

Transaktionsmarkt Wohnportfolios Deutschland 2025

Auf einen Blick – Stand und Ausblick

Transaktionsvolumen	8,7 Mrd. Euro	➔
Gehandelte Wohneinheiten	57.500	➔
Anteil Projektentwicklungen	30,8 %	➔
Anteil Käufer Ausland	35,1 %	➔
Stärkste Käufergruppe	Offene Immobilienfonds & Spezialfonds	
Räumlicher Fokus	Metropolregionen	

Auf dem deutschen Transaktionsmarkt für Wohnportfolios (ab 30 Wohneinheiten) haben die Marktaktivitäten zum Jahresende hin wieder an Dynamik gewonnen. So wurden in den vergangenen drei Monaten Transaktionen in Höhe von 2,4 Mrd. Euro registriert und damit das höchste Quartalergebnis des Jahres verzeichnet. Im gesamten Jahresverlauf wurden Wohnportfolios im Wert von 8,7 Mrd. Euro und rund 57.500 Einheiten gehandelt. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einem Rückgang von 6,9 %. Ausschlaggebend hierfür ist insbesondere die geringere Zahl großvolumiger Abschlüsse und damit eine deutlich reduzierte Aktivität im Segment über 100 Mio. Euro. Mit einem Gesamtvolumen von lediglich 3,1 Mrd. Euro lag dieses Cluster um 46,4 % unter dem Vorjahreswert. Die Performance der mittelpreisigen Segmente von 10 bis 100 Mio. Euro verbesserte sich im Jahr 2025 hingegen deutlich. Diese Preisklassen vereinten einen Marktanteil von 59,3 % beziehungsweise ein Transaktionsvolumen von 5,2 Mrd. Euro auf sich.

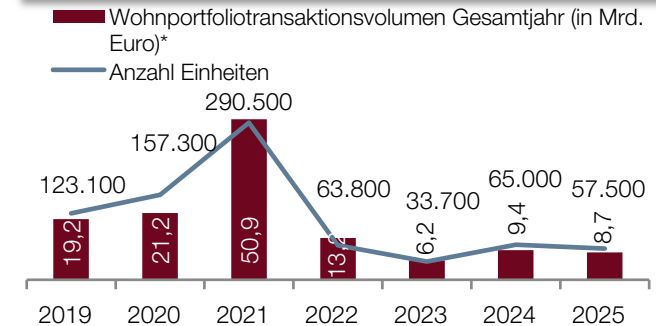
Offene Immobilien- und Spezialfonds haben ihre Ankaufsaktivitäten zwar deutlich zurückgefahren und zugleich ihre Verkaufsaktivitäten spürbar ausgeweitet. Dennoch stellen sie mit 1,7 Mrd. Euro und einem Marktanteil von 19,3 % weiterhin die stärkste Käufergruppe dar. Auf der Verkäuferseite rangieren sie mit Veräußerungen in Höhe von 1,8 Mrd. Euro hinter den Projektentwicklern und Bauträgern (3,4 Mrd. Euro, -6,4 %) auf dem zweiten Platz.

Der Handel mit Projektentwicklungen hat infolge der schwierigen Rahmenbedingungen und dem daraus resultierenden Angebotsmangel nachgelassen. So hat sich in den letzten drei Monaten das Transaktionsvolumen von Forward-Deals von 993 Mio. Euro im dritten Quartal auf 594 Mio. Euro deutlich verringert. Das Gesamtjahresvolumen 2025 beläuft sich auf 2,7 Mrd. Euro, womit der Vorjahreswert um 6,9 % unterschritten wird.

Ausblick

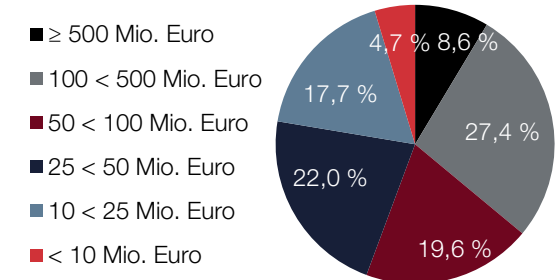
Der Ausblick auf 2026 ist vorsichtig optimistisch. Größere Portfoliodeals werden wieder stärker in den Fokus des Marktgeschehens rücken. Innerhalb des Core-Segments steigt die Bedeutung von Forward Deals, insbesondere im geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau. Für das Jahr 2026 erwarten wir ein Investitionsvolumen von unter 10 Mrd. Euro und damit ein Niveau in etwa auf Höhe des Jahres 2024 mit 9,4 Mrd. Euro.

Transaktionen 2019 - 2025

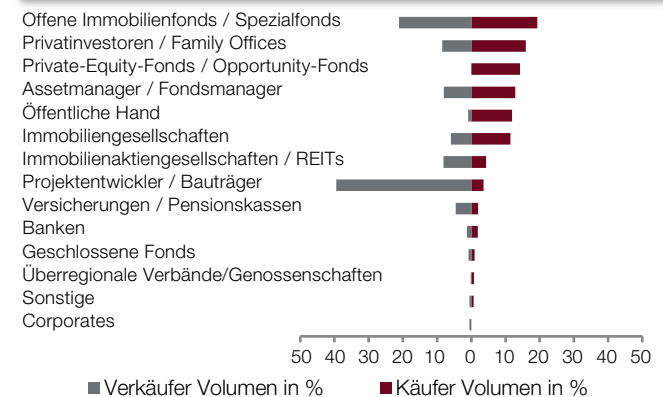


*Verkauf von Wohnungspaketen oder Wohnungsanlagen mit mindestens 30 WE sowie der Verkauf von Unternehmensanteilen, durch die eine Kontrollmehrheit übernommen wird.

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



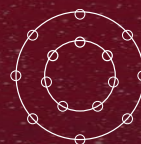
INHABERGEFÜHRT,
PERSÖNLICH ENGAGIERT



GROßE LOKALE
MARKTEXPERTISE



TRANSPARENTE UND
VERTRAUENSVOLLE
ZUSAMMENARBEIT



UMFASSENDES
LEISTUNGSSPEKTRUM



INTERNATIONAL
VERNETZT



AUßERGEWÖHNLICH
ZUVERLÄSSIG



ESG-KONFORME
UNTERNEHMENS-
PHILOSOPHIE

Copyright © NAI apollo, 2026. 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