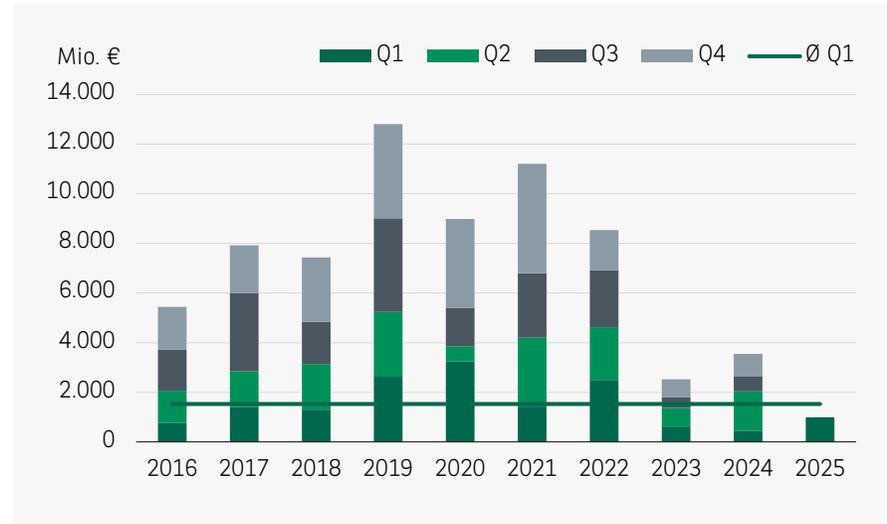


BERLIN

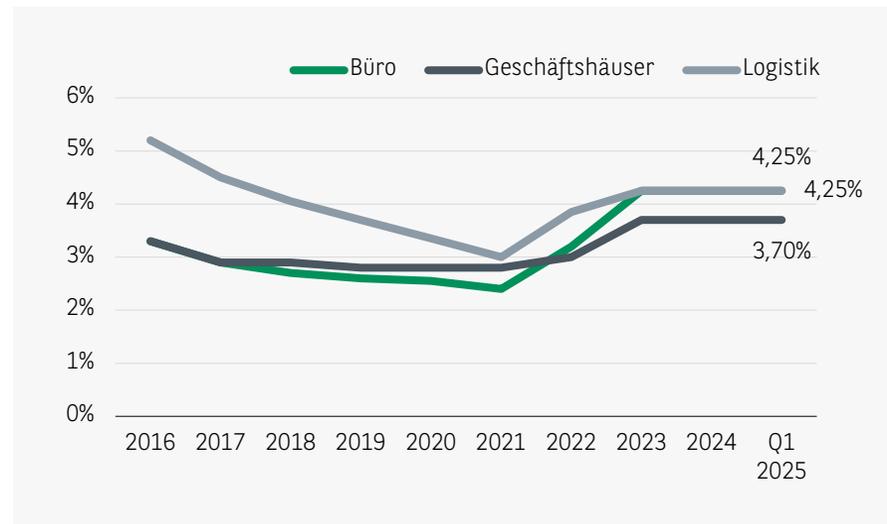
REPORT INVESTMENTMARKT

Q1 2025

Entwicklung des Investmentvolumens



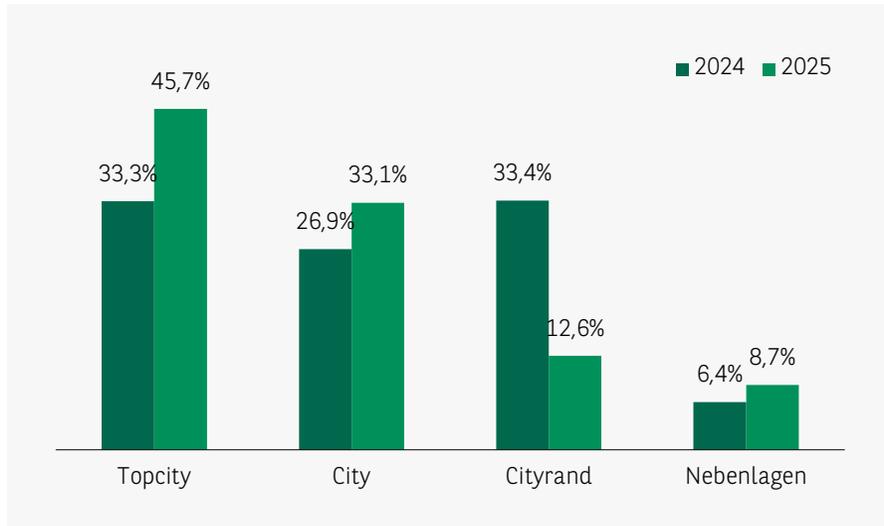
Spitzenrenditen (netto) nach Objektart



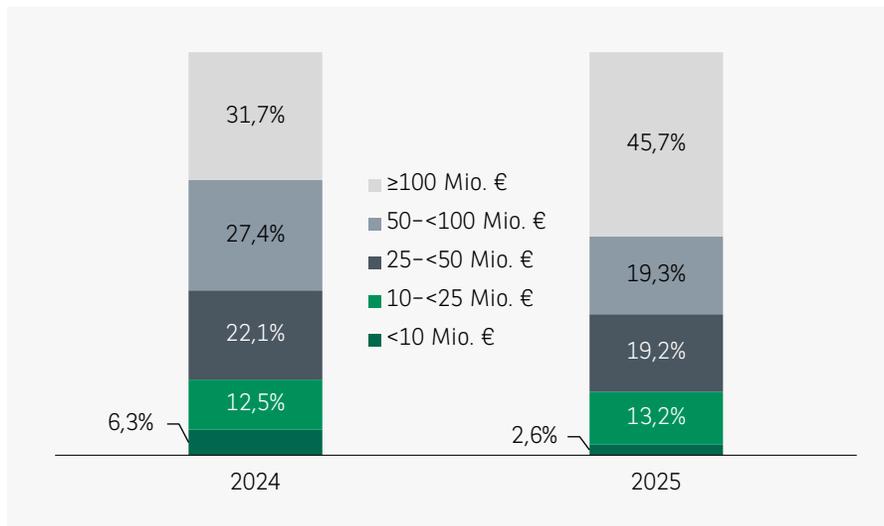
GUTER JAHRESAUFTAKT DES INVESTMENTMARKTES: FAST EINE MILLIARDE INVESTMENTVOLUMEN IN Q1

- Der Jahresauftakt in Berlin fällt deutlich besser aus als in den beiden Vorjahren. Mit einem Transaktionsvolumen von 986 Mio. € hat der Umsatz gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 116 % zugelegt. Den mit Abstand größten Beitrag leistete dabei der Verkauf des Upper West an das Family Office der Schoeller Group für deutlich über 400 Mio. €. Aber auch ohne diesen Benchmark-Deal hätte der Berliner Investmentmarkt ein spürbares Umsatzplus verzeichnet. Der skizzierte Großdeal stellt dabei den einzigen Abschluss im dreistelligen Millionenbereich dar. Die positive Entwicklung resultiert demzufolge nicht zuletzt auch aus einer lebhafteren Marktdynamik im kleinteiligen und vor allem mittelgroßen Segment. Hierfür spricht auch, dass die Zahl der erfassten Transaktionen um mehr als ein Drittel zugenommen hat.
- Im bundesweiten Ranking holt sich die Bundeshauptstadt damit die Spitzenposition zurück, die sie im ersten Quartal 2024 an München verloren hatte. Die bayerische Landeshauptstadt belegt aktuell mit einem Umsatz von 508 Mio. € nur Rang zwei.
- Anders als noch Ende letzten Jahres von fast allen Marktteilnehmern erwartet, hat sich die Situation für die weitere Entwicklung der Renditen aktuell spürbar verändert. Verantwortlich hierfür sind in den letzten Wochen gestiegene Finanzierungskosten, höhere Renditen für deutsche Staatsanleihen und aktuell nur schwer kalkulierbare Leitzinsentscheidungen der Notenbanken. Vor diesem Hintergrund haben sich die Netto-Spitzenrenditen im ersten Quartal stabil entwickelt und liegen für Büro- und Logistikobjekte unverändert bei 4,25 % und für Premium-Geschäftshäuser in Bestlagen bei 3,70 %.

Investments nach Lage Q1



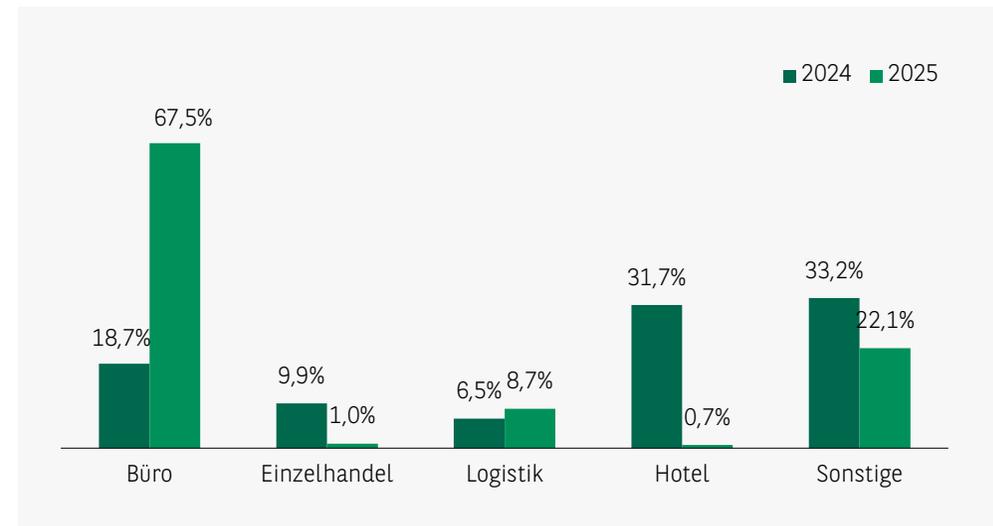
Investments nach Größenklassen Q1



BÜROINVESTMENTS MIT ÜBERPROPORTIONALEM ANTEIL

- Die Verteilung des Volumens auf die Assetklassen wird naturgemäß durch den Verkauf des Upper West geprägt. Insgesamt entfallen gut zwei Drittel des Ergebnisses auf Büroobjekte. Auf Platz zwei folgen Logistikimmobilien, die fast 9 % beisteuern. Einzelhandels- und Hoteltransaktionen tragen bislang kaum zum Umsatz bei. Hierbei ist aber zu berücksichtigen, dass das Upper West insgesamt zwar als Büroobjekt zählt, gleichzeitig aber ein gewisser Wertanteil auch auf das im Objekt ansässige Hotel Motel One entfällt.
- Aufgrund des erwähnten Großabschlusses übernimmt die Topcity mit einem Umsatzanteil von fast 46 % vorläufig die Spitzenposition im Berliner Markt. Im langfristigen Vergleich zeichnet sie dagegen lediglich für knapp ein Viertel des Transaktionsvolumens verantwortlich. Auf Platz zwei findet sich die City, auf die ein Drittel des Volumens entfällt, was ihrem üblichen Anteil entspricht. Insgesamt kommen die zentralen Lagen damit auf einen Umsatzbeitrag von fast 80 %.

Investments nach Objektart Q1



- Analog zur bundesweiten Entwicklung hat sich auch auf dem Berliner Investmentmarkt die gegen Ende des Vorjahres zu erkennende leichte Aufwärtstendenz im ersten Quartal 2025 fortgesetzt. Die weiteren Perspektiven werden aber, wie an allen Standorten, in erheblichem Maße durch externe Faktoren bestimmt werden, deren letztendlicher Einfluss auf die Märkte kaum vorhersehbar ist. An erster Stelle zu nennen sind hier vor allem die erheblichen Risiken für die Weltwirtschaft, die aus den angekündigten Zöllen der USA resultieren und das Potential für einen ausgewachsenen Handelskrieg in sich tragen. Sollte es nicht noch zu Anpassungen kommen, ist ein Worst-Case-Szenario nicht unrealistisch, das verheerende Folgen für die konjunkturelle Entwicklung vieler Länder haben dürfte.
- Auf der Habenseite steht demgegenüber das beschlossene Sondervermögen, in Verbindung mit den größeren finanziellen Freiräumen für Verteidigungsausgaben, das zusätzliche Wachstumsimpulse für die deutsche Konjunkturentwicklung auslösen könnte. Dies würde voraussichtlich zu einem etwas höherem BIP-Wachstum beitragen als bislang prognostiziert. Aufgrund von umfangreichen Sekundäreffekten würde dies auch die Nutzermärkte stimulieren, was die Rahmenbedingungen für Immobilieninvestitionen weiter verbessern dürfte.
- Aus heutiger Sicht ist eine zunehmende Erholung der deutschen Konjunktur das wahrscheinlichste Szenario. Durch die in der Konsequenz vermutlich leicht steigende Flächennachfrage auf den Nutzermärkten sollten Immobilieninvestitionen weiter an Attraktivität gewinnen. Die Renditeentwicklung wird vor allem von den skizzierten Rahmenbedingungen bestimmt werden, sodass für die nächsten Quartale eine Seitwärtsbewegung am wahrscheinlichsten ist.

Kennzahlen Investmentmarkt Berlin

INVESTMENTVOLUMEN	Q1 2024	Q1 2025	VERÄNDERUNG
Gesamt (Mio. €)	457	986	115,8%
Portfolioanteil (%)	12,0%	0,0%	-12,0%-Pkte
Anteil über 100 Mio. € (%)	31,7%	45,7%	14,0%-Pkte
Anteil Büro (%)	18,7%	67,5%	48,8%-Pkte
Anteil Citylagen (%)	60,2%	78,8%	18,6%-Pkte
Anteil ausländischer Käufer (%)	50,3%	11,7%	-38,5%-Pkte

NETTO-SPITZENRENDITEN	Q1 2024	Q1 2025	VERÄNDERUNG
Büro (%)	4,25%	4,25%	0,0%-Pkte
Geschäftshäuser (%)	3,70%	3,70%	0,0%-Pkte
Logistik (%)	4,25%	4,25%	0,0%-Pkte

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: 31.03.2025
Bildnachweis: ©TensorSpark – stock.adobe.com

MEHR ▶
ERFAHREN