

REVIEW WOHN-INVESTMENTMARKT

DEUTSCHLAND Q4 2025

RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel



Q4 2025

WOHN-INVESTMENTMARKT
DEUTSCHLAND

- WOHNEN UMSATZSTÄRKSTE ASSETKLASSE
- INVESTMENTDYNAMIK HAT IM SCHLUSSQUARTAL ANGEZOGEN

KENNZAHLEN

8.911 ▽ -41% y/y

Investmentvolumen (in Mio. €)

54,3 ▽ -23,0% y/y

Portfolioanteil (in %)

31,3 ▽ -23,0% y/y

Ø Volumen pro Deal (in Mio. €)

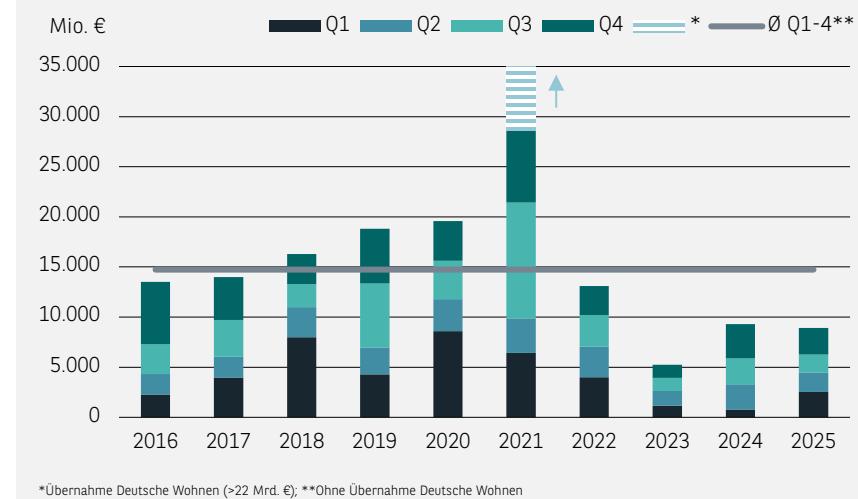
MARKTÜBERBLICK

Im vierten Quartal 2025 setzte der deutsche Wohn-Investmentmarkt seine Marktbelebung aus dem ersten Halbjahr mit leicht angezogener Dynamik fort. Insgesamt wurden im Jahr 2025 rund 8,9 Mrd. € in größere Wohnungsportfolios ab 30 Wohneinheiten investiert. Damit wurde das Vorjahresergebnis knapp (um 4 %) verfehlt. Wohnen ist damit die umsatzstärkste Assetklasse im deutschen Immobilienmarkt. Das für diese Marktphase solide Ergebnis und die verbesserte Stimmung spiegeln sich in dem gestiegenen Beitrag großvolumiger Bestandsportfolios, auch aus dem Value-add-Segment, sowie von Forward Deals wider. Gerade auch die wieder angezogene Nachfrage nach bundesweiten Bestandsportfolios treibt die Markterholung an und zeigt, dass Investoren auch wieder abseits der A-Städte vermehrt Investmentopportunitäten realisieren.

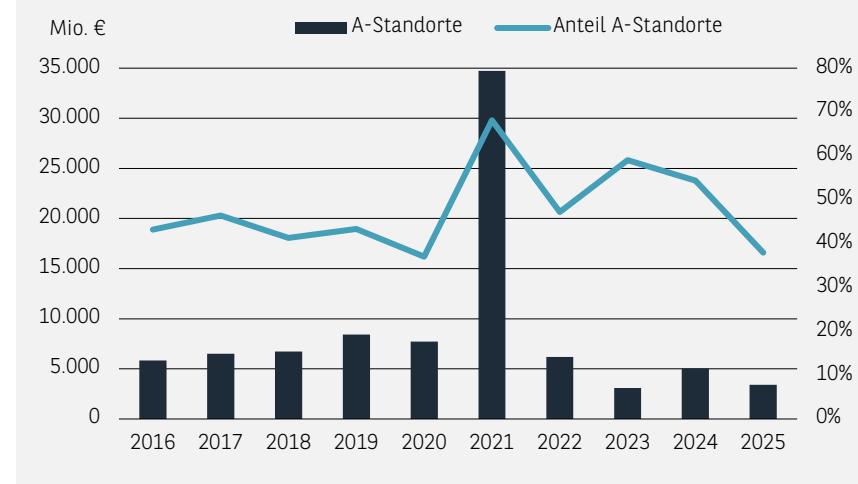
Das registrierte Investmentvolumen hat im Schlussquartal gegenüber den beiden Vorquartalen wieder angezogen. Dies wird auch in einer erhöhten Transaktionsfrequenz sichtbar, was als positiver Indikator für den Markt gewertet werden kann. Trotz der anhaltenden Schwäche der Konjunktur und bestehender geopolitischer Risiken wird der deutsche Wohn-Investmentmarkt durch die guten Perspektiven auf der Nutzerseite sowie die verbesserte Kapitalverfügbarkeit gut unterstützt. Dies spiegelt sich in einer umfangreichen Deal-Pipeline wider, welche die Marktdynamik in den kommenden Monaten maßgeblich beeinflussen wird.



Entwicklung des Investmentvolumens in Wohnportfolios



Wohn-Investmentvolumen A-Standorte





Q4 2025

WOHN-INVESTIMENTMARKT
DEUTSCHLAND

- NEUBAU ÜBERDURCH-SCHNITTLLICH BETEILIGT
- INVESTORENBASIS MITTLERWEILE WIEDER DEUTLICH BREITER

INVESTIMENTMARKTSTRUKTUR

Große Deals über 100 Mio. € machen aktuell ein Drittel des gesamten Investmentvolumens aus. Damit ist ihr Anteil zwar am höchsten, jedoch trägt das großvolumige Segment weniger als im langjährigen Durchschnitt (53 %) zum Gesamtvolume bei. Dagegen präsentieren sich die Größensegmente bis 100 Mio. € mit gut 5,9 Mrd. € vergleichsweise lebhaft und können auch absolut betrachtet ein Ergebnis im Bereich des langjährigen Schnitts verbuchen.

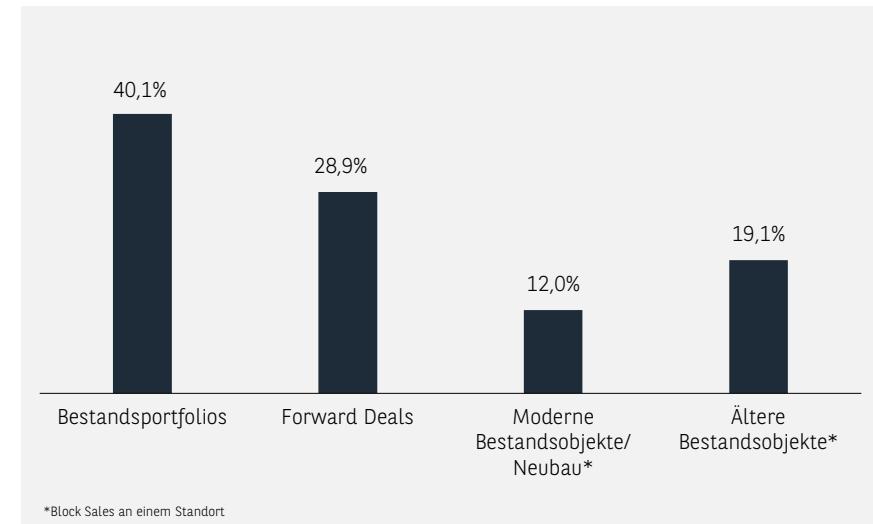
Forward Deals verzeichnen derzeit mit 29 % einen überdurchschnittlich hohen Umsatzanteil. Moderne Bestandsobjekte erreichen einen Anteil von 12 % (Ø10 Jahre: 6 %), was ebenfalls auf eine gestiegene Attraktivität in diesem Segment hinweist. Diese Entwicklung reflektiert sowohl den verbesserten Zugang zu Fremdkapital in den vergangenen Quartalen als auch die anhaltend starke Nachfrage nach Neubauobjekten. Auch großvolumige Bestandsportfolios tragen aktuell mit einem Marktanteil von 40 % wieder verstärkt zum Gesamtinvestmentumsatz bei.

Ein Beleg für die auch in der Breite an Fahrt gewinnende Markterholung ist die hohe Nachfrage von verschiedenen Käufergruppen: So entfallen auf fünf Käufergruppen jeweils Marktanteile im zweistelligen Prozentbereich beziehungsweise einem Transaktionsvolumen über 1 Mrd. €. Investment-/Asset Manager sind mit 1,7 Mrd. € die umsatzstärkste Käufergruppe und kommen auf einen überdurchschnittlichen Marktanteil von 19 %.

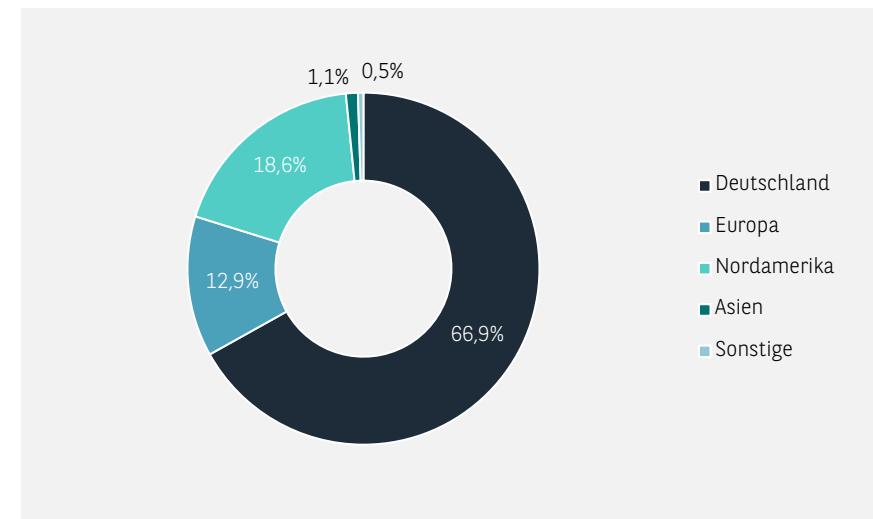
Wohn-Investments nach Größenklassen



Wohn-Investments nach Assetklassen



Wohn-Investments nach Herkunft des Kapitals





Q4 2025

WOHN-INVESTIMENTMARKT
DEUTSCHLAND

- **NACHFRAGEÜBERHANG AUF NUTZERSEITE LASST MIETEN STEIGEN**
- **INVESTITIONSVOLUMEN WIRD 2026 WEITER ZULEGEN**

WIRTSCHAFTSINDIKATOREN

+0,1BIP Prognose 2025
(in %)**2,7**10-jährige Bundesanleihe
0 Q4 2025 (in %)**87,6**Ifo Geschäftsklimaindex
(12 2025)

Quelle: ifo Konjunkturprognose, Deutsche Bundesbank, ifo Institut



PERSPEKTIVEN

Der anhaltende Anstieg der Wohnraumnachfrage in den vergangenen Jahren steht einem rückläufigen Wohnungsneubau gegenüber und resultiert in einer angespannten Angebots- und Nachfrage-Relation auf dem deutschen Wohnimmobilienmarkt. Insbesondere in den Top-Märkten manifestiert sich diese Diskrepanz in einer sehr hohen Mietpreisdynamik, vor allem im Neubausegment. Es ist davon auszugehen, dass der Trend steigender Mieten Bestand haben wird, da das Wohnungsangebot weiterhin nicht ausreicht, um die hohe Nachfrage zu decken. Folglich dürfte der Nachfrageüberhang auf den Mietmärkten sowohl kurz- als auch mittelfristig fortbestehen, was insgesamt für eine dauerhaft hohe und tendenziell weiter zunehmende Investoren-Nachfrage spricht. Vor allem angelsächsische Anleger haben sich im Jahr 2025 bereits wieder verstärkt als Käufer auf dem deutschen Wohn-Investmentmarkt positioniert und zeigen weiterhin ein ausgeprägtes Interesse am deutschen Wohnungsmarkt.

Für das Jahr 2026 ist eine beschleunigte Markterholung und ein signifikanter Anstieg des Investmentvolumens zu erwarten. Der hohe Bestand an noch nicht abgeschlossenen Transaktionen, der durch zahlreiche im Laufe des Jahres 2025 in die Vermarktung gestartete Investmentprodukte entstanden ist, trägt hierzu wesentlich bei. Angesichts einer gut gefüllten Dealpipeline und den zu erwartenden weiteren Portfoliobereinigungen ist davon auszugehen, dass das Investmentvolumen bis zum Jahresende erstmals seit 2022 wieder im zweistelligen Milliardenbereich liegen wird.

Investmentmarktdaten

	2024	2025	VERÄNDERUNG
Gesamt (Mio. €)	9.295	8.911	-4,1%
Anteil über 100 Mio. €	62,5%	33,5%	-29,0 %-Pkte.
Anteil A-Standorte	54,3%	38,0%	-16,4 %-Pkte.
Anteil ausländischer Käufer	20,8%	33,1%	+12,3 %-Pkte.
Ø-Anzahl WE pro Transaktion	352	200	-43,2%

NETTO-SPITZENRENDITEN*	2024	2025	VERÄNDERUNG
Berlin	3,45%	3,45%	0 bp
Düsseldorf	3,65%	3,65%	0 bp
Frankfurt	3,50%	3,50%	0 bp
Hamburg	3,60%	3,60%	0 bp
Köln	3,80%	3,80%	0 bp
München	3,45%	3,45%	0 bp
Stuttgart	3,60%	3,60%	0 bp

*Neubau



Q4 2025

WOHN-INVESTIMENTMARKT
DEUTSCHLAND

MEHR
ERFAHREN 

MARKTREPORTS 

DASHBOARDS 

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

Inga Schwarz

Head of Research
inga.schwarz@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: 31.12.2025
Bildnachweis: ©Shutterstock / PIXEL to the PEOPLE, ©Rangzen - stock.adobe.com



BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel

WOHN-INVESTIMENTMARKT | DEUTSCHLAND 5