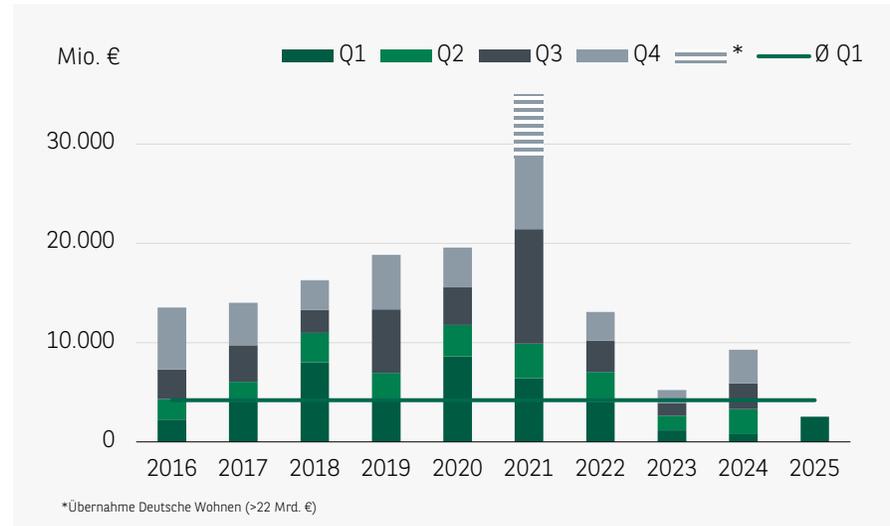


DEUTSCHLAND

REPORT WOHN-INVESTMENTMARKT

Q1 2025

Entwicklung des Investmentvolumens in Wohnportfolios



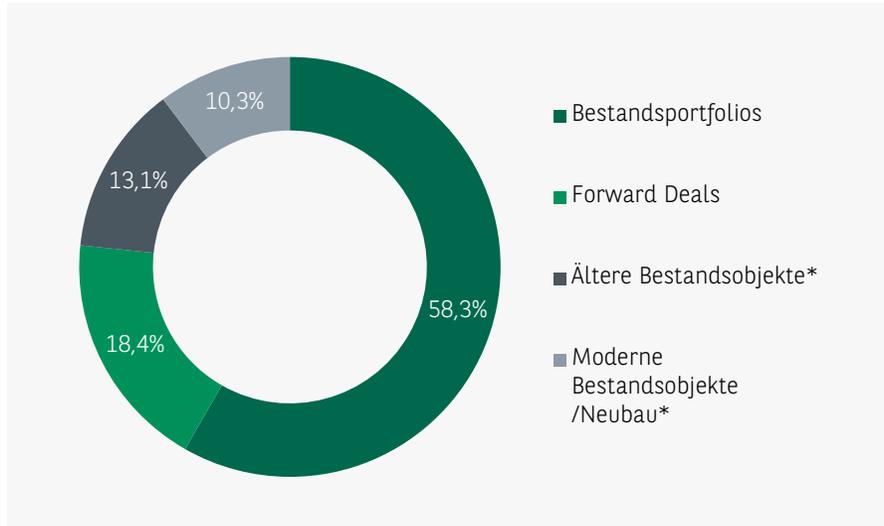
Wohn-Investmentvolumen A-Standorte



RESIDENTIAL INVESTMENT WEITERHIN UMSATZSTÄRKSTE ASSETKLASSE

- Der deutsche Wohn-Investmentmarkt konnte die im vergangenen Jahr begonnene Markterholung ins neue Jahr 2025 transferieren. Das Investmentvolumen legte in den ersten drei Monaten gegenüber dem Vorjahr signifikant zu und es wurden rund 2,5 Mrd. € in größere Wohnungsbestände (ab 30 Wohneinheiten) investiert. Damit ist der Wohn-Investmentmarkt weiterhin die umsatzstärkste Assetklasse, deutlich vor Büro (ca.1,7 Mrd. €) sowie Logistik und Retail (jeweils ca. 1,3 Mrd. €). Zwar wurde der langjährige Durchschnitt um 40 % verfehlt, das Vorjahresquartalsergebnis allerdings mehr als verdreifacht.
- Während größere Bestandsportfolios in den beiden Vorjahren einen für den deutschen Wohn-Investmentmarkt noch ungewöhnlich niedrigen Marktanteil innehatten, nehmen sie in den ersten drei Monaten mit 1,5 Mrd. € den größten Anteil am Gesamtmarkt ein. Positiv zu bewerten ist, dass wieder erste größere bundesweite Portfolios im Value-add-Segment gehandelt wurden. Die gestiegene Zahl an Großtransaktionen und die insgesamt deutlich erhöhte Frequenz der zum Abschluss gebrachten Transaktionen zeigt, dass die Unsicherheiten für Investoren aus dem Markt weichen und sich ein tragfähiges Preisgefüge herausgebildet hat.
- Auffällig an der Verteilung des Investmentvolumens ist, dass das solide Investmentumfeld der A-Städte zuletzt nicht mehr so stark gesucht wurde. So kommen die A-Städte nur auf einen unterdurchschnittlichen Marktanteil von rund 37 % (Ø10 Jahre: 48 %). Auch Berlin verharrt mit einem Investmentumsatz von 545 Mio. € auf einem leicht unter dem Durchschnitt (Ø10 Jahre: 26 %) notierenden Niveau von 22 %. Ein Grund hierfür dürfte die wieder angezogene Bedeutung von großvolumigen bundesweiten Portfolios sein.

Wohn-Investments nach Assetklassen Q1



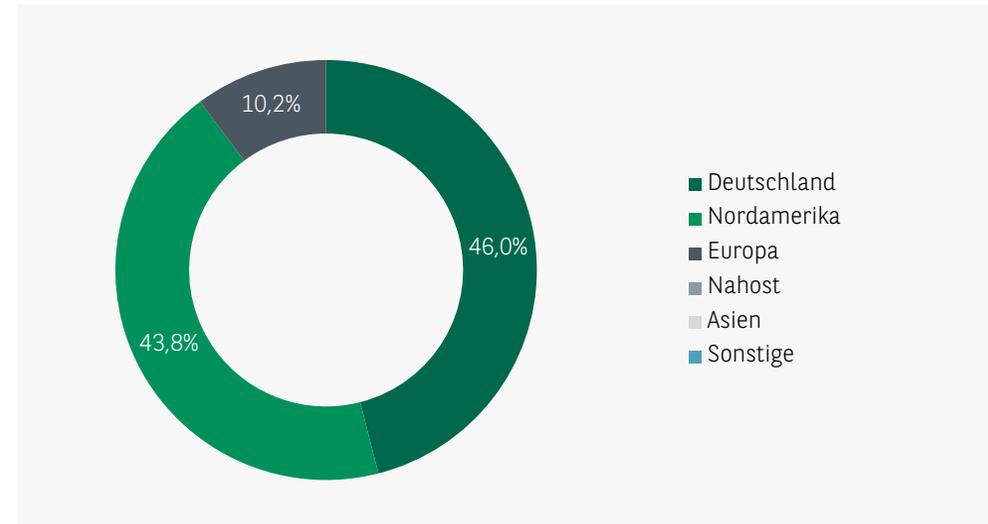
DEALS ÜBER 100 MIO. € MIT 40 % MARKTANTEIL

- Bestandsportfolios dominieren mit 58 % Marktanteil (Ø10 Jahre: 46 %) stärker als in den vergangenen drei Jahren den Markt. Mit kumuliert knapp 1,5 Mrd. € verbleiben sie aber weiterhin signifikant unter dem zehnjährigen Durchschnitt (Ø10 Jahre: knapp 2,4 Mrd. €).
- Großdeals über 100 Mio. € (Ø10 Jahre: 50 %) kommen mit 40 % auf den höchsten Marktanteil und ein Investmentvolumen von bis dato rund 1 Mrd. €. Drei bundesweite Portfolios zeichnen hierfür verantwortlich.
- Im aktuellen Marktumfeld sind Equity/Real Estate Funds mit fast knapp 1 Mrd. € und einem Marktanteil von 39 % (Ø10 Jahre: 10 %) die mit Abstand stärkste Käufergruppe. Sie werden häufig als First Mover gesehen, da sie mit einer hohen Eigenkapitalausstattung flexibel und opportunistisch agieren können. Weiterhin kommen Immobilienunternehmen, Spezialfonds und Investment-/Asset Manager auf zweistellige Umsatzanteile.

Wohn-Investments nach Größenklassen Q1



Wohn-Investments nach Herkunft des Kapitals Q1



Die spürbar gestiegene Anzahl an Transaktionen insgesamt sowie an Großtransaktionen und das zurückgekehrte Investoreninteresse am Value-add-Bereich können als Belege für die abgeschlossene Konsolidierungs- und Preisfindungsphase gewertet werden. Dass die A-Städte, als sichere Häfen in Schwächephasen für gewöhnlich besonders gesucht, im ersten Quartal nur einen unterdurchschnittlichen Umsatzanteil verbuchen, ist in der Rückkehr von ersten größeren Deals auch abseits der A-Städte und großvolumigeren bundesweiten Portfolios begründet. Der deutsche Wohn-Investmentmarkt gewinnt mehr und mehr das Vertrauen von Investoren zurück, kann sich als verlässliche Cash-Flows generierende Assetklasse in volatilen Zeiten behaupten und weiter an Fahrt aufnehmen.

Vor dem Hintergrund der beschlossenen Sondervermögen der Bundesregierung sowie der zollpolitischen Manöver der US-Regierung ist eine weitere geldpolitische Lockerung durch die EZB aktuell mehr denn je mit Unsicherheit behaftet. Durch die tendenziell entgegengesetzten Wirkungsrichtungen des deutschen Finanzpakets und der amerikanischen Zollpolitik auf die SWAP-Rates dürften sich die Fremdkapitalkosten jedoch aller Voraussicht nach vorerst auf dem gefundenen Niveau einpendeln. Auch die gesunden Fundamentaldaten auf der Nachfrageseite, insbesondere der prognostizierte Bevölkerungszuwachs, sprechen für ein weiter anziehendes Investoreninteresse. Angebotsseitig wird der Wohnungsneubau auf absehbare Zeit weiter lahmen und den Bedarf nicht decken können. Dies äußerte sich bereits in den stärksten Mietpreisanstiegen seit vielen Jahren. Dieser Prozess dürfte sich kurz- und mittelfristig fortsetzen.

Im weiteren Jahresverlauf 2025 dürfte die Markterholung an Dynamik und Breite gewinnen. Ein realistisches Szenario ist ein Investmentvolumen im zweistelligen Milliardenbereich und die Fortsetzung der im vergangenen Quartal begonnenen Renditekompression bis zum Jahresende.

Kennzahlen Wohn-Investmentmarkt Deutschland

INVESTMENTVOLUMEN	Q1 2024	Q1 2025	VERÄNDERUNG
Gesamt (Mio. €)	771	2.522	227,0%
Anteil über 100 Mio. € (%)	46,2%	40,2%	-6,0%-Pkte
Anteil A-Standorte (%)	59,9%	36,7%	-23,1%-Pkte
Anteil ausländischer Käufer (%)	29,2%	54,0%	24,8%-Pkte
Ø-Anzahl WE pro Transaktion	115	288	150,4%

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: 31.03.2025
Bildnachweis: ©TensorSpark – stock.adobe.com

MEHR ►
ERFAHREN