



Büroimmobilien in Berlin: Viel Angebot, wenig Abschlüsse | Canva

Immobilienmarkt Berlin 2026

10. April 2026

Wohninvestments gewinnen – Büroimmobilien bleiben unter Druck

Der deutsche Immobilienmarkt zeigt im Frühjahr 2026 eine klare Verschiebung. Berlin steht dabei exemplarisch für eine Entwicklung, die Investoren zunehmend beschäftigt: Während Wohnimmobilien weiter an Attraktivität gewinnen, bleibt der Büroinvestmentmarkt spürbar hinter früheren Erwartungen zurück.

Laut einer aktuellen Analyse von Cushman & Wakefield, über die auch die [Immobilien Zeitung](#) berichtet, investieren rund 90% der befragten Wohninvestoren gezielt in große

Städte mit mehr als 500.000 Einwohnern. Berlin zählt dabei – neben Hamburg und München – zu den gefragtesten Standorten.

Metropolen im Fokus: Strategiewechsel bei Wohninvestoren

Parallel dazu verändert sich die strategische Ausrichtung der Anleger: Klassische Core-Investments, also risikoarme Bestandsobjekte in Top-Lagen, verlieren leicht an Bedeutung. Stattdessen gewinnen sogenannte Core-plus- und Value-add-Strategien an Gewicht. Wie die [Immobilien Zeitung](#) unter Berufung auf Cushman & Wakefield ausführt, setzen Investoren zunehmend darauf, Immobilien aktiv weiterzuentwickeln und Wertsteigerungspotenziale während der Halteperiode zu realisieren.

Ioannis Moraitis: Fokus auf urbane Märkte wie Berlin

„Wir sehen eine klare Fokussierung auf urbane Räume wie Berlin, in denen Nachfrage, Infrastruktur und langfristige Wachstumsperspektiven zusammenkommen“, ordnet **Ioannis Moraitis**, Geschäftsführer von **Hedera Bauwert**, die Entwicklung ein. „Gleichzeitig verschiebt sich der Blick der Investoren: Es geht weniger um reinen Bestandserhalt, sondern stärker um aktive Entwicklung und Positionierung im Markt.“

Zur Einordnung: Core-Immobilien gelten als besonders sichere Anlagen mit stabilen Mieteinnahmen. Core-plus- und Value-add-Strategien hingegen zielen darauf ab, durch Modernisierung, Repositionierung oder aktives Management zusätzliche Renditen zu generieren.

Auffällig ist zudem eine Verschiebung bei den Prioritäten: Während ESG-Kriterien im Vorjahr noch von 76% der Investoren als zentral bewertet wurden, liegt dieser Wert 2026 nur noch bei 64%. Nachhaltigkeit bleibt relevant, tritt jedoch hinter wirtschaftliche Erwägungen zurück.

Büroimmobilien: Viel Angebot, wenig Abschlüsse

Ein deutlich anderes Bild zeigt sich im Bürosegment. Wie die [IZ unter Bezug auf das Maklernetzwerk German Property Partners](#) berichtet, bleibt das Transaktionsgeschehen in den Top-7-Städten – darunter auch Berlin – weiterhin verhalten.

Im ersten Quartal 2026 wurden Büroimmobilien im Gesamtvolumen von rund 750 Mio. Euro gehandelt – ein vergleichsweise niedriger Wert. Viele Verkaufsprozesse verlaufen zäh oder werden vorerst ausgesetzt. „Die Zahl marktprägender Bürotransaktionen ist insgesamt gering“, wird GPP-Sprecher **Markus Müller** zitiert.

Berlin verzeichnet mit rund 250 Mio. Euro zwar das höchste Büro-Transaktionsvolumen unter den deutschen Metropolen, doch auch hier bleibt die Dynamik begrenzt. In Städten

wie Düsseldorf oder Stuttgart finden teilweise kaum noch nennenswerte Abschlüsse statt.

„Der Büroinvestmentmarkt ist aktuell stark selektiv“, so Ioannis Moraitis. „Gefragt sind weiterhin hochwertige Objekte in sehr guten Lagen. In der Breite jedoch sehen wir eine deutliche Zurückhaltung – insbesondere vor dem Hintergrund hoher Finanzierungskosten und anhaltender Unsicherheiten.“

Für Investoren bedeutet das vor allem eines: eine deutlich differenziertere Betrachtung von Lage, Nutzung und Entwicklungspotenzial. (red)