**Berlin: Investmentmarkt 1. Quartal 2022**

**Bundeshauptstadt weiterhin Kapitalmagnet**

**Hamburg, 7. April 2022 –** So stark wie das Vorjahr 2021 am Markt für gewerbliche Immobilieninvestments in der Bundeshauptstadt endete, so umsatzreich startete auch das neue. Das Transaktionsvolumen (TAV) lag bei rund 2,3 Mrd. € und damit 171 % über dem Vorjahresquartal (850 Mio. €). Dies ist der zweithöchste Wert, den Grossmann & Berger (G&B) in den ersten drei Monaten eines Jahres bisher in Berlin registrierte. Zu dem deutlichen Umsatzplus trugen acht Transaktionen über 100 Mio. € sowie die Übernahme von alstria office REIT durch den kanadischen Vermögensverwalter Brookfield Properties bei. Die Portfolio-Transaktion mit zahlreichen Immobilien deutschlandweit schlug allein in Berlin mit rund 400 Mio. € zu Buche. Doch der Ukraine-Krieg, die gestiegene Inflation, das volatile Zinsniveau und die weiterhin belastende Corona-Lage bringen Unsicherheiten in den Markt. Erste Veränderungen sehen die G&B-Experten schon jetzt: „*Durch bereits erfolgte Risikoaufschläge der Banken sind insbesondere Forward-Deals nicht mehr so günstig zu finanzieren wie noch vor vier Monaten“,* erläutert **Holger Michaelis**, Geschäftsführer von Grossmann & Berger, Mitglied von German Property Partners (GPP). Er prognostiziert: *„Wenn die Notenbanken die erwarteten Zinsschritte vollziehen, dürfte sich das auch auf die Kaufpreise auswirken und weitere Preissteigerungen hemmen.“*

**Markt im Detail:**

* Büroimmobilien waren mit einem Anteil von rund 59 % am gewerblichen Transaktionsvolumen die am stärksten gehandelte Assetklasse. Vier der acht Deals über 100 Mio. € entfielen auf dieses Segment. Auf Platz zwei und drei folgten Mixed-use-Objekte (17 %) und Hotels (13 %).
* Bei der Verteilung der Größenklassen fällt auf, dass ein besonders hoher Anteil des TAV (67 %) auf großvolumige Deals über 100 Mio. € entfiel. Im Vorjahresquartal betrug der Volumenanteil dieser Größenklasse 31 %.
* Fondsmanager waren mit einem Anteil von rund 45 % die stärkste Käufergruppe. Ihre ungewohnte Präsenz ist auf den alstria-Deal zurückzuführen.
* Auf Verkäuferseite setzten sich Börsennotierte Immobilieninvestment AG/REITs mit einem TAV-Anteil von 27 % durch – ebenfalls ein alstria-Effekt. Es folgten Projektentwickler (20 %) und Versicherungen (14 %).
* Internationale Käufer zeigten sich am Berliner Investmentmarkt mit einem Volumenanteil von 83 % auffallend präsent (Q1 2021: 29 %).
* Die Spitzenrenditen verblieben aufgrund des Anlagedrucks der Investoren auf niedrigem Niveau. Für Geschäftshäuser lag sie unverändert bei 2,8 %. Die Büro-Spitzenrendite gab im Vergleich zum Vorjahresquartal um 0,10 %-Punkte auf 2,6 %, die Logistik-Spitzenrendite um 0,35 %-Punkte auf 3,4 % nach.

|  |  |
| --- | --- |
| **Investmentmarkt | Berlin** **| 2022** | **Q1** |
| **Transaktionsvolumen** [Mio. €] | 2.300 |
| ggü. Vorjahr [%] | +171 |
| **Anteil internationaler Investoren** [%] | 83 |
| **Netto-Spitzenrendite Büro** [%] | 2,6 |
| ggü. Vorjahr [%-Pkt.] | -0,10 |
| **Netto-Spitzenrendite Geschäftshäuser** [%] | 2,8 |
| ggü. Vorjahr [%-Pkt.] | ±0,00 |
| **Netto-Spitzenrendite Logistik** [%] | 3,4 |
| ggü. Vorjahr [%-Pkt.] | -0,35 |
| **Stärkste Assetklasse** | Büro |
| **Stärkste Assetklasse** [%] | 59 |



**Ausgewählte bekannte Top-Transaktionen | Investmentmarkt Berlin | 1. Quartal 2022**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Projekt / Objekt****Straße Nr.** | **Teilmarkt** | **Asset-klasse** | **Käufer** | **Verkäufer** | **Kauf-preis\***[ca. Mio. €] |
| „Sheraton Berlin Grand Hotel“, Lützowufer 15 | Kreuzberg | Hotel | Deutsche Finance International (DFI) | Archer Hotel Capital | 116 |
|  |  |  |  |  |  |
| „Galerie Lafayette Quartier 207“, Friedrichstraße 76, 78 | Berlin-Mitte | Büro | Tishman Speyer | Allianz Real Estate | vertraulich |
| „Rosi“, Rosenthaler Straße 44 | Berlin-Mitte | Mixed-use | BVK-Values-Immobilienfonds-CBD | Values Real Estate | vertraulich |
| Darwinstraße 14 -18 | Charlottenburg | Büro | Brookfield Properties | alstria office REIT | vertraulich |
| Mehringdamm 32-34 | Kreuzberg | Büro | Brookfield Properties | alstria office REIT | vertraulich |

\* Die aufgeführten Kaufpreise basieren auf öffentlich verfügbaren Angaben; wo solche fehlen, sind die Kaufpreise geschätzt.

Der [Marktbericht Investment Berlin 1Q2022](https://www.grossmann-berger.de/marktbericht/gewerbe) steht in Kürze auf unserer Website zum Download bereit.

**Über Grossmann & Berger**

Die [Grossmann & Berger GmbH](https://www.grossmann-berger.de) gehört zu den führenden Immobiliendienstleistern für den Verkauf und die Vermietung von Gewerbe- und Wohn-Immobilien. Neben dem Hauptsitz in Hamburg unterhält das Unternehmen 20 Standorte. Hierüber ist Grossmann & Berger flächendeckend im norddeutschen Markt präsent. Über die seit Mai 2021 zum Unternehmen gehörenden Gesellschaften [E & G Real Estate](https://www.eug-immobilien.de/gewerbe-immobilien) und [E & G Private Immobilien](https://www.eug-immobilien.de/privat-immobilien) ist Grossmann & Berger auch in den südlichen Metropolregionen Stuttgart und München vertreten. Rund 250 Mitarbeiter decken mit ihrer umfassenden Immobilienkompetenz das gesamte Branchen-Dienstleistungsspektrum ab. Bei ihrer Tätigkeit können sie auf mehr als 85 Jahre Unternehmenstradition zurückgreifen. Grossmann & Berger ist ein Beteiligungsunternehmen der HASPA-Gruppe und Gründungsmitglied des deutschlandweiten Gewerbeimmobiliennetzwerks [German Property Partners](https://www.germanpropertypartners.de/de/) (GPP).

Die [Datenschutzrichtlinie](https://www.grossmann-berger.de/datenschutz/) von Grossmann & Berger finden Sie auf unserer Website. Hier finden Sie auch unsere [Pressemappe](https://www.grossmann-berger.de/news/pressemappe/) sowie die dazugehörigen [Nutzungsbedingungen](file:///%5C%5Cfile01%5CMarketing%5CPresse%5C5_PresseMITTEILUNGEN%5CMarktbericht%20B%C3%BCro%5C2020%5C2020%20Q2%5C20180517_Dokumentation%20der%20Verarbeitungstaetigkeit%20nach%20DSGVO_Presse.docx). Wenn Sie zukünftig keine Informationen unserer Pressestelle mehr erhalten möchten, senden Sie bitte eine E-Mail an presse@grossmann-berger.de mit dem Betreff „Abmeldung aus Presseverteiler“.