



Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung

im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung



BBSR-Analysen KOMPAKT 04/2026

Verkaufsgeschehen mit Bestandswohnungspaketen 2025 auf niedrigem Niveau

Das Transaktionsgeschehen mit Mietwohnungsportfolios fiel auch im Jahr 2025 äußerst gering aus. Während die Zahl der erfassten Transaktionen großer Wohnungsbestände auf einem vergleichbar niedrigen Niveau verblieb, sank die Anzahl der gehandelten Wohnungen abermals auf einen neuen Tiefstwert. Hintergrund der geringen Marktdynamik sind die weiterhin herausfordernden geopolitischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen.

Das vorliegende Heft umfasst die neueste Auswertung der BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen mit den Ergebnissen und Analysen zum Handelsgeschehen von Bestandwohnungsportfolios im zurückliegenden Jahr 2025. Die aktuellen Ergebnisse werden in den folgenden Kapiteln vorgestellt:

- Einstellige Transaktionszahl sorgt für niedriges Jahresergebnis
- Deutsche Unternehmen auf Verkäufer- und Käuferseite dominierend
- Anziehende Marktdynamik bei den Kleintransaktionen
- Fazit und Ausblick

Aktuelle Ergebnisse der BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen

von

Jonathan Franke
Frederic Ostermann

Einstellige Transaktionszahl sorgt für niedriges Jahresergebnis

Im Jahr 2025 ist die Verkaufsdynamik am deutschen Transaktionsmarkt mit großen Mietwohnungsportfolios weiterhin niedrig. Dabei stagniert die Anzahl der Transaktionen weiter im einstelligen Bereich, während die Zahl der gehandelten Wohnungen nochmals gesunken ist.

Anzahl der Transaktionen stabilisiert sich auf niedrigem Niveau

Im Jahr 2025 wurden auf dem Markt mit Wohnungsportfolios lediglich acht Transaktionen von Bestandswohnungspaketen mit mehr als 800 Einheiten durchgeführt (siehe Abbildung 1). Damit wurde der Tiefstwert der vergangenen zwei Jahre zwar leicht übertroffen, das Marktgeschehen befindet sich aber weiterhin in einer historisch inaktiven Tiefphase. Es lässt sich über die vergangenen rund 15 Jahre beobachten, dass das Transaktionsgeschehen seit 2013 stark rückläufig ist. Zwischenzeitlich hat es sich auf einem Niveau von etwa 22 Deals pro Jahr eingependelt, ehe es seit 2022 weiter abgenommen hat. Mit den jährlich jeweils sieben bis acht Transaktionen in den vergangenen drei Jahren haben sich die Marktaktivitäten nun auf einem niedrigen Niveau konsolidiert. Hintergrund der deutlichen Zurückhaltung der handelnden Akteure sind dabei weiterhin die wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen, die von Unsicherheiten geprägt sind: Die Zinswende seit Anhebung des europäischen Leitzinses im Jahr 2022, Inflation, Knappheiten in der Bauwirtschaft und globalpolitische Unsicherheiten im Zusammenhang mit dem Krieg in der Ukraine führten in den letzten Jahren zu einem reservierten Kaufverhalten.

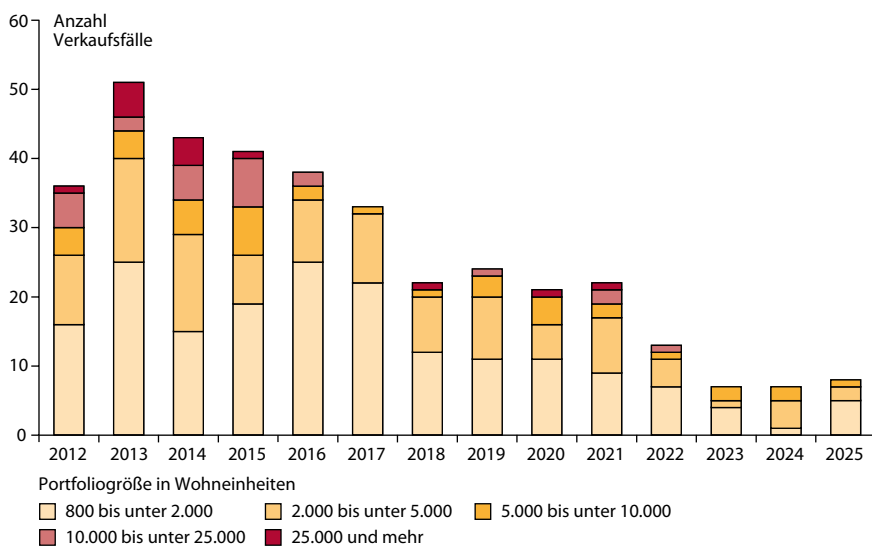
BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen

In der Datenbank des BBSR werden seit 1999 Transaktionen von großen Wohnungsportfolios ab 800 Wohnungen erfasst. Darüber hinaus werden seit dem 2. Halbjahr 2006 Transaktionen kleiner Wohnungsportfolios zwischen 100 und 800 Wohnungen beobachtet. Die Datenbank basiert auf systematischen Recherchen unterschiedlicher öffentlicher Print- und Internetquellen. Die Datenquellen werden als zuverlässig angesehen.

Trotz der guten Qualität der Quellen und sorgfältiger Bearbeitung übernimmt das BBSR für die Daten aus der Datenbank Wohnungstransaktionen keine Haftung, Garantie oder Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Eignung für einen bestimmten Zweck.

Bei der Zahl der veräußerten Wohneinheiten lässt sich eine weitere Abnahme des Handelsumfangs verzeichnen: In den acht Transaktionen des Jahres 2025 mit mindestens 800 verkauften Wohnungen wurden insgesamt rund 20.800 Wohneinheiten gehandelt, was ca. ein Drittel weniger ist als im Vorjahr (siehe Abbildung 2). In den vergangenen vier Jahren wurden stets weniger als 40.000 Wohnungen am deutschen Transaktionsmarkt gehandelt, wobei der Jahreswert 2025 das geringste Verkaufsvolumen der BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen seit Erfassungsbeginn 1999 darstellt. Dabei ist das derzeitige Transaktionsvolumen deutlich niedriger als in den Jahren 2020 und 2021, als aufgrund einzelner Großtransaktionen weit über 100.000 Wohnungen veräußert wurden. Es lässt sich feststellen, dass das Marktgeschehen von sogenannten Großtransaktionen mit mehr als 10.000 gehandelten Wohnungen abhängt, die häufig in Form von Unternehmensübernahmen stattfinden. Hierzu kam es letztmalig im Jahr 2022.

Abbildung 1: Verkaufsfälle nach Portfoliogröße, 2012 bis 2025



Quelle: BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen

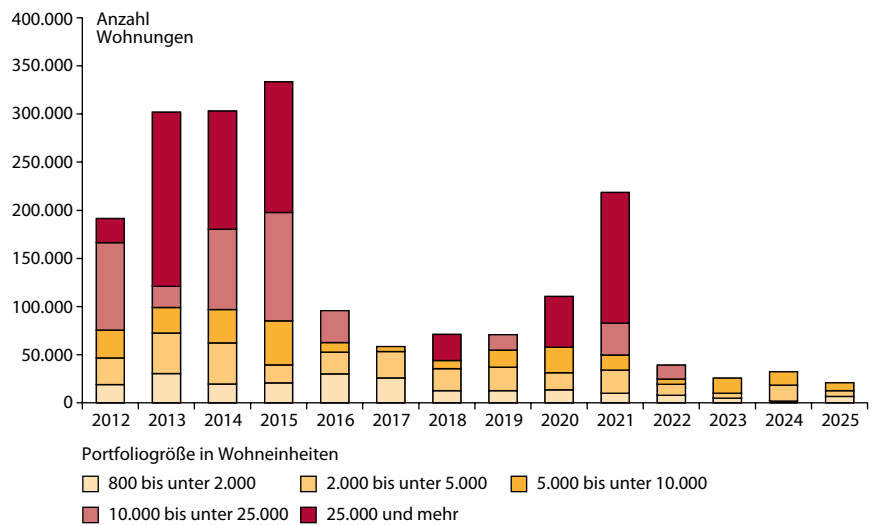
© BBSR Bonn 2026

Trotz des niedrigen Handelsgeschehens sind gewisse Unterschiede zwischen den beiden Jahreshälften zu beobachten. Während im ersten Halbjahr 2025 vier Verkaufsfälle mit 15.600 veräußerten Einheiten in der Datenbank erfasst wurden, nahm die Dynamik im zweiten Halbjahr bei ebenfalls vier Transaktionen mit lediglich 5.200 veräußerten Wohnungen nochmals ab. Die sich andeutende Trendumkehr und ansteigende Marktdynamik um den Jahreswechsel 2024/2025 hat sich damit nicht bestätigt. Ergänzend muss darauf hingewiesen werden, dass sich die Marktakteure durchaus aktiv zeigen, jedoch stärker auf andere Assetklassen wie Neubauprojekte im Rahmen von Forward Deals – Verkäufen von Projektentwicklungen – ausweichen. Zwar existieren weiterhin Marktteilnehmer, die Wohnungsbestände abtreten möchten, diese finden jedoch keine Abnehmer. Zudem haben verschiedene große Marktakteure mitgeteilt, dass sie wieder vermehrt Wohnungsportfolios erwerben möchten. Der gegenwärtige Nachfrageüberhang kann allerdings nicht mit geeigneten Wohnungsportfolios bedient werden.

Fast ausschließlich Transaktionen in kleineren Größenklassen

Wie zu erwarten dominieren bei der Analyse der Portfoliogrößen die kleineren Größenklassen: So kam es im Gesamtjahr zu fünf Transaktionen von Portfolios mit 800 bis 2.000 veräußerten Wohneinheiten, zwei weitere Verkäufe fanden in der Größenklasse von 2.000 bis 5.000 gehandelten Wohnungen statt. In der Summe beinhalten die beiden kleineren Größenklassen damit sieben der acht erfassten Deals. Hierbei wird ein Marktanteil von 59 % des gesamten Handelsumfangs im Jahr 2025

Abbildung 2: Verkaufte Wohnungen nach Portfoliogröße, 2012 bis 2025



Anmerkung: Berücksichtigt sind Verkäufe großer Wohnungsbestände ab 800 Wohnungen.

Quelle: BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen

© BBSR Bonn 2026

erzielt. Darüber hinaus kam es zu einem Verkaufsfall mit mehr als 5.000 Wohnungen: Bereits zum Jahresbeginn erwarb die In-West-Partners GmbH 8.000 bundesweit verteilte Bestandswohnungen aus dem offenen Immobilienfonds Unilmmo: Wohnen der ZBI AG.

Die durchschnittliche Transaktionsgröße liegt gegenwärtig wieder unter dem Wert der Vorjahre: 2.600 Einheiten pro Bestandswohnungsportfolio haben im Jahr 2025 im Durchschnitt den Eigentümer gewechselt. Damit ist der aktuelle Jahreswert deutlich niedriger als der Durchschnittswert der BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen für den gesamten Beobachtungszeitraum seit 1999: Der hohe Wert von 5.500 Wohnungen pro Transaktion kommt allerdings insbesondere aufgrund der großen Verkäufe und Unternehmensübernahmen in den ersten Jahren der Datenerfassung sowie in der zweiten Hochphase des Transaktionsgeschehens zwischen 2012 und 2015 zustande.

Deutsche Unternehmen auf Verkäufer- und Käuferseite dominierend

Im Jahr 2025 waren ausschließlich Privatunternehmen am deutschen Transaktionsmarkt mit Bestandswohnungsportfolios tätig. Dabei zeigten sich deutsche Unternehmen sowohl auf der Verkäufer- als auch auf der Käuferseite als aktivste Akteursgruppe.

Private Unternehmen dominieren das Marktgeschehen der letzten zehn Jahre

Mithilfe der BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen wird seit 1999 der Handel mit großen Wohnungsportfolios ab 800 Wohnungen am deutschen Wohninvestmentmarkt beobachtet. In der Summe wechselten dabei 3,92 Mio. Einheiten den Eigentümer. Dabei stellen die Privatunternehmen mit 3,44 Mio. erworbenen und 2,63 Mio. veräußerten Wohnungen über den gesamten Untersuchungszeitraum die mit Abstand bedeutendste Akteursgruppe dar (siehe Tabelle 1). Die Privatakteure konnten ihre Portfolios insbesondere durch Zukäufe von Wohnungsbeständen und Wohnungsunternehmen von den Gruppen Bund/Land sowie Kommunen vornehmlich in den frühen 2000er-Jahren vergrößern. Der Handelssaldo der privaten Unternehmen ist mit 813.000 Wohnungen deutlich positiv, während alle anderen Eigentümergruppen einen negativen Saldo am Transaktionsmarkt aufweisen.

Im Saldo hat sich die öffentliche Hand von 602.000 Wohnungen getrennt. Betrachtet man lediglich die letzten zehn Jahre seit 2016, halten sich die Akteure der öffentlichen Hand am Transaktionsmarkt merklich zurück. Durch eine aktive Zukaufspolitik einzelner Kommunen – wie zum Beispiel durch die kommunalen Wohnungsunternehmen Berlins – steht insgesamt gesehen sogar ein leichtes Handelsplus von rund 27.000 Wohnungen über die letzten zehn Jahre. Auch die Akteursgruppe Bund/Land hat in den vergangenen zehn Jahren etwa 7.400 Wohnungen mehr gekauft als verkauft. Dem stehen die sonstigen Akteure mit einem negativen Handelssaldo gegenüber, die in diesem Zeitraum ein Handelsminus von 78.400 Wohnungen zeigen. Hierbei handelt es sich zum Großteil um unbekannte Marktakteure.

Deutsche Privatunternehmen als bedeutendste Verkäufergruppe

Am grundlegenden Erscheinungsbild des deutschen Transaktionsmarkts hat sich in den letzten Jahren wenig geändert: Auch das Jahr 2025 wurde von den Privatakteuren dominiert. Sie treten in allen erfassten Transaktionen des Jahres 2025, zu denen Informationen zum verkaufenden Akteur vorliegen, als Verkäufer auf. Dabei bestimmen deutsche Privatunternehmen im Gegensatz zu den Vorjahren mit fünf Wohnungsportfolios und 16.400 veräußerten Einheiten das Bild (siehe Abbildung 3). In den vier Jahren zuvor waren jeweils die Publikums-AGs ohne kontrollierenden Mehrheitseigentümer am Markt aktiv und stellten den größten Marktanteil. Deutsche Unternehmen machen damit 79 % des Handelsumfangs aus. Neben dem umfassenden Verkauf des Fonds Unilmmo: Wohnen hat die ZBI AG in zwei weiteren Transaktionen rund 4.200 Wohneinheiten veräußert. Einzig die angelsächsischen Privatunternehmen mit einem Verkauf von rund 2.000 Wohnungen weisen mit 10 % der veräußerten Wohnungen ebenfalls einen nennenswerten Anteil am Marktgeschehen auf.

Die Publikums-AGs ohne kontrollierenden Mehrheitseigentümer haben in den letzten knapp 15 Jahren das Marktgeschehen maßgeblich beeinflusst. Im Jahr 2025 traten sie auf der Verkäuferseite lediglich einmal in Erscheinung: Die Vonovia SE veräußerte ein Portfolio mit rund 800 Wohnungen im Ruhrgebiet. Auch die börsennotierte Peach Property Group – aufgrund der Kontrolle durch Ares Management als amerikanisches Unternehmen klassifiziert – verkaufte ein Wohnungspaket mit größeren Beständen in verschiedenen Städten im Ruhrgebiet. Insgesamt wechselten hierbei 2.000 Wohneinheiten in das Eigentum der Luxembourg Finance House SA.

Tabelle 1: Verkaufte und gekaufte Wohnungen nach Eigentümer, 1999 bis 2025

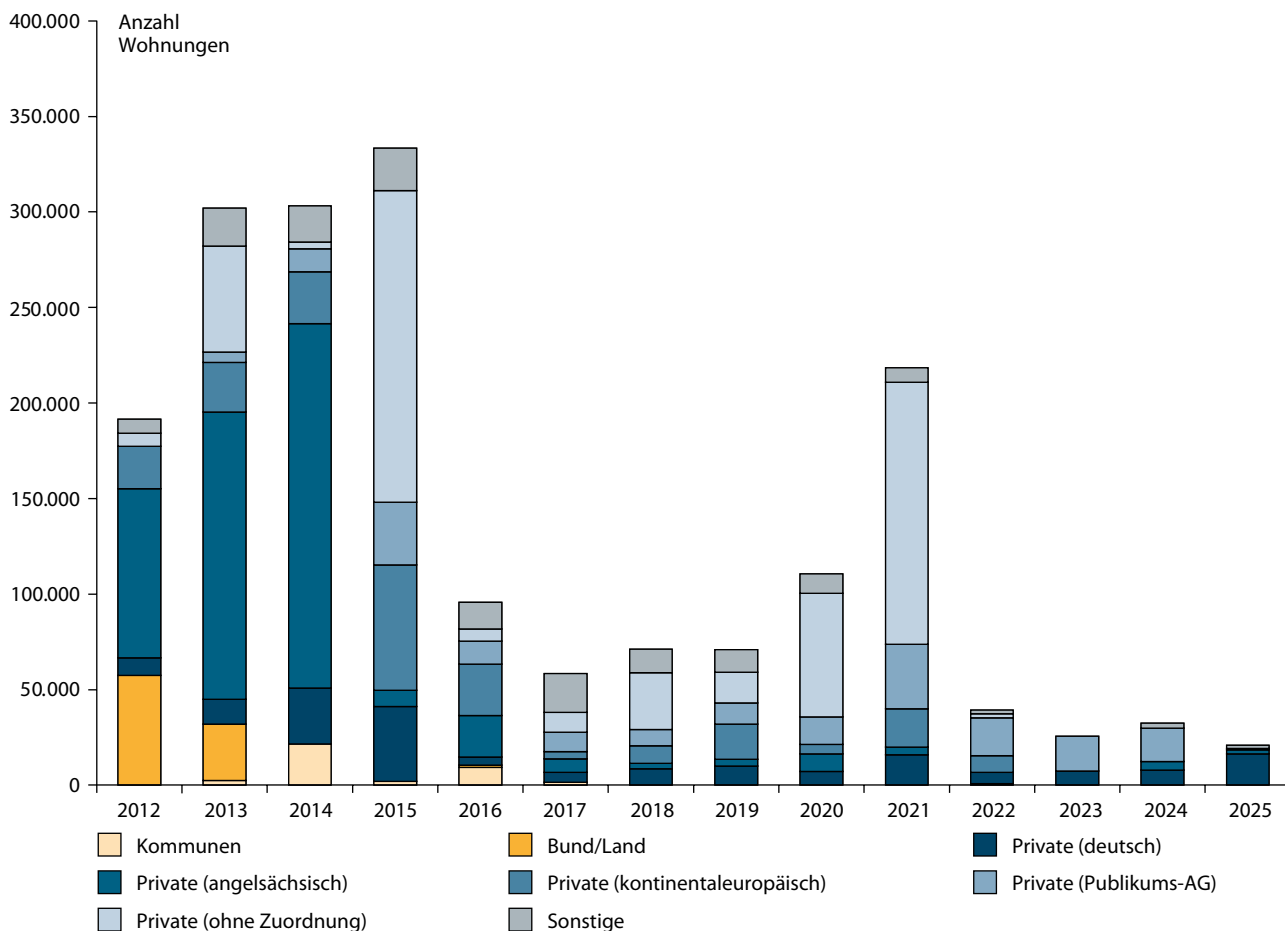
		Käufe					Saldo
		Kommune	Bund/Land	Private	Sonstige	gesamt	
Verkäufe	Kommune	152.200	28.600	226.600	12.300	419.700	-198.800
	Bund/Land	5.100	148.200	470.100	0	623.400	-403.600
	Private	55.800	40.600	2.508.200	21.300	2.625.900	812.600
	Sonstige	7.800	2.300	233.600	10.000	253.800	-210.200
	gesamt	220.800	219.800	3.438.600	43.600	3.922.800	-

Anmerkung: Berücksichtigt sind nur Verkäufe großer Wohnungsbestände ab 800 Wohnungen; Summenabweichungen durch Rundungen möglich.

Quelle: BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen

© BBSR Bonn 2026

Abbildung 3: Anzahl verkaufter Wohnungen nach Verkäufertyp, 2012 bis 2025



Anmerkung: Berücksichtigt sind Verkäufe großer Wohnungsbestände ab 800 Wohnungen.

Quelle: BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen

© BBSR Bonn 2026

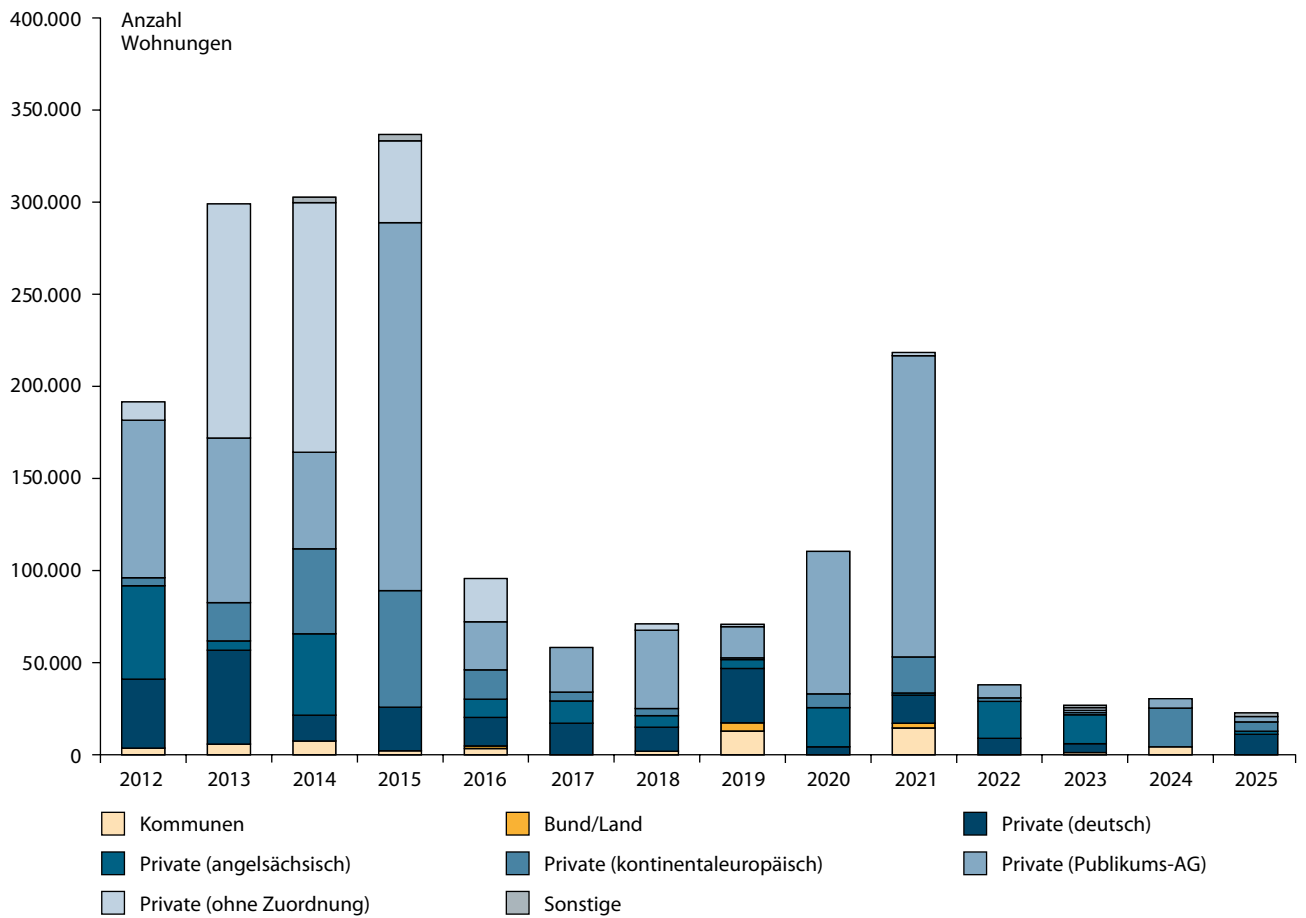
Deutsche Privatunternehmen bestimmen Zukaufsgeschehen

Auf der Käuferseite lässt sich ein ähnliches Bild wie bei den verkaufenden Akteuren erkennen: Alle acht erfassten Transaktionen mit mehr als 800 Wohnungen wurden von der Käufergruppe der Privatunternehmen durchgeführt (siehe Abbildung 4). Hier stehen ebenfalls deutsche Privatunternehmen mit vier Zukäufen im Blickpunkt. Mit 11.200 erworbenen Wohnungen sind sie für 53 % des gesamten Transaktionsumfangs verantwortlich. Ihr Anteil ist dabei deutlich höher als in den Jahren zuvor, als Werte zwischen 0 und 23 % erzielt wurden. In diesem Zusammenhang kann festgehalten werden, dass sich vor dem Hintergrund der niedrigen Handelsaktivitäten in den letzten Jahren keine eindeutigen Tendenzen zu den

hinzukaufenden Akteursgruppen erkennen lassen. So zeigten sich sowohl angelsächsische und kontinentaleuropäische als auch Publikums-AGs ohne Mehrheitseigentümer in den letzten vier Jahren als bedeutendste Käufergruppen.

Bei den erworbenen Wohnungen befinden sich die kontinentaleuropäischen Unternehmen auf dem zweiten Rang, die im Jahr 2025 in zwei Verkaufsfällen insgesamt 5.300 Einheiten erwarben. Ihr Marktanteil liegt damit bei 25 %. Auch die Akteursgruppe der Publikums-AGs ohne kontrollierenden Mehrheitseigentümer – in diesem Falle erstmals seit 2022 wieder die Vonovia SE – kaufte in einer Transaktion in der ersten Jahreshälfte ca. 2.800 Wohnungen im Leipziger Großraum ein. Die öffentliche Hand trat 2025 weder als Verkäufer noch als Käufer in Transaktionen ab 800 Wohnungen in Erscheinung.

Abbildung 4: Anzahl verkaufter Wohnungen nach Käufertyp, 2012 bis 2025



Anmerkung: Berücksichtigt sind Verkäufe großer Wohnungsbestände ab 800 Wohnungen.

Quelle: BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen

© BBSR Bonn 2026

Anziehende Marktdynamik bei den Kleintransaktionen

Die Handelsaktivitäten mit kleinen Bestandswohnungsportfolios haben im Jahr 2025 zugenommen und sich damit gegensätzlich zu den größeren Transaktionen entwickelt. Sowohl die Zahl der Transaktionen als auch der verkauften Wohneinheiten ist klar angestiegen. Verantwortlich für das Geschehen mit kleineren Wohnungspaketen zeigen sich dabei vor allem deutsche Privatunternehmen.

Anzahl an Kleintransaktionen steigend

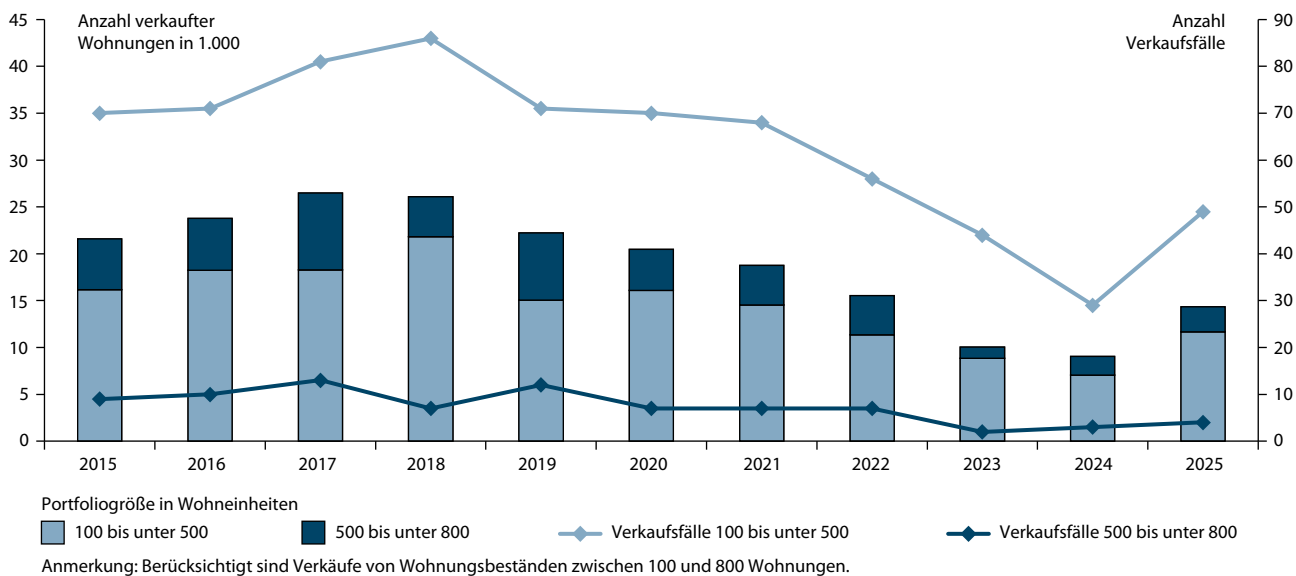
Im Jahr 2025 wurden 53 kleine Transaktionen mit Mietwohnungsportfolios zwischen 100 und 800 Wohnungen in der BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen erfasst (Abbildung 5).¹ Zuvor hatte die Marktdynamik mit kleinen Wohnungsportfolios über die vergangenen sieben Jahre schrittweise abgenommen und 2024 mit 32 kleinen Verkaufsfällen einen neuen Tiefpunkt erreicht. Nun ist erstmals wieder ein Anstieg zu beobachten, der mit einer Zunahme von 65 % im Vergleich zum Vorjahr deutlich ausfällt. An die hohen Werte von 2017 und 2018, als über 90 kleine Deals pro Jahr registriert wurden,

reicht die aktuelle Entwicklung jedoch nicht heran. Es ist zu erkennen, dass die wirtschaftlichen und finanzpolitischen Rahmenbedingungen die Handelstätigkeiten bei den Kleintransaktionen weiterhin beeinflussen.

Das Marktgeschehen bei den Kleintransaktionen wird dabei von den Mietwohnungsportfolios mit 100 bis 500 Einheiten getragen. 49 der erfassten Transaktionen – und damit 92 % der Verkäufe – fanden in diesem Größensegment statt. Darüber hinaus gab es vier Veräußerungen mit 500 bis 800 Einheiten. Wie in den Vorjahren ist somit eine fortgesetzte Konzentration auf die besonders kleinen Wohnungspakete zu beobachten.

¹ Es wird darauf hingewiesen, dass sich der Abdeckungsgrad des tatsächlichen Transaktionsgeschehens durch die recherchierten Transaktionen mit abnehmender Transaktionsgröße verschlechtert.

Abbildung 5: Verkaufte Wohnungen und Verkaufsfälle (bis 800 Wohnungen), 2015 bis 2025



Quelle: BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen

© BBSR Bonn 2026

Deutliche Zunahme beim Handelsumfang

Die Zahl der gehandelten Wohnungen in Kleintransaktionen ist vor dem Hintergrund der steigenden Anzahl an Verkaufsfällen im Jahresvergleich gestiegen. Im Jahr 2025 wurden in diesem Marktsegment rund 14.300 Wohnungen veräußert. Das sind etwa 58 % mehr als noch 2024, was den ersten Zuwachs seit sieben Jahren darstellt. Insgesamt ist das gegenwärtige Verkaufsvolumen jedoch nur etwa halb so groß wie im Jahr 2017, als 26.500 Einheiten in Kleintransaktionen gehandelt wurden. Dabei wurde das Transaktionsvolumen im Jahr 2025 vornehmlich von den besonders kleinen Transaktionen mit bis zu 500 Wohnungen getragen, die einen Marktanteil von 81 % haben.

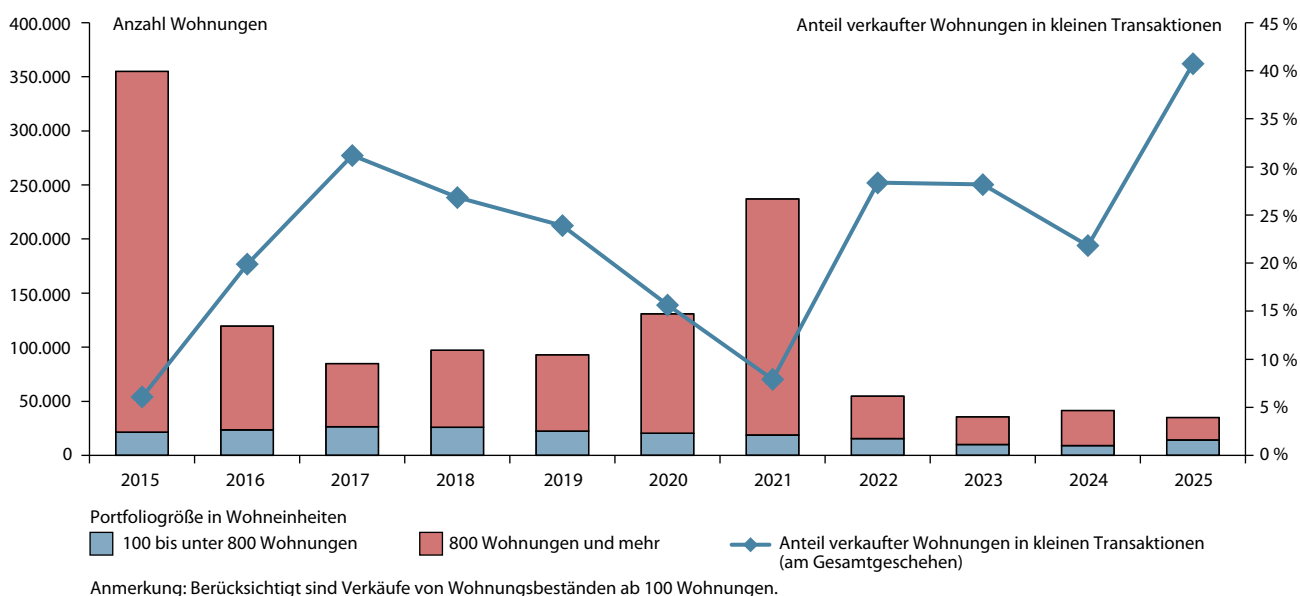
Bei der unterjährigen Betrachtung der handelnden Marktteure lassen sich für 2025 zwei ähnliche Jahreshälften erkennen. Dabei sticht das zweite Halbjahr mit 28 erfassten Deals im Gegensatz zu den 25 Kleintransaktionen im ersten Halbjahr leicht hervor. Aufgrund der im Durchschnitt größeren gehandelten Wohnungsportfolios wurden in der zweiten Jahreshälfte eindeutig mehr Wohnungen veräußert. So kam es allein zu vier Transaktionen mit jeweils mehr als 600 Einheiten: Neben der Vonovia SE, die 750 Wohnungen in Norddeutschland und Köln erwarb, traten auch die Deutsche Zinshaus an der mecklenburgischen Ostseeküste und die Net Zero Properties in der Metropolregion Rheinland als Käufer auf. Weiterhin veräußerte die börsennotierte LEG Immobilien AG 650 Wohnungen, die nicht zum Kernbestand des Unternehmens gehörten, an einen unbekannten Käufer.

Relative Konzentration des Transaktionsgeschehens

Rechnet man die beiden Transaktionsklassen (100 bis 800 und ab 800 Wohnungen) zusammen, ergeben sich für das vergangene Jahr 2025 insgesamt 61 Transaktionen in der BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen, in denen rund 35.100 Wohneinheiten veräußert wurden (siehe Abbildung 6). Erwartungsgemäß machen die kleinen Transaktionen mit 87 % der beobachteten Deals davon den Großteil aus. Ihr Anteil ist im Vergleich zu 2024 nochmals gestiegen. Während die Zahl der insgesamt erfassten Verkaufsfälle klar zugenommen hat, ist das Transaktionsvolumen weiter gesunken und befindet sich auf dem tiefsten Wert seit Beginn der Erfassung 1999.

Die stärkere Bedeutung von Kleintransaktionen in Zeiten geringer Transaktionsaktivitäten wird bei der Betrachtung des Verkaufsvolumens deutlich. Der sukzessive Handelseinbruch mit Wohnungspaketen ab 800 Einheiten der vergangenen Jahre sorgt dafür, dass die kleinen Transaktionen besonders wichtig für das gesamte Marktgeschehen werden. Jedoch können einzelne Großtransaktionen, wie beispielsweise die Übernahme der Deutsche Wohnen SE durch die Vonovia SE im Jahr 2021, zu einer vorübergehend deutlichen Bedeutungsabnahme von Kleintransaktionen führen. 2025 machen die Kleintransaktionen mit 100 bis 800 Wohnungen 41 % des wohnungsbezogenen Transaktionsvolumens aus, die großen Verkaufsfälle kommen auf einen Marktanteil von 59 %. Das stellt gleichzeitig den höchsten Marktanteil dar, den Kleintransaktionen am deutschen Wohninvestmentmarkt jemals innehatten.

Abbildung 6: Verkaufte Wohnungen und Anteil verkaufter Wohnungen in kleinen Transaktionen am Gesamtgeschehen, 2015 bis 2025



Quelle: BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen

© BBSR Bonn 2026

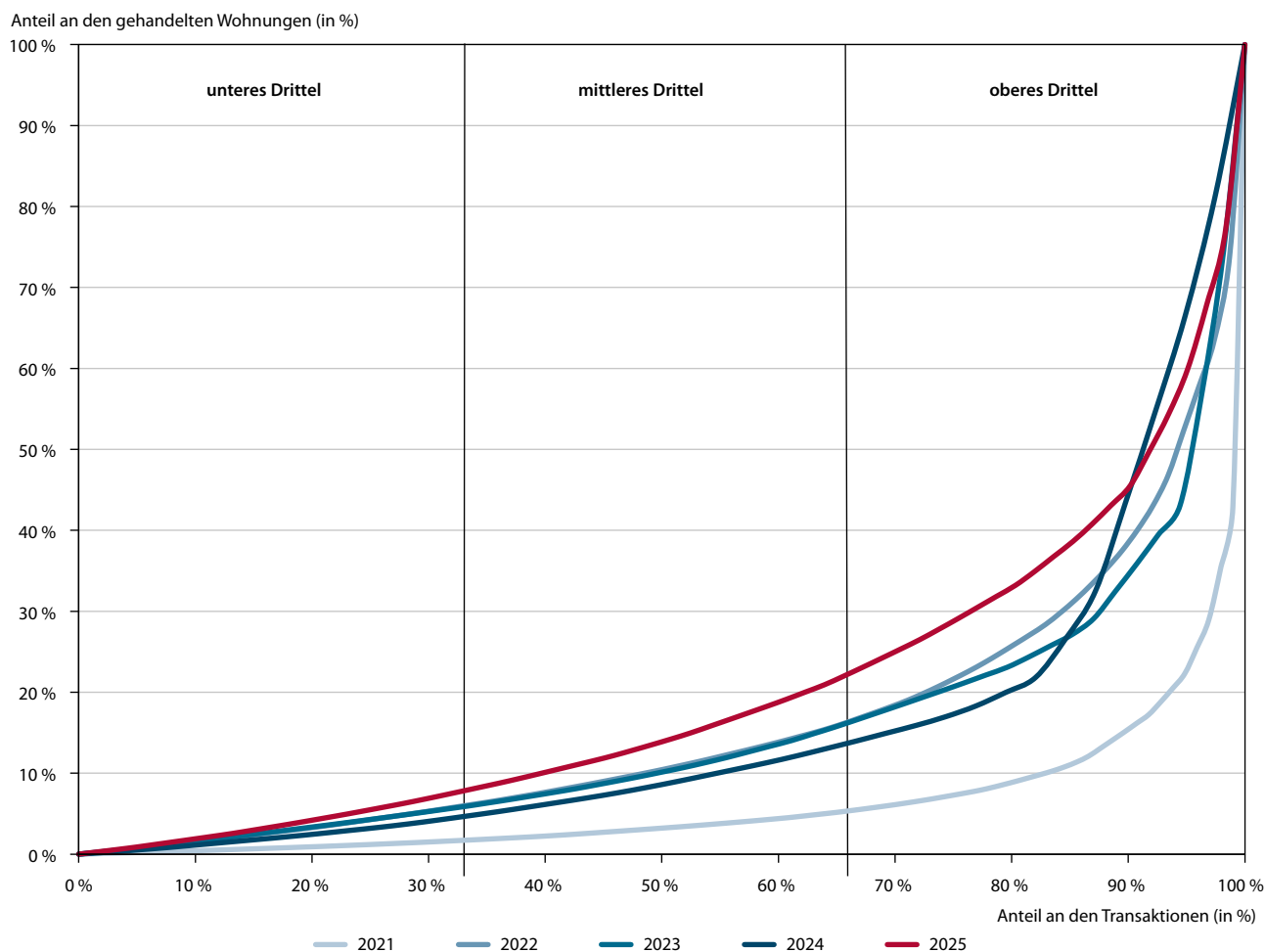
Die hohe Anzahl an Verkaufsfällen kleinerer Größenklassen sowie das Fehlen einer umfassenden Großtransaktion führt zu einer hohen Gleichverteilung der Verkäufe im Jahr 2025 (siehe Abbildung 7). Das stimmt grundsätzlich mit den Vorjahren überein, ist im vergangenen Jahr indes stärker ausgeprägt: So machte in den zurückliegenden zwölf Monaten das untere Drittel aller Verkaufsfälle ab 100 Wohnungen etwa 8 % des Marktvolumens aus, das Drittel mit den größten Transaktionen zeigte sich hingegen für rund 78 % des Handelsvolumens verantwortlich. Besonders das Jahr 2021 steht dazu im Gegensatz. Hier wurden im unteren Drittel der Transaktionen lediglich 2 % der in diesem Jahr veräußerten Bestände verkauft, aufgrund einer Großtransaktion entspricht das obere Drittel dagegen 95 % des Transaktionsvolumens.

Deutsche Privatunternehmen als entscheidende Akteursgruppe

Bei den Kleintransaktionen bilden Privatakteure ebenfalls die bedeutendste Akteursgruppe am deutschen Transaktionsmarkt. Sie stellen bei 66 % der Kleintransaktionen den Verkäufer sowie bei 81 % der erfassten Verkaufsfälle den Käufer (siehe Abbildung 8).² Lediglich in drei Fällen haben Organisationen anderer Akteursgruppen Veräußerungen getätigt: Die Deutsche Rentenversicherung veräußerte knapp über 100 Wohnungen im hessischen Bad Homburg; die meravis Immobiliengruppe als Wohnungsunternehmen des Sozialverbands Deutschland verkaufte in zwei Transaktionen rund 500 Wohnungen in Niedersachsen und Nordrhein-Westfalen.

² Die vergleichsweise niedrigen Werte bei den verkauften Wohnungen sind vor allem darauf zurückzuführen, dass der Informationsgrad insbesondere zu den Verkäufern der kleinen Wohnungsportfolios mit 100 bis 800 Einheiten sehr gering ist. Im Jahr 2025 ist bei 32 % der Kleintransaktionen kein Verkäufer bekannt.

Abbildung 7: Relative Konzentration des Transaktionsvolumens, 2021 bis 2025



Anmerkung: Berücksichtigt sind Verkäufe von Wohnungsbeständen ab 100 Wohnungen, die Drittel-Perzentile sind zum Teil errechnet.

Quelle: BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen

© BBSR Bonn 2026

Insgesamt stellen deutsche Privatunternehmen weiterhin die mit Abstand bedeutendste Akteursgruppe auf der Verkäufer- und Käuferseite dar. Mit 6.600 veräußerten Wohnungen in 22 Verkäufen sowie 7.800 erworbenen Wohnungen in 31 Zukäufen sind sie für 46 % des Handelsumsatzes bei den Verkäufen bzw. für 55 % des Handelsumsatzes bei den Zukäufen verantwortlich. Die Bedeutung deutscher Privatakteure als Verkäufergruppe ist über die letzten Jahre gleichbleibend hoch; so schwankt ihr Marktanteil beispielsweise bei den Zukäufen in den vergangenen fünf Jahren zwischen 51 und 67 %.

Nennenswerte weitere Verkäufergruppen bei den Transaktionen kleiner Wohnungspakete sind die Publikums-AGs ohne kontrollierenden Eigentümer sowie die Privateigentümer ohne Zuordnung mit einem Marktanteil von 13 bzw. 7 % oder 1.900 bzw. 1.000 veräußerten Wohnungen. Nachdem in den vergangenen Jahren Publikums-AGs dazu übergegangen sind, kleinere Wohnungsbestände abzustößen, traten sie auch 2025 in vier Fällen auf der Verkäuferseite auf. Ihr Marktanteil ist im Vergleich zum Vorjahr jedoch gesunken.

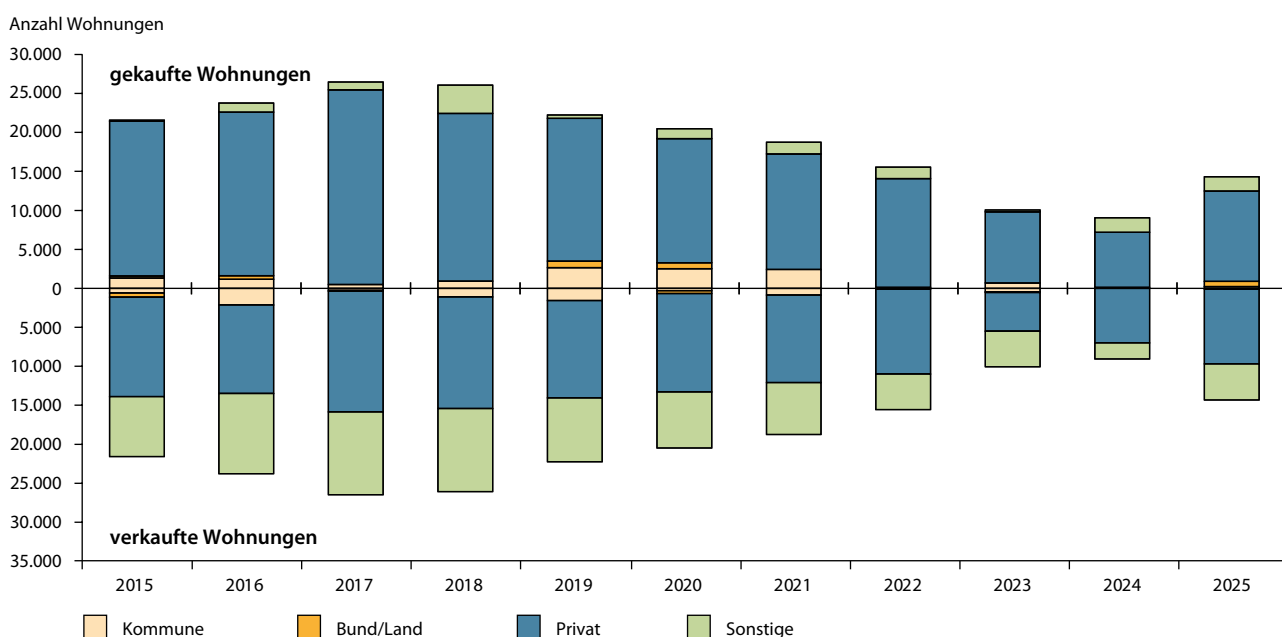
Deutsche Privatakteure kaufen mehr als die Hälfte der kleinen Wohnungspakete

Neben den 31 Zukäufen durch deutsche Privatunternehmen traten kontinentaleuropäische Unternehmen in drei Kleintransaktionen sowie angelsächsische Unternehmen in zwei

kleinen Verkaufsfällen als Käufer auf. Bezogen auf den Transaktionsumfang liegen ihre Marktanteile bei 9 bzw. 2 %. Erwähnenswert sind unter anderem die 600 Wohnungen in Düsseldorf und Köln, die die ebenfalls bei den großen Transaktionen aktive Net Zero Properties erwarb. Als Akteursgruppe sind dagegen die Privateigentümer ohne Zuordnung bedeutender, die in sieben Transaktionen insgesamt 1.500 Wohnungen und damit 11 % aller gehandelten Wohnungen bei den Kleintransaktionen veräußerten. Neben den rein privatwirtschaftlichen Akteuren traten auf der Käuferseite immerhin fünf andere Akteure auf: Das Land Berlin sowie die Stadt Bad Homburg, eine Berliner Genossenschaft sowie in zwei Fällen die zur hessischen Landesbank gehörende GWH Wohnungsgesellschaft erwarben kleinere Bestandswohnungspakete.

Der Wohninvestmentmarkt mit kleinen Wohnungsbeständen wird also ebenfalls zum größten Teil von Privatakteuren beherrscht. Es entsteht der Eindruck, dass trotz des schwierigen Marktumfelds einige Akteure ihre Marktkennntnisse und lokalen Geschäftskontakte nutzen und weiterhin am Markt aktiv sein können. Dies trifft insbesondere auf deutsche Privatunternehmen zu, die in der Regel über größere lokale Netzwerke als ausländische Akteure verfügen. So sind beispielsweise auf der Verkäuferseite die MEAG sowie die Patrizia SE jeweils zweimal als Verkäufer mit rund 400 bzw. 500 veräußerten Einheiten aufgetreten. Auf der anderen Seite sind in diesem Zusammenhang exemplarisch die Deutsche Zinshaus Gruppe und die Primus Valor AG zu erwähnen, die in jeweils zwei Fällen in der Summe 800 bzw. 600 Wohneinheiten erwarben.

Abbildung 8: Anzahl verkaufter Wohnungen nach Käufer- und Verkäufertyp (bis 800 Wohnungen), 2015 bis 2025



Anmerkung: Berücksichtigt sind Verkäufe von Wohnungsbeständen mit 100 bis 800 Wohnungen; Sonstige inkl. unbekannte Akteure.

Quelle: BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen

© BBSR Bonn 2026

Fazit und Ausblick

Die Dynamik des Handelsgeschehens mit Bestandswohnungsportfolios am deutschen Transaktionsmarkt im Jahr 2025 hat sich im Vergleich zu den vorherigen Jahren auf einem niedrigen Niveau stabilisiert. Während die Zahl der Verkaufsfälle vergleichsweise niedrig geblieben ist, ist die Zahl der darin gehandelten Wohneinheiten weiter zurückgegangen und stellt einen neuen Tiefstwert seit Beobachtungsbeginn 1999 dar. Demgegenüber steht eine klare Zunahme bei den Kleintransaktionen mit Wohnungspaketen bis 800 Wohnungen. Es lässt sich erkennen, dass große Portfoliotransaktionen ausbleiben und stattdessen kleinere Einzelgeschäfte dominieren. Insbesondere die Jahresmitte war dabei von einer geringen Investitionsdynamik geprägt.

Der deutsche Wohninvestmentmarkt wird gegenwärtig von verschiedenen Faktoren beeinflusst. Der Leitzins der Europäischen Zentralbank wurde im Jahresverlauf sukzessive gesenkt und befindet sich seit etwa Mitte des Jahres auf einem konstanten Niveau, wovon laut Experteneinschätzung auch für das Jahr 2026 ausgegangen werden kann (vgl. Dr. Lübke + Kelber 2026). Geopolitische Unsicherheiten und ein herausforderndes konjunkturelles Umfeld sorgen derzeit weiterhin für Zurückhaltung bei den Investoren. Zentral bleibt dabei die

Angebotsknappheit bei einer durchaus vorhandenen Nachfrage am Transaktionsmarkt. Insbesondere ausländische Unternehmen, die eher auf der Suche nach großvolumigeren Wohnungsportfolios sind, finden derzeit auf dem Markt kein adäquates Angebot, auch aufgrund der Ankündigung mehrerer großer Marktakteure, wieder stärker auf der Käuferseite auftreten zu wollen. Der zunehmende Fokus auf Neubauqualitäten sorgt dabei dafür, dass ältere Bestände vor dem Hintergrund umfassender und kostenintensiver energetischer Sanierungen keine Abnehmer finden und sogenannte Forward Deals eine größere Bedeutung am Markt einnehmen.

Gleichermaßen muss betont werden, dass die kontinuierlich steigenden Wohnungsmieten sowie die niedrige Bautätigkeit den Wohninvestmentmarkt weiterhin attraktiv machen. Auch die Stimmung der Wohninvestoren bessert sich stetig, wie eine umfassende Expertenbefragung zur Marktstimmung und den geplanten Zukaufsabsichten verdeutlicht (vgl. Immobilien Zeitung 2025).³ Dabei besteht die Möglichkeit, dass neben deutschen Unternehmen wieder vermehrt internationale Akteure Bestandswohnungspakete erwerben. Insgesamt kann für das Jahr 2026 daher mit einer moderaten Zunahme der Transaktionstätigkeiten gerechnet werden.

³ Die Umfrage von Schick Immobilien umfasst die Einschätzungen von 2.000 privaten und gewerblichen Immobilieneigentümern sowie von Investoren.

Literatur

Dr. Lübke + Kelber, 2026: Investmentmarkt Wohnen 2025: Rückkehrende Dynamik am Jahresende. Presseinfo Dr. Lübke + Kelber GmbH, 07. Januar 2026. Zugriff: <https://luebke-kelber.de/de/news/investmentmarkt-wohnen-2025-rueckkehrende-dynamik-am-jahresende> [abgerufen am 15.01.2026].

Immobilien Zeitung, 2025: Die Laune der Wohninvestoren wird stetig besser. Immobilien Zeitung, 27. November 2025. Zugriff: <https://www.iz.de/maerkte/news/-die-laune-der-wohninvestoren-wird-stetig-besser-2000039495> [abgerufen am 15.01.2026].



Quelle: Abeler Bollmann Werbeagentur/
Sönke Bollmann

Privateigentümer von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern

BBSR-Online-Publikation 29/2025, Hrsg.: BBSR, Bonn 2025

Kostenfreier Download unter: www.bbsr.bund.de

Mit einem Marktanteil von etwa zwei Dritteln sind Privatvermieter die mit Abstand bedeutendste Anbietergruppe auf dem deutschen Mietwohnungsmarkt. Gleichzeitig liegen nur wenig systematisch erfasste Informationen zu ihrem Anlage-, Bewirtschaftungs- und Investitionsverhalten vor. Im Rahmen eines Forschungsprojekts hat das BBSR Privateigentümer zu ihren Mietwohnungsbeständen befragt. Insgesamt wurden Informationen von über 1.200 Privateigentümern gesammelt und ausgewertet. Die Publikation informiert über die zentralen Ergebnisse der repräsentativen Befragung und zeigt die Vielfalt und Kleintheit der Privateigentümer von Mietwohnungen auf.



Quelle: Abeler Bollmann Werbeagentur/
Sönke Bollmann

Privatwirtschaftliche Unternehmen und ihre Wohnungsbestände in Deutschland

BBSR-Online-Publikation 30/2025, Hrsg.: BBSR, Bonn 2025

Kostenfreier Download unter: www.bbsr.bund.de

Der Wohnungsmarkt in Deutschland wird zu einem großen Teil von Mietwohnungen geprägt. Neben den Privatvermietern existieren eine Vielfalt an verschiedenen professionellen Anbietergruppen, unter anderem die privatwirtschaftlichen Unternehmen. Ihre Bestände liegen besonders häufig in Wohnungsmärkten, die über die letzten Jahre von einer zunehmenden Anspannung betroffen sind. Im Rahmen des Forschungsprojekts wurde eine bundesweite Befragung bei den privatwirtschaftlichen Unternehmen durchgeführt. Die Publikation zeigt auf, wie heterogen die befragten Unternehmen sind, was sich nicht nur hinsichtlich des Umfangs der gehaltenen Wohnungsbestände erkennen lässt, sondern auch bei der Bewirtschaftung und Entwicklung der Bestände sichtbar wird.

Herausgeber

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)
im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR)
Deichmanns Aue 31–37
53179 Bonn

Kontakt

Jonathan Franke
jonathan.franke@bbr.bund.de
Frederic Ostermann
frederic.ostermann@bbr.bund.de

Redaktion

Dr. Kathrin Neis

Satz und Layout

Yvonne Groh

Die BBSR-Analysen KOMPAKT sind kostenfrei auf der Homepage des BBSR als Download abrufbar:
www.bbsr.bund.de/veroeffentlichungen

Vervielfältigung



Dieses Werk ist lizenziert unter der Creative-Commons-Lizenz Namensnennung-Share Alike 4.0 International (CC BY-SA 4.0). Nähere Informationen zu dieser Lizenz finden sich unter: <https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/deed.de>. Die Bedingungen der CC-Lizenz gelten nur für Originalmaterial.

DOI 10.58007/gdk2-yg62
ISSN 3052-4237 (Online)
ISBN 978-3-98655-142-1

Bonn, 2026

Newsletter „BBSR-Forschung-Online“

Der kostenlose Newsletter informiert monatlich über neue Veröffentlichungen, Internetbeiträge und Veranstaltungstermine des BBSR: www.bbsr.bund.de/BBSR/newsletter