



Berlin

Bild: Grossmann &amp; Berger GmbH

## 2026/Q1 Investment

Gewerbe-Marktbericht

**Stefan Olsson**  
Leitung Investment  
Berlin



„Die leichte Belebung auf dem Berliner Markt für gewerbliche Immobilieninvestments setzte sich auch zu Jahresbeginn 2026 fort. Wenngleich das Transaktionsvolumen mit 700 Mio. € im Vorjahresvergleich ein Minus von rund 20 % zu verbuchen hat (Q1 2025: 870 Mio. €), konnte sich die Anzahl der Verkäufe mehr als verdoppeln. Dies ist maßgeblich einer Reihe von Portfoliodeals im kleineren Preissegment in dezentralen Lagen zuzuschreiben. In den ersten 3 Monaten des Jahres wurde keine Transaktion in den CBD-Lagen registriert. Aufgrund mangelnder Marktevidenz verharren die Renditen auf dem Niveau des Vorjahres.“

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

# Investmentmarkt

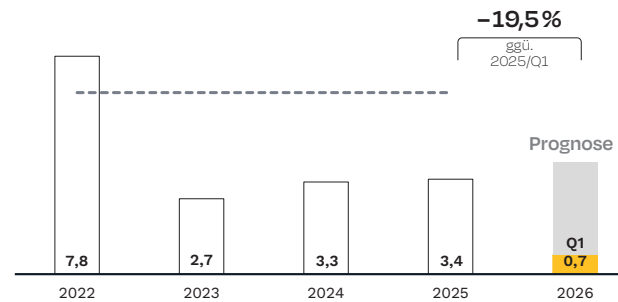
Deutliche Zunahme der Transaktionen zum Jahresauftakt

## Transaktionsvolumen Gewerbe

2022–2026 | Berlin | in Mrd. €

10-Jahres-Mittel

2016–2025: ca. 6,5 Mrd. €



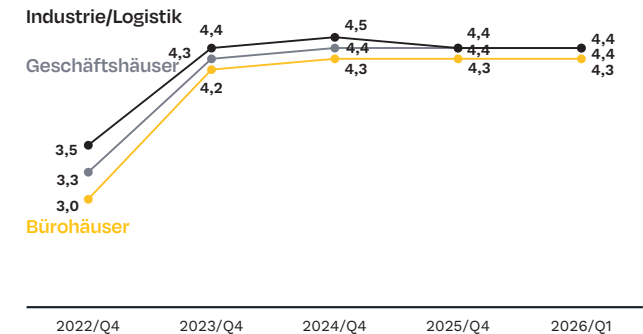
## Key Facts Investment

2026/Q1 | Berlin

- **Transaktionsvolumen:** ca. 700 Mio. €, -19,5% ggü. Vorjahr
- **Investoren international:** Anteil TAV 37,0%
- **Netto-Spitzenrendite**  
**Bürohäuser:** 4,3%, ±0,0%-Pkt. ggü. Vorjahr  
**Geschäftshäuser:** 4,4%, ±0,0%-Pkt. ggü. Vorjahr  
**Industrie/Logistik:** 4,4%, ±0,0%-Pkt. ggü. Vorjahr
- **Stärkste Assetklasse:** Büro, Anteil TAV 36%

## Spitzenrenditen Gewerbe

2022/Q4–2026/Q1 | Berlin | Nettoanfangsrendite | in %



## Top-Abschluss Investment

2026/Q1 | Berlin

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



„Der Verkauf der Gebäudeteile 1 und 2 der BERLIN DECKS belegten bis Ende des 1. Quartals den Spitzenplatz der gewerblichen Verkäufe und sorgte dafür, dass sich Büroimmobilien mit 36 % am gesamten Transaktionsvolumen als stärkste Assetklasse präsentierten. Einzelhandels- und Gesundheitsobjekte folgten mit 24 respektive 22 % am Transaktionsvolumen auf den Rängen 2 und 3. Wir sehen dem weiteren Jahresverlauf durchaus positiv entgegen und schätzen das Erreichen eines Gesamtjahresergebnisses von bis zu 4 Mrd. € als realistisch ein.“



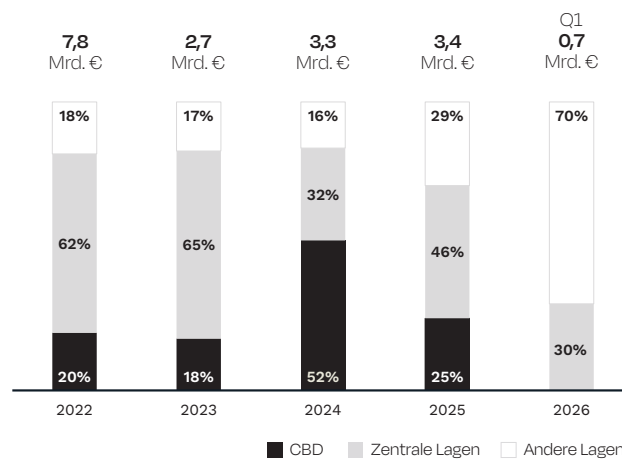
**Margit Lippold**

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

Bild: © Jan Christopher Becke

### Lagen Investment

2022–2026/Q1 | Berlin | Verteilung TAV



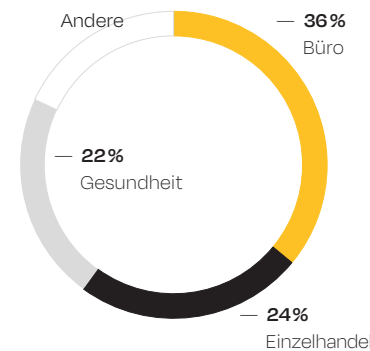
### Assetklassen Investment

2026/Q1 | Berlin | Anteil am TAV

#### Top-3-Assetklassen

Transaktionsvolumen  
Veränderung ggü. Vorjahr

- Büro**  
250 Mio. €  
+39%
- Einzelhandel**  
160 Mio. €  
+433%
- Gesundheit**  
154 Mio. €  
+208%



### Investoren Investment

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

