



Der Berliner Immobilienmarkt zeigt sich aktuell verhalten optimistisch | Foto: gopixa, Canva

## Vorsichtiger Optimismus auf dem Berliner Immobilienmarkt

28. April 2025

*Vier von fünf Investoren und Eigentümer rechnen mit stabilen oder steigenden Preisen für Wohn- und Geschäftshäuser in diesem Jahr. Dies ergab eine Umfrage des Maklerhauses Engel & Völkers Commercial Berlin. Eine Kostenentlastung hingegen erscheint weniger wahrscheinlich. Etwas mehr als die Hälfte der befragten privaten und institutionellen Investoren geht außerdem von einer weiter zunehmenden Nachfrage nach Mehrfamilienhäusern aus.*

Benjamin Rogmans, Geschäftsführer des Maklerhauses Engel & Völkers, kommentiert die Analyse verhalten optimistisch: „Der Transaktionsmarkt für Wohn- und Geschäftshäuser ist sehr lebendig. Wir sehen eine zunehmende Nachfrage von internationalen Investoren.“

Dies zeigt, dass Deutschland und insbesondere Berlin attraktiv sind, trotz der anhaltenden Wirtschaftsschwäche. Die zunehmende Nachfrage bewegt auch private Eigentümer dazu, ihre Objekte aktiv an den Markt zu bringen.“

### **Finanzierungskosten und Sanierungen**

Bei der wichtigen Frage zur Entwicklung der Finanzierungskosten gehen die Investoren überwiegend von einer positiven Entwicklung aus: 41,2 Prozent erwarten gleichbleibende Zinssätze, wohingegen 24,6 Prozent mit weiter sinkenden Zinsen rechnen. Nur 2,6 Prozent erwarten einen deutlichen Anstieg der Zinsen. „Die Entwicklung der Finanzierungskosten ist nach wie vor ein entscheidender Einflussfaktor auf die Marktentscheidungen“, so Rogmans.

Beim Thema energetische Sanierungen zeigen sich hingegen große Unsicherheiten, u.a. auch wegen der Ungewissheit, wie die neue Bundesregierung mit Förderprogrammen umgehen wird. Nur eine knappe Mehrheit von rund 53 Prozent zeigt sich generell bereit, Geld in neue Fenster, Dämmung und Fassade zu investieren, um die energetische Effizienz zu steigern. Dagegen lehnen rund 28 Prozent diese Maßnahmen eher ab, und rund 19 Prozent zeigen sich offen unsicher. „Die Umfrageergebnisse spiegeln die Unsicherheit der Eigentümer beim Thema ESG (Environmental Social Governance ~ Nachhaltigkeitskriterien) und hinsichtlich der künftigen politischen Ausgestaltung wider. Hier wird von vielen weiter abgewartet“, so Rogmans.

### **Wenig Verkauf, mehr Erhalt**

In einem anderen Teil der Umfrage gaben über 80% an, keine kurzfristigen Verkäufe tätigen zu wollen, sondern auf den Erhalt des Bestandes zu setzen bzw. das Geschehen auf dem Markt abzuwarten oder gar Zukäufe zu tätigen. Knapp 32% planen Zukäufe, während nur 15,8 Prozent Verkäufe in Betracht ziehen. Dies sei nach Experteneinschätzung „ein überdurchschnittlicher Wert angesichts des traditionell geringen Transaktionsvolumens, der bei ein bis zwei Prozent liegt im Berliner Bestand.“  
(mz)