

REVIEW WOHN-INVESTMENTMARKT

DEUTSCHLAND H1 2026

RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel



- **ERGEBNIS NUR LEICHT UNTER VORJAHRESNIVEAU**
- **ANZIEHENDE TRANSAKTIONSFREQUENZ**

KENNZAHLEN

4.369 ▽ -2,6% y/y

Investmentvolumen (in Mio. €)

56,0 ▽ -9,2 %-Pkte. y/y

Portfolioanteil (in %)

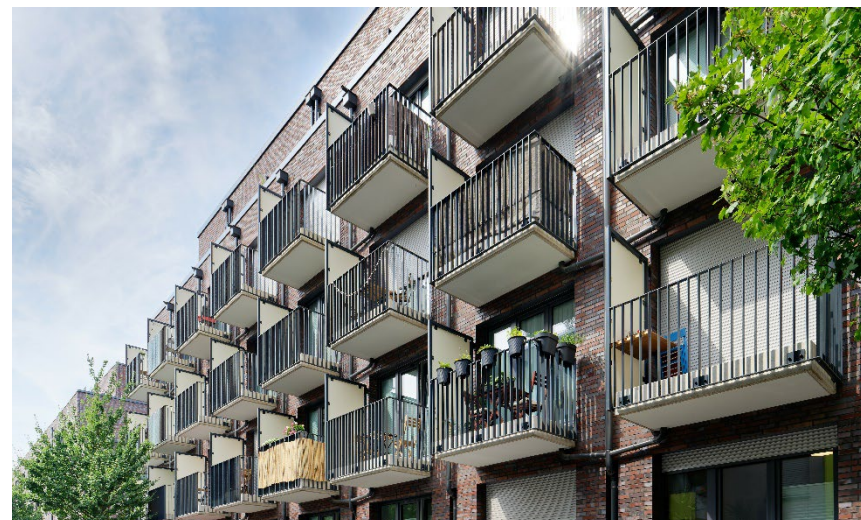
32,8 ▽ -5,5% y/y

Ø Volumen pro Deal (in Mio. €)

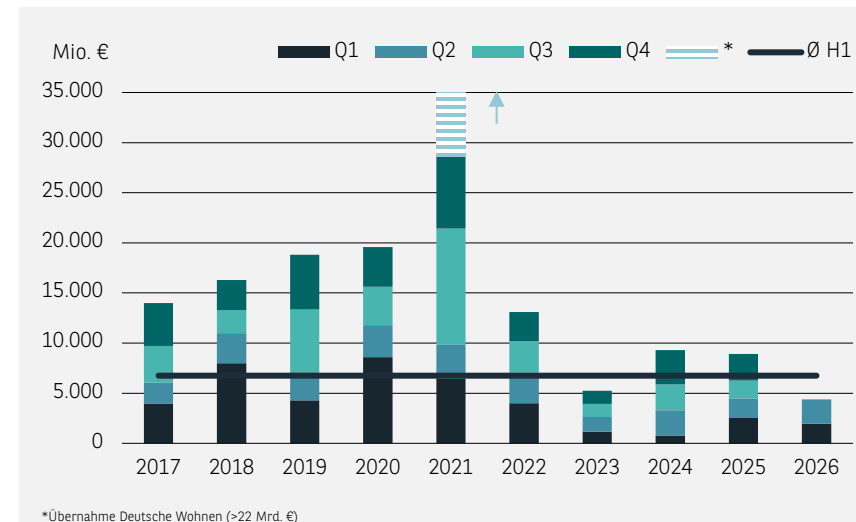
MARKTÜBERBLICK

Der deutsche Wohn-Investmentmarkt blickt auf eine insgesamt solide erste Jahreshälfte 2026 zurück. In den ersten sechs Monaten wurden rund 4,4 Mrd. € in Wohnungsportfolios ab 30 Einheiten investiert. Damit liegt das Ergebnis nur leicht unter dem Vorjahresniveau (-3%). Gleichzeitig ist die Struktur des Marktes jedoch deutlich breiter geworden: Während das Vorjahr von wenigen großvolumigen Portfoliotransaktionen geprägt war, ist die Zahl der Abschlüsse im laufenden Jahr gestiegen. Zwar hat sich das Finanzierungsumfeld zuletzt wieder volatiler präsentiert, jedoch sprechen die fundamentalen Rahmenbedingungen unverändert für den Wohnungsmarkt, sodass die Nachfrage nach resilienten Wohninvestments hoch bleibt.

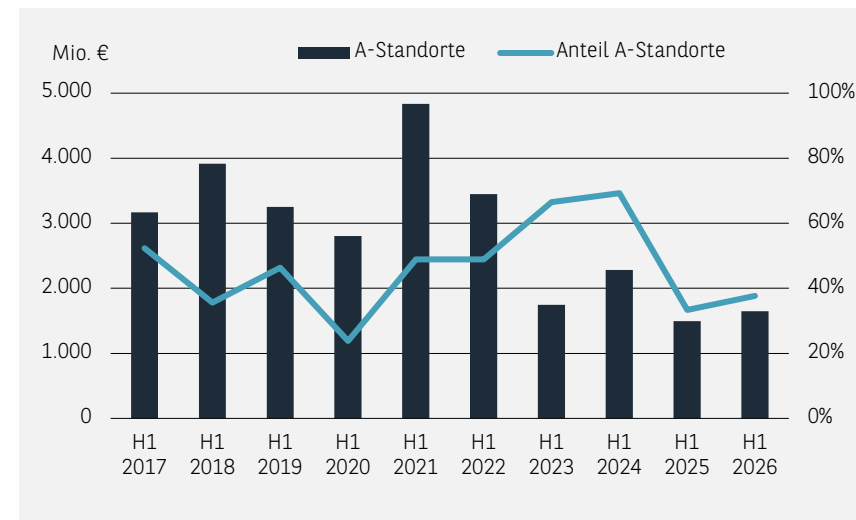
Der Anteil großvolumiger, bundesweiter Portfoliotransaktionen, die für eine deutliche Belebung erforderlich sind, bleibt zwar gering, ist gegenüber dem ersten Quartal jedoch gestiegen. Gleichzeitig zeigt das zweite Quartal, dass auch wieder größere bundesweite Bestandsportfolios zum Abschluss kommen: Nachdem im ersten Quartal mit einem bundesweiten Portfolio, den Deiker Höfen und einem Teil des Holstenareals, ausschließlich Neubau- bzw. Forward-Deals im Großensegment über 100 Mio. € registriert wurden, wurden im zweiten Quartal vier große Bestandsportfolios außerhalb der A-Städte umgesetzt. Dies unterstreicht die Rückkehr größerer Value-Add-Transaktionen.



Entwicklung des Investmentvolumens in Wohnportfolios



Wohn-Investmentvolumen A-Standorte





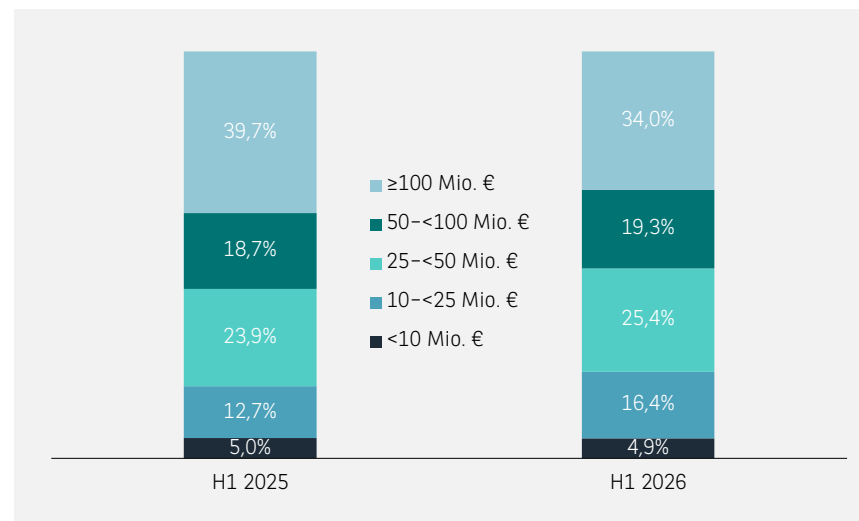
- GRÖSSENSEGMENT > 100 Mio. € NUR 34 % MARKANTEIL
- BESTANDSPORTFOLIOS STEUERN FAST DIE HÄLFTE ZUM UMSATZ BEI

INVESTMENTMARKTSTRUKTUR

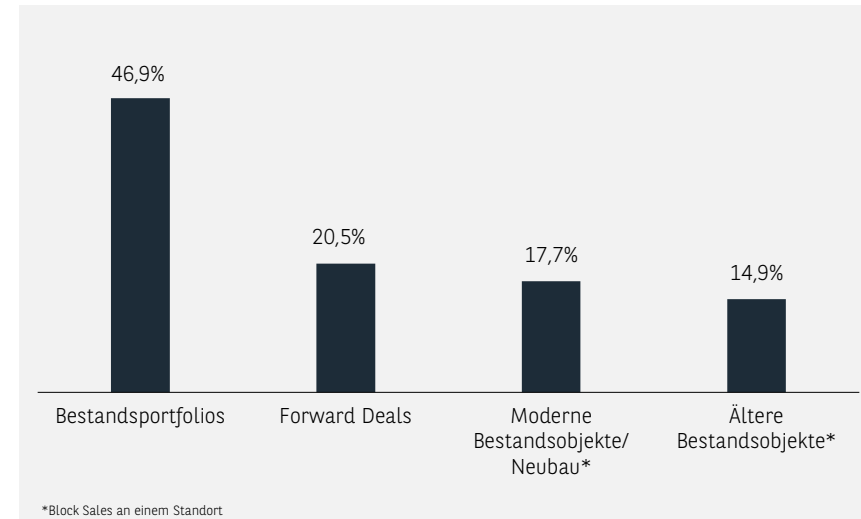
Trotz der genannten Portfoliodeals tragen großvolumige Transaktionen über 100 Mio. € mit einem Anteil von 34 % so wenig wie seit zehn Jahren nicht mehr zum Gesamtergebnis bei, allerdings mit zuletzt wieder steigender Tendenz. Gleichzeitig dominieren mittelgroße Deals bis 50 Mio. € das Marktgeschehen und vereinen mit 47 % deutlich mehr Investmentvolumen auf sich als im langjährigen Durchschnitt (Ø 10 Jahre: 33 %). Der Wohn-Investmentmarkt wird damit von einer breiten Transaktionsbasis getragen, was die geringere Abhängigkeit von Einzeldeals und die insgesamt stabile Marktverfassung unterstreicht.

Bestandsportfolios vereinen mit 47 % den größten Marktanteil auf sich und liegen damit über dem langjährigen Durchschnitt (Ø 10 Jahre: 44 %). Forward Deals folgen mit einem Anteil von 21 %, bleiben damit jedoch hinter den Vorjahren zurück. Dies ist weniger auf eine nachlassende Investorennachfrage zurückzuführen als vielmehr auf ein zuletzt wieder volatileres Finanzierungsumfeld sowie ein begrenztes Angebot geeigneter Produkte. Die anhaltend hohe Nachfrage nach ESG-konformen Wohnimmobilien unterstreicht die Attraktivität moderner Objekte: Neubau- und neuwertige Bestände erreichen einen überdurchschnittlichen Marktanteil von 18 % (Ø 10 Jahre: 5 %). Mit einem Transaktionsvolumen von gut 770 Mio. € wurde in dieser Sub-Assetklasse zudem das bislang höchste, jemals in einem ersten Halbjahr registrierte Ergebnis erzielt.

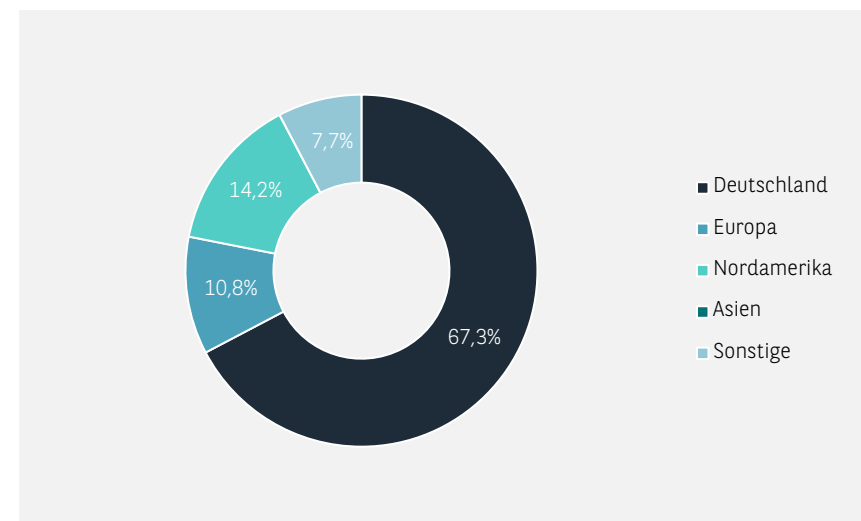
Wohn-Investments nach Größenklassen



Wohn-Investments nach Assetklassen



Wohn-Investments nach Herkunft des Kapitals





- INTAKTE FUNDAMENTALDATEN
AUF DER NACHFRAGESEITE
- MODERAT ANZIEHENDE
ABSCHLUSSDYNAMIK IN H2
ERWARTET

WIRTSCHAFTSINDIKATOREN

+0,8

BIP Prognose 2026
(in %)

3,01

△ +15 bp q/q

10-jährige Bundesanleihe
0 Q2 2026 (in %)

85,6

△ +0,6-Pkte. m/m

Ifo Geschäftsklimaindex
(6/2026)

Quelle: Ifo Konjunkturprognose, Deutsche Bundesbank, Ifo Institut

PERSPEKTIVEN

Im bisherigen Jahresverlauf prägen vor allem mittelgroße Transaktionen das Marktgeschehen, während großvolumige Portfolioverkäufe bislang nur einen begrenzten Beitrag leisten. Die Nachfrage konzentriert sich weiterhin auf Core- und Core-Plus-Investments. Gleichzeitig deutet die zunehmende Aktivität im Value-Add-Segment sowie bei größeren Bestandsportfolios auf eine schrittweise Marktverbreiterung hin. Auch internationale Investoren, insbesondere aus dem angelsächsischen Raum, zeigen ein wachsendes Interesse am deutschen Wohn-Investmentmarkt.

Das Marktumfeld bleibt trotz konjunktureller Schwäche und geopolitischer Unsicherheiten grundsätzlich unterstützend. Auf der Nachfrageseite treffen eine anhaltend hohe Wohnraumnachfrage und ein begrenztes Neubauvolumen aufeinander, wodurch sich die Angebotsengpässe insbesondere in den Top-Standorten weiter verschärfen. Die daraus resultierende Mietpreisdynamik stärkt die Attraktivität der Assetklasse und unterstreicht die Rolle von Wohnimmobilien als resilienten Anlagehafen in einem volatilen Umfeld.

Insgesamt sprechen eine gut gefüllte Deal-Pipeline, zunehmende Aktivitäten im Value-Add-Segment sowie die schrittweise Rückkehr größerer Transaktionen für eine weitere Belebung des Wohn-Investmentmarkts im zweiten Halbjahr und einen moderaten Anstieg des Transaktionsvolumens.



Investmentmarktdaten

	H1 2025	H1 2026	VERÄNDERUNG
Gesamt (Mio. €)	4.485	4.369	-2,6%
Anteil über 100 Mio. €	39,7%	34,0%	-5,7 %-Pkte.
Anteil A-Standorte	33,3%	37,7%	+4,4 %-Pkte.
Anteil ausländischer Käufer	38,0%	32,7%	-5,3 %-Pkte.
Ø Anzahl WE pro Transaktion	266	219	-17,7%

NETTO-SPITZENRENDITEN*	H1 2025	H1 2026	VERÄNDERUNG
Berlin	3,45%	3,50%	+5 bp
Düsseldorf	3,65%	3,75%	+10 bp
Frankfurt	3,50%	3,55%	+5 bp
Hamburg	3,60%	3,65%	+5 bp
Köln	3,80%	3,90%	+10 bp
München	3,45%	3,50%	+5 bp
Stuttgart	3,60%	3,70%	+10 bp

*Neubau



H1 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: 30.06.2026
Bildnachweis: ©Shutterstock / PIXEL to the PEOPLE, ©Rangzen - stock.adobe.com