

REVIEW INVESTMENTMARKT

BERLIN Q3 2026

RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel



Q3 2026

INVESTMENTMARKT BERLIN

- GROSSE DEALS MANGELWARE, ABER VIELE KLEINERE INVESTMENTS
- AUFWÄRTSDRUCK AUF DIE SPITZENRENDITEN WEITER GESTIEGEN

KENNZAHLEN

999

Investmentvolumen (in Mio. €)

39,0

Portfolioanteil (in %)

18,5

Ø Volumen pro Deal (in Mio. €)

▽ -56,3 % y/y

△ +35,2 %-Pkte. y/y

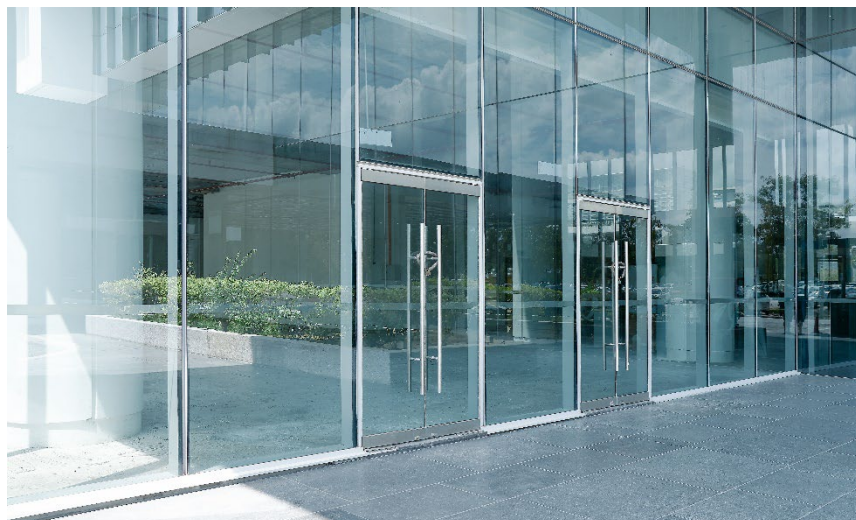
▽ -49,0 % y/y

MARKTÜBERBLICK

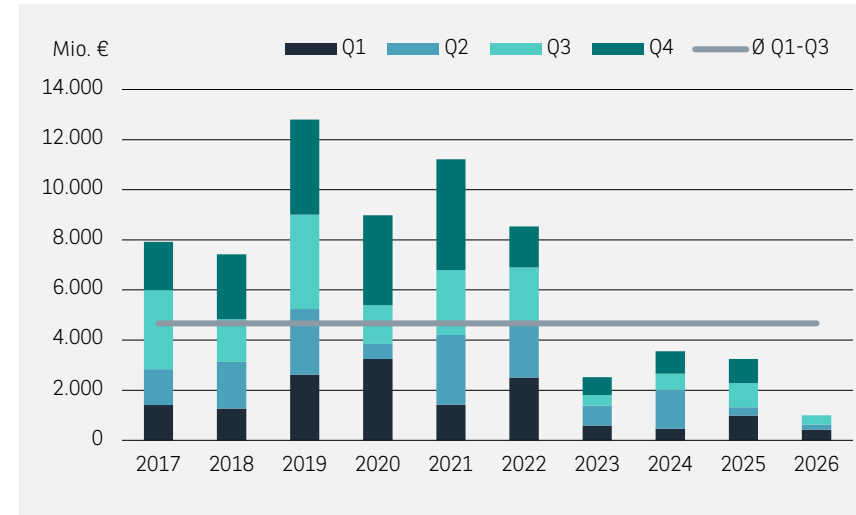
Ende September 2026 verbucht der Investmentmarkt Berlin ein für seine Verhältnisse ungewöhnliches Resultat: So findet er sich mit einem Transaktionsvolumen von rund einer Milliarde Euro nach den ersten drei Quartalen nicht an der Spitze, sondern hinter München (rund 1,7 Mrd. €) und Hamburg (rund 1,2 Mrd. €) nur auf Rang drei der wichtigsten Investmentstandorte wieder. Während die Hauptstadt die eine Milliarden-Euro-Marke in den letzten fünf Jahren bereits zur Jahresmitte mit weitem Abstand übertroffen hat (Ø 5 Jahre: Fast 2 Mrd. €), fehlten im Jahresverlauf hierfür die größeren Umsatztreiber nahezu vollständig. Der anteilige Verkauf der Top-Büroobjekte LindenCorso und Atrium im Rahmen eines Joint-Ventures ist somit als einziges Investment im dreistelligen Millionenbereich zu nennen.

Als Sinnbild für die momentan sehr kleinteilig strukturierten Investmentaktivitäten ist das äußerst niedrige Durchschnittsvolumen pro Transaktion anzuführen, das sich auf niedrige 18 Mio. € beläuft. Dahinter verbirgt sich eine historisch niedrige Zahl an Großtransaktionen. Nur ein Deal über 100 Mio. € und ein weiterer jenseits der 50 Mio. € wurden im laufenden Jahr bisher erfolgreich über die Ziellinie gebracht. Stabil präsentiert sich hingegen die Anzahl der Verkäufe im Größensegment bis 50 Mio. €.

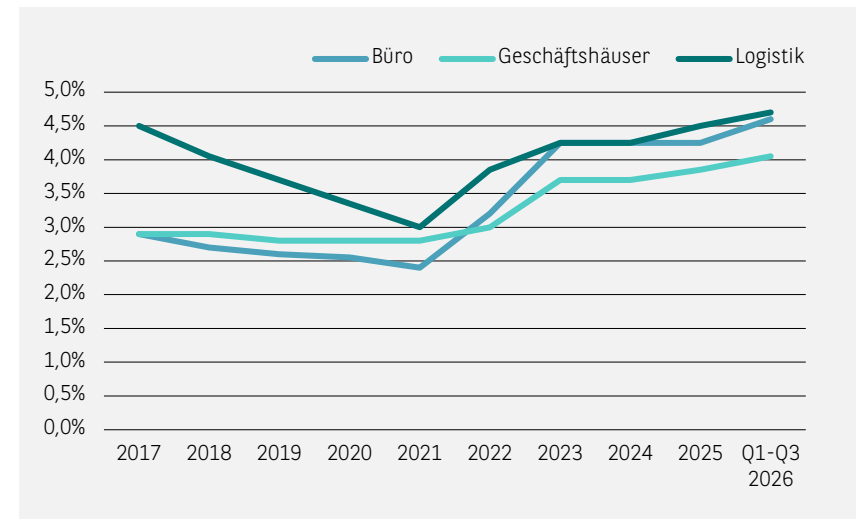
Die wieder beschleunigten finanzmarktgetriebenen Unsicherheiten zeichnen sich in der Breite in steigenden Spitzenrenditen ab (+10 Basispunkte in Q3 über alle Objektarten): Retail-Assets liegen aktuell bei 4,05 %, Büros erreichen bis zu 4,60 % und Logistikobjekte stehen bei 4,70 %.



Entwicklung des Investmentvolumens



Spitzenrenditen (netto) nach Objektart





Q3 2026

INVESTMENTMARKT
BERLIN

- DURCH KLEINTEILIGE STRUKTUR:
KEINE ASSETKLASSE STICHT HERAUS
- CITYRAND IN DER ZWISCHENBILANZ
AN DER SPITZE

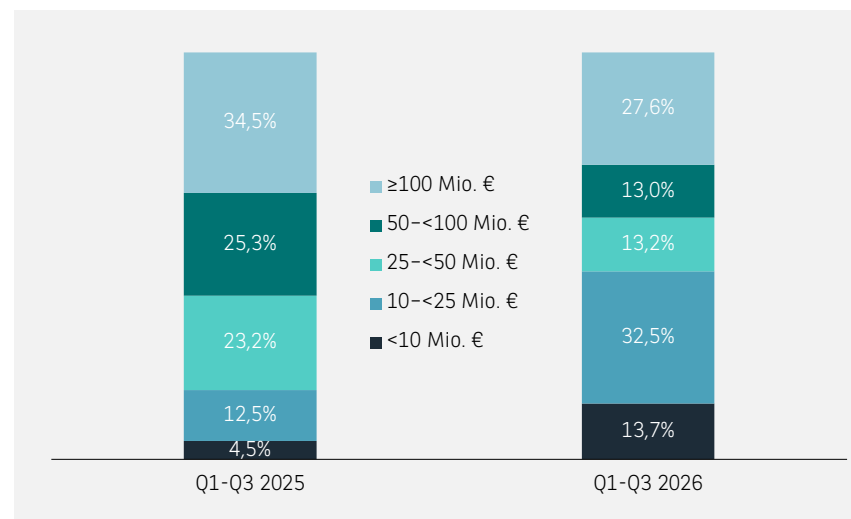
INVESTMENTMARKTSTRUKTUR

Vor dem Hintergrund des geringen Gesamtergebnisses ist es wenig überraschend, dass alle Objektarten und Teillagen des Berliner Marktgebiets Umsatzrückgänge hinnehmen mussten. Während die Cityrandzonen mit gut 41 % den höchsten Ergebnisbeitrag liefern, kommt im Volumen der Topcity (gut 20 %) und der City (etwa 29 %) das Fehlen der Großtransaktionen zum Ausdruck. Dennoch sind mehr als 20 Verkäufe, die sich innerhalb des S-Bahn-Rings über ganz verschiedene Assetklassen verteilen, ein klares Zeichen für die Marktdynamik in den nachgefragtesten Berliner Teilmärkten.

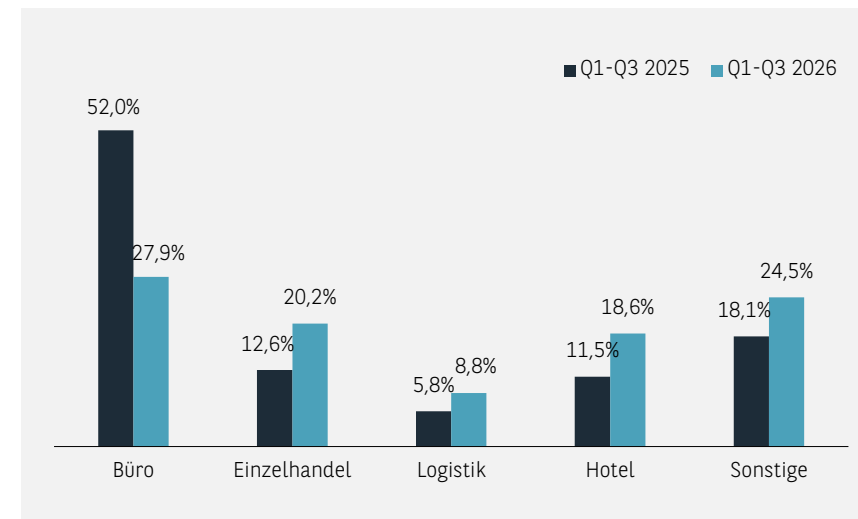
Ein positives Signal für den Berliner Markt sendet zudem die Spitzenplatzierung der traditionell umsatzstarken Büroimmobilien – auch wenn sie hierbei nur ein moderates Volumen generieren konnten: Durch den Anteilsverkauf der Objekte Linden-Corso und Atrium sowie eine Vielzahl kleinerer Deals bis 25 Mio. € gehen anteilig knapp 28 % auf das Konto der Top-Assetklasse. Darüber hinaus zeigt sich die kleinteilige Marktstrukturierung und das Fehlen der Großdeals in den etablierten Objektarten durch den hohen Anteil der sonstigen Investments (fast 25 %). Dazu zählen u. a. die Transaktionen von Mixed-Use-Objekten und Grundstücken.

Mit weiteren gut 20 % und knapp 19 % sind zudem die Einzelhandels- und die Hotelparte repräsentiert. Gerade im Hotelsektor unterstreichen rund 10 Deals die ungebrochen hohe Bedeutung Berlins als internationale Tourismusmetropole.

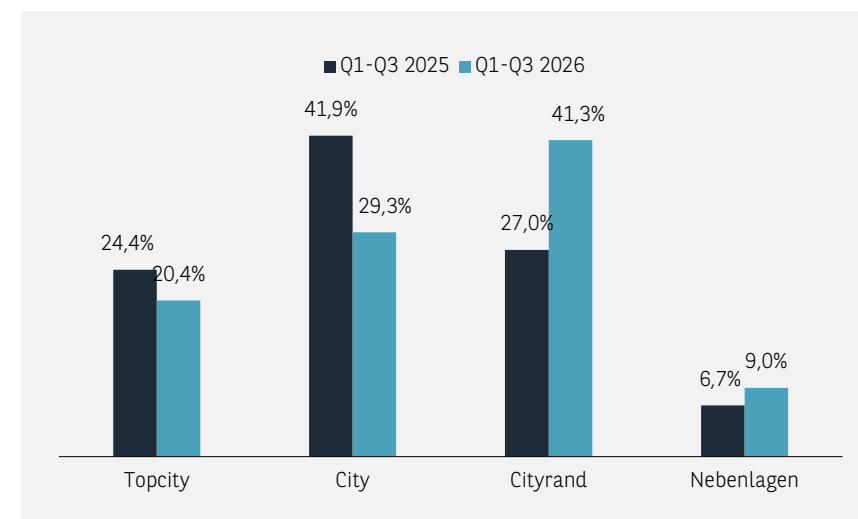
Investments nach Größenklassen



Investments nach Objektart



Investments nach Lage





Q3 2026

INVESTMENTMARKT
BERLIN

- TROTZ FEHLENDER UMSÄTZE WEITER-
HIN GUTE AUSSICHTEN FÜR BERLIN
- PREISKORREKTUREN DÜRFTE NOCH
NICHT ABGESCHLOSSEN SEIN

WIRTSCHAFTSINDIKATOREN

+1,4

BIP Prognose 2026
(in %)

3,25

△ +24 bp q/q

10-jährige Bundesanleihe
0 Q3 2026 (in %)

89,9

△ +1,1-Pkte. m/m

Ifo Geschäftsklimaindex
(9/2026)

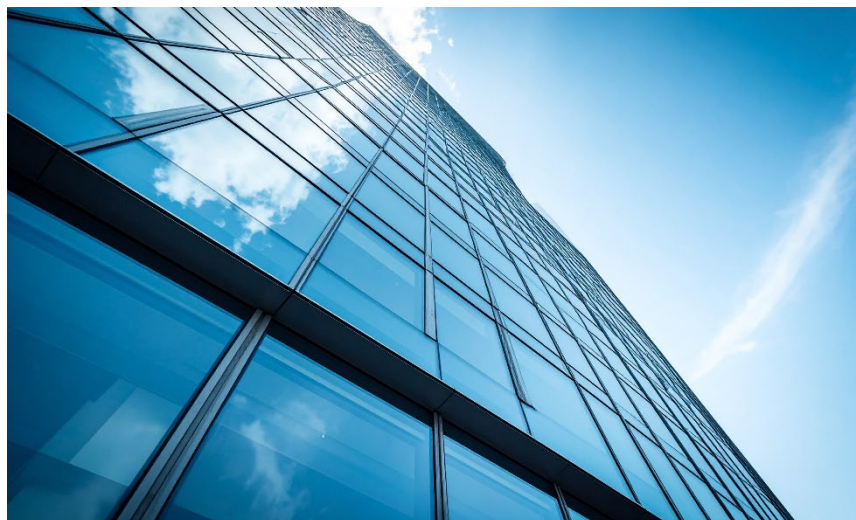
Quelle: Ifo Konjunkturprognose, Deutsche Bundesbank, Ifo Institut

PERSPEKTIVEN

Der Berliner Investmentmarkt hat in den ersten neun Monaten noch nicht an die Performance anknüpfen können, die man auch unter schweren Voraussetzungen bereits seit mittlerweile über zehn Jahren von ihm gewohnt ist. So kann er momentan keine Spitzenposition im Umsatz-Ranking der A-Standorte vermelden und bleibt im Jahr 2026 bislang noch ohne bundesweite Top-Transaktionen. Dies heißt jedoch nicht, dass das Marktgeschehen der Hauptstadt in der Breite stagniert. In diesem Zusammenhang fanden die Investmentaktivitäten im laufenden Jahr vermehrt in den kleineren Größensegmenten und teilweise außerhalb der Top-Objektarten wie den Premium Office- oder Highstreet-Investments statt.

Und da vor allem Berlin in der Vergangenheit oft gezeigt hat, dass die Investmenthochburg auch ohne den Rückenwind eines positiven Marktumfeldes beachtliche Transaktionsvolumina verbuchen kann, dürfte die Rückkehr zu guten Umsätzen nur eine Frage der Zeit sein. Optimistisch stimmt hierbei jedenfalls der aktuell überdurchschnittliche Büroflächenumsatz auf dem Vermietungsmarkt, der das Vertrauen in die Office-Investmentsparte zusätzlich stärkt. Vor dem Hintergrund, dass die Mehrheit der großen Bürostandorte derzeit eher nachgibt, könnte sich hieraus ein kleiner Wettbewerbsvorteil ergeben, der den Fokus von Investoren im so wichtigen Office-Sektor noch stärker auf die Hauptstadt richtet.

Herausforderungen bringt nach wie vor die Preisfindung mit sich und punktuelle Renditeanpassungen sind in den kommenden Monaten nicht auszuschließen. Folglich ist zu erwarten, dass die Werte in den unterschiedlichen Objektarten bis zum Jahresende durchaus noch einmal steigen.



Investmentmarktdaten

	Q1-Q3 2025	Q1-Q3 2026	VERÄNDERUNG
Gesamt (Mio. €)	2.286	999	-56,3%
Portfolioanteil	3,8%	39,0%	+35,2 %-Pkte.
Anteil über 100 Mio. €	34,5%	27,6%	-6,9 %-Pkte.
Anteil Büro	52,0%	27,9%	-24,1 %-Pkte.
Anteil Citylagen	66,3%	49,7%	-16,6 %-Pkte.
Anteil ausländischer Käufer	45,7%	55,1%	+9,4 %-Pkte.

NETTO-SPITZENRENDITEN	Q1-Q3 2025	Q1-Q3 2026	VERÄNDERUNG
Büro	4,25%	4,60%	+35 bp
Geschäftshäuser	3,70%	4,05%	+35 bp
Logistik	4,40%	4,70%	+30 bp



Q3 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: 30.09.2026
Bildnachweis: ©TensorSpark – stock.adobe.com



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel

INVESTMENTMARKT | BERLIN 5