Transaktionsmarkt Wohnportfolios Deutschland

H1 2025

Your space is our mission.

Wenn umfassendes Knowhow ineinandergreift, wird Ihre Vision zu Realität.

Für weitere Informationen rufen Sie uns gerne an. Bei uns begegnen Sie Fachleuten, die Sie gerne mit ihrem Wissen unterstützen. Wir freuen uns auf Sie.

DR. KONRAD KANZLER
Head of Research
+ 49 (0) 69 970505-614
konrad.kanzler@nai-apollo.de

DR. MARCEL CROMMEN
Managing Partner
+ 49 (0) 69 970505-143
marcel.crommen@nai-apollo.de

STEFAN MERGEN
Managing Partner Valuation
+ 49 (0) 69 970505-613
stefan.mergen@nai-apollo.de

KALINA ATANASOVA
Principal Consultant Research
+ 49 (0) 69 970505-623
kalina.atanasova@nai-apollo.de

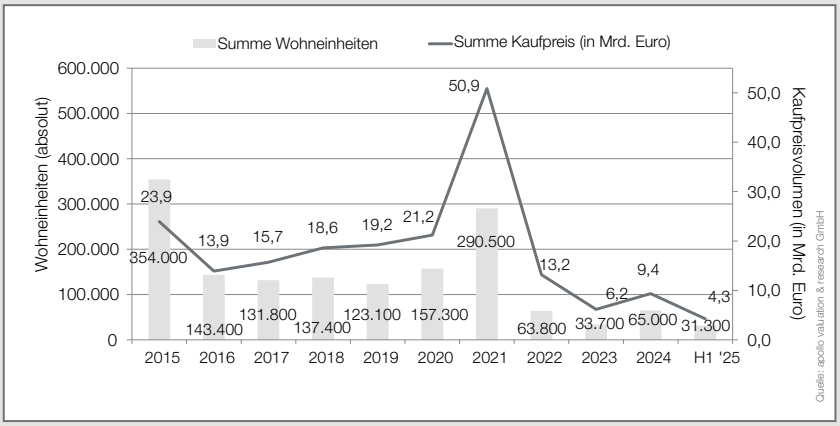
NAI apollo

Marktüberblick H1 2025

Transaktionsvolumen	Transaktionsvolumen mit 4,3 Mrd. Euro übertrifft den Vorjahreswert um 33 %
Wohneinheiten	Anzahl gehandelter Einheiten im Vergleich zur Jahresmitte 2024 um rund 64 Prozent auf 31.300 gestiegen
Räumlicher Fokus	Metropolen und vor allem Berlin im Fokus der Nachfrage
Investorentyp	Offene Immobilienfonds & Spezialfonds stärkste Akteure auf Käufer- und Verkäuferseite
Investorenherkunft	Deutsche Investoren dominieren den Markt, aber gesteigerte Aktivitäten ausländischer Investoren bei großvolumigen Portfolios

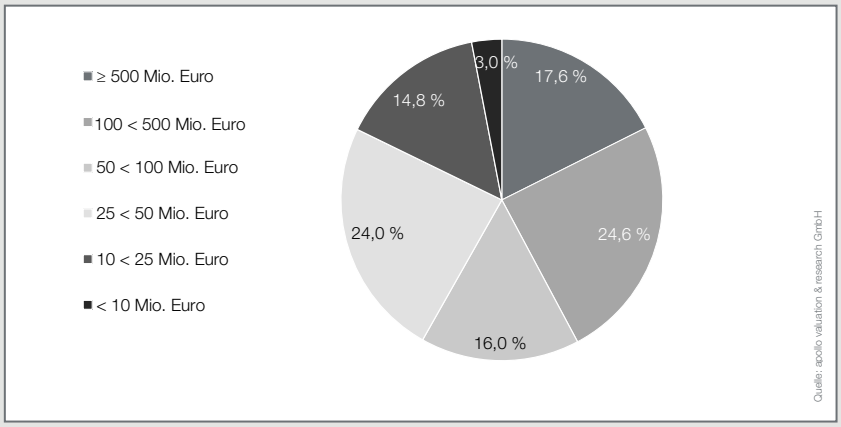
Quelle: apollo valuation & research GmbH

Transaktionen 2015 - 2025



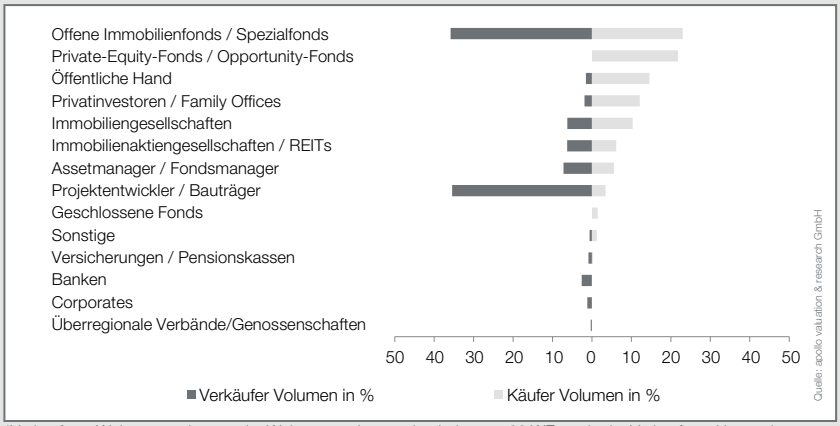
Quelle: apollo valuation & research GmbH

Transaktionsvolumen nach Größenklassen H1 2025



Quelle: apollo valuation & research GmbH

Transaktionsvolumen nach Investorentyp H1 2025



Quelle: apollo valuation & research GmbH

*Verkauf von Wohnungspaketen oder Wohnungsanlagen mit mindestens 30 WE sowie der Verkauf von Unternehmensanteilen, durch die eine Kontrollmehrheit übernommen wird; ohne Börsengänge

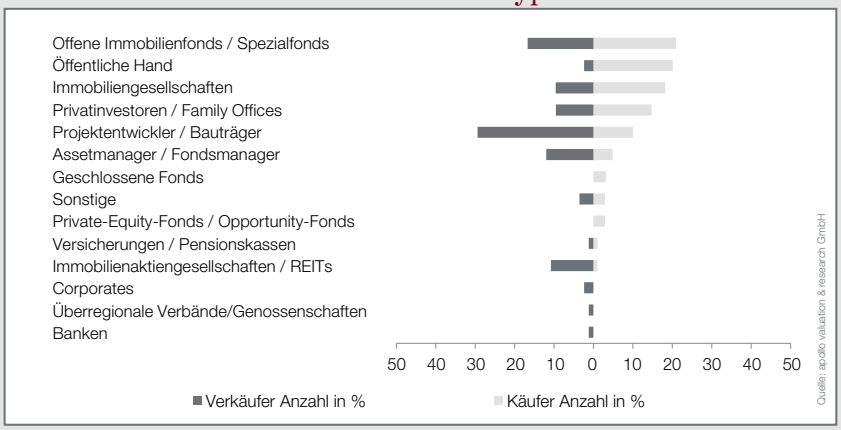
Nach einem dynamischen Jahresauftakt verzeichnete der deutsche Transaktionsmarkt für Wohnportfolios* im zweiten Quartal 2025 ein leicht rückläufiges Investmentvolumen. Während im ersten Quartal mit dem Verkauf von rund 8.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten aus dem offenen Immobilienfonds UniImmo: Wohnen ZBI eine Großtransaktion zu einem Gesamtumsatz von 2,3 Mrd. Euro geführt hat, fehlte hingegen im zweiten Quartal ein vergleichbarer Abschluss, mithin das Transaktionsvolumen auf 2,0 Mrd. Euro zurückging.

Das Transaktionsvolumen der ersten Jahreshälfte mit insgesamt 4,3 Mrd. Euro übertrifft den Vorjahreswert um 33 % sowie das Ergebnis des gleichen Zeitraums 2023 um 30 %. Auch der Anstieg der gehandelten Einheiten um 64 % im Vergleich zum Vorjahr auf rund 31.300 unterstreicht die höhere Marktdynamik im Vergleich zu den Vorjahren. Längerfristige Vergleiche aber bringen Ernüchterung. So liegt das Ergebnis deutlich unter dem Durchschnitt der vorangegangenen fünf ersten Jahreshälften von 7,3 Mrd. Euro.

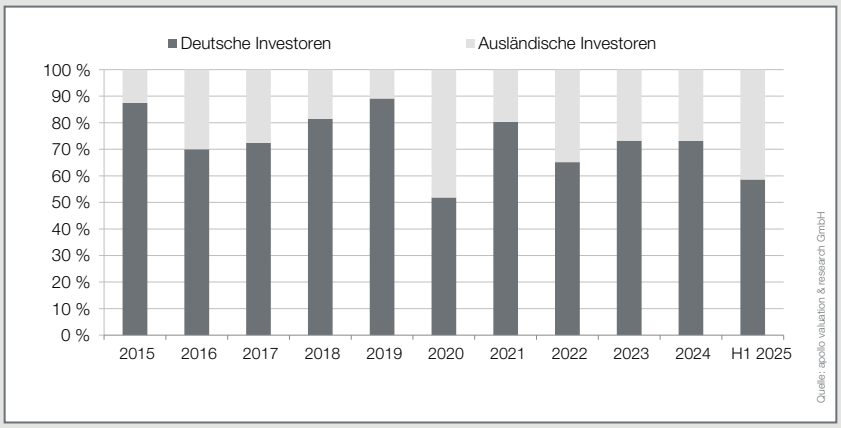
Die derzeitige Stimmung auf dem Transaktionsmarkt für Wohnportfolios kann als verhalten optimistisch bezeichnet werden. Die Bauzinsen weisen in den letzten Monaten eine Stabilisierung auf. Gleichzeitig wirken sich vor allem die konjunkturellen und geopolitischen Risiken sowie eine weiterhin konservative Kreditvergabe der Banken dämpfend auf das Marktgeschehen aus. Positive Einflüsse resultieren aus dem weiterhin hohen Wohnraumbedarf, der dynamischeren Marktaktivität seitens institutioneller Anleger sowie den steigenden Mieten und Preisen. So hat auch das Interesse von Investoren – insbesondere aus dem Ausland, die den deutschen Markt für Wohnportfoliotransaktionen als sicheren Hafen betrachten – in den vergangenen Monaten wieder zugenommen.

Bei Unterscheidung der erfassten Transaktionen nach Größenclustern, verzeichnet insbesondere das mittlere Marktsegment zwischen 25 und 50 Mio. Euro einen

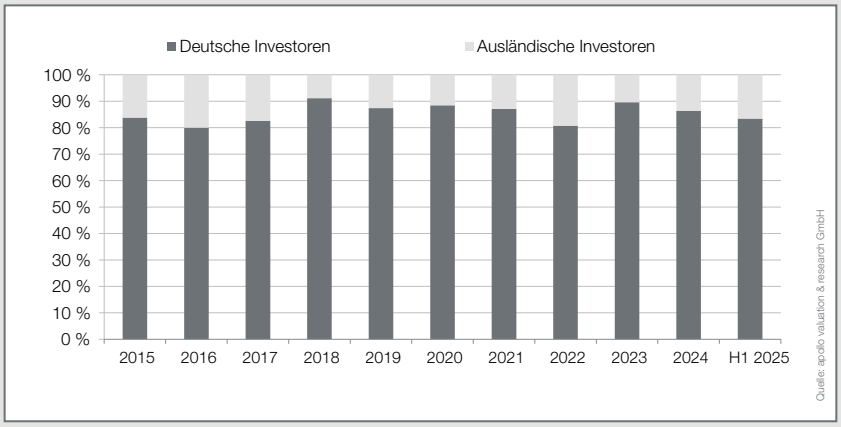
Transaktionsanzahl nach Investorentyp H1 2025



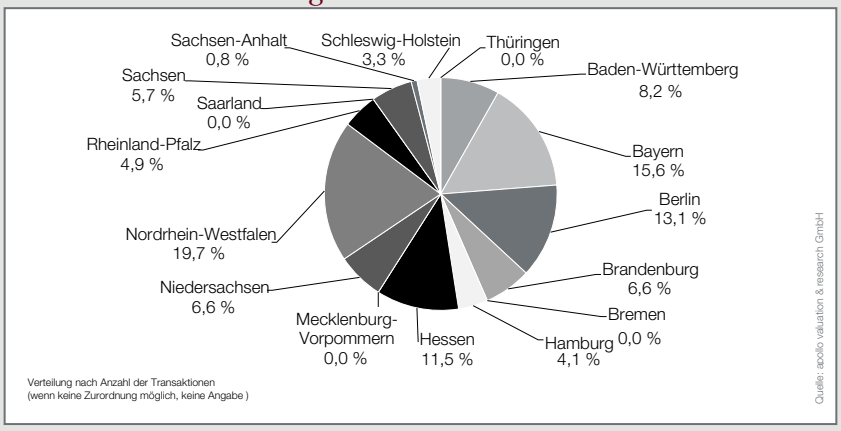
Transaktionsvolumen nach Investorenherkunft 2015 – 2025



Transaktionsanzahl nach Investorenherkunft 2015 – 2025



Transaktionsverteilung H1 2025



deutlichen Umsatzzuwachs. Mit einem Marktanteil von 24,0 % im ersten Halbjahr 2025 (H1 2024: 12,5 %) stellt es die zweitstärkste Klasse dar. Hier stieg das Transaktionsvolumen auf knapp über 1 Milliarde Euro – ein Plus von mehr als 620 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahr. Treiber dieser Entwicklung war vor allem die Nachfrage nach Core- und Core-Plus-Objekten. Ein vergleichbares Ergebnis zeigt sich im umsatzreichsten Portfoliosegment zwischen 100 und 500 Mio. Euro, in das 1,05 Mrd. Euro geflossen sind (H1 2024: 894 Mio. Euro). Auffällig ist zudem der starke Anstieg bei Transaktionen zwischen 50 und 100 Mio. Euro, bei denen das Transaktionsvolumen um 60,5 % zulegte. Im Gegensatz dazu verzeichneten kleinere Portfolios unter 10 Mio. Euro einen Rückgang – im Jahresvergleich sank hier das Transaktionsvolumen um 47,3 %.

In den ersten sechs Monaten 2025 sind insbesondere Offene Immobilienfonds und Spezialfonds mit ausgeprägten An- und Verkaufsaktivitäten in Erscheinung getreten. Zur Jahresmitte hin wurde vor allem auf der Verkaufsseite ein markantes Wachstum verzeichnet. Das Volumen stieg von 41 Mio. Euro zur Vorjahresmitte auf 1,53 Mrd. Euro. Einen maßgeblichen Anteil daran hatten die Verkäufe großvolumiger Portfolios aus dem Bestand des ZBI-Union-Investment-Bündnisses. Damit erreicht diese Investorengruppe die Spitzenposition im aktuellen Sell-Side-Ranking, dicht gefolgt von den im letzten Jahr führenden Projektentwicklern, die in H1 2025 Objekte mit einem Gesamtvolumen von 1,51 Mrd. Euro veräußert haben.

Auch auf der Käuferseite verzeichnen Offene Immobilienfonds und Spezialfonds einen deutlichen Aufstieg und lösen die bislang führende Gruppe der Private-Equity- und Opportunity-Fonds aus dem ersten Quartal 2025 an der Spitze ab. Ihr Transaktionsvolumen stieg von rund 260 Mio. Euro im ersten Halbjahr 2024 auf 980 Mio. Euro zur Jahresmitte 2025. Private-Equity- und Opportunity-Fonds belegen nun Platz zwei, konnten jedoch zum Vorjahr ebenfalls

robust zulegen. Ihr Ankaufsvolumen stieg von rund 110 Mio. Euro im Vorjahreszeitraum auf aktuell 930 Mio. Euro. Eine leichte Belebung im Vergleich zum Vorjahr ist auch im Handel mit Projektentwicklungen zu beobachten. Die Konsolidierung im Projektentwicklungsmarkt nähert sich der finalen Phase. So ist der Umsatz mit Forward-Deals im Vergleich zum Vorjahr um 25,2 % auf 1,1 Mrd. Euro gestiegen, was einem Marktanteil von 25,9 % (H1 2024: 27,4 %) entspricht. Allerdings bleiben diesbezügliche Ergebnisse früherer Zeiten, wie unter anderem im ersten Halbjahr 2022 mit 3,4 Mrd. Euro, unerreicht. Besonders gefragt sind Neubauentwicklungen mit nachhaltigen Baustandards und höheren Anteilen sozial geförderten Wohnraums, wobei weiterhin die öffentliche Hand käuferseitig verstärkt in Erscheinung tritt. Angesichts anhaltend hoher Baukosten und langer Genehmigungszeiten richtet sich der Blick vieler Investoren zunehmend auf serielle Sanierungen und modulare Aufstockungen. Der Trend bei Projektentwicklern geht klar in Richtung Bauen im Bestand – auch als Reaktion auf die zunehmende Verknappung von Bauland.

Die Betrachtung der Herkunft der Investoren zeigt im Jahresvergleich eine signifikante Zunahme des Engagements ausländischer Anleger. Ihr Investitionsvolumen stieg von 708 Mio. Euro auf nahezu 1,8 Mrd. Euro. Inländische Investoren behaupten allerdings auch zur Jahresmitte 2025 ihre dominierende Marktposition. Mit einem Transaktionsvolumen von rund 2,5 Mrd. Euro verzeichnen sie zwar eine Stagnation gegenüber dem Vorjahr, doch ihr Marktanteil bleibt mit 58,6 % weiterhin hoch – auch wenn er im Vergleich zum ersten Halbjahr 2024 um 19,3 Prozentpunkte spürbar gesunken ist.

Die Rahmenbedingungen auf dem Wohnportfoliomarkt zeigen zur Jahresmitte 2025 ein gemischtes Bild. Es eröffnen sich Chancen durch gestiegenes Investorenvertrauen seitens institutioneller Großanleger, doch stellen weiterhin die restriktiven Finanzierungsbedingungen ein deutliches Hemmnis dar. Auch die konjunkturellen und geopolitischen Unsicherheiten bleiben nicht ohne Einfluss. Hingegen wird das Marktgeschehen in einer Vielzahl deutscher Städte von einer positiven Mietpreisentwicklung und einem anwachsenden nutzerseitigen Nachfrageüberhang gestützt.

Der geplante Bau-Turbo der Regierung könnte sich in langfristiger Sicht als Katalysator für Investitionen in Wohnimmobilien auswirken. Schnellere Genehmigungen und geringere Planungskosten werden die Renditeaussichten verbessern, während gezielte Fördermittel und erleichterte Nachverdichtung Investoren neue Chancen im urbanen Raum eröffnen werden.

Der Fokus hat sich zunehmend auf langfristig ausgerichtete Anlagestrategien sowie auf nachhaltige und soziale Neubauprojekte verlagert, bei denen vermehrt auf serielle und modulare Bauweisen aufgrund der hohen Baukosten im konventionellen Bau gesetzt werden wird. Gleichzeitig besteht Interesse an Bestandsimmobilien in Metropolen und deren Umland, vor allem aus dem Value-Add-Bereich. Diese Objekte werden häufig im Rahmen von Manage-to-Green-Strategien im Portfolio gehalten. Eine spürbare Zunahme des Transaktionsvolumens wird allerdings voraussichtlich erst ab dem Jahr 2026 einsetzen. Zwar sind auch wieder Megatransaktionen in der Diskussion – so denkt Medienberichten zufolge die Adler Group über den Verkauf ihres gesamten Berliner Wohnungsbestands mit rund 18.000 Einheiten nach – kurzfristige Entscheidungen sind hier aber unwahrscheinlich. Für das Gesamtjahr 2025 wird infolgedessen ein Investmentvolumen von rund 10 Mrd. Euro und damit auf dem Niveau des Vorjahres prognostiziert.

NAI apollo

DIENSTLEISTUNGEN
- ASSET MANAGEMENT
- BEWERTUNG
- CORPORATE SERVICES
- FINANZIERUNG
- INVESTMENT
- RESEARCH
- VERMIETUNG

ASSETKLASSEN
- BÜRO
- DATA CENTER
- EINZELHANDEL
- HEALTHCARE
- HOTEL
- INDUSTRIE/LOGISTIK
- LIFE SCIENCE
- MIKROWOHNEN
- WOHNEN

STANDORTE
- BERLIN
- BONN/KÖLN
- ERFURT
- ESSEN/MÜHLHEIM
- FRANKFURT a. M.
- KÖNIGSTEIN i. T.
- MANNHEIM
- MÜNCHEN
- STUTTGART
- ULM

INHABERGEFÜHRT, PERSÖNLICH ENGAGIERT

TRANSPARENTE UND VERTRAUENSVOLLE ZUSAMMENARBEIT

INTERNATIONAL VERNETZT

ESG-KONFORME UNTERNEHMENS-PHILOSOPHIE

GROßE LOKALE MARKTEXPERTISE

UMFASSENDES LEISTUNGSSPEKTRUM

AUßERGEWÖHNLICH ZUVERLÄSSIG

Copyright © NAI apollo, 2025. Dieser Bericht dient ausschließlich Informationszwecken. Er wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt und basiert auf Informationen aus Quellen, die wir für zuverlässig erachten, aber für deren Genauigkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit wir keine Gewähr übernehmen. Annahmen, Zahlen und Prognosen in diesem Dokument dienen nur der Orientierung. Dieser Bericht verfolgt nicht das Ziel, den Kauf oder Verkauf einer bestimmten Finanzanlage zu fördern und ist daher nicht als ein solches Angebot zu verstehen. Der Leser dieses Berichtes muss seine eigenen unabhängigen Entscheidungen hinsichtlich Richtigkeit und Vollständigkeit treffen. NAI apollo übernimmt keine Haftung für direkte oder indirekte Schäden, die aus Ungenauigkeiten, Unvollständigkeiten oder Fehlern in diesem Bericht entstehen. Wir behalten uns das Recht vor, jederzeit Änderungen und/oder Ergänzungen an den enthaltenen Informationen vorzunehmen. Weder der Bericht, noch Teile hieraus dürfen ohne die schriftliche Zustimmung von NAI apollo publiziert, vervielfältigt oder weitergegeben werden.

Member of NAI Partners Germany