



Berlin

Bild: Grossmann & Berger GmbH

2025/Q1 Investment

Gewerbe-Marktbericht

Andreas Rehberg
Sprecher der
Geschäftsführung



"Die bereits im Schlussquartal des Vorjahres einsetzende leichte Belebung auf dem Berliner Markt für gewerbliche Immobilieninvestments setzte sich auch zu Jahresbeginn 2025 fort. Dank des Verkaufs des Upper West konnte das Transaktionsvolumen im Vorjahresvergleich um 45 % auf rund 870 Mio. € gesteigert werden. Dennoch spüren wir auch weiterhin eine gewisse Zurückhaltung. Bemerkenswert war, dass wir in den ersten drei Monaten des Jahres keine ausländischen Investoren sowie Portfolio-Deals auf dem Berliner Markt gesehen haben. 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

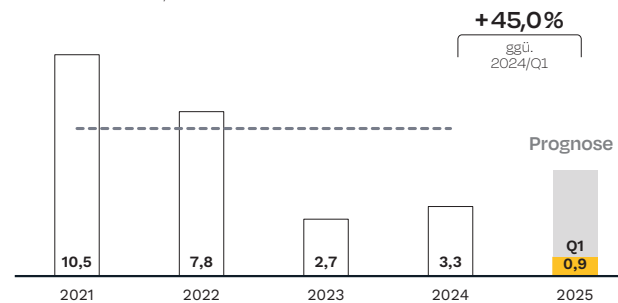
Leichte Belebung zum Jahresauftakt

Transaktionsvolumen Gewerbe

2021–2025 | Berlin | in Mrd. €

10-Jahres-Mittel

2015–2024: ca. 7,0 Mrd. €



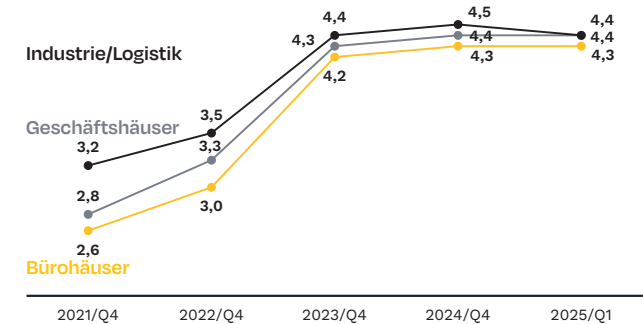
Key Facts Investment

2025/Q1 | Berlin

- **Transaktionsvolumen:** ca. 870 Mio. €, +45,0% ggü. Vorjahr
- **Investoren international:** Anteil TAV 0,0%
- **Netto-Spitzenrendite**
Bürohäuser: 4,3%, ±0,0%-Pkt. ggü. Vorjahr
Geschäftshäuser: 4,4%, ±0,0%-Pkt. ggü. Vorjahr
Industrie/Logistik: 4,4%, -0,1%-Pkt. ggü. Vorjahr
- **Stärkste Assetklasse:** Mischnutzung, Anteil TAV 53%

Spitzenrenditen Gewerbe

2021–2025/Q1 | Berlin | Nettoanfangsrendite | in %



Top-Abschlüsse Investment

2025/Q1 | Berlin | Auswahl

- **Upper West | Mischnutzung | ca. 450 Mio. €**
Kantstraße 163-164 | Ku-Damm plus Seitenstraßen
Investor: Schoeller Group
- **Schloss-Straßen-Center | Einzelhandel | vertraulich**
Walther-Schreiber-Platz 1 | Berlin Süd
Investor: vertraulich



Bild: © Jan Christopher Becke

"Der Verkauf des Upper West belegte bis zum Ende des 1. Quartals den Spitzenplatz der gewerblichen Verkäufe und sorgte dafür, dass sich gemischt genutzte Immobilien mit 53% am gesamten Transaktionsvolumen als stärkste Assetklasse präsentierten. Büroimmobilien machten einen Marktanteil von 21% und ein Transaktionsvolumen von rund 180 Mio. € aus. Wir sehen dem weiteren Jahresverlauf durchaus positiv entgegen und schätzen das Erreichen eines Gesamtjahresergebnisses von rund 5 Mrd. € als realistisch ein."



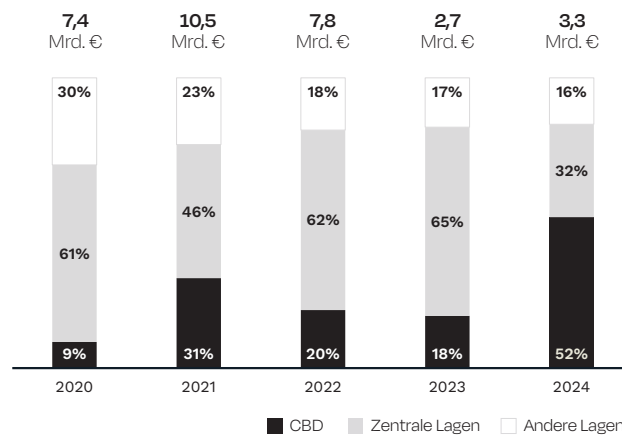
Margit Lippold

Referentin Research
+49 30 202 953-36

m.lippold@grossmann-berger.de

Lagen Investment

2020-2024/Q1-4 | Berlin | Verteilung TAV

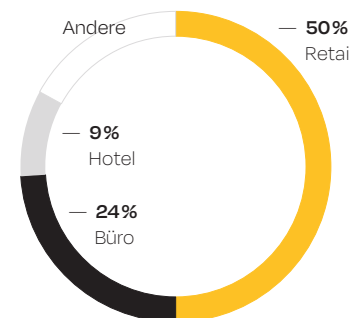


Assetklassen Investment

2024/Q1-4 | Berlin | Anteil am TAV

Top-3-Assetklassen
Transaktionsvolumen
Veränderung ggü. Vorjahr

- Retail**
1,65 Mrd. €
+102%
- Büro**
790 Mio. €
-45%
- Hotel**
297 Mio. €
+267%



Investoren Investment

2024/Q1-4 | Berlin | Verteilung TAV | in Mio. €

