

Auf einen Blick – Stand und Ausblick

Transaktionsvolumen	6,3 Mrd. Euro	➡
Gehandelte Wohneinheiten	42.600	➡
Anteil Projektentwicklungen	33,3 %	➡
Anteil Käufer Ausland	38,4 %	➡
Stärkste Käufergruppe	Offene Immobilienfonds & Spezialfonds	
Räumlicher Fokus	Metropolen, Berlin als Hotspot	

Die Marktaktivitäten auf dem deutschen Wohnportfoliotransaktionsmarkt (ab 30 Wohneinheiten) sind im dritten Quartal 2025 mit einem Transaktionsvolumen von rund 2 Mrd. Euro auf dem verhaltenen Niveau des Vorquartals verblieben. Gegenüber dem dritten Quartal 2024 bedeutet dies einen Rückgang von 25,3 %. Für das Gesamtjahr zeigt sich bis dato jedoch ein positiveres Bild: mit insgesamt 6,3 Mrd. Euro und 42.600 verkauften Wohneinheiten liegt das Transaktionsvolumen 6,1 % über dem Vorjahreswert. Sogar das Gesamtergebnis des Jahres 2023 wird bereits jetzt übertroffen (2023: 6,2 Mrd. Euro, 33.700 Wohneinheiten).

Im Vorjahresvergleich zeigt sich eine Verschiebung der Marktaktivitäten hin zu mittelgroßen Portfoliotransaktionen. Vor allem das Segment zwischen 25 und 50 Mio. Euro sticht heraus. Mit einem Marktanteil von 23,0 % wuchs das gehandelte Volumen um 145,1 % auf 1,5 Mrd. Euro. Auch Deals im Bereich von 50 bis 100 Mio. Euro konnten zulegen, wenn auch moderater – das Investmentvolumen stieg um 46,8 % auf 1,1 Mrd. Euro. Das umsatzstärkste Cluster blieb jedoch das Segment über 100 Mio. Euro. Mit 2,4 Mrd. Euro und einem Marktanteil von 38,8 % dominiert es weiterhin.

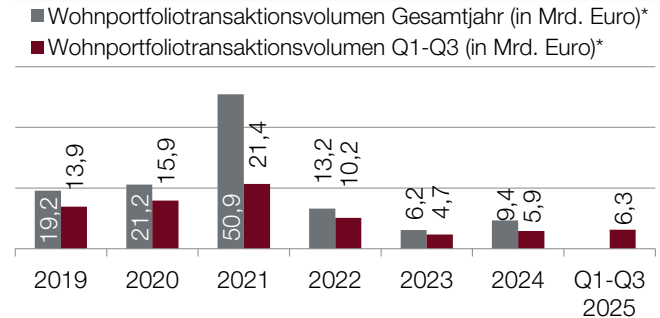
Zu den wichtigsten Käufergruppen zählen im bisherigen Jahresverlauf die offenen Immobilien- und Spezialfonds mit einem Marktanteil von 19,6 %. Ihr Ankaufovolumen sank jedoch von rund 1,3 Mrd. Euro im Vorjahr auf 1,2 Mrd. Euro in den ersten drei Quartalen 2025. Auf der Verkäuferseite konnten Projektentwickler und Bauträger deutlich zulegen. Ihr Volumen stieg zum Vorjahr um 39,8 % auf 2,8 Mrd. Euro.

Der Handel mit Projektentwicklungen hat trotz der schwierigen Rahmenbedingungen deutlich zugenommen. In den letzten drei Monaten hat sich das Halbjahresergebnis von 1,1 Mrd. Euro nahezu verdoppelt und erreicht damit rund 49 % des Gesamtvolumens des dritten Quartals 2025.

Ausblick

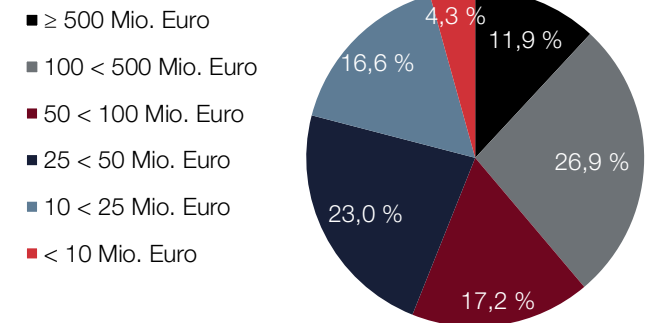
Der deutsche Wohnportfoliotransaktionsmarkt bleibt trotz wirtschaftlicher Unsicherheiten und geopolitischer Risiken gefragt, vor allem auch von internationalen Investoren, die Deutschland weiterhin als sicheren Hafen betrachten. Core-Assets und mittelgroße Portfolios mit einem Manage-to-Green-Ansatz bleiben bevorzugte Zielobjekte. Ein weiteres Augenmerk der Investoren liegt zunehmend auf nachhaltigen Neubauprojekten, teilweise mit einem hohen Anteil an gefördertem Wohnen. 2025 dürfte das Transaktionsvolumen im Bereich des Vorjahres liegen (9,4 Mrd. Euro).

Transaktionsvolumen 2019 - 2025

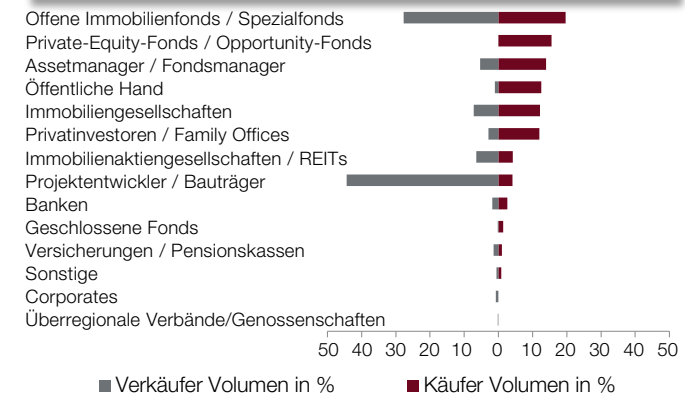


*Verkauf von Wohnungspaketen oder Wohnungsanlagen mit mindestens 30 WE sowie der Verkauf von Unternehmensanteilen, durch die eine Kontrollmehrheit übernommen wird.

Transaktionsvolumen nach Größenklassen



Transaktionsvolumen nach Investorentyp





DR. MARCEL CROMMEN

Managing Partner

+ 49 (0) 69 970 505-143

marcel.crommen@nai-apollo.de



STEFAN MERGEN

Managing Partner Valuation

+ 49 (0) 69 970 505-613

stefan.mergen@nai-apollo.de



DR. KONRAD KANZLER

Head of Research

+ 49 (0) 69 970 505-614

konrad.kanzler@nai-apollo.de



KALINA OTTO

Principal Consultant Research

+ 49 (0) 69 970 505-623

kalina.otto@nai-apollo.de



NAIapollo

Your space is our mission.

apollo real estate GmbH & Co. KG

Schillerstraße 20
60313 Frankfurt am Main

Telefon + 49 (0) 69 970 505-0
info@nai-apollo.de

www.nai-apollo.de



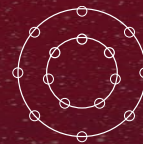
INHABERGEFÜHRT,
PERSÖNLICH ENGAGIERT



GROßE LOKALE
MARKTEXPERTISE



TRANSPARENTE UND
VERTRAUENSVOLLE
ZUSAMMENARBEIT



UMFASSENDES
LEISTUNGSSPEKTRUM



INTERNATIONAL
VERNETZT



AUßERGEWÖHNLICH
ZUVERLÄSSIG



ESG-KONFORME
UNTERNEHMENS-
PHILOSOPHIE

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