

REVIEW INVESTMENTMARKT

BERLIN H1 2026

RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel



- MARKTGESCHEHEN ZUR JAHRESMITTE NOCH VERHALTEN
- HOHER UMSATZANTEIL DURCH EINGERECHNETE PORTFOLIODEALS

KENNZAHLEN

633 ▽ -51,9 % y/y

Investmentvolumen (in Mio. €)

32,3 ▲ +28,4 %-Pkte. y/y

Portfolioanteil (in %)

17,6 ▽ -51,9 % y/y

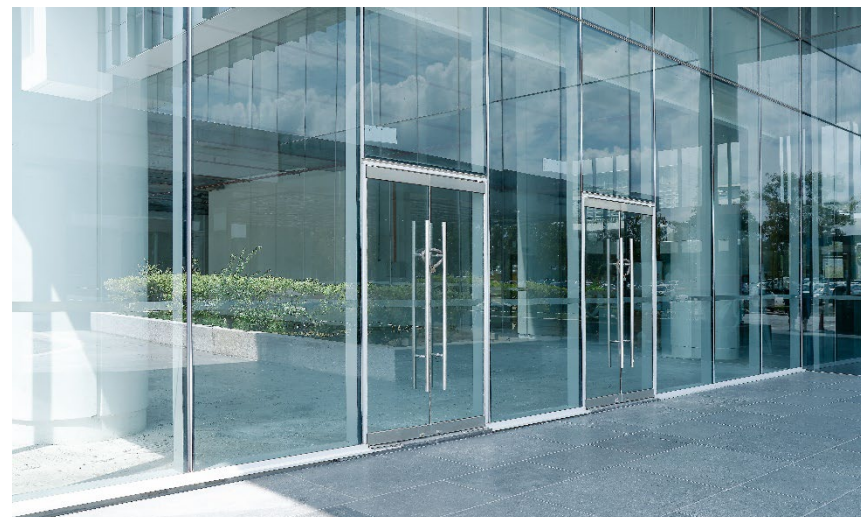
Ø Volumen pro Deal (in Mio. €)

MARKTÜBERBLICK

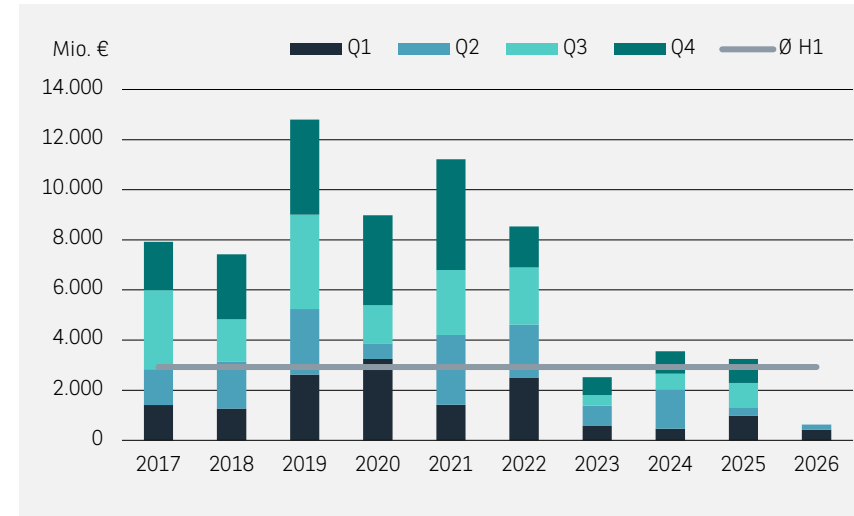
Nach den ersten sechs Monaten 2026 kann der Berliner Investmentmarkt nur eine verhaltene Halbjahresbilanz verbuchen: Mit einem Investmentvolumen von rund 633 Mio. € bleibt er knapp 52 % hinter seinem Resultat aus dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum zurück. Während sich die Hauptstadt regelmäßig auf Großdeals verlassen kann, die auch bundesweit oftmals zu den bedeutendsten Transaktionen zählen, hat sich das Marktgeschehen im Segment der Einzelverkäufe bislang ausschließlich in den kleineren Kategorien bis zur 50-Mio.-€-Marke abgespielt. Dies spiegelt sich auch im Durchschnittsvolumen pro Deal wider, das derzeit nur bei niedrigen 18 Mio. € notiert – im Schnitt der letzten fünf Jahre waren es 45 Mio. €.

Das schwächere Resultat zur Jahresmitte kann jedoch dadurch relativiert werden, dass sich auch andere große Standorte im Zuge des von Unsicherheiten geprägten Marktumfelds den gleichen Herausforderungen gegenübergestellt sehen: So kann sich derzeit nur München (1,24 Mrd. €) absetzen und die 1-Mrd.-€-Schwelle übertreffen – Berlin bleibt in einem kleinteiligen Markt dagegen zumindest die Spitzenposition bei der Anzahl der Deals. Als wichtigste Umsatztreiber sind die in Berlin zu verortenden Objekte der beiden bundesweiten Portfolios aus dem Food- und Fachmarktsektor (Power Foods) sowie einem Paketverkauf aus der Healthcare-Sparte anzuführen, die den Portfolioanteil auf hohe 32 % getrieben haben.

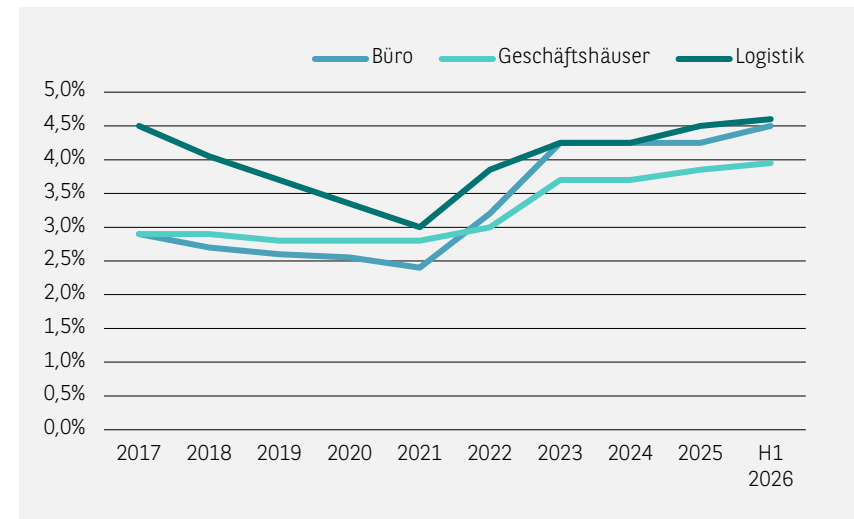
Nicht zuletzt aufgrund der im Vergleich zum Jahresbeginn gestiegenen Finanzierungskosten ist derzeit ein leichter Aufwärtsdruck bei den Nettospitzenrenditen zu beobachten. Dementsprechend haben Büros im Top-Segment um 15 Basispunkte auf 4,50 % angezogen, Premium Logistik-Assets legen 10 Basispunkte auf 4,60 % zu und Highstreet-Objekte sind bereits in Q1 auf 3,95 % gestiegen.



Entwicklung des Investmentvolumens



Spitzenrenditen (netto) nach Objektart





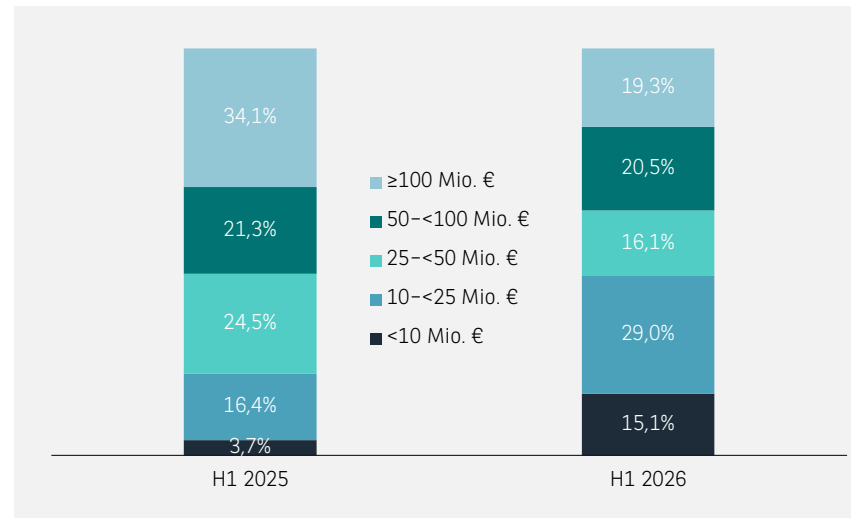
- VERÄNDERTE UMSATZSTRUKTUR DURCH KLEINTEILIGEN MARKT
- CITYRAND IN DER ZWISCHENBILANZ AN DER SPITZE

INVESTMENTMARKTSTRUKTUR

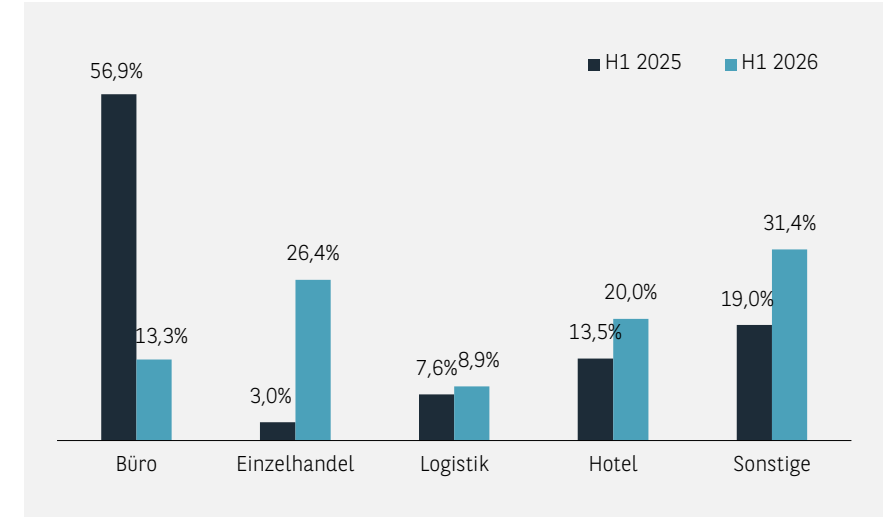
Vor dem Hintergrund des bisher noch relativ geringen Transaktionsvolumens ist es wenig überraschend, dass der Großteil der Objektarten und Teillagen des Berliner Marktgebiets Umsatzrückgänge hinnehmen musste. Nicht zuletzt aufgrund der eingerechneten Assets aus dem bereits genannten Power Foods-Portfolio haben Retail-Investments den höchsten Umsatzbeitrag der ersten Jahreshälfte generiert (gut 26 %). Neben diesem Deal sind in erster Linie kleinere Fachmarkt-, Geschäfts- und Kaufhaus-Investments in Cityrandlagen zu erwähnen – hierzu gehört unter anderem auch der Verkauf des leer stehenden ehemaligen C&A Kaufhauses in Berlin-Tegel an den Edeka Konzern.

Während die Cityrandzonen mit rund 50 % auch über alle Objektarten den entscheidendsten Umsatzanteil zum Gesamtergebnis liefern, kommt im Volumen der Topcity (gut 3 %) und der City (fast 38 %) das Fehlen der Großtransaktionen zum Ausdruck. Dennoch sind mehr als 15 Verkäufe, die sich innerhalb des S-Bahn-Rings über ganz verschiedene Assetklassen verteilen, ein klares Zeichen für die Marktdynamik in den nachgefragtesten Berliner Teilmärkten. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass sich das kleinteilige Marktgeschehen in einer für Berlin bislang ungewöhnlichen Strukturierung über die Objektarten, Größenklassen und Lagen ausdrückt. Dies zeigt sich auch im hohen Anteil der sonstigen Investments (gut 31 %; u. a. Healthcare und Grundstücke). Gleichzeitig bleibt der wichtige Office-Sektor mit gut 13 % zur Jahresmitte bis dato zwar deutlich unterrepräsentiert, dürfte aber mit spürbarem Rückenwind durch den aktuell sehr dynamischen Berliner Vermietungsmarkt in das dritte Quartal starten.

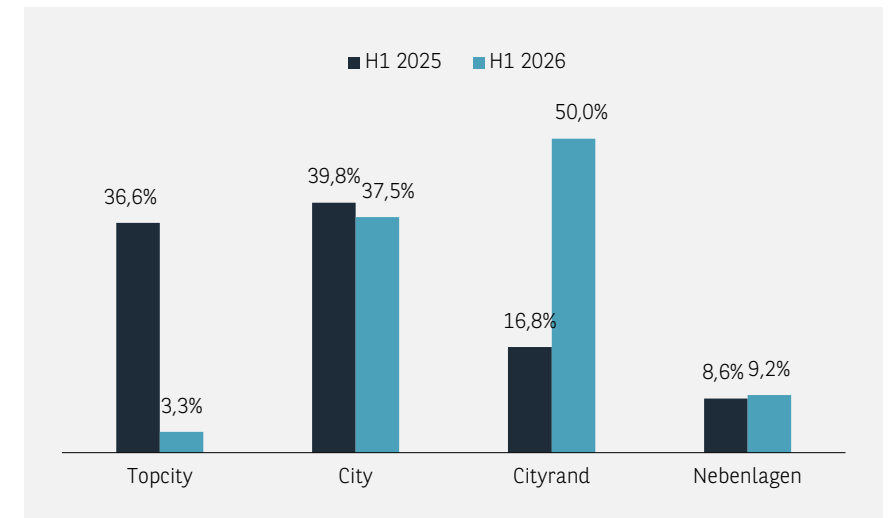
Investments nach Größenklassen



Investments nach Objektart



Investments nach Lage





H1 2026

INVESTMENTMARKT BERLIN

- **UMSATZANSTIEG FÜR DIE HAUPTSTADT ZU ERWARTEN**
- **NUTZERMÄRKTE SENDEN POSITIVES SIGNAL**

WIRTSCHAFTSINDIKATOREN

+0,8

BIP Prognose 2026
(in %)

3,01

△ +15 bp q/q

10-jährige Bundesanleihe
0 Q2 2026 (in %)

85,6

△ +0,6-Pkte. m/m

Ifo Geschäftsklimaindex
(6/2026)

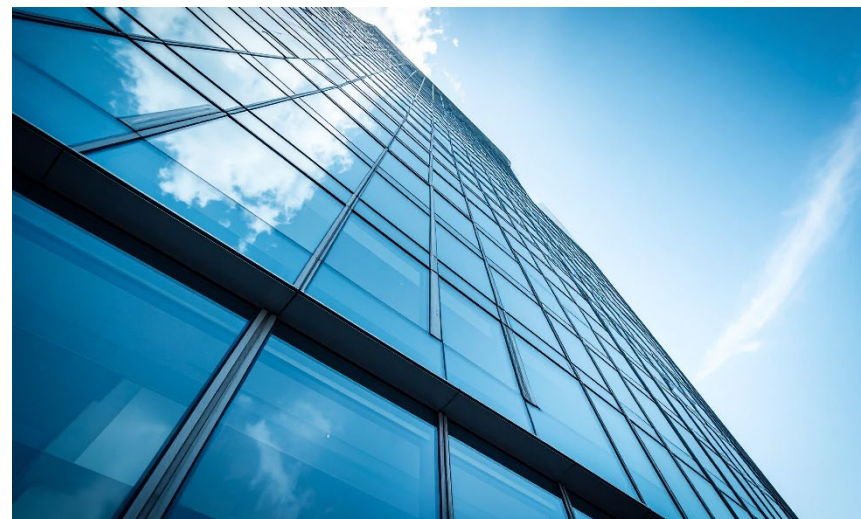
Quelle: Ifo Konjunkturprognose, Deutsche Bundesbank, Ifo Institut

PERSPEKTIVEN

Der Berliner Investmentmarkt hat in der ersten Jahreshälfte noch nicht das Gesicht gezeigt, das man aus dem letzten Jahrzehnt von ihm kennt. So kann er momentan keine Spitzenposition im Umsatz-Ranking der A-Standorte vermelden und bleibt nach den ersten sechs Monaten 2026 noch ohne bundesweite Top-Transaktionen. Dies heißt jedoch nicht, dass das Marktgeschehen der Hauptstadt zum Stillstand gekommen ist. Im laufenden Jahr fanden die Investmentaktivitäten vermehrt in den kleineren Größensegmenten und teilweise außerhalb der Top-Objektarten wie den Premium Office- oder Highstreet-Investments statt.

Auch für das dritte Quartal zeichnet sich gemessen an den Einflussfaktoren wie dem geopolitischen Umfeld, den Finanzmarktbedingungen und der Konjunktur noch keine spürbare Verbesserung ab. Die Hauptstadt hat allerdings in der Vergangenheit oft gezeigt, dass sie auch ohne den Rückenwind eines positiven Marktumfeldes beachtliche Investmentvolumina verbuchen kann. Dementsprechend ist davon auszugehen, dass Berlin, soweit es die Angebotssituation zulässt, in der zweiten Jahreshälfte deutlich an Umsatz zulegen dürfte. Optimistisch stimmt hierbei nicht zuletzt der aktuell überdurchschnittliche Büroflächenumsatz, der das Vertrauen in die Office-Investmentssparte zusätzlich stärken sollte.

Bei den Spitzenrenditen sind für die kommenden Quartale punktuelle Anpassungen weiterhin möglich, sofern sich Risikoeinschätzungen und Finanzierungskosten weiter volatil zeigen. Ein deutlicher Anstieg in der Breite der Assetklassen erscheint aus heutiger Sicht jedoch nicht wahrscheinlich.



Investmentmarktdaten

	H1 2025	H1 2026	VERÄNDERUNG
Gesamt (Mio. €)	1.317	633	-51,9%
Portfolioanteil	3,9%	32,3%	+28,4 %-Pkte.
Anteil über 100 Mio. €	34,1%	19,3%	-14,8 %-Pkte.
Anteil Büro	56,9%	13,3%	-43,6 %-Pkte.
Anteil Citylagen	76,4%	40,8%	-35,6 %-Pkte.
Anteil ausländischer Käufer	23,5%	47,7%	+24,1 %-Pkte.

NETTO-SPITZENRENDITEN	H1 2025	H1 2026	VERÄNDERUNG
Büro	4,25%	4,50%	+25 bp
Geschäftshäuser	3,70%	3,95%	+25 bp
Logistik	4,25%	4,60%	+35 bp



H1 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, 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: 30.06.2026
Bildnachweis: ©TensorSpark – stock.adobe.com