



WIR/VIP Meeting #18, Donnerstag, 27. März 2025

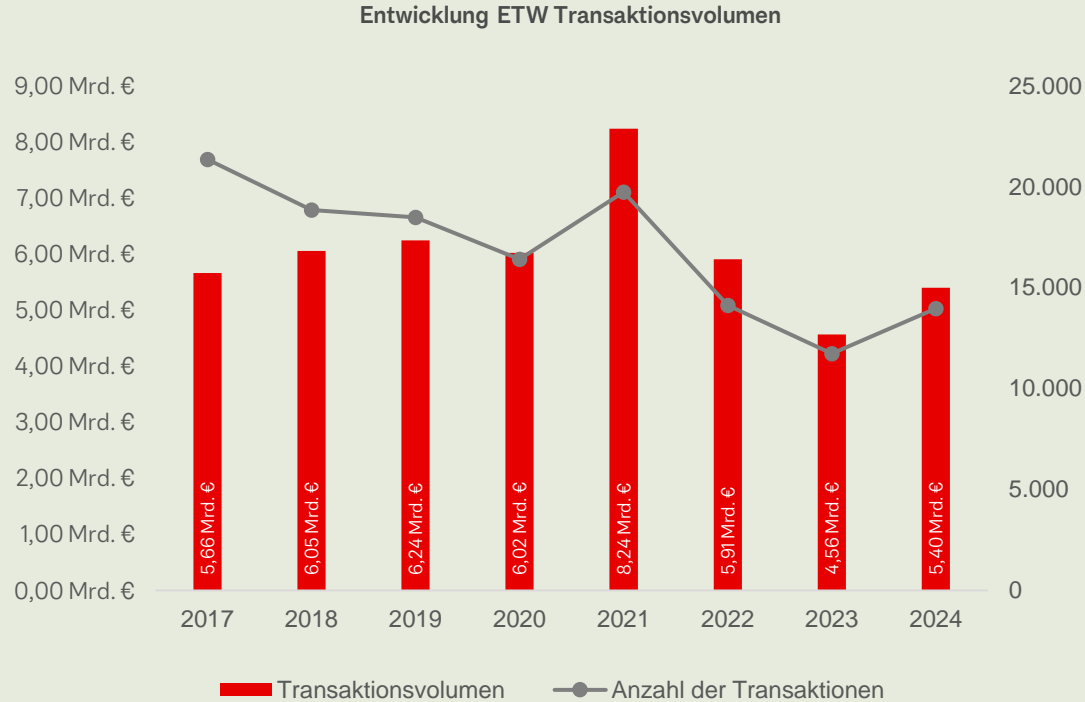
# Wohnimmobilienmarkt Berlin 2024/2025

# 01

## EIGENTUMSWOHNUNGSMARKT



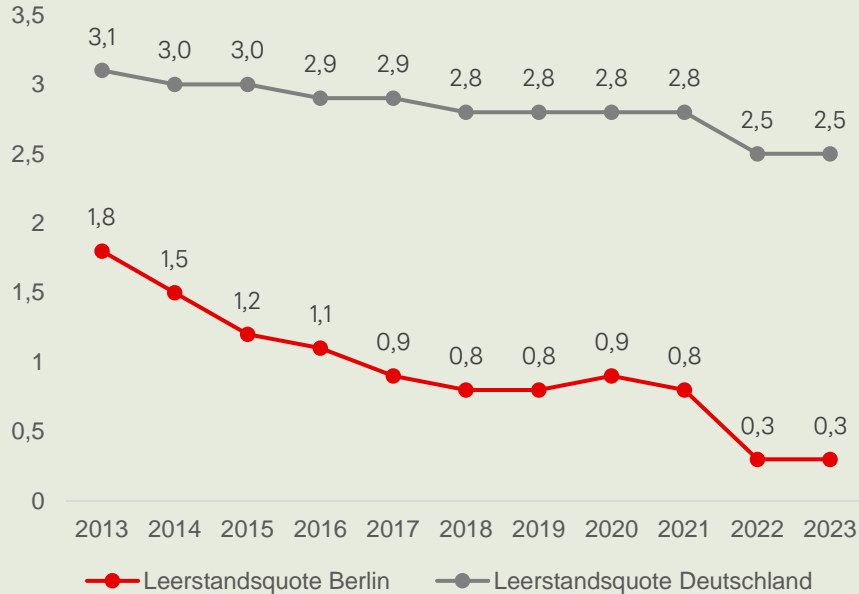
# Transaktionsvolumen ETW



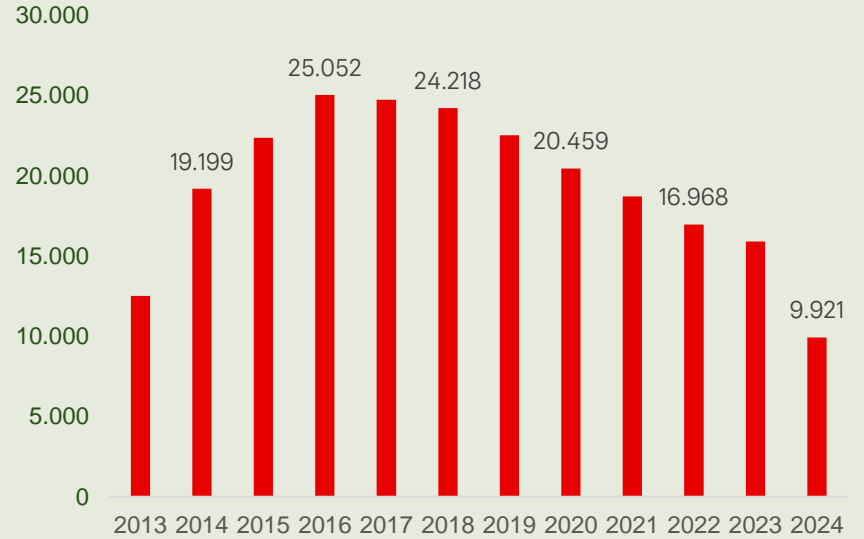
Source(s): Gutachterausschuss Berlin, Stand 15.1.2025

# Leerstandsentwicklung und Baugenehmigungen

Leerstand in %



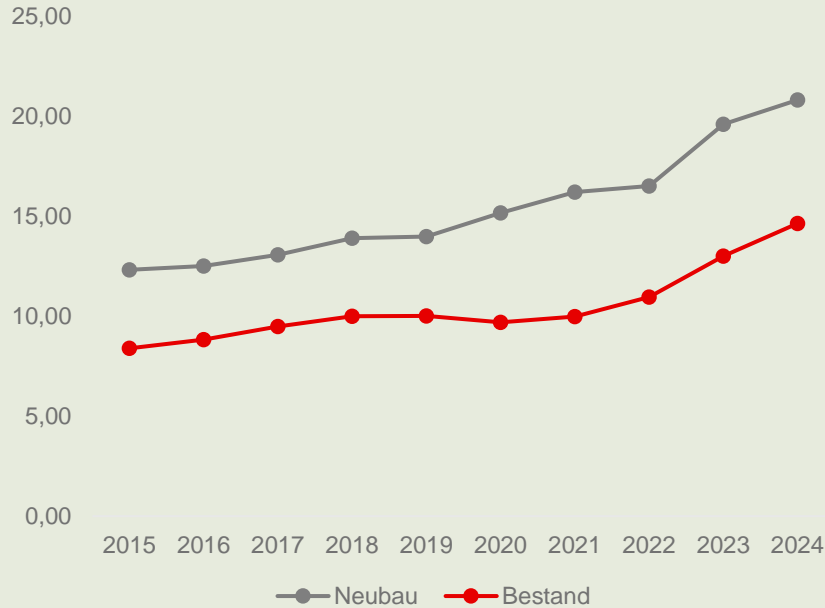
Baugenehmigungen / Anzahl der Wohneinheiten



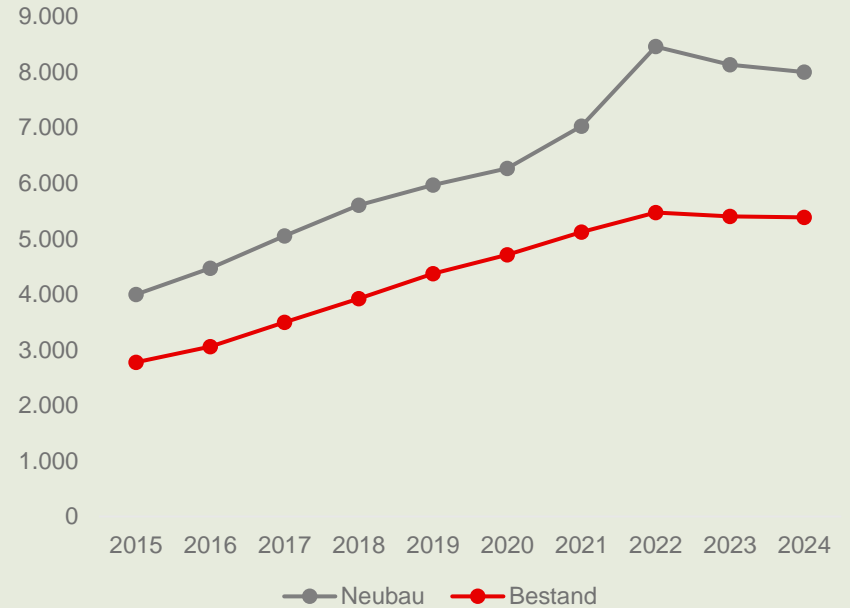
Source(s): Statista/empirica, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

# Durchschnittsmieten und Durchschnittspreise ETW

Angebotsmieten in € je m<sup>2</sup>



Durchschnittspreise ETW in € je m<sup>2</sup>



Source(s): Value Marktdaten

# 02

## WOHN- UND GESCHÄFTSHAUSMARKT



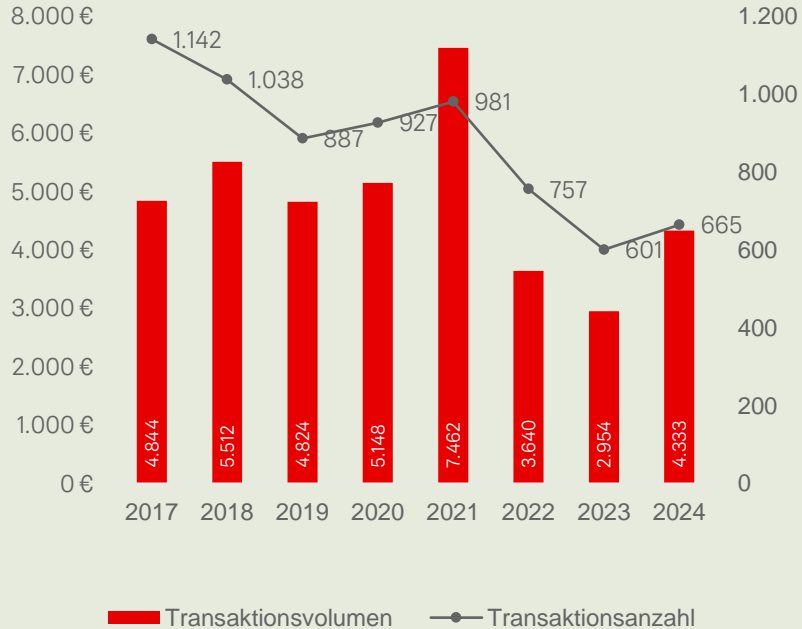
## Aufwärtstrend bestätigt

# 46,2 %

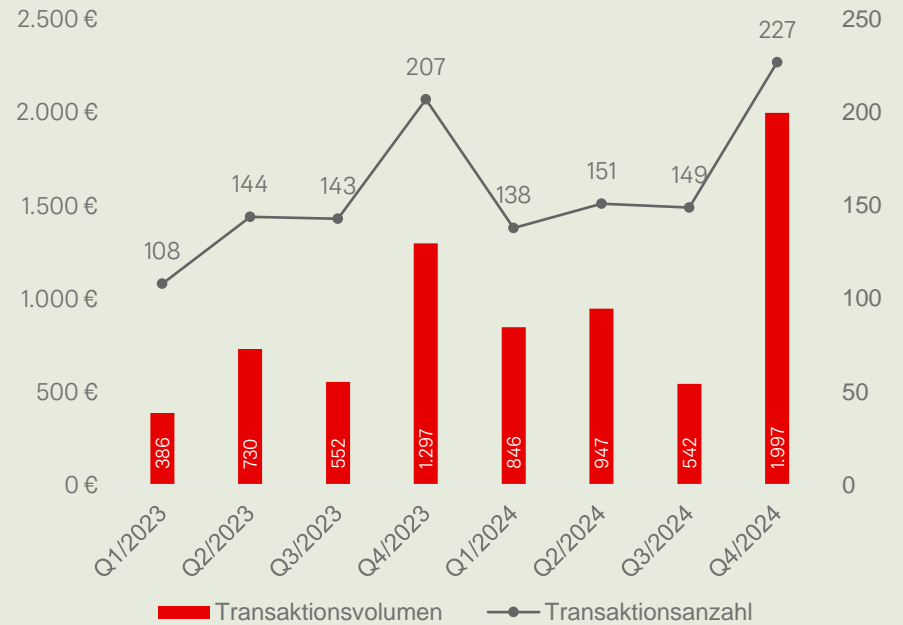
Das Transaktionsvolumen auf dem Berliner Wohninvestmentmarkt ist 2024 um 46,2 % auf 4,33 Milliarden Euro gestiegen.

# Transaktionsvolumen Wohnen

Entwicklung Transaktionsvolumen



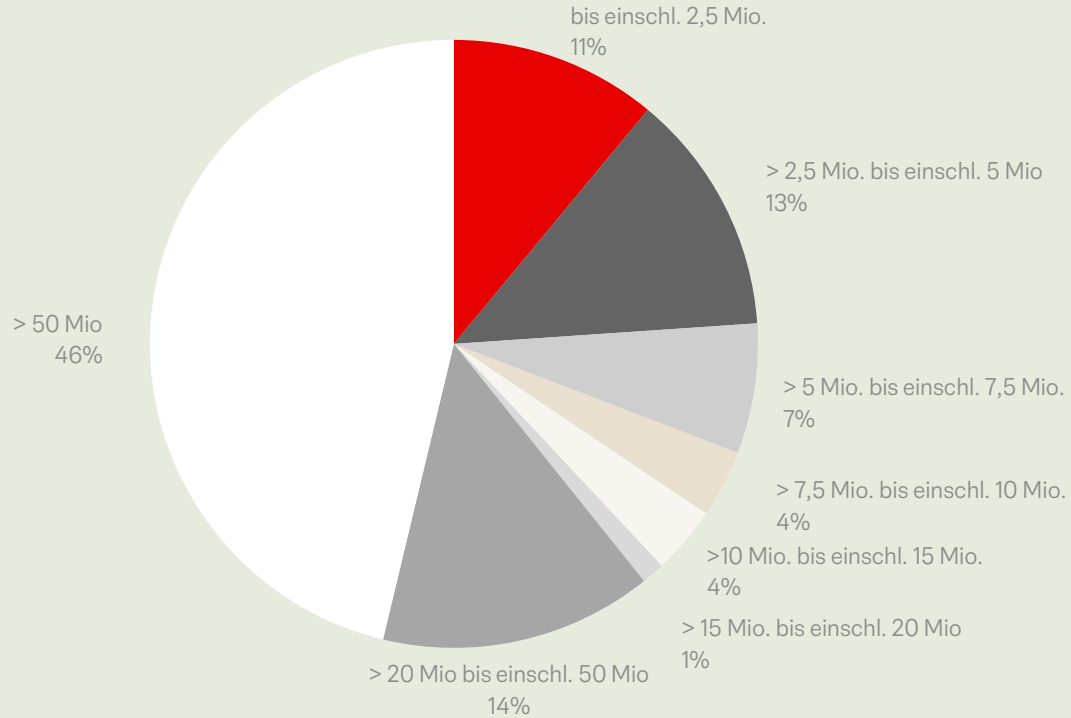
Transaktionsvolumen seit Q1/2023



Source(s): Gutachterausschuss Berlin

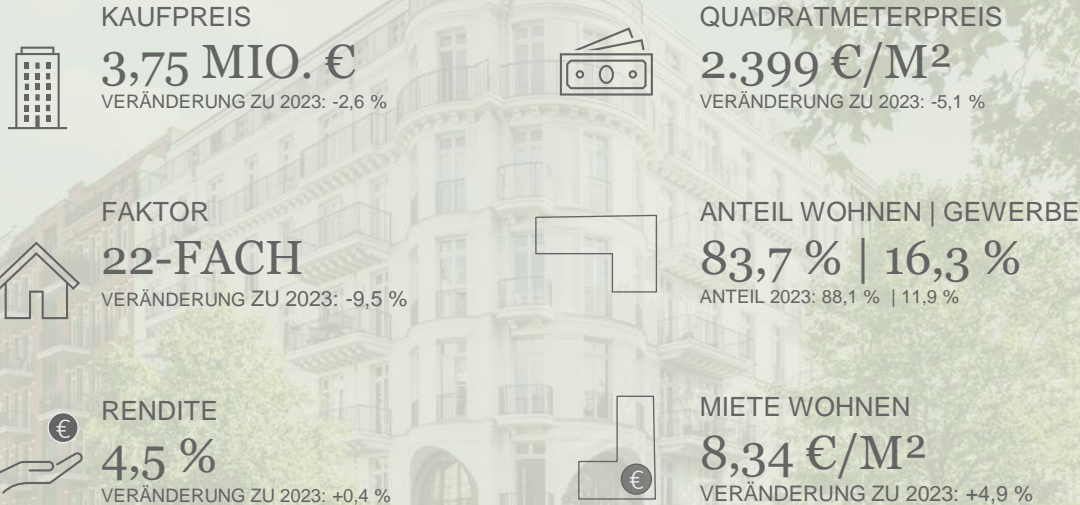


# Transaktionsvolumen nach Preisclustern (Markt) 2024



Source(s): Gutachterausschuss Berlin, Stand 15.1.2025

# Durchschnittlich gehandeltes Wohn- und Geschäftshaus 2024



Source(s): Engel & Völkers Commercial, eigene Daten

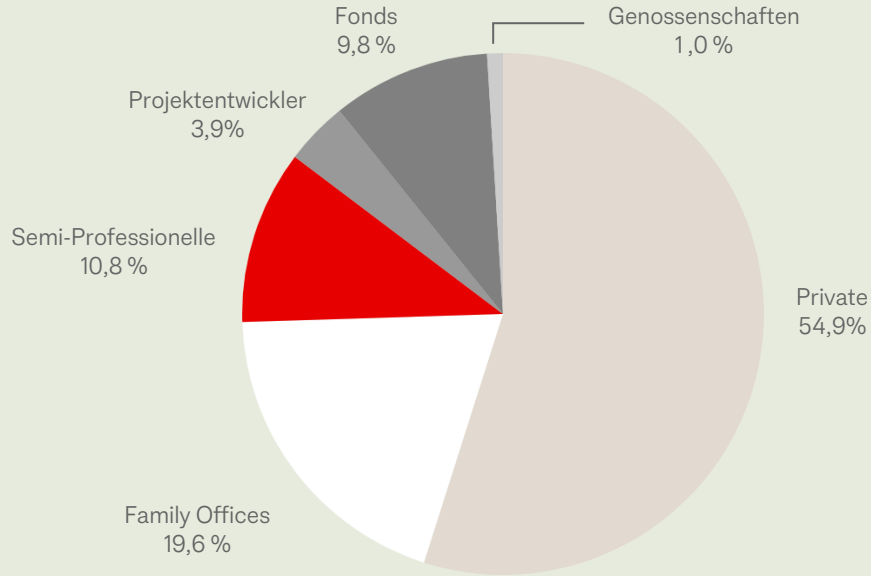
Berlin. Ganz privat.

75 %

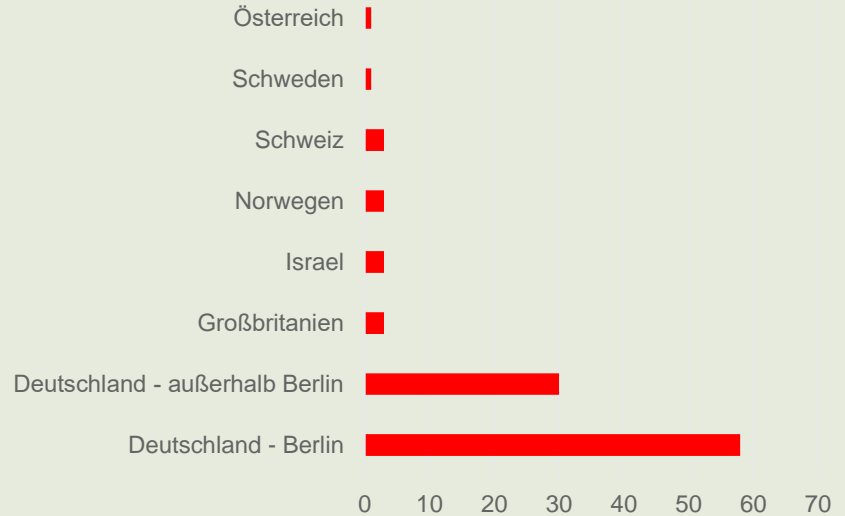
der Käufer von Berliner Wohn- und Geschäftshäusern in 2024 waren private Investoren oder Family Offices.

# Käufergruppen und Herkunft der Käufer

Käufergruppen WGHs 2024



Herkunft der WGH Käufer 2024



Source(s): Engel & Völkers Commercial, eigene Daten

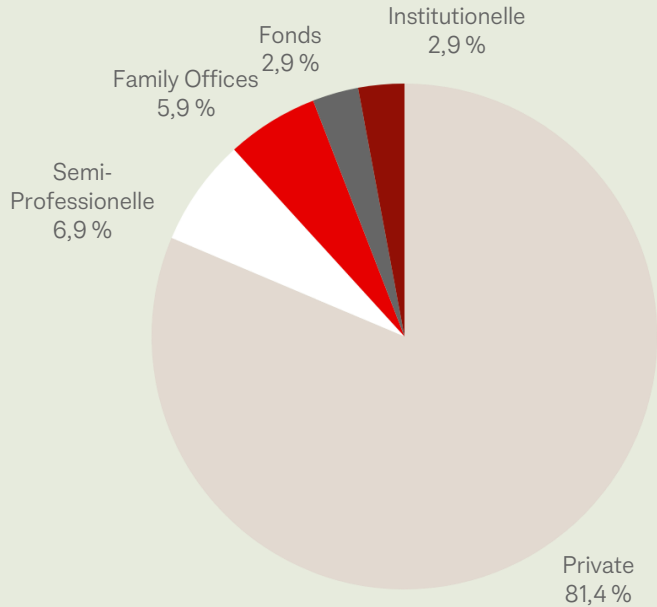
# Eine Liebe, die lange hält

# 17

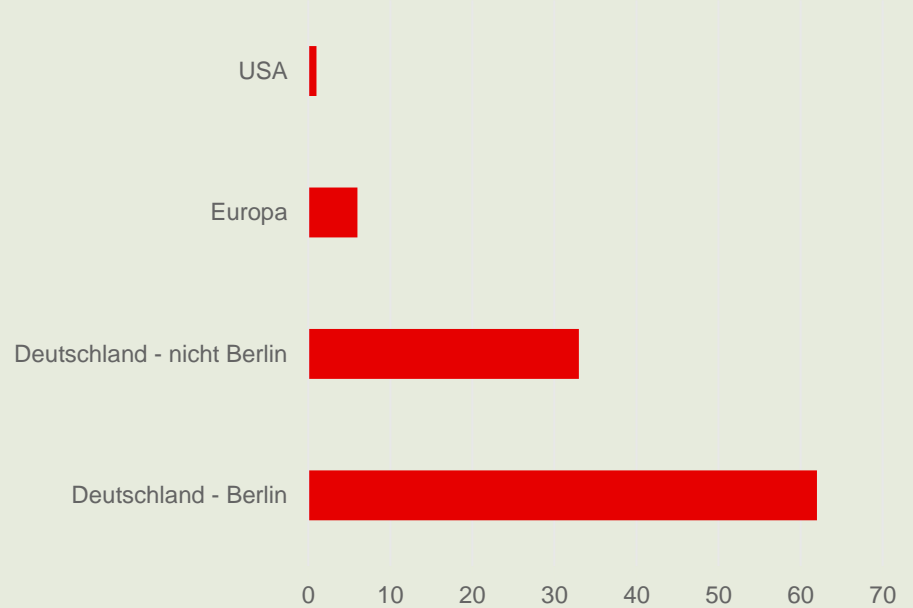
Jahre hatten Verkäufer von Berliner Wohn- und Geschäftshäusern ihre Objekte durchschnittlich im Bestand.

# Verkäufergruppen und Herkunft der Verkäufer

Verkäufergruppen WGHs 2024



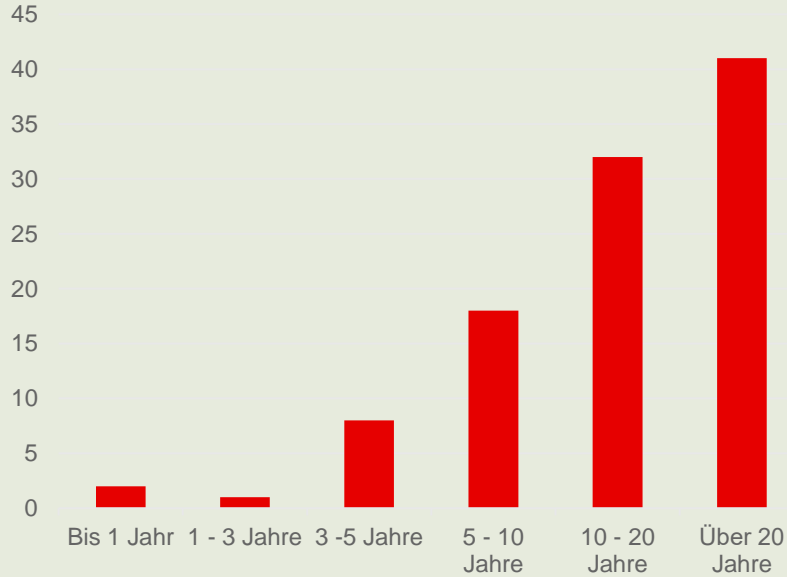
Herkunft der WGH-Verkäufer 2024



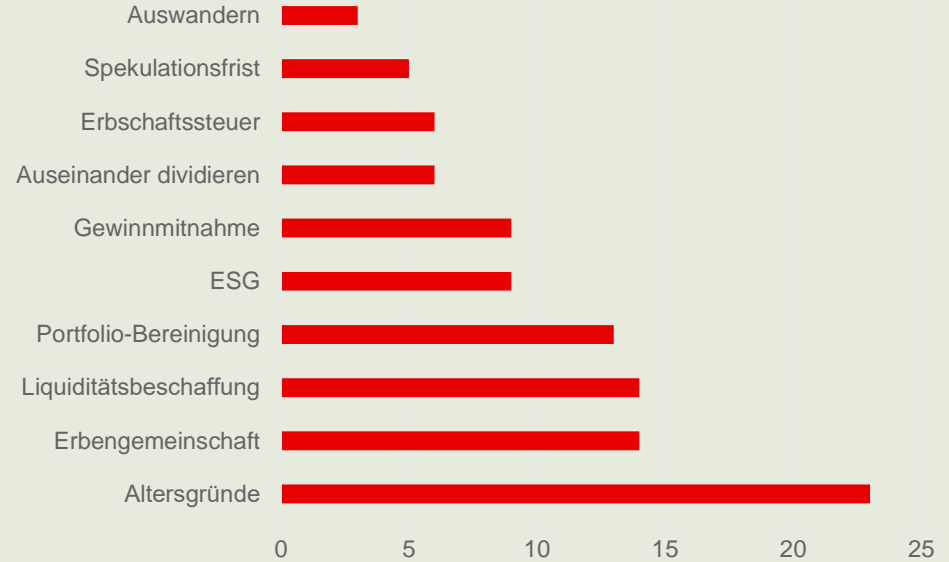
Source(s): Engel & Völkers Commercial, eigene Daten

# Haltedauer und Gründe für den Verkauf

Haltedauer vor Verkauf Wohn- und Geschäftshäuser 2024



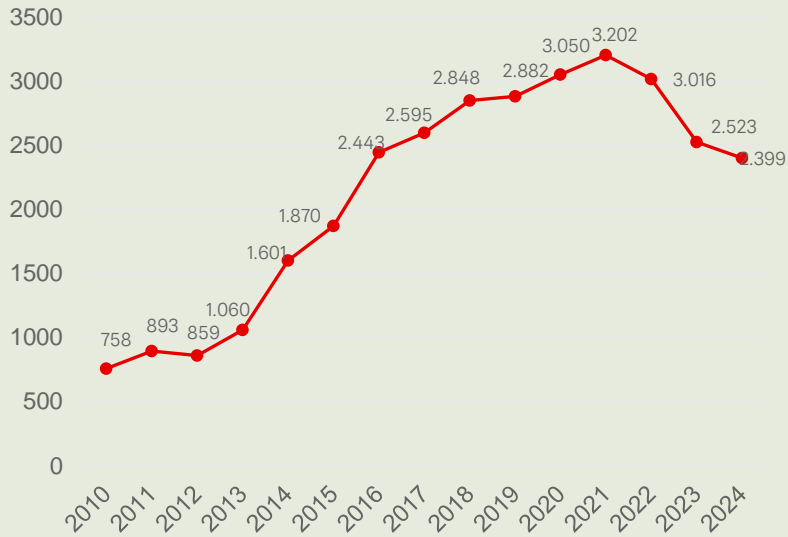
Verkaufsgründe Wohn- und Geschäftshäuser 2024



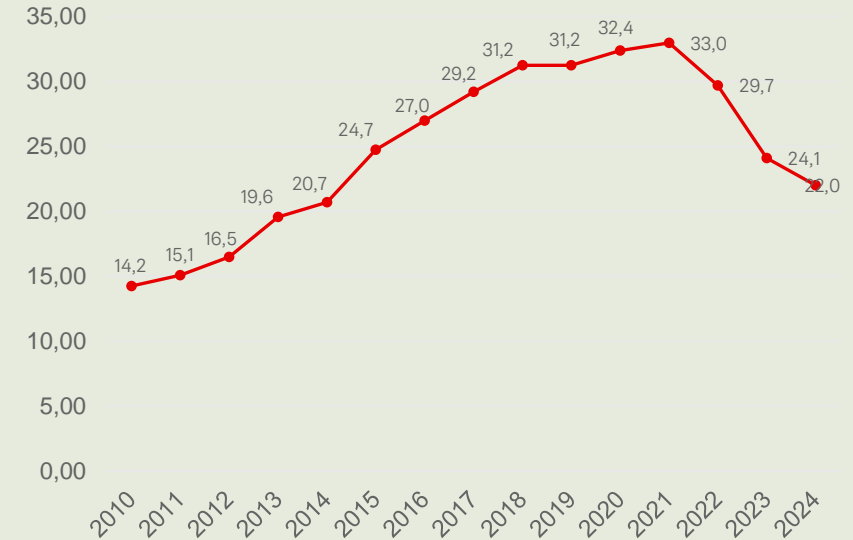
Source(s): Engel & Völkers Commercial, eigene Daten

# Durchschnittliche Kaufpreise und Faktoren für WGH's

Entwicklung durchschnittliche Kaufpreise für Wohn- und Geschäftshäuser



Entwicklung der Faktoren für Wohn- und Geschäftshäuser



Source(s): Engel & Völkers Commercial, eigene Daten



# Ausblick 2025

## Zinsentwicklung

- Bauzinsen weiterhin wesentliches Kriterium für Preisbildung
- Eigenkapitalquoten für Private bei ca. 50%

## ESG

- Auch für Private sind Energieeffizienz und ESG keine „Nice-to-haves“ mehr, sondern „Must-haves“
- ESG DD fester Bestandteil der meisten Ankaufsprüfungen

## Neubau

- „Hohe Materialkosten, aufwendige Bürokratie und überzogene Standards“
- Baugenehmigungen über die letzten zwei Jahre halbiert

## Marktgeschehen

- Die Privaten haben 2023 und 2024 den WGH-Markt geprägt
- Starke Zunahme an Residential Investment Transaktionen
- Sowohl auf der An-als auch der Verkaufseite für 2025 deutlich mehr Aktivitäten bei Institutionellen zu erwarten





## **Benjamin Rogmans**

**Berlin Commercial**

Benjamin.Rogmans@engelvoelkers.com | Telefon +49-(0)30-20 34 60 | [engelvoelkers.com/berlincommercial](https://engelvoelkers.com/berlincommercial)

# Marktlage und Perspektiven

Jetzt downloaden:



[www.engelvoelkers.berlin/marktlage](http://www.engelvoelkers.berlin/marktlage)

