



IMMO **A+++**

Berlin Scheringstraße 2 — 222 Serviced Apartments

FORWARD DEAL · MITTE / GESUNDBRUNNEN · PACTVERTRAG
LIEGT VOR · 3,1 MIO € PACT P.A.

VERTRAULICH — NUR FÜR QUALIFIZIERTE
INVESTOREN

REFERENZ: DLT-BERLIN-SCHERINGSTR-2-
DE

Auf einen Blick

222 SERVICED APARTMENTS	6.380 m² NETTOMIETFLÄCHE	3,10 Mio € PACHT NETTO P.A.	20+10 Jahre PACHTLAUFZEIT
-----------------------------------	---	---------------------------------------	-------------------------------------

ECKDATEN

SERVICED APARTMENTS	222
NETTOMIETFLÄCHE	6.380 m ²
PACHT NETTO P.A.	3,10 Mio €
PACHTLAUFZEIT	20+10 Jahre
GRUNDSTÜCK	3.225 m ²
BAUGENEHMIGUNG	Q2/2026

Beschreibung

Forward Deal für institutionelle Investoren: 222 Serviced Apartments in einem Neubau direkt am Zukunftsquartier Humboldthain in Berlin-Mitte. Das Grundstück (3.225 m², Flurstücke 613 + 620) liegt unmittelbar an den historischen Liesenbrücken zwischen Volkspark Humboldthain und Park am Nordbahnhof — eine der dynamischsten Lagen im Berliner Norden.

Der Pachtvertrag mit einem renommierten europäischen Betreiber (über 17 Jahre Track Record, mehr als 9.000 Apartments in Deutschland, UK, Nordics, Spanien, Portugal und Benelux) liegt bereits unterzeichnet vor. Pachtlaufzeit 20 Jahre + 6 Monate, plus eine Option auf 4,5 Jahre und eine weitere auf 5 Jahre — insgesamt bis zu 30 Jahre Cashflow-Sicherheit. Pre-Opening-Phase von 6 Monaten zählt nicht zur Pachtlaufzeit.

Die Pacht beträgt 3.100.000 € netto p.a. (≈ 1.165 € pro Apartment pro Monat), indexiert. Zusätzlich technischer Zuschuss von 350.000 € und FF&E/OS&E-Zuschuss von 2.886.000 € (13.000 € pro Apartment). Baugenehmigung wird Q2 / 2026 erwartet, geplante Fertigstellung 2028.

Indikative Bewertungsbandbreite: 62 – 73 Mio € (Net Initial Yield 4,25 – 5,00 %, marktüblich für SA-Forward-Deals in deutschen A-Städten). Der Käufer übernimmt ein vollständig durchgeplantes Investmentprodukt mit indexierter Cashflow-Sicherheit. Detaillierte Preisindikation, Betreiber-Identität und vollständiger Pachtvertrag auf Anfrage nach unterzeichnetem NDA.

HIGHLIGHTS

Forward Deal · Pachtvertrag mit renommiertem europäischen Betreiber (Track Record >9.000 Apartments) liegt unterzeichnet vor

3.100.000 € Pacht netto p.a. (≈ 1.165 € / Apt. / Monat) · indexiert · 20 Jahre + 6 Monate + 2 Verlängerungs-Optionen

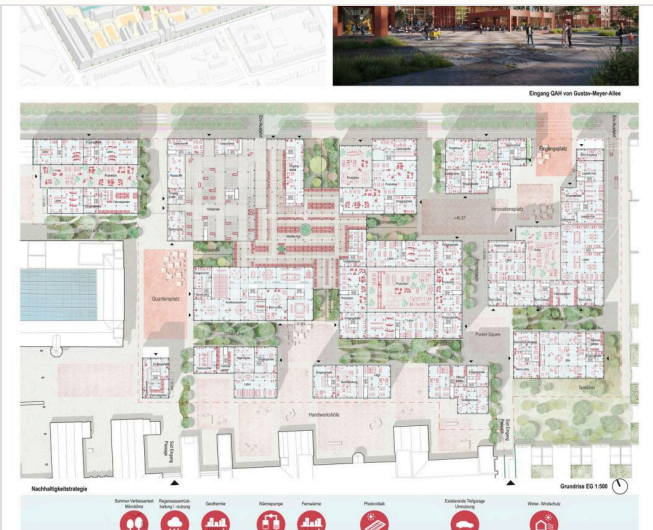
Standort am Zukunftsquartier Humboldthain (234.000 m² BGF, Rechtskraft B-Plan, Fertigstellung bis 2030)

Technologiepark Berlin-Humboldthain · einer der 11 offiziellen Zukunftsorte Berlins

Cluster aus Biotech, IT, Photonik, Robotik (Novozymes, pi4_robotics, SPECS, Pierburg)

Fußläufig zu S/U-Bahn · ICE-Verbindung S-Bahnhof Gesundbrunnen · Park am Nordbahnhof + Volkspark Humboldthain

Standort & Lage



EXKLUSIV VERMARKTET DURCH

Ignas Ambrazevicius

IMMO A+++ | DELT GMBH

+49 6104 7751 7720

mail@immo-a.de

immo-a.ai

