

## Ankaufsmitteilung 1:

# Gemischt genutztes Gebäudeensemble Oranienburger Straße 4–5 in Berlin

Alle Angaben zum Stand 05.12.2025



Jamestown Europa hat am 05.12.2025 eine Mehrheitsbeteiligung von 89,9% an einem gemischt genutzten Gebäudeensemble in der Oranienburger Straße 4-5 in 10178 Berlin erworben. Es handelt sich um sechs zusammenhängende Gebäude aus der Gründerzeit mit der für Berlin typischen Aufteilung in Vorder- und Hinterhaus. Die Mietflächen werden rund zur Hälfte für Büro und zu jeweils etwa einem Viertel für Gastronomie/Einzelhandel und Wohnen genutzt.

Objekt	Oranienburger Straße
Adresse	Oranienburger Straße 4-5 10178 Berlin
Baujahr	Oranienburger Straße 4: 1897 Oranienburger Straße 5, 5a, 5b, 5c: 1846 Modernisierung aller Gebäude 1998
Grundstücksfläche	1.763 qm
Mietfläche	3.947 qm
Vermietungsstand	95%

## Immobilie/Standort

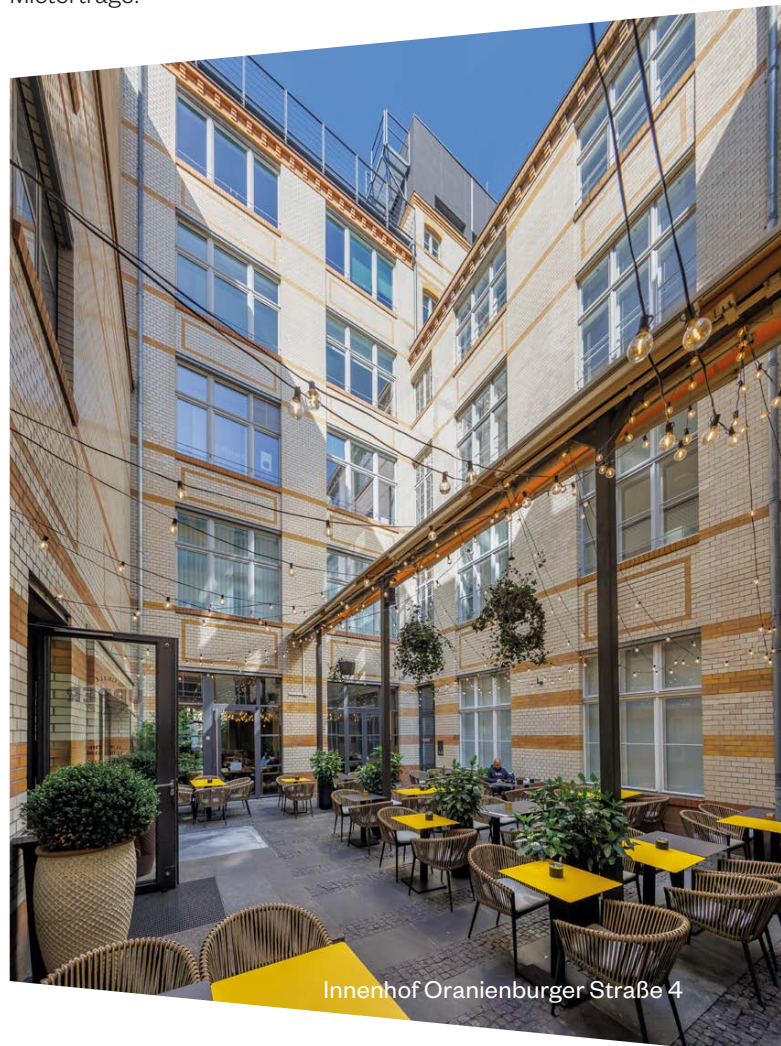
Das gemischt genutzte Gebäudeensemble Oranienburger Straße 4-5 in Berlin bietet eine Gesamtmietfläche von 3.947 qm, verteilt auf 2.105 qm Büroflächen (inkl. Lager), 843 qm Gastronomie- und Einzelhandelsnutzung sowie 999 qm für hochwertigen Wohnraum. Die Büroflächen sind modern ausgestattet, bewahren aber den historischen Kern des Objektes. Die eher kleineren Flächenzuschnitte von 100 qm bis 200 qm sind im Berliner Markt stark nachgefragt. Die oberste Etage bietet als besonderes Highlight eine großzügige Dachterrasse, von der aus sich ein atemberaubender Blick über die Dächer Berlins bietet. Die vielseitige Nutzungsmischung und die historische Fassade machen das unter Denkmalschutz stehende Gebäudeensemble zu einer prominenten Adresse für Arbeiten, Essen und Wohnen im Herzen der Hauptstadt. Mit seiner zentralen Lage am Hackeschen Markt, einem der lebendigsten und beliebtesten Viertel Berlins, verbindet das Objekt urbanen Lifestyle mit optimaler Verkehrsanbindung und einer pulsierenden Umgebung.

Das Viertel versprüht historischen Charme und besticht durch eine harmonische Mischung aus Altbauten, modernen Gebäuden

und restaurierten Denkmälern. Zahlreiche Restaurants und Cafés mit ausgefallenen Konzepten, liebevoll kuratierte Boutiquen sowie kulturelle Publikumsmagnete wie die berühmten Hackesche Höfe oder die Berliner Museumsinsel prägen tagsüber als auch abends das Bild der Nachbarschaft. Das Viertel ist ein Hotspot für Kreative, Touristen und Einheimische, die hier die typische Berliner Mischung aus Geschichte, urbanem Lifestyle und Kultur erleben möchten.

Sanierte Altbauwohnungen sowie moderne, hochwertige Wohnflächen sind in dieser Lage sehr gefragt. Sämtliche Wohnungen im Objekt haben unverbaubaren Blick auf den parkähnlich angelegten historischen jüdischen Friedhof, mehrere öffentliche Parks in der näheren Umgebung bieten Raum und Möglichkeiten für Entspannung und Erholung. Die hohe Fußgängerfrequenz und Magnetwirkung für Touristen machen den Standort zudem für Einzelhändler attraktiv.

Insgesamt gilt der Hackesche Markt als einer der gefragtesten Teilmärkte der Berliner Innenstadt. Er ist ein zentraler Anlaufpunkt für urbanes Leben, Kultur und Lifestyle. Investitionen in diesem Teilmarkt versprechen Wertstabilität und nachhaltige Mieterträge.



Innenhof Oranienburger Straße 4

**Hinweis:** Es bestehen immobiliespezifische Risiken, unter anderem das Risiko einer negativen Standort- und Marktentwicklung.



Objektstandort

Fernsehturm



Brandenburger Tor

Nr. 5c

Nr. 5b

Nr. 5a

Nr. 5

Nr. 4  
Hinterhaus

Nr. 4  
Vorderhaus

## Investitionsstrategie

Das Gebäudeensemble zeichnet sich durch eine diversifizierte Nutzungsstruktur aus. Zum Zeitpunkt des Erwerbs entfallen rund 58% der Einnahmen auf die Vermietung der Büroflächen, 28% auf Gastronomie- und Einzelhandelsflächen sowie 14% auf Wohnflächen. Die Investitionsstrategie sieht vor, durch marktgerechte Mietanpassungen nach Ablauf bestehender Mietverträge, gezielte Investitionen in das Objekt sowie die Optimierung des Mietermixes die Mieteinnahmen während der Haltedauer zu steigern.

Ein Großteil der Gewerbemieter hat Mietverträge mit Verlängerungsoptionen und zahlt aktuell Mieten, die nach Einschätzung von Jamestown rund 20% unterhalb des Marktniveaus liegen. Daher sind wesentliche Mietsteigerungen bei der Neuvermietung möglich. Um die Flächen bei Wiedervermietung auf Marktniveau vermieten zu können, sollen sie mit geringem Kapitalaufwand auf einen zeitgemäßen Standard gebracht werden. Jamestown erwartet eine zügige Anschlussvermietung, weil insbesondere kleinere und mittlere Büroflächen im aktuellen Marktumfeld stark nachgefragt werden. Jamestown plant darüber hinaus, den Innenhof aufzuwerten und farblich neu zu gestalten. Ziel ist es, das Gebäudeensemble stärker als eigenständige Marke im Teilmarkt zu positionieren. Die Optimierung des Mietermixes, ein effektives Vermietungsmanagement auslaufender und bestehender Mietverträge sowie die Steigerung der langfristigen Besucher- und Mieterzufriedenheit sollen den Erlebnischarakter und die Attraktivität steigern. Daneben sollen die laufenden Betriebskosten des Objektes durch geeignete Maßnahmen reduziert werden.

Jamestown ist vom Potenzial der Flächen überzeugt und verfügt über langjährige Erfahrung und Kompetenz, um dieses

vollständig zu heben. Ziel ist es, sowohl die laufenden Einnahmen als auch die Qualität und den Wert des Objektes während der Haltedauer durch aktives Asset Management zu steigern.

## Vermietung/Mieter

Das Objekt verfügt über eine etablierte und heterogene Mieterstruktur. Insgesamt umfasst die Gesamtmietfläche 3.947 qm, von denen derzeit 95% an 29 Parteien vermietet sind. Mit 2.105 qm entfallen 54% der Gesamtmietfläche auf 10 Büromieter und eine einzelne aktuell nicht vermietete Fläche (inkl. Lagerflächen). Dabei reichen die jeweiligen Mietflächen von 83 bis 376 qm. Die übrigen 842 qm Gewerbefläche (rund 21% der Gesamtmietfläche) verteilen sich auf drei Gastronomiebetriebe und einen Einzelhändler. Auf die vollständig vermieteten 15 Wohnungen entfallen insgesamt 999 qm (25%) mit einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 67 qm. Zwei der Wohneinheiten sind von einem der Büromieter als Mitarbeiterwohnungen angemietet.

Die beiden größten Mieter sind ein Beratungsunternehmen für Softwarearchitektur mit 376 qm und ein gehobenes Grillrestaurant mit 443 qm. Beide Mieter belegen nur rund 9,5% bzw. 11,2% der Gesamtmietfläche, was die breit diversifizierte Mieterstruktur des Objektes verdeutlicht. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Gewerbemietverträge liegt bei rund 5,2 Jahren. Jamestown geht davon aus, dass die meisten Gewerbemieter ihre vertraglich festgelegten Verlängerungsoptionen ausüben werden. Sofern dies nicht der Fall ist, rechnet Jamestown mit einer schnellen Nachvermietung auf einem höheren Mietniveau.

Das Gebäudeensemble vereint damit einen hohen Vermietungsstand mit Perspektiven für wertsteigernde Nachvermietungen.

## Übersicht: Mieter und Nettomietüberschuss – Prognose Gesamtobjekt

Nutzung	Ø verbleibende Mietvertragslaufzeit	Mietfläche in qm	Mieteinnahmen in Tsd. € 2026 <sup>1</sup>	2038
1. Büro <sup>2</sup>	4,9 Jahre	2.053	786	1.326
2. Einzelhandel	4,1 Jahre	152	89	151
3. Gastronomie	6,5 Jahre	690	286	399
4. Wohnen	–	999	184	270
5. Lagerflächen <sup>2</sup>	4,5 Jahre	53	6	10
<b>Einnahmen Gesamt</b>		<b>3.947</b>	<b>1.351</b>	<b>2.156</b>
<b>abzgl. Betriebskosten/ Grundsteuer</b>			<b>-63</b>	<b>-80</b>
<b>Nettomietüberschuss<sup>3</sup></b>			<b>1.288</b>	<b>2.076</b>

<sup>1</sup>Erstes volles Kalenderjahr nach Ankauf, inkl. Umlagen; <sup>2</sup>Inkl. derzeit leerstehender Flächen; <sup>3</sup>Exkl. mietfreier Zeiten und Mietausfällen

**Hinweise:** Es bestehen immobilisenspezifische Risiken, unter anderem das Risiko einer negativen Standort- und Marktentwicklung. Trotz der umfassenden Erfahrung besteht das Risiko von Fehlentscheidungen des Fonds- bzw. Asset Managements. Streuung bietet keinen Schutz vor Verlusten.

**Warnhinweis:** Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung.

...miles to Chicago, we got a full tank  
gas, half a pack of cigarettes, it's dark  
we're wearing sunglasses



Oranienburger Straße 4-5

## Investition und Finanzierung/ Bewertung

Das gemischt genutzte Gebäudeensemble Oranienburger Straße 4–5 wurde am 05.12.2025<sup>4</sup> zu 89,9% von Jamestown Europa und zu 10,1% von einem mit Jamestown verbundenen Unternehmen erworben. Ob das mit Jamestown verbundene Unternehmen seine Anteile auch langfristig hält, ist zum Ankaufszeitpunkt noch offen. Der Kaufpreis für das Objekt entspricht mit € 26,225 Mio. einem Ankaufsmultiplikator von rund 20,4-fach bezogen auf den Nettomietüberschuss 2026 (exkl. mietfreier Zeiten und Mietausfällen). Das Investitionsvolumen beträgt insgesamt rund € 28,3 Mio. und wird durch ein Darlehen von € 16,0 Mio. und Eigenkapital auf der Joint Venture-Ebene von rund € 12,3 Mio. (100%) finanziert. Das Darlehen hat gemäß vorliegendem Angebot der Bank eine Laufzeit von zehn Jahren und ist tilgungsfrei, der Festzins beträgt voraussichtlich 3,94% p. a. Der Jamestown Europa Eigenkapitalanteil beträgt rund € 11,0 Mio. (89,9%). Zusammen mit einer Liquiditätsreserve, der Jamestown Ankaufsvergütung und den Initialkosten des Fonds ergibt sich ein allokiertes Fondseigenkapital von rund € 13,8 Mio. Zum Zeitpunkt des Erwerbs verfügt Jamestown Europa nicht über ausreichend Eigenkapital. Es ist beabsichtigt, dass Jamestown dem Fonds das Kapital für die Investition über eine Zwischenfinanzierung zur Verfügung stellt. Dieses Darlehen soll während der Vertriebsphase des Fonds sukzessive mit eingesammeltem Eigenkapital zurückgezahlt werden. Darüber hinaus werden im sechsten Jahr der Haltedauer die Aufnahme eines weiteren Darlehens in Höhe von € 4,5 Mio. mit einer Laufzeit von fünf Jahren zu einem Zinssatz von 5,30% p. a. sowie die Refinanzierung des gesamten Fremdkapitals im zehnten Jahr zu einem Zinssatz von 3,94% p. a. unterstellt. Die zusätzlichen Darlehensmittel dienen im Wesentlichen zur Finanzierung von Vermietungskosten und Investitionen in das Gebäude.

Vor Ankauf durch Jamestown Europa wurde ein Wertgutachten in Auftrag gegeben, welches einen Verkehrswert zum 22.09.2025 in Höhe von € 27,43 Mio. ausweist und somit die Angemessenheit des Kaufpreises in Höhe von € 26,225 Mio. bestätigt.

### Eckdaten Investition/Finanzierung PROGNOSE

Angaben in Tsd. €

#### Investition (100%)

Kaufpreis	26.225
Kaufneben- und Finanzierungskosten	2.047

#### Investitionsvolumen

**28.272**

#### Finanzierung durch

Tilgungsfreies Darlehen <sup>5</sup>	16.000
Eigenkapital	12.272

#### davon Jamestown Europa (89,9%)

Eigenkapitalanteil	11.033
Liquiditätsreserve	1.618
Erwerbsnebenkosten	13
Jamestown Ankaufsvergütung	236
Anteilige Initialkosten des Fonds	882

#### Allokiertes Fondseigenkapital

**13.782**

<sup>4</sup> Datum der notariellen Beurkundung des Kaufvertrages; der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgt voraussichtlich am 31. Januar 2026

<sup>5</sup> Festzins p.a. 3,94% bei Laufzeit von 10 Jahren gemäß vorliegendem Angebot

**Hinweis:** Es besteht ein Risiko aus dem Einsatz von Fremdkapital, d.h. Zinsänderungen und/oder höhere Wertschwankungen der Kapitalanlage als ohne Einsatz von Fremdkapital sind möglich (sog. Hebeleffekt).

**Warnhinweis:** Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die Wertentwicklung in der Zukunft.



Oranienburger Straße 4-5



Die gezeigten Immobilien sind nicht Bestandteil des Investitionsobjekts und dienen ausschließlich zu Illustrationszwecken.

## Jamestown Prognose

In der Jamestown Prognose führt dies dazu, dass der für 2026 budgetierte Nettomietüberschuss bis 2038 von rund € 1,3 Mio. auf rund € 2,1 Mio. gesteigert wird. Die Verkaufshypothese unterstellt, das Investitionsobjekt Ende 2037 zu einem Multiplikator von 20,0 zu veräußern. Daraus ergibt sich ein Bruttoverkaufspreis in Höhe von € 40,6 Mio. Nach Rückführung der Fremdfinanzierung und Abzug der Verkaufsnebenkosten ermitteln sich gemäß Verkaufshypothese für die Jamestown Europa Anleger gemäß der Beteiligung Verkaufsrückflüsse vor Steuern von rund € 16,0 Mio. bzw. rund 116% des anteiligen Fondseigenkapitals von € 13,8 Mio. für das Gebäude.

Zuzüglich der prognostizierten jährlichen Ausschüttung an die Investoren von 3% bis einschließlich 2026 und anschließend 5%, ergeben sich für dieses Objekt Gesamtrückflüsse an die Anleger von rund 174% des investierten Eigenkapitals vor Steuern und ohne Ausgabeaufschlag, bezogen auf eine unterstellte Anlagedauer von 12 Jahren. Je nach Investitionsverlauf kann sich auch ein erheblich geringerer oder höherer Wert ergeben. Die Jamestown Prognose basiert auf den abgeschlossenen Mietverträgen und kalkulierten Anschlussvermietungen, geschätzten Ausgaben sowie zahlreichen weiteren Annahmen und Erwartungen.<sup>6</sup>

**Fabian Spindler**  
Geschäftsführer



**Jan Kuhn**  
Abteilungsleiter  
Fondsmanagement



<sup>6</sup> Die von Jamestown in der Prognose getroffenen Annahmen können von den Annahmen im Wertgutachten abweichen. Die Jamestown Europa prospektgemäße Ausschüttung an die Anleger beträgt 3% p.a. bis einschließlich 2026, 5% p.a. zwischen 2027 und 2037 sowie 110% Rückfluss aus Verkauf, jeweils vor Steuern bezogen auf das investierte Eigenkapital ohne Ausgabeaufschlag. In der Summe führt dies im Basiszenario, bei einer unterstellten Anlagedauer von 12 Jahren, zu einem prognostizierten Gesamtrückfluss an die Anleger in Höhe von 168%, vor Steuern bezogen auf das investierte Eigenkapital ohne Ausgabeaufschlag. Bei einer unterstellten negativen Abweichung der prognostizierten Ausschüttungen von -20% sinkt der prognostizierte Gesamtrückfluss auf 134% des investierten Eigenkapitals. Bei einer unterstellten positiven Abweichung der prognostizierten Ausschüttungen von +20% steigt der prognostizierte Gesamtrückfluss auf 202% des investierten Eigenkapitals.

**Warnhinweis:** Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die Wertentwicklung in der Zukunft. Es bestehen immobilien spezifische Risiken, unter anderem ein Anschlussvermietungsrisiko nach Auslaufen von Mietverträgen sowie das Risiko einer negativen Wertentwicklung der Immobilien. Darüber hinaus besteht das Risiko eines Wertverlustes, wenn die Wertentwicklung der Immobilie hinter der Inflation zurückbleibt. Es besteht das Risiko eines finanziellen Verlusts. Eine vollständige Darstellung der Risiken ist ausschließlich dem Verkaufsprospekt nebst etwaiger Aktualisierungen und Nachträge zu entnehmen.

**Hinweis:** Dies ist eine Marketing-Anzeige. Bitte lesen Sie den Verkaufsprospekt, bevor Sie eine Anlageentscheidung treffen, um die potenziellen Risiken und Chancen vollständig zu verstehen. Alle Angaben in dieser Kurzinformation stammen von Jamestown und beruhen auf eigener Ausarbeitung. Die unverbindlichen Angaben zur Beteiligung Jamestown Europa GmbH & Co. geschlossene Publikums-Investment KG sind verkürzt dargestellt und stellen kein verbindliches Angebot dar. Grundlage des Angebotes der Beteiligung an der Fondsgesellschaft sind einzig der veröffentlichte Verkaufsprospekt und das dazugehörige Basisinformationsblatt in der jeweils aktuellen Fassung, die bei der Jamestown US-Immobilien GmbH, Gereonstraße 43-65, 50670 Köln erhältlich sind. Eine Zusammenfassung der Anlegerrechte und Informationen über zugängliche Instrumente kollektiver Rechtsdurchsetzung ist in deutscher Sprache im Verkaufsprospekt auf den Seiten 26 f. und 32 f. im Kapitel „Rechtliche Hinweise“ enthalten und unter <https://www.jamestown.de/media/downloads/Jamestown-Europa/Verkaufsunterlagen/Jamestown-Europa-Verkaufsprospekt.pdf> abrufbar. Die Jamestown US-Immobilien GmbH kann beschließen, den Vertrieb zu widerrufen.



Oranienburger Straße 5c



**Jamestown US-Immobilien GmbH • Kapitalverwaltungsgesellschaft • Köln HRB 21384**

T +49 221 3098-0 • F +49 221 3098-100 • [www.jamestown.de](http://www.jamestown.de) • [info@jamestown.de](mailto:info@jamestown.de)

Geschäftsführer: Fabian Spindler, Christian Bongartz • Aufsichtsratsvorsitzender: Sebastian Lohmer