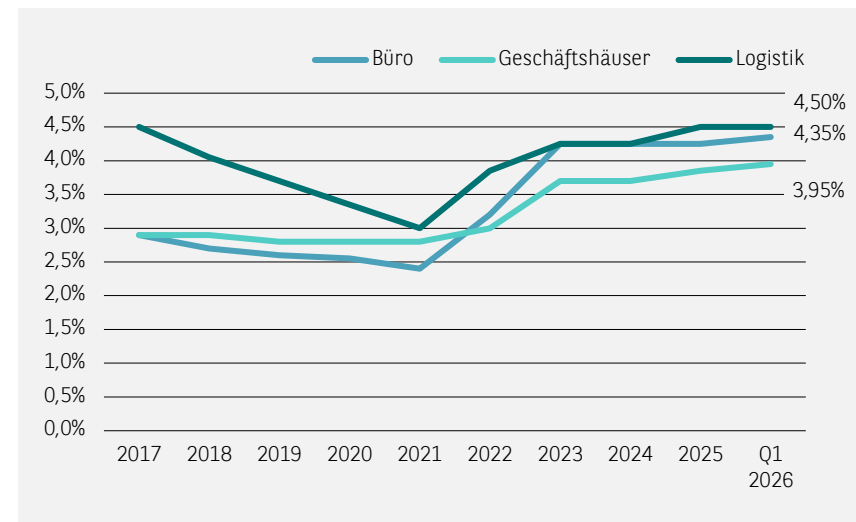
Bei den Netto-Spitzenrenditen ist im Zwölfmonatsvergleich in allen Assetklassen eine leichte Bewegung zu beobachten. Für Büroobjekte ist ein Renditeanstieg um 10 Basispunkte auf 4,35 % zu verzeichnen. Bei Geschäftshäusern in Highstreet-Lagen sowie bei Logistikobjekten stieg sie um jeweils 25 Basispunkte auf aktuell bei 3,95 % bzw. 4,50 %.



Entwicklung des Investmentvolumens



Spitzenrenditen (netto) nach Objektart





- OFFICE-SEGMENT SCHWACH
- MARKTSTRUKTUR KLEINTEILIGER ALS BISLANG GEWOHNT

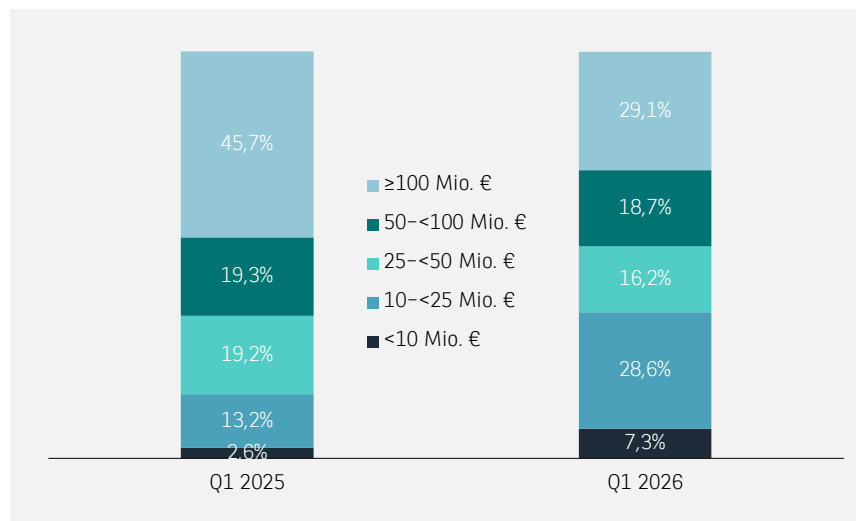
INVESTMENTMARKTSTRUKTUR

Zum Jahresbeginn ist die Verteilung des Transaktionsvolumens nach Assetklassen generell wenig aussagekräftig, und es kommt zu deutlichen Verschiebungen im weiteren Jahresverlauf. Das erste Quartal 2026 ist vor allem durch Investments in Einzelhandelsimmobilien (34 % Marktanteil) mit Fokus auf Nahversorgung geprägt. Rund ein weiteres Drittel des Volumens entfällt auf die Sammelkategorie Sonstige, zu der auch Entwicklungsgrundstücke zählen. Mit nur 9,0 % ist die Assetklasse Büro noch deutlich unterrepräsentiert. Vor dem Hintergrund der laufenden Ankaufsprozesse in dieser Assetklasse ist zum Jahresende mit einem deutlich höheren Büro-Marktanteil zu rechnen.

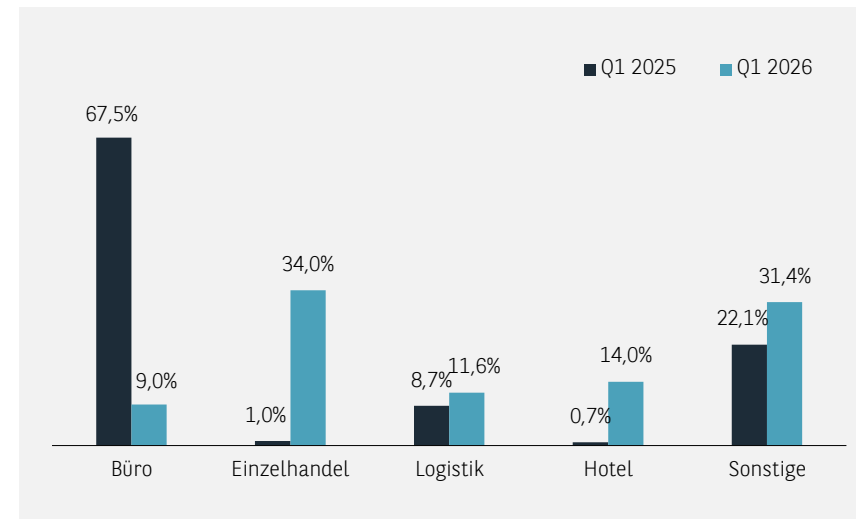
Das Investmentvolumen war im ersten Quartal über weite Strecken von kleineren Transaktionen mit einem Volumen bis jeweils 25 Mio. € geprägt, deren Marktanteil sich auf hohe 36 % beläuft. Mit einem Volumen von gut 150 Mio. € präsentiert sich der Markt hier auf Vorjahresniveau. Weitere 16 % haben Deals zwischen 25 und 50 Mio. € beigetragen, was die Kleinteiligkeit des Geschehens unterstreicht. Abschlüsse jenseits der 50-Mio.-€-Marke waren zum Jahresstart die Ausnahme.

Die im Einzelhandelssegment registrierten Abschlüsse wie auch die Investments in Entwicklungsgrundstücke waren vornehmlich im Cityrand und in den Nebenlagen verortet, sodass sich der Marktanteil dieser Lagen auf hohe 54 % bzw. 16 % beläuft.

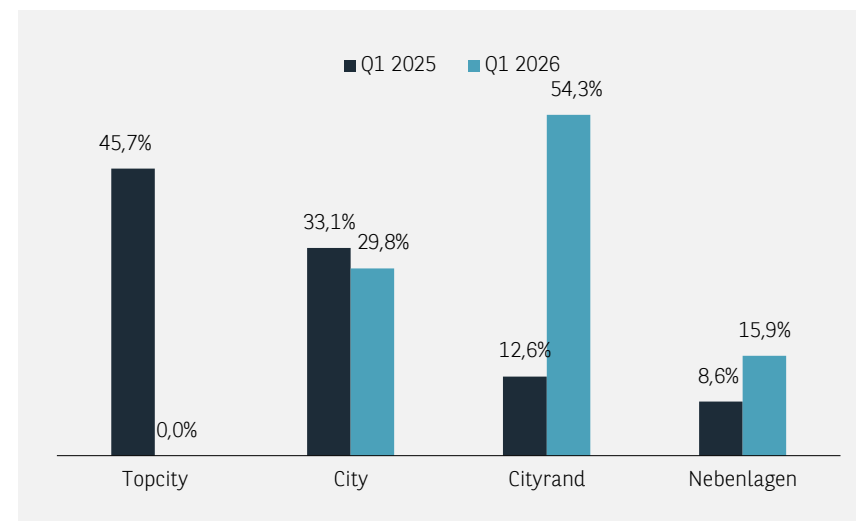
Investments nach Größenklassen



Investments nach Objektart



Investments nach Lage





Q1 2026

INVESTMENTMARKT BERLIN

- **VERHALTENER JAHRESSTART NICHT ÜBERZUBEWERTEN**
- **MARKTBELEBUNG IM WEITEREN JAHRESVERLAUF ERWARTET**

WIRTSCHAFTSINDIKATOREN

+0,6

BIP Prognose 2026
(in %)

2,86

10-jährige Bundesanleihe
0 Q1 2026 (in %)

86,4

Ifo Geschäftsklimaindex
(3/2026)

△ +15 bp q/q

▽ -2,0-Pkte. m/m

Quelle: Ifo Konjunkturprognose, Deutsche Bundesbank, Ifo Institut

PERSPEKTIVEN

Die Perspektiven für den Berliner Gewerbe-Investmentmarkt sind trotz des verhaltenen Jahresauftakts insgesamt positiv zu bewerten. Das bislang vergleichsweise niedrige Transaktionsvolumen ist kein Zeichen struktureller Schwäche, sondern ist vielmehr den verlängerten Ankaufprozessen vor allem im großvolumigen Segment in einem von geopolitischen Unsicherheiten geprägten Umfeld geschuldet.

Für den weiteren Jahresverlauf sprechen mehrere Faktoren für eine deutliche Marktbelebung. So dürften eine gut gefüllte Deal-Pipeline, Überhangtransaktionen aus dem Vorjahr sowie sich abzeichnende Portfoliobereinigungen zu einer höheren Transaktionsaktivität beitragen. Sicherlich ist unter dem Eindruck der kriegerischen Auseinandersetzungen im Nahen Osten mit ihren möglichen Implikationen auf Energieversorgung, Inflation, Zinsen und damit Finanzierungen ein vorerst gedrosseltes Tempo in den Transaktionsprozessen nicht auszuschließen, aber sobald auf Investorensseite wieder mehr Planbarkeit gegeben ist, sollte sich die Markterholung fortsetzen.

Unabhängig davon zeigen sich die Nutzermärkte in Berlin insgesamt robust mit wieder deutlich anziehendem Mietsteigerungspotenzial in vielen Assetklassen. In Kombination mit den unverändert überzeugenden Wachstumsaussichten der Bundeshauptstadt sollte dies der Investmentmarktdynamik weiter Auftrieb geben.



Investmentmarktdaten

	Q1 2025	Q1 2026	VERÄNDERUNG
Gesamt (Mio. €)	986	420	-57,4%
Portfolioanteil	0,0%	47,9%	+47,9 %-Pkte.
Anteil über 100 Mio. €	45,7%	29,1%	-16,6 %-Pkte.
Anteil Büro	67,5%	9,0%	-58,5 %-Pkte.
Anteil Citylagen	78,8%	29,8%	-49,0 %-Pkte.
Anteil ausländischer Käufer	11,7%	55,1%	+43,3 %-Pkte.

NETTO-SPITZENRENDITEN	Q1 2025	Q1 2026	VERÄNDERUNG
Büro	4,25%	4,35%	+10 bp
Geschäftshäuser	3,70%	3,95%	+25 bp
Logistik	4,25%	4,50%	+25 bp



Q1 2026

INVESTMENTMARKT
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: 31.03.2026
Bildnachweis: ©TensorSpark – stock.adobe.com