

Transaktionsmarkt Wohnportfolios Deutschland Q1 2025



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

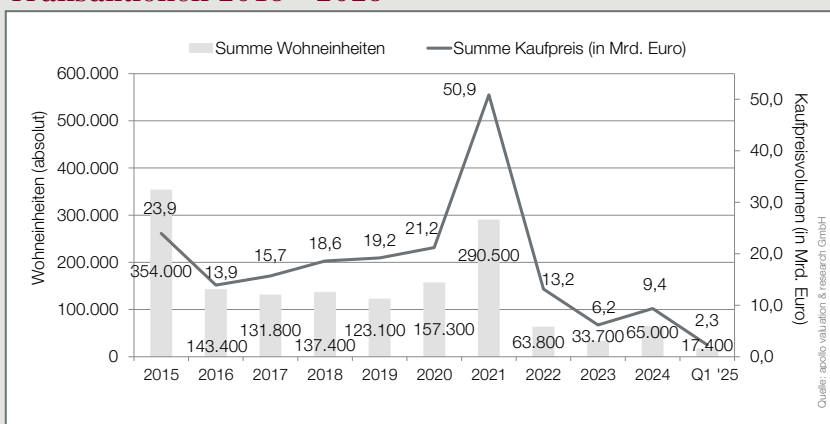
kalina.atanasova@nai-apollo.de

Marktüberblick Q1 2025

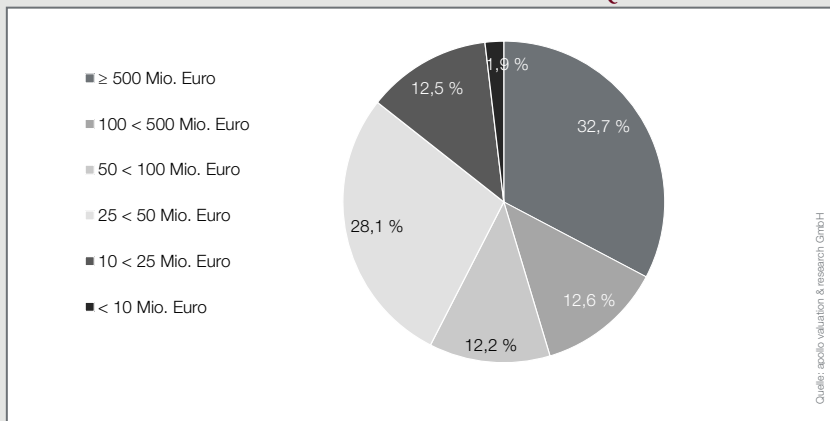
Transaktionsvolumen	Transaktionsvolumen mit 2,3 Mrd. Euro entspricht einer Ver- vielfachung des Vorjahresergebnisses von 790 Mio. Euro
Transaktionsanzahl	Transaktionsanzahl im Vergleich zum Jahresbeginn 2024 um über 70 Prozent gestiegen
Räumlicher Fokus	Nutzer- und Investorennachfrage in Metropolen und deren Umland ungebrochen hoch
Investorentyp	Private-Equity-Fonds & Opportunity-Fonds stärkste Käufer- gruppe, Offene Immobilienfonds & Spezialfonds auf Verkäuf- erseite führend
Investorenherkunft	Deutliche Zunahme der Ankaufsaktivitäten sowohl von deut- schen als auch ausländischen Investoren

Quelle: apollo valuation & research GmbH

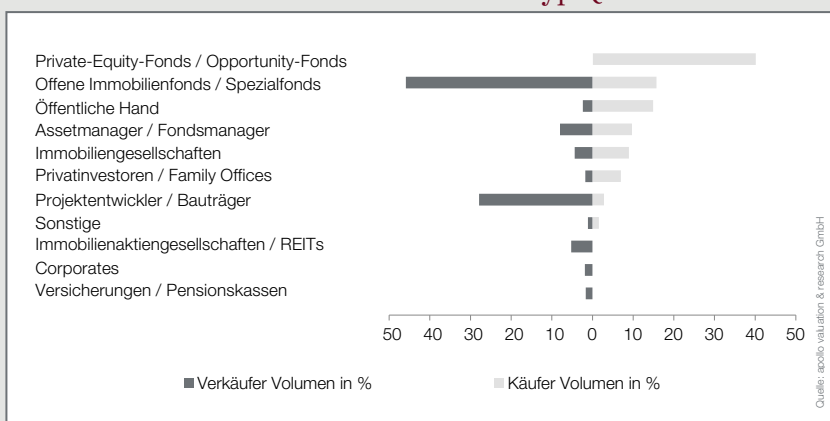
Transaktionen 2015 - 2025



Transaktionsvolumen nach Größenklassen Q1 2025



Transaktionsvolumen nach Investorentyp Q1 2025

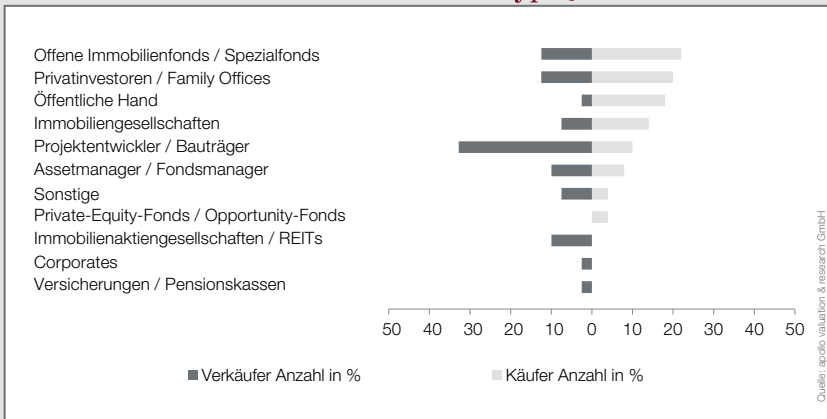


*Verkauf von Wohnungspaketen oder Wohnungsanlagen mit mindestens 30 WE sowie der Verkauf von Unternehmensanteilen, durch die eine Kontrollmehrheit übernommen wird; ohne Börsengänge

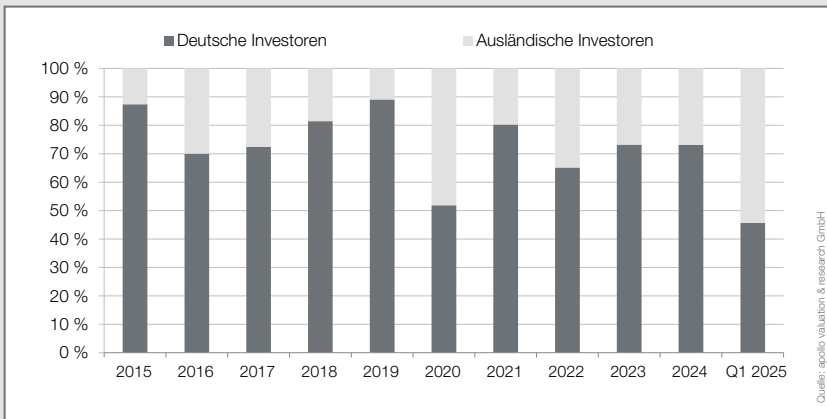
Der Markt für Wohnportfoliotransaktionen* (ab 30 Wohneinheiten) in Deutschland hat im Vergleich zum Jahresbeginn 2023 und 2024 deutlich an Dynamik gewonnen. Im ersten Quartal 2025 betrug das Investitionsvolumen insgesamt 2,3 Mrd. Euro. Zwar bleibt damit das Abschlussquartal 2024 unerreicht, allerdings entspricht dies einer Ver-
vielfachung des Ergebnisses aus dem ersten Quartal 2024 von 790 Mio. Euro und liegt auch 16,2 % über dem Umsatz des ersten Quartals 2023. Der Durchschnitt der vorangegangenen fünf Jahresanfangs-
quartale in Höhe von 4,6 Mrd. Euro ist damit allerdings klar unterschritten worden. Zu dem diesjährigen Quartalergebnis hat eine Großtransaktion mit einem Volumen von in der Presse vermeldeten 750 Mio. Euro und einem Marktanteil von 32,7 % wesentlich beigetragen. Dabei handelt es sich um den Erwerb von 8.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten des offenen Immobilienfonds Unilmmo: Wohnen ZBI durch In-West Partners, laut Markinformationen im Auftrag von Elliott Investment Management. Dies ist die größte Transaktion in einem Anfangs-
quartal der letzten drei Jahre.

Mit Blick auf die Stabilisierung und Resilienz der deutschen Wohnungsmärkte kehrt vor allem auch ausländisches Kapital institutioneller Investoren in den Markt zurück. Dabei rückten zuletzt Bestandsobjekte aus dem Value-Add- & Opportunistic-Bereich wieder stärker in den Fokus der Anleger. Aber auch risikoarme Assets aus dem Neubausegment, wie unter anderem Projektentwicklungen mit staatlich gefördertem Wohnraum, bleiben für eigenkapitalstarke Investoren interessant. Neben Private-Equity-Fonds & Opportunity-Fonds sowie Offenen Immobilienfonds & Spezialfonds ist weiterhin die öffentliche Hand aktiv. Insbesondere in den Metropolen und deren Umland ist sowohl die Nutzer- als auch Investorennachfrage ungebrochen hoch. Daher bleiben die Immobilienpreise in Wachstumsregionen weitgehend stabil oder zeigen moderate Zunahmen, während Objekte in schlechteren Lagen und mit niedriger Energieeffizienzklasse weiterhin Preisabschläge verzeichnen.

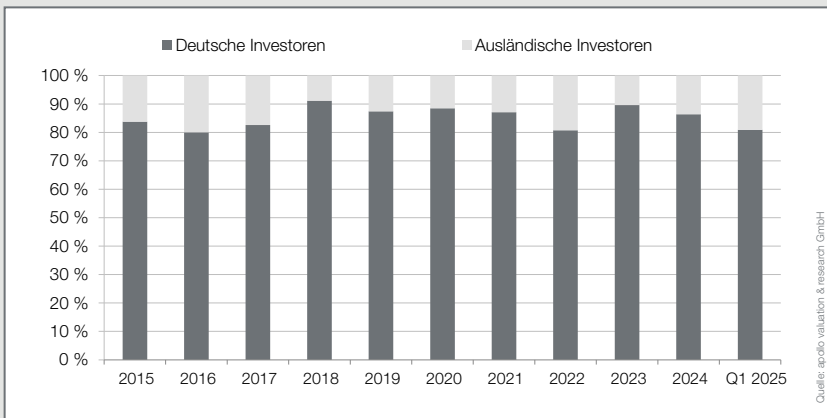
Transaktionsanzahl nach Investorentyp Q1 2025



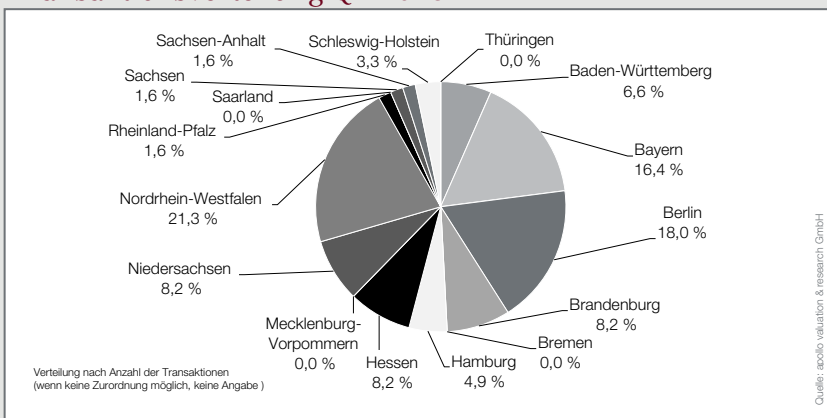
Transaktionsvolumen nach Investorenherkunft 2015 – 2025



Transaktionsanzahl nach Investorenherkunft 2015 – 2025



Transaktionsverteilung Q1 2025



Im ersten Quartal 2025 hat die Gruppe der Private-Equity-Fonds & Opportunity-Fonds deutlich an Bedeutung gewonnen, die die zum Teil günstigen Möglichkeiten zum Marktausbau nutzen. Unter Zuordnung des bereits erwähnten 750 Mio.-Deals, haben sie Wohnpakete im Wert von insgesamt 917 Mio. Euro (Q1 2024: keine nennenswerten Marktaktivitäten) akquiriert und belegen damit den ersten Platz im Investorenranking. Aber auch andere institutionelle Anleger haben ihre Aktivitäten gesteigert. So gelangen die Offenen Immobilienfonds und Spezialfonds mit einem Umsatz von 359 Mio. Euro käuferseitig auf den zweiten Platz. Vor einem Jahr haben sie Portfolios im Wert von nur 51 Mio. Euro erworben. Die Öffentliche Hand folgt auf dem dritten Platz mit einem Gesamtvolumen von 339 Mio. Euro (ggü. Q1 2024: +53,9 %). Sie konzentriert sich dabei vor allem auf den Erwerb von Projektentwicklungen, die über 65 % des Ankaufsvolumens der Öffentlichen Hand ausmachen. Insgesamt sind mit dem Handel von Projektentwicklungen in den ersten drei Monaten 2025 511 Mio. Euro erzielt worden: eine Zunahme von 9,7 % zum Vorjahr, wenngleich der Marktanteil von fast 60 % auf nun 22,3 % abgenommen hat.

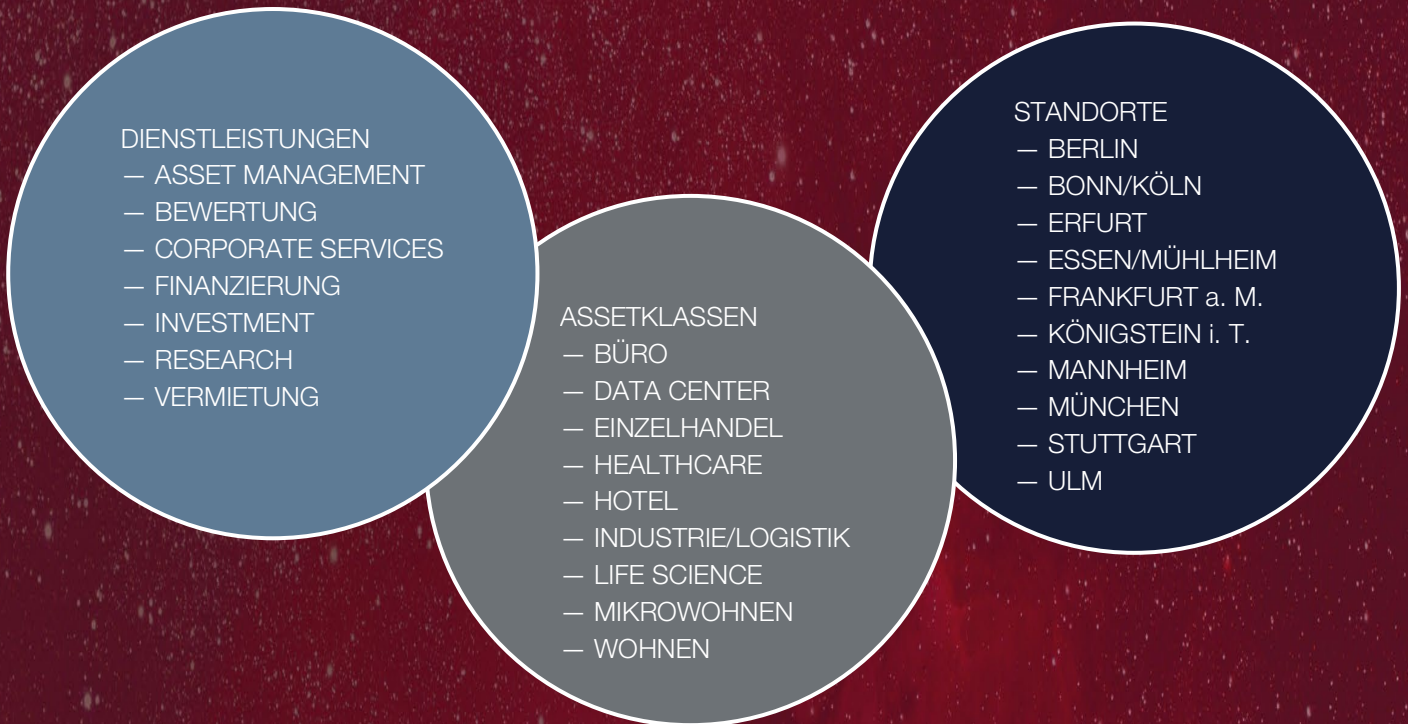
Auf der Verkäuferseite belegt die Gruppe der Projektentwickler und Bauträger entsprechend der zum Jahresanfang 2025 nachgelassenen Marktbedeutung von Projektverkäufen mit einem Anteil von 27,9 % bzw. 640 Mio. Euro den zweiten Platz. Dominierende Verkäufer sind die Offenen Immobilienfonds & Spezialfonds, deren gutes Ergebnis (Volumen: 1,1 Mrd. Euro / Verkaufsanteil: 45,9 %) vor allem auf der Veräußerung aus dem Immobilienfonds Unilmmo: Wohnen ZBI fußt.

Insgesamt wurden in den vergangenen drei Monaten über 17.400 Einheiten gehandelt, was einer Vervielfachung des Wertes vom Vorjahr darstellt. Auch die Anzahl der registrierten Transaktionen hat sich im Vergleich zum Jahresbeginn 2024 um über 70 % vor allem infolge der hohen Marktaktivitäten der Offenen Immobilienfonds und Spezialfonds erhöht.

Das erste Quartal 2025 wurde nicht nur durch den Großdeal und somit die gestiegene Performance der umsatzstärksten Kategorie ab 500 Mio. Euro (Marktanteil: 32,7 %) getragen. Auch die beiden Preisgrößenkategorien von 25 bis 50 sowie von 50 bis 100 Mio. Euro zeigen zum Jahresbeginn 2025 mehr als eine Verfünffachung des erzielten Ergebnisses im Vergleich zum Vorjahr. In Summe bedeutet dies ein Transaktionsvolumen von 923 Mio. Euro bzw. einen Anteil von 40,3 % (Q1 2024: 177 Mio. Euro / 22,5 %). Überwiegend Core- und Core Plus Objekte sind in diese Kategorie geflossen. Rückgänge von 54 bzw. rund 19 % wurden hingegen in den Preisklassen „unter 10 Mio. Euro“ und „100 bis 500 Mio. Euro“ registriert, die nun in Summe auf 333 Mio. Euro kommen.

Bei Betrachtung der Nationalitäten zeigt sich im Vorjahresvergleich sowohl bei ausländischen als auch einheimischen Investoren eine eindeutige Zunahme des Investitionsvolumens in den deutschen Wohnportfoliomarkt. Unter Ausblendung des Großdeals liegt das Plus jeweils bei rund 100 % im Vergleich zu Q1 2024, so dass die deutschen Investorengruppen auf knapp 1,1 Mrd. Euro und die ausländischen Unternehmen auf nahezu 0,5 Mrd. Euro kommen. Fließt der 750 Mio. Euro-Deal in die Berechnung der ausländischen Seite mit ein, erhöht sich deren Volumen entsprechend auf über 1,2 Mrd. Euro, was einem Marktanteil von 54,3 % entspricht.

Trotz der anhaltenden konjunkturellen Unsicherheiten und der aktuellen politischen Entscheidungen in Bezug auf die Ausweitung der Staatsschulden, die mit hoher Wahrscheinlichkeit Spuren bei Inflation und Zinsentwicklung hinterlassen, bieten sich auch im Jahr 2025 weiterhin Chancen für Investments auf dem resilienten Wohnportfoliotransaktionsmarkt. Im Zuge des zukünftigen Investitionsprogramms der neuen Bundesregierung ist mit einer weiteren Erhöhung der langfristigen Kapitalmarktzinsen zu rechnen, was wiederum eine Steigerung der Bauzinsen sowie der Immobilienrenditen zur Folge haben wird. Teilweise ist dies bereits erfolgt. Dementsprechend sollten Notverkäufe, unter anderem aufgrund anstehender Refinanzierungen, weiter zunehmen. Gleichzeitig dürften sich die steigenden Zinsen kontraproduktiv auf den Wohnungsneubau auswirken. Die erhöhte Marktdynamik zum Jahresauftakt und das unvermindert bestehende Investmentinteresse seitens institutioneller Marktakteure deuten auf eine Überschreitung der 10 Mrd. Euro-Marke hin, was zuletzt 2022 erreicht wurde. Erwartete Portfolioverkäufe, vor allem von Distressed-Assets, und der Wiedereinstieg von ausländischen Investoren lassen 2025 eine optimistische Prognose zu.



**INHABERGEFÜHRT,
PERSÖNLICH ENGAGIERT**



**TRANSPARENT UND
VERTRAUENSVOLLE
ZUSAMMENARBEIT**



**INTERNATIONAL
VERNETZT**



**ESG-KONFORME
UNTERNEHMENS-
PHILOSOPHIE**



**GROBE LOKALE
MARKTEXPERTISE**



**UMFASSENDES
LEISTUNGSSPEKTRUM**



**AUßERGEWÖHNLICH
ZUVERLÄSSIG**