**Berlin: Investmentmarkt 1.-3. Quartal 2022**

**Zinsen lassen Investoren weiterhin zögern**

**Berlin, 10. Oktober 2022 –** Der Berliner Investmentmarkt für gewerbliche Immobilien verzeichnete zum Ende des 3. Quartals ein Transaktionsvolumen (TAV) von 6,3 Mrd. € und damit ein leichtes Minus von 2 % im Vergleich zum Vorjahr (6,4 Mrd. €). *„Das Zusammenspiel aus Zins- und Baukostenanstieg, Lieferkettenproblemen und dem angespannten geopolitischen Umfeld ist auf dem Berliner Investmentmarkt deutlich spürbar. Trotz starkem Vermietungsmarkt und anhaltender Liquidität ist die Transaktionswilligkeit der Investoren gehemmt“*, erklärt **Sandra Ludwig**, Geschäftsführerin von Grossmann & Berger, Mitglied von German Property Partners (GPP).

Dennoch lag das TAV deutlich über dem Zehn-Jahres-Mittel von 4,8 Mrd. €. Im 3. Quartal ist dies insbesondere auf sechs Transaktionen in der Größenklasse über 100 Mio. € zurückzuführen. Zwischen Juli und September erreichte das Verkaufsvolumen für gewerbliche Immobilien einen Wert von 2,2 Mrd. € und damit ein Plus von knapp 5 % im Vergleich zum Vorjahresquartal (2,1 Mrd. €). *„Die Nachfrage nach Logistik- und Büroobjekten in Berliner Toplagen ist weiterhin groß. Fehlende Transaktionsreferenzen lassen Investoren jedoch bei Kaufentscheidungen zögern“*, so **Ludwig**.

**Markt im Detail:**

* Ein Anteil von 67 % des TAV entfiel auf das Größensegment über 100 Mio. €. Im 3. Quartal trug besonders der Verkauf des Büroobjektes „Voltair“ zur starken Präsenz dieser Größenklasse bei. Die Größensegmente von 51 bis 100 Mio. € und von 26 bis 50 Mio. € spielten mit 16 % und 12 % eine marginale Rolle.
* Der Volumenanteil von Portfolioverkäufen erreichte mit 30 % ein Plus von 117 % im Vergleich zum Vorjahresquartal (14 %).
* Mit 71 % nahmen Büro-Immobilien den Großteil des gewerblichen Transaktionsvolumens ein und verzeichneten ein starkes Plus von 86 % im Vergleich zum Vorjahresquartal (38 %). Die einzige weitere Assetklasse, die einen zweistelligen TAV-Anteil erreichte, war die Mischnutzung mit 10 %.
* Internationale Käufer zeigten mit einem TAV-Anteil von 70 % starke Präsenz am Berliner Investmentmarkt (Q3 2021: 62 %).
* Versorgungswerke und Pensionsfonds dominierten mit einem Anteil von 17 % die Käufergruppen. Mit 16 % und 12 % folgten Fondsmanager und Offene Immobilienpublikumsfonds.
* Auf Verkäuferseite nahmen Projektentwickler mit 17 %, wie bereits im Vorjahr, den größten Anteil ein, gefolgt von Fondsmanagern mit 16 % und Börsennotierten Immobilieninvestment-AGs/REITs mit 13 %.
* Die Spitzenrendite für Büro-Immobilien (2,9 %) und Geschäftshäuser (3,05 %) verzeichnete jeweils ein Plus von 0,25 %-Punkten im Vergleich zum Vorjahresquartal. Die Spitzenrendite für Logistikobjekte sank um 0,2 %-Punkte auf 3,3 %, stieg aber im Vergleich zum Vorquartal um 0,1 %-Punkte.
* Auf den Teilmarkt Berlin-Mitte entfiel mit 21 % der größte Anteil des Transaktionsvolumens. Dieser hohe Anteil wurde ebenfalls durch den Verkauf der Büro-Immobilie „Voltair“ im 3. Quartal erreicht. Mit 12 % und 10 % folgen die Teilmärkte Potsdamer-/Leipziger Platz und Mitte 1a.



|  |  |
| --- | --- |
| **Investmentmarkt | Berlin** **| 2022** | **Q1-3** |
| **Transaktionsvolumen** [Mio. €] | 6.300 |
| ggü. Vorjahr [%] | -2 |
| **Anteil internationaler Investoren** [%] | 70 |
| **Netto-Spitzenrendite Büro** [%] | 2,9 |
| ggü. Vorjahr [%-Pkt.] | +0,25 |
| **Netto-Spitzenrendite Geschäftshäuser** [%] | 3,05 |
| ggü. Vorjahr [%-Pkt.] | +0,25 |
| **Netto-Spitzenrendite Logistik** [%] | 3,3 |
| ggü. Vorjahr [%-Pkt.] | -0,2 |
| **Stärkste Assetklasse** | Büro |
| **Stärkste Assetklasse** [%] | 71 |

**Ausgewählte bekannte Top-Transaktionen | Investmentmarkt Berlin | 1.-3. Quartal 2022**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Projekt / Objekt****Straße Nr.** | **Teilmarkt** | **Asset-klasse** | **Käufer** | **Verkäufer** | **Kauf-preis\***[ca. Mio. €] |
| „Sony Center“,Potsdamer Platz 2 | Potsdamer- / Leipziger Platz | Büro | Norwegian Government Pension Fund Global | Oxford Properties/Madison International Realty  | 677 |
| „Voltair“, Voltairestraße 2a | Berlin-Mitte | Büro | Norges Bank Investment Management und Swiss Life Asset Managers | Gädeke & Sons | 457 |
| „QH Core“, Heidestraße 5 und „QH Spring“, Heidestraße 6 | Hauptbahnhof / Europacity | Büro | Vivion | Aggregate Holdings | 456 |
| „Sheraton Berlin Grand Hotel“, Lützowufer 15 | Kreuzberg | Hotel | Deutsche Finance International (DFI) | Archer Hotel Capital | 116 |
| „Wriezener Karree“, Wriezener Karree 15 | Friedrichshain | Gewerbe-Grundstück | Edge Technologies | Aroundtown/TLG | vertraulich |

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

Der [Marktbericht Investment Berlin 2022/Q3](https://www.grossmann-berger.de/info/marktberichte-preistrends) 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. Den Hauptsitz in Hamburg miteingerechnet, unterhält das Unternehmen 22 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 240 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/unternehmen/pressemappe/) sowie die dazugehörigen [Nutzungsbedingungen](https://www.grossmann-berger.de/unternehmen/pressemappe/nutzungsbedingungen-presse). 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".