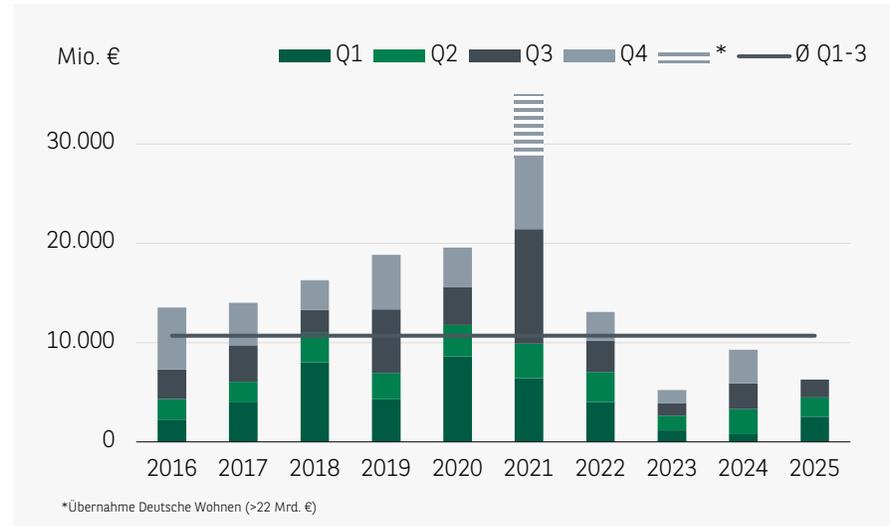


DEUTSCHLAND

REPORT WOHN-INVESTMENTMARKT

Q1-3 2025

Entwicklung des Investmentvolumens in Wohnportfolios



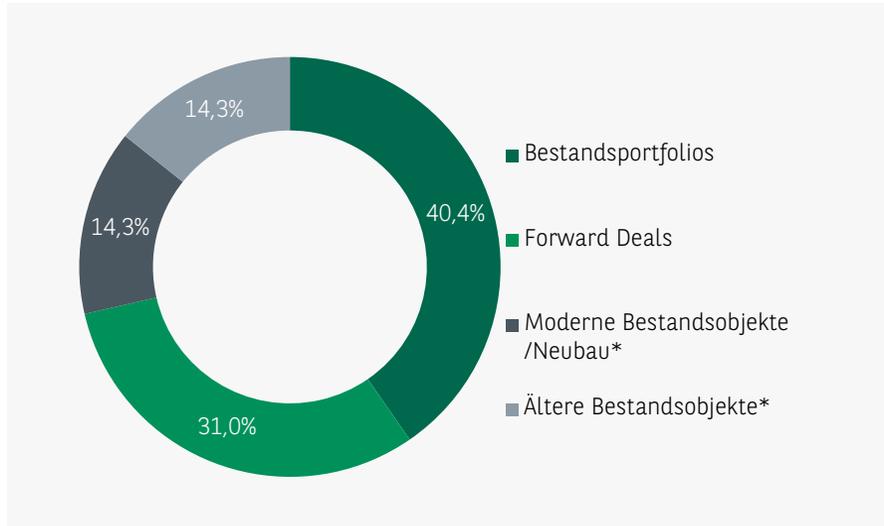
MARKTERHOLUNG BEI RESIDENTIAL INVESTMENTS SETZT SICH FORT

- Nach den ersten drei Quartalen 2025 belief sich das Residential-Investitionsvolumen auf 6,3 Mrd. €. Wohnen behauptet damit auch nach neun Monaten den ersten Platz als umsatzstärkste Assetklasse im deutschen Immobilienmarkt. Das stark verbesserte Sentiment wird gestützt durch die Forward Deals, die an Bedeutung gewonnen haben. Darüber hinaus trägt das deutlich gestiegene Gewicht großvolumiger bundesweiter Bestandsportfolios sowie das zurückgekehrte Interesse am Value-add-Segment maßgeblich zur nachhaltigen Markterholung bei.
- Das registrierte Investmentvolumen ist im dritten Quartal gegenüber den ersten beiden Quartalen moderat rückläufig. Dies begründet sich weniger in einer nachlassenden Nachfragesituation, sondern vielmehr im begrenzten Angebot, gerade im großvolumigen Segment über 100 Mio. €. Nichtsdestotrotz kann die im dritten Quartal angezogene Frequenz an Transaktionen als positiver Indikator für den Markt gewertet werden. Außerdem dürfte die sehr gut gefüllte Deal-Pipeline den deutschen Wohn-Investmentmarkt in den kommenden Monaten weiter antreiben.
- Nachdem die A-Städte (bedingt durch einen hohen Anteil von bundesweiten Portfolios) im ersten Halbjahr an der Verteilung des Investmentvolumens noch unterdurchschnittlich vertreten waren, legten sie im dritten Quartal überproportional stark auf 2,4 Mrd. € zu. Einen wesentlichen Beitrag hierzu steuerte insbesondere Berlin mit einem Investmentvolumen von knapp 1,5 Mrd. € bei. Der im abgelaufenen Quartal in der Bundeshauptstadt registrierte hohe Investmentvolumenzuwachs wurde besonders durch Forward Deals angetrieben.

Wohn-Investmentvolumen A-Standorte



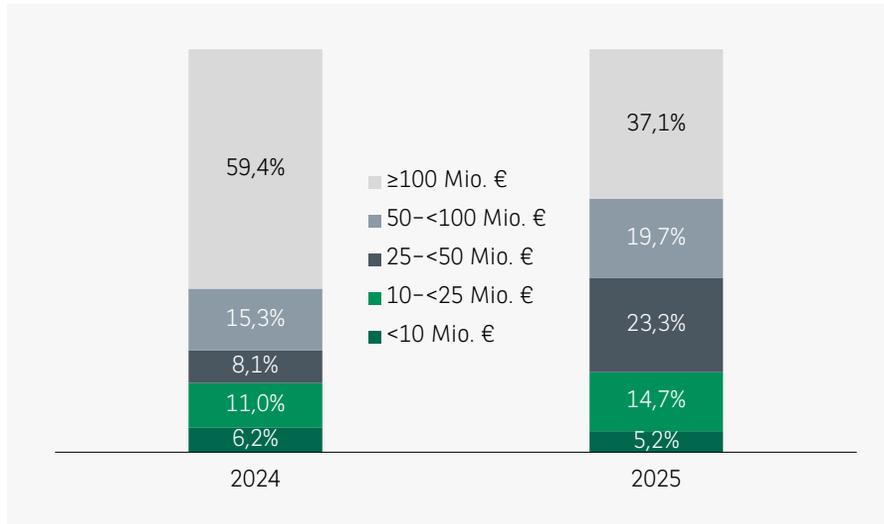
Wohn-Investments nach Assetklassen Q1-3



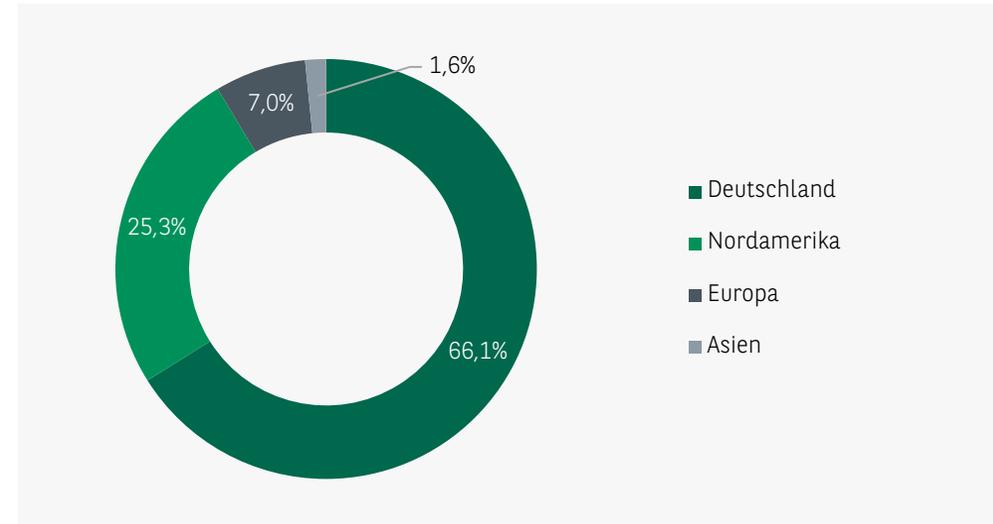
FORWARD DEALS ÜBERDURCHSCHNITTLICH PRÄSENT

- Großdeals über 100 Mio. € tragen den höchsten Anteil (37 %) bei, wengleich dieser Beitrag niedriger als im langjährigen Durchschnitt ausfällt (Ø10 Jahre: 51%).
- Sowohl Forward Deals mit 31 % (Ø10 Jahre: 26 %) als auch moderne Bestandsobjekte mit 14 % (Ø10 Jahre: 6 %) sind derzeit überdurchschnittlich stark nachgefragt. Dies begründet sich in dem verbesserten Fremdkapitalzugang sowie dem hohen Nachfrageüberhang bei Neubauobjekten. Die volumenstarken Bestandspportfolios steuern mit einem Marktanteil von 40 % (Ø10 Jahre: 47 %) aktuell wieder mehr zum Umsatz bei als in den letzten Jahren.
- Equity/Real Estate Funds sind mit einem Marktanteil von 20 % (knapp 1,3 Mrd. €) und Investment-/Asset Manager mit 18 % (rund 1,1 Mrd. €) die beiden umsatzstärksten Käufergruppen. Positiv zu werten ist der überdurchschnittlich hohe Marktanteil (34 %) von ausländischem Kapital auf der Käuferseite (Ø10 Jahre: 26 %).

Wohn-Investments nach Größenklassen Q1-3



Wohn-Investments nach Herkunft des Kapitals Q1-3



Das zurückgekehrte Investoreninteresse im Segment der Value-add- und Forward Deals sowie die signifikant angezogene Frequenz an zum Abschluss gebrachten Transaktionen und die Zunahme von großvolumigen bundesweiten Portfoliotransaktionen unterstreichen den Fortbestand der neuen Aufschwungphase auf dem deutschen Wohn-Investmentmarkt. Entgegen den vergangenen beiden Jahren findet das Investmentgeschehen zunehmend auch wieder abseits der A-Städte statt. Dies und eine ausgeprägte Verteilung auf die Sub-Asset- und Risikoklassen sind positive Indikatoren für den Markt und Zeichen für eine an Breite gewinnende Markterholung.

Der starke Anstieg der Wohnraumnachfrage steht aktuell einem rückläufigen Wohnungsneubau gegenüber und führt zu einer äußerst angespannten Angebot-Nachfrage-Situation auf dem deutschen Wohnimmobilienmarkt. In den Top-Märkten spiegelt sich dies insbesondere in einer ausgeprägten Dynamik der Wohnungsmieten, gerade im Neubau, wider. Es ist davon auszugehen, dass sich der Trend steigender Mieten verfestigt. Denn angesichts des weiterhin viel zu geringen Wohnungsneubaus dürfte der Nachfrageüberhang auf den Mietmärkten nicht nur kurz- sondern auch mittelfristig Bestand haben. Dies unterfüttert das wachsende Investoreninteresse an deutschen Wohnimmobilien. Gerade angelsächsische Investoren nehmen den deutschen Wohn-Investmentmarkt wieder zunehmend ins Visier. Insgesamt spricht dies für eine mittel- bis langfristig hohe und tendenziell weiter steigende Investorennachfrage.

Für das Schlussquartal wird eine weitere an Dynamik gewinnende Markterholung erwartet, denn viele erst im zweiten Quartal in die Vermarktung gestarteten Investmentprodukte haben zu einem hohen Überhang an noch nicht zum Abschluss gebrachten Transaktionen geführt. Angesichts der sehr gut gefüllten Deal-Pipeline und mit der Aussicht auf weitere Portfoliobereinigungen ist aus aktueller Perspektive ein Investmentvolumen im zweistelligen Milliardenbereich bis zum Jahresende realistisch.

Kennzahlen Wohn-Investmentmarkt Deutschland

INVESTMENTVOLUMEN	Q1-3 2024	Q1-3 2025	VERÄNDERUNG
Gesamt (Mio. €)	5.877	6.272	6,7%
Anteil über 100 Mio. € (%)	59,4%	37,1%	-22,3%-Pkte.
Anteil A-Standorte (%)	54,8%	38,4%	-16,3%-Pkte.
Anteil ausländischer Käufer (%)	15,6%	33,9%	18,2%-Pkte.
Ø-Anzahl WE pro Transaktion	272	228	-16,2%

KONTAKT

BNP Paribas Real Estate GmbH

Christoph Meszelinsky
Head of Residential Investment
Managing Director

Kö-Quartier | Breite Straße 22 | 40213 Düsseldorf
Tel. +49 (0)211-52 00-00
E-Mail: christoph.meszelinsky@bnpparibas.com

Dieser Report ist einschließlich aller Teile urheberrechtlich geschützt. Eine Verwertung ist im Einzelfall mit schriftlicher Zustimmung der BNP Paribas Real Estate GmbH möglich. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen. Die von uns getroffenen Aussagen, Informationen und Prognosen stellen unsere Einschätzung zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts dar und können sich ohne Vorankündigung ändern. Die Daten stammen aus unterschiedlichen Quellen, die wir als zuverlässig erachten, aber für deren Richtigkeit und Genauigkeit wir keine Gewähr übernehmen. Dieser Report stellt explizit keine Empfehlung oder Grundlage für Investitions- oder Ver-/Anmietungsentscheidungen dar. BNP Paribas Real Estate übernimmt keine Gewähr und keine Haftung für die enthaltenen Informationen und getroffenen Aussagen.

Impressum: Herausgeber und Copyright: BNP Paribas Real Estate GmbH
Bearbeitung: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH | Stand: 30.09.2025
Bildnachweis: ©TensorSpark – stock.adobe.com

MEHR ►
ERFAHREN