

REVIEW WOHN-INVESTMENTMARKT

DEUTSCHLAND Q1 2026

RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel



- **BISLANG NOCH KEINE NACHHALTIGE VOLUMENBELEBUNG**
- **POSITIV: ANZIEHENDE TRANSAKTIONSFREQUENZ**

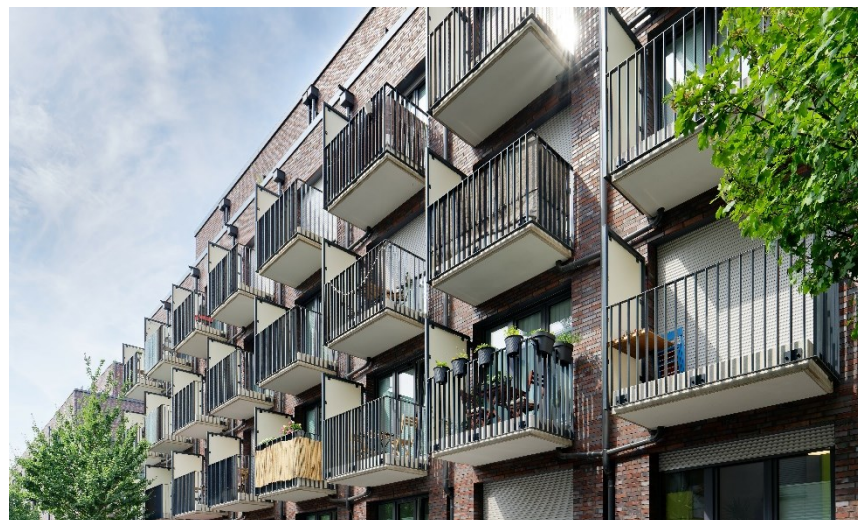
KENNZAHLEN

- 1.958 ▽ -22,4% y/y
Investmentvolumen (in Mio. €)
- ▽ -71,2%-Pkte. y/y
Portfolioanteil (in %)
- ▽ -100,0% y/y
Ø Volumen pro Deal (in Mio. €)

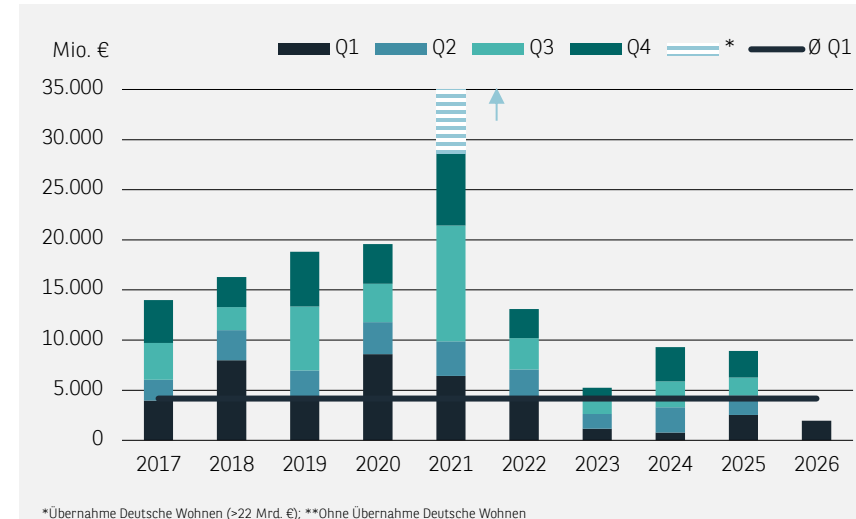
MARKTÜBERBLICK

Der deutsche Wohn-Investmentmarkt ist solide in das Jahr 2026 gestartet. In den ersten drei Monaten wurden insgesamt knapp 2,0 Mrd.€ in größere Wohnungsportfolios ab 30 Wohneinheiten investiert. Die bereits seit mehreren Quartalen beobachtbare Aufhellung der Investorenstimmung hat sich bislang jedoch noch nicht in einer spürbaren Volumenbelebung niedergeschlagen. Gegenüber dem starken Vorjahresquartal ergibt sich ein Rückgang des Residential-Investmentvolumens um 22%. Das Vorjahresergebnis war allerdings von einigen großvolumigen Portfoliotransaktionen geprägt, während im aktuellen Quartal eine spürbar höhere Transaktionsanzahl zu verzeichnen ist. Insbesondere fehlte es bislang an großvolumigen, bundesweiten Portfolioabschlüssen.

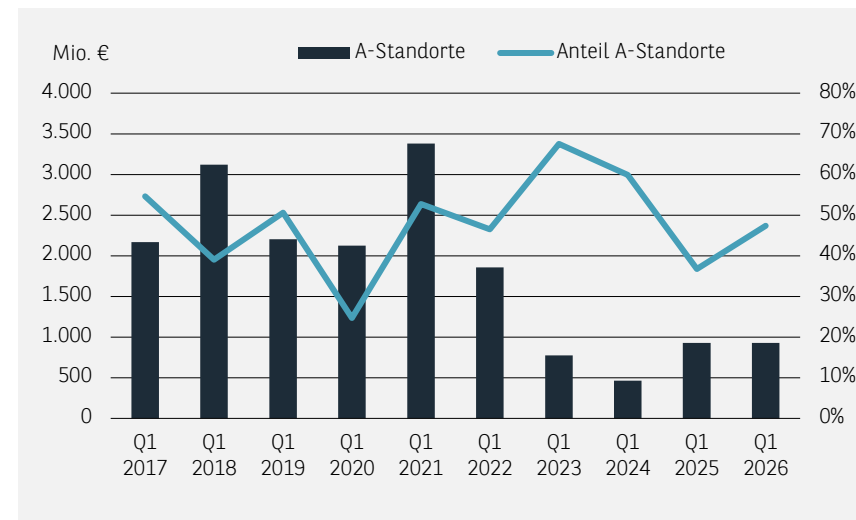
Aufgrund der insgesamt eher kleinteiligen Struktur der verzeichneten Abschlüsse spiegelt sich die gestiegene Transaktionsfrequenz bislang nicht unmittelbar im Ergebnis wider. So wurden mit insgesamt rund 70 registrierten Transaktionen so viele Deals für das erste Quartal wie seit 2022 nicht mehr gezählt, was als positiver Indikator für die aktuelle Marktentwicklung zu werten ist. Ungeachtet konjunktureller Schwäche und geopolitischer Risiken profitiert der deutsche Wohn-Investmentmarkt weiterhin von starken Nutzermarktperspektiven und einer hohen Nachfrage auf Investorenmseite.



Entwicklung des Investmentvolumens in Wohnportfolios



Wohn-Investmentvolumen A-Standorte





- MITTELGROSSE DEALS AKTUELL MARKTBESTIMMEND
- MODERNE OBJEKTE BESONDERS GEFRAGT

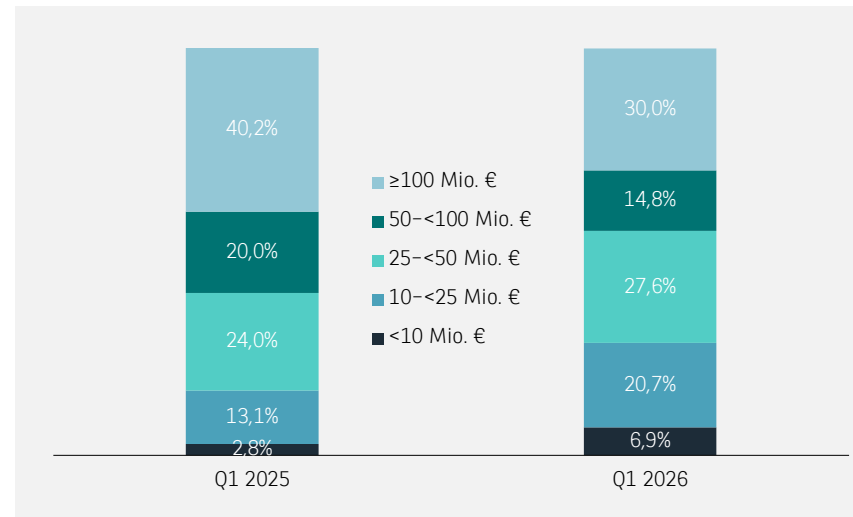
INVESTMENTMARKTSTRUKTUR

Mittelgroße Deals bestimmen derzeit das Marktgeschehen. So kommen Transaktionen in der Größenordnung zwischen 10 und 50 Mio. € zusammen auf einem Marktanteil von 48 % (Ø 10 Jahre: 28 %). Dagegen präsentiert sich das Segment großer Deals über 100 Mio. € mit knapp 590 Mio. € bzw. einem Marktanteil von 30 % weniger lebhaft als im Vorjahr

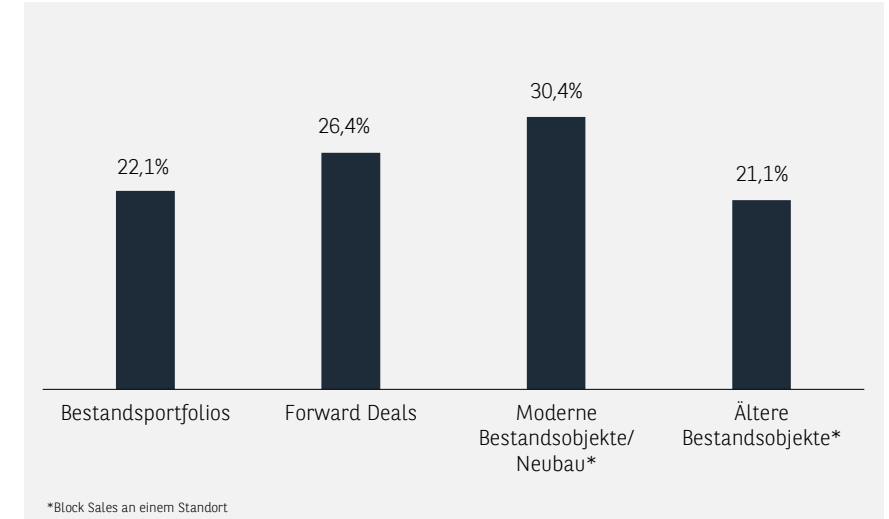
Das Residential-Investitionsvolumen verteilt sich relativ gleichmäßig auf die Teilsegmente. Bestandsportfolios zeichnen mit 30 % zwar für den höchsten Umsatzanteil verantwortlich, sind jedoch aktuell deutlich weniger marktdominierend als im langjährigen Durchschnitt (Ø 10 Jahre: 44 %). Die insgesamt gute Kapitalverfügbarkeit sowie die anhaltend hohe Nachfrage nach Neubauobjekten spiegeln sich in einem überdurchschnittlichen Marktanteil moderner Bestandsobjekte von 22 % wider (10-Jahres-Durchschnitt: 4 %). Mit einem Transaktionsvolumen von rund 430 Mio.€ wurde in dieser Sub-Assetklasse zudem absolut betrachtet das höchste jemals in einem ersten Quartal registrierte Volumen erzielt.

In den ersten drei Monaten verteilte sich das Investmentvolumen noch nicht so breit auf die verschiedenen Käufergruppen wie im letzten Jahr. Für den höchsten Marktanteil von 35 % (Ø 10 Jahre: 10 %) zeichneten Investment-/Assetmanager verantwortlich. Mit einem Transaktionsvolumen von 680 Mio.€ war diese Käufergruppe so aktiv auf der Käuferseite wie zuletzt auf dem Höhepunkt des vorherigen Marktzyklus in den Jahren 2021/2022.

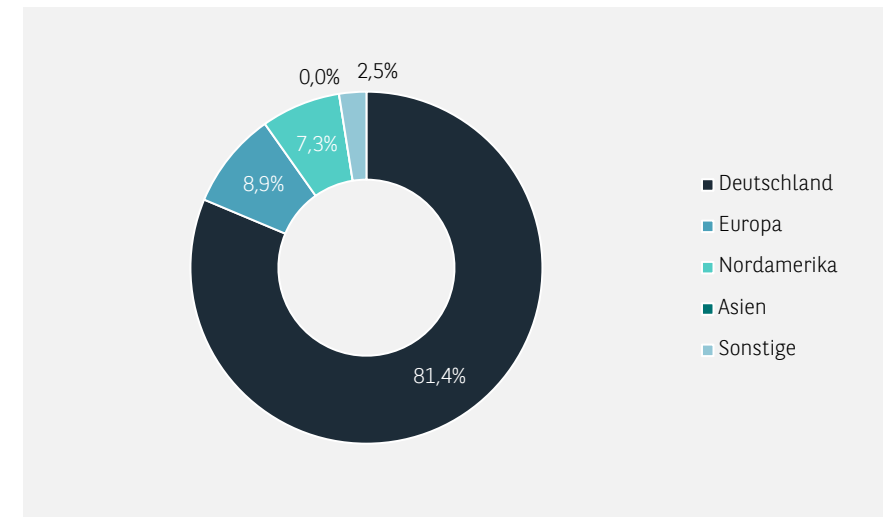
Wohn-Investments nach Größenklassen



Wohn-Investments nach Assetklassen



Wohn-Investments nach Herkunft des Kapitals





Q1 2026

WOHN-INVESTMENTMARKT DEUTSCHLAND

- SOLIDE NUTZERMARKT-PERSPEKTIVEN & HOHE INVESTORENNACHFRAGE
- TRANSAKTIONSVOLUMEN DÜRFTE SICH BIS ZUM JAHRESENDE IN RICHTUNG 10 MRD. € BEWEGEN

WIRTSCHAFTSINDIKATOREN

+0,6

BIP Prognose 2026
(in %)

2,86

10-jährige Bundesanleihe
Ø Q1 2026 (in %)

△ +15 bp q/q

86,4

Ifo Geschäftsklimaindex
(3/2026)

▽ -2,0-Pkte. m/m

Quelle: Ifo Konjunkturprognose, Deutsche Bundesbank, Ifo Institut

PERSPEKTIVEN

Die Assetklasse Wohnen erweist sich vor dem Hintergrund der anhaltend schwachen Konjunktur sowie der bestehenden geo- und handelspolitischen Unsicherheiten einmal mehr als resilient. Nichtsdestotrotz bleibt abzuwarten, in welchem Ausmaß sich die zuletzt durch die geopolitischen Entwicklungen wieder gestiegenen Finanzierungskosten auf die Preisfindung auswirken und damit Verkaufsprozesse verlängern werden.

Unabhängig von den geopolitischen Rahmenbedingungen bleibt das solide Umfeld auf der Nutzerseite intakt. Die seit Jahren anziehende Wohnraumnachfrage trifft in Deutschland auf einen rückläufigen Wohnungsneubau und führt zu einer sehr angespannten Angebot-Nachfrage-Situation. In Erwartung eines kurz- bis mittelfristig fortbestehenden Nachfrageüberhangs dürfte der Aufwärtstrend bei den Mieten anhalten. Dies spricht insgesamt für eine nachhaltig hohe und tendenziell weiter zunehmende Investorennachfrage.

Aus heutiger Perspektive ist von einer weiterhin hohen Transaktionsdynamik im weiteren Jahresverlauf auszugehen, die zu einer Belebung des Wohn-Investmentmarkts und einem moderaten Anstieg des Investmentvolumens beitragen dürfte. Eine gut gefüllte Deal-Pipeline, zahlreiche Überhangtransaktionen aus 2025 sowie weitere Portfoliobereinigungen sind Indizien dafür, dass sich das Transaktionsvolumen bis zum Jahresende wieder in Richtung des zweistelligen Milliardenbereichs bewegen könnte.



Investmentmarktdaten

	Q1 2025	Q1 2026	VERÄNDERUNG
Gesamt (Mio. €)	2.522	1.958	-22,4%
Anteil über 100 Mio. €	40,2%	30,0%	-10,2 %-Pkte.
Anteil A-Standorte	36,7%	47,4%	+10,7 %-Pkte.
Anteil ausländischer Käufer	54,0%	18,6%	-35,4 %-Pkte.
Ø Anzahl WE pro Transaktion	288	171	-40,6%

NETTO-SPITZENRENDITEN*	Q1 2025	Q1 2026	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



Q1 2026

WOHN-INVESTMENTMARKT
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: 31.03.2026
Bildnachweis: ©Shutterstock / PIXEL to the PEOPLE, ©Rangzen - stock.adobe.com