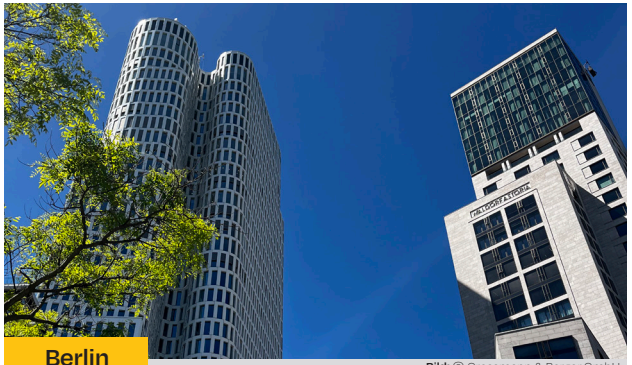


Berlin

Bild: © Grossmann & Berger GmbH

# 2026/Q1-3 Investment

Gewerbe-Marktbericht

**Stefan Olsson**
Leitung Investment
Berlin

*„Auf dem Berliner Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien wurde bis zum Ende des 3. Quartals ein Transaktionsvolumen von rund 1,15 Mrd. € erzielt, etwa 48 % weniger als im Vorjahresvergleich. Wenngleich mit einem Plus von 24 % deutlich mehr Abschlüsse registriert wurden, spielte sich das Marktgeschehen lediglich im kleinen und mittleren Preissegment ab. Mit den BERLIN DECKS konnte im bisherigen Jahresverlauf nur eine Transaktion mit mehr als 100 Mio. € verbucht werden. Nach wie vor werden bereits begonnene Verkaufsprozesse verschoben oder gar abgebrochen. Ausländische Käufer machten einen Marktanteil von rund 46 % aus und investierten über 530 Mio. €. Mehr als 300 Mio. € bzw. rund 26 % des Transaktionsvolumens entfiel auf Portfolioverkäufe."*

**Grossmann & Berger GmbH** | Niederlassung Berlin | Potsdamer Platz 9 | 10117 Berlin
+49 30 202953-0 | info@grossmann-berger.de

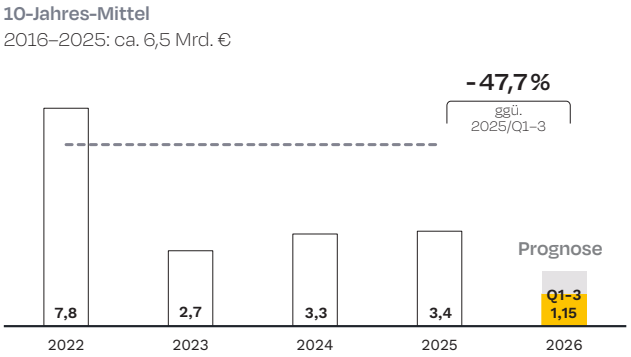


# Investmentmarkt

Marktaktivitäten bleiben zurückhaltend - dezentrale Lagen im Fokus

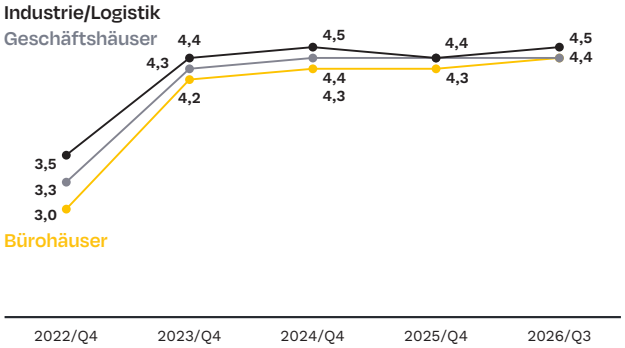
## Transaktionsvolumen Gewerbe

2022–2026 | Berlin | in Mrd. €




## Spitzenrenditen Gewerbe

2022–2026/Q3 | Berlin | Nettoanfangsrendite | in %




## Key Facts Investment

2026/Q3 | Berlin

- **Transaktionsvolumen:** ca. 1,15 Mrd. €, -47,7 % ggü. Vorjahr
- **Investoren international:** Anteil TAV 46,3 %
- **Netto-Spitzenrendite**
  **Bürohäuser:** 4,4 %, +0,1 %-Pkt. ggü. Vorjahr
  **Geschäftshäuser:** 4,4 %, ±0,0 %-Pkt. ggü. Vorjahr
  **Industrie/Logistik:** 4,5 %, +0,1 %-Pkt. ggü. Vorjahr
- **Stärkste Assetklasse:** Büro, Anteil TAV 36,3 %

## Top-Abschlüsse Investment

2026/Q1–3 | Berlin | Auswahl

1 — **BERLIN DECKS | Büro | > 100 Mio. €**
Friedrich-Krause-Ufer 16-21 | Berlin-Nord
Investor: Swiss Life

2 — **Atrium Friedrichstraße | Büro | > 50 Mio. €**
Friedrichstraße 60 | Mitte 1a
Investor: Colonial

3 — **ehem. Excelsior-Hotel | Hotel | vertraulich**
Hardenbergstraße 14 | Charlottenburg
Investor: Israel Canada Hotels Holding

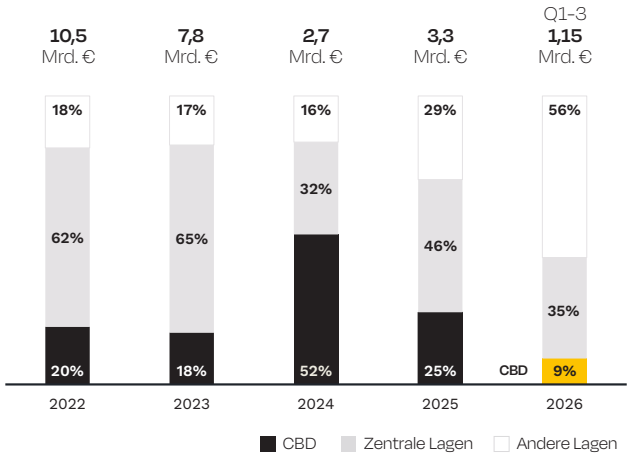
**Bild:** © Jan Christopher Becke

*"Büroimmobilien belegten bis Ende des 3. Quartals die Spitzenposition unter den Assetklassen und machten mit rund 417 Mio. € einen Marktanteil von 36 % aus. Hoteltransaktionen belegten Rang 2 mit einen Marktanteil von 20 % und einem Transaktionsvolumen von rund 230 Mio. €. Aufgrund der aktuellen Rahmenbedingungen und einem weiteren Zinsanstieg ist bis Jahresfrist kaum mit einem spürbaren Anstieg der Marktaktivitäten zu rechnen. Daher dürfte für das Gesamtjahr 2026 ein Transaktionsvolumen zu erwarten sein, das die 2 Mrd. €-Marke nicht überschreiten wird."*

**Margit Lippold**
Referentin Research
+49 30 202 953-36
m.lippold@grossmann-berger.de

## Lagen Investment

2022–2026/Q1–3 | Berlin | Verteilung TAV




## Assetklassen Investment

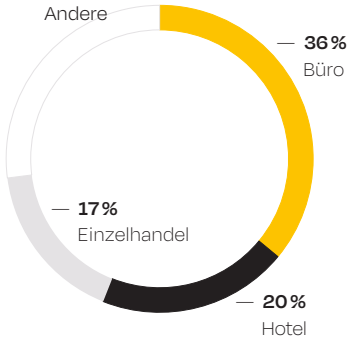
2026/Q1–3 | Berlin | Anteil am TAV

**Top-3-Assetsklassen**
Transaktionsvolumen
Veränderung ggü. Vorjahr

1 — **Büro**
417 Mio. €
-50 %

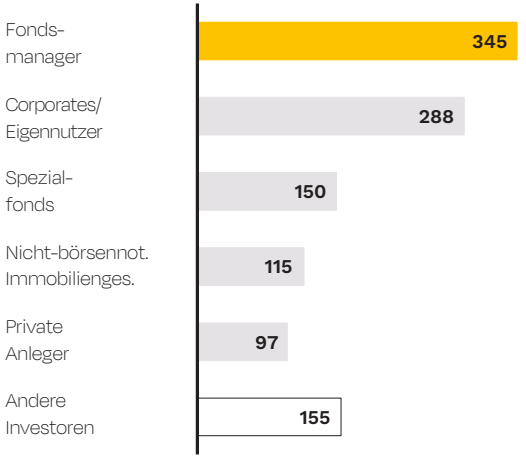
2 — **Hotel**
231 Mio. €
-19 %

3 — **Einzelhandel**
193 Mio. €
-2 %




## Investoren Investment

2026/Q1–3 | Berlin | Verteilung TAV | in Mio. €




**Grossmann & Berger GmbH** | Geschäftsführung: Andreas Rehberg, Andreas Gnielka, Volker Widdra | Vorsitzender des Aufsichtsrats: Dr. Olaf Oesterhelweg | Sitz Hamburg | Amtsgericht Hamburg HRB 25866 | **Disclaimer:** Wir weisen darauf hin, dass sämtliche von uns getätigten Aussagen unverbindlich sind. Diese basieren überwiegend auf Angaben Dritter. Der Marktbericht dient ausschließlich der allgemeinen Information unserer Kunden.