**Berlin: Investmentmarkt 1.-3. Quartal 2021
Bundeshauptstadt Kapitalmagnet für Investments in gewerbliche Immobilien**

**Berlin, 15. Oktober 2021** –Berlin legte Ende September mit einem Transaktionsvolumen von 6,4 Mrd. € das bisher zweitbeste Ergebnis zu diesem Zeitpunkt vor. Einen bestimmenden Anteil daran hatten natürlich die Verkäufe des nun „Fürst“ genannten ehemaligen „Ku’damm Karrees“ für allein über 1,0 Mrd. € im Vorquartal sowie der „Victoriastadt Lofts“ für 425 Mio. €, welche als Sondereffekte alle Berichtskategorien beeinflussten. Darüber hinaus gab es aber auch vier Transaktionen in der Größenklasse über 100 Mio. € mehr als im Vergleichszeitraum vor einem Jahr. Zwischen Juli und September belief sich das Verkaufsvolumen für gewerbliche Immobilien auf 2,1 Mrd. €. *„Das enorme Transaktionsvolumen basiert auf den hohen Capital Values der Objekte, nicht auf einer höheren Anzahl verkaufter Gewerbeimmobilien“,* erläutert **Holger Michaelis**, Geschäftsführer von Grossmann & Berger, Mitglied von German Property Partners (GPP). *„Da der Berliner Markt weiterhin hoch-liquide ist und bereits Verhandlungen für eine Vielzahl großvolumiger Transaktionen zum Jahresende laufen, heben wir unsere Prognose für Ende 2021 auf nun 8,5 Milliarden Euro an.“*

**Markt im Detail:**

* Angesichts der Verkäufe des „Fürst“ und der „Victoriastadt Lofts“ belief sich der Anteil der Größenklasse über 100 Mio. € auf 69 % (3Q2020: 44 %). Die Größensegmente von 51 bis 100 Mio. € und von 26 bis 50 Mio. € spielten mit Anteilen von 16 % und 10 % eine marginale Rolle. Verglichen mit dem 3. Quartal 2020 halbierten sie sich.
* Die „Fürst“-Transaktion führte auch dazu, dass der Anteil von Portfoliotransaktionen innerhalb eines Jahres von 55 % auf nun 14 % abnahm.
* Die Assetklasse Mischnutzung setzte sich mit einem Anteil von 39 % am Transaktionsvolumen (3Q2020: 17 %) knapp vor die traditionell stärkste Objektkategorie Büro mit 38 % (3Q2020: 57 %). Aufgrund des „Victoriastadt Lofts“-Deals im 3. Quartal, der bisher größten Büro-Transaktion des Jahres, fiel der Anteil der Mischnutzungen nicht noch höher aus.
* Mit einem Anteil von 38 % dominierten Fondsmanager die Gruppe der Käufer (3Q2020: 9 %) vor den Projektentwicklern mit 18 %, Versicherungen mit 13 % und Spezialfonds mit 10%. Bei den Verkäufern kamen sowohl die Projektentwickler als auch die nicht-börsennotierten Immobiliengesellschaften auf Anteile um ein Viertel.
* Internationale Investoren waren in Berlin sowohl auf Käuferseite mit 62 % (3Q2020: 65 %) als auch auf Verkäuferseite mit 52 % (3Q2020: 66 %) weniger aktiv als vor einem Jahr.
* Langfristige Mietverträge mit der öffentlichen Hand sorgten weiterhin für Höchstpreise und eine nochmals sinkende Büro-Spitzenrendite auf nun 2,65 %.
* Der Teilmarkt Ku’damm plus Seitenstraße dominierte mit einem Anteil von rund einem Drittel vor dem Teilmarkt Peripherie-Ost und Friedrichshain mit Anteilen von 12 bzw. 10 %. Grund auch hier: die Veräußerung des „Fürst“.



|  |  |
| --- | --- |
| **Investmentmarkt | Berlin** **| 2021** | **Q1-3** |
| **Transaktionsvolumen** [Mio. €] | 6.400 |
| ggü. Vorjahr [%] | +35 |
| **Anteil CBD** [%] |  39 |
| **Anteil internationaler Investoren** [%] | 62 |
| **Netto-Spitzenrendite Büro** [%] | 2,65 |
| ggü. Vorjahr [%-Pkt.] | -2,00 |
| **Netto-Spitzenrendite Geschäftshäuser** [%] | 2,80 |
| ggü. Vorjahr [%-Pkt.] | ±0,00 |
| **Netto-Spitzenrendite Logistik** [%] | 3,5 |
| ggü. Vorjahr [%-Pkt.] | -8,00 |
| **Stärkste Assetklasse** | Mischnutzung |
| **Stärkste Assetklasse** [%] | 39 |

**Ausgewählte bekannte Top-Transaktionen | Investmentmarkt Berlin | 1.-3. Quartal 2021**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Projekt / Objekt****Straße Nr.** | **Teilmarkt** | **Asset-klasse** | **Käufer** | **Verkäufer** | **Kaufpreis\***[ca. Mio. €] |
| „Fürst“, Kurfürstendamm 206-209 | Ku’damm plus Seitenstraßen | Misch-nutzung | Aggregate Holdings | Vivion | >1.000 |
| „Victoriastadt Lofts“,Schreiberhauerstraße 30 | Peripherie-Ost | Büro | Signa Real Estate | Schroder Properties für Illmarinen | 425 |
| „Quartier 206“,Friedrichstraße 71 | Mitte 1a | Misch-nutzung | Kölnstraße 89 GmbH & Co. KG (Jagdfeld-Gruppe) | Bankenkonsortium um Credit Suisse | 225 |
| Landsberger Allee 52 | Friedrichshain | Büro | Values | Centrum Grundstücksgesellschaft | 200 |
| „Alte Post“,Karl-Marx-Straße 97-99 | Peripherie-Süd | Industrie/ Gewerbe | Ivanhoé Cambridge | Commodus Real Estate | vertraulich |

\* Die aufgeführten Kaufpreise basieren auf öffentlich verfügbaren Angaben; wo solche fehlen, sind die Kaufpreise geschätzt; Deals aus Berichtsquartal sind grau hinterlegt

Der ausführliche [Investment-Marktbericht Berlin](https://www.grossmann-berger.de/marktbericht/gewerbe/berlin-investment/) 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“.