

Wohneinheiten) mit einem Volumen von etwa 1,8 Milliarden Euro gehandelt. Gegenüber dem Vorjahr mit rund 2,3 Mrd. Euro ist dies ein erneuter Rückgang – um 23 Prozent. Vor dem Hintergrund des veränderten Zinsumfeldes gab es einen Anstieg eigenkapitalstarker Investoren, während institutionelle Akteure weiterhin Zurückhaltung üben.

gleichzeitig weiterhin zu geringem Wohnungsneubau überzeugt und begreifen den aktuellen Marktzyklus zunehmend als Chance.

Die schwierige Finanzierungssituation bleibt auch 2024 aufgrund mehrerer Faktoren erhalten: stark gestiegene Zinsen – wenn auch aktuell mit wieder sinkender Tendenz –, eine hohe Unsicherheit bei der Wohnungsbauförderung, unklare

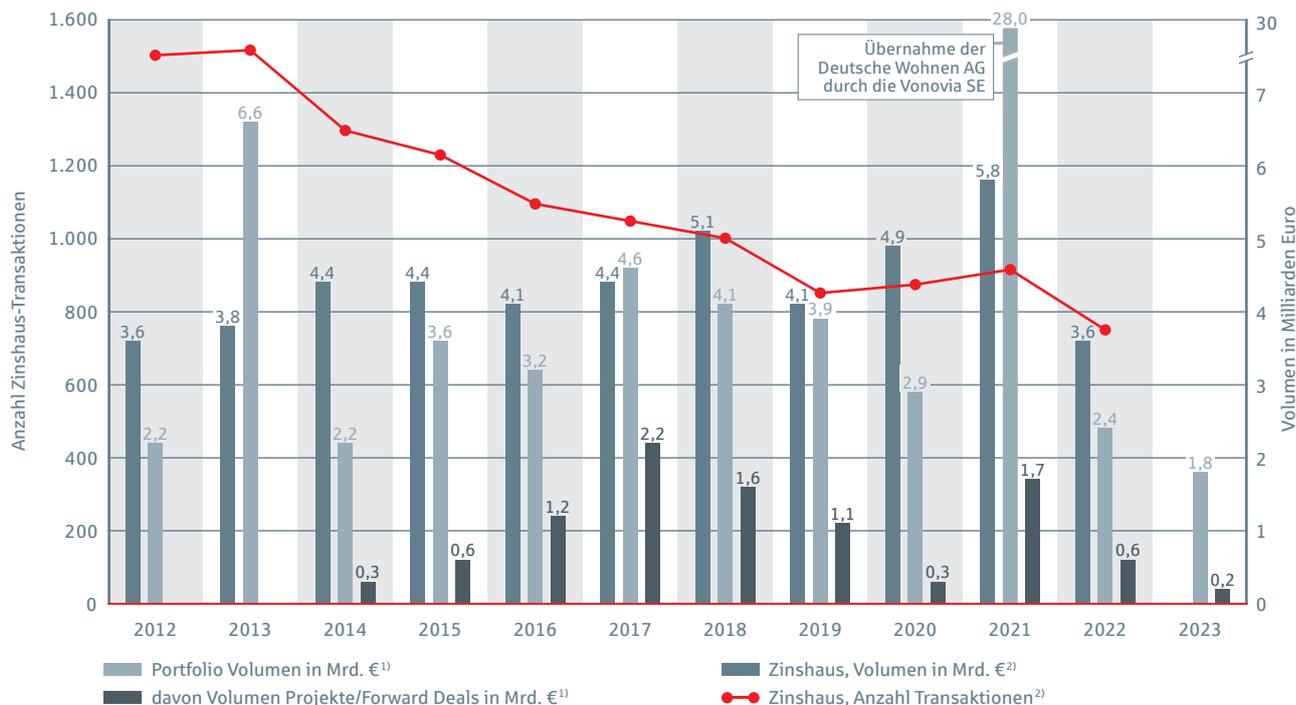
„Angesichts der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen gab es am Immobilientransaktionsmarkt deutliche Rückgänge, nicht nur in Berlin.“

Wie schon 2022, wurde auch das Transaktionsjahr 2023 geprägt durch die Zinspolitik der Europäischen Zentralbank infolge der Inflation und die deutliche Differenz bei den Preisvorstellungen zwischen Käufer und Verkäufer. Wesentlichen Einfluss übten zudem der andauernde Ukraine-Krieg und Spannungen in Nah-Ost, aber auch Unsicherheiten infolge des GEG, das zu einem Vertrauensverlust bei Investoren geführt hat.

Internationale Investoren sind von den nach wie vor starken Fundamentaldaten in den deutschen Metropolen und insbesondere in Berlin mit steigenden Mieten und sinkendem Leerstand bei

Anforderungen für (ESG-)Sanierungen und fehlender Spielraum im Bundeshaushalt für Fördermaßnahmen. Der Neubau wird folglich noch weiter einbrechen. Das zeigte sich auch bereits am Investmentmarkt. Auf Projektentwicklungen – also Forward Deals und Forward Fundings – entfielen 2023 in Berlin weniger als 200 Millionen Euro. 2022 waren es noch 702 Millionen Euro. Im Berliner Umland (Brandenburg) wurde insgesamt ein Transaktionsvolumen von rund 300 Millionen Euro registriert. ■

Transaktionsvolumen Mehrfamilienhäuser in Berlin



1) mit mehr als 50 WE, bei überregionalen Portfolios nur Berlin-Anteil 2) inklusive gemischtgenutzte Wohn- und Geschäftshäuser; exkl. Paketverkäufe
 Quellen: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Berlin, CBRE (Für die Richtigkeit der Angaben übernehmen wir keine Gewähr); Bearbeitung: CBRE