

REVIEW WOHN-INVESTMENTMARKT

DEUTSCHLAND Q3 2026

RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel



Q3 2026

WOHN-INVESTMENTMARKT DEUTSCHLAND

- WOHNEN BLEIBT STÄRKSTE ASSETKLASSE
- VALUE-ADD- UND MID-CAP-DEALS GEWINNEN AN BEDEUTUNG

KENNZAHLEN

5.933

Investmentvolumen (in Mio. €)

▽ -5,4 % y/y

56,0

Portfolioanteil (in %)

▽ -9,2 %-Pkte. y/y

32,6

Ø Volumen pro Deal (in Mio. €)

△ +0,3 % y/y

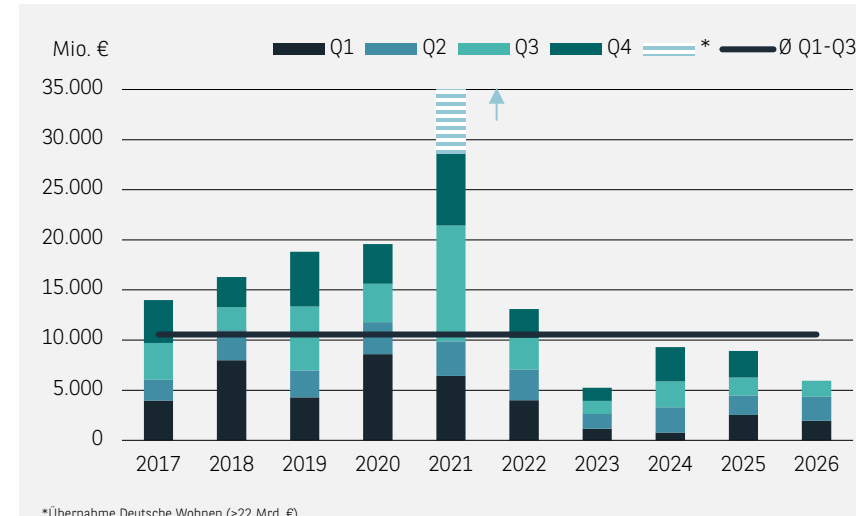
MARKTÜBERBLICK

Der deutsche Wohn-Investmentmarkt präsentiert sich bis zum Ende des dritten Quartals 2026 insgesamt robust. Mit einem Investitionsvolumen von 5,9 Mrd. € in Wohnungsportfolios ab 30 Einheiten wurde das Vorjahresergebnis nur leicht verfehlt (-5 %). Während sich die moderate Marktbelegung des bisherigen Jahresverlaufs mit leicht nachlassender Dynamik fortsetzt, haben sich die Rahmenbedingungen zuletzt wieder eingetrübt.

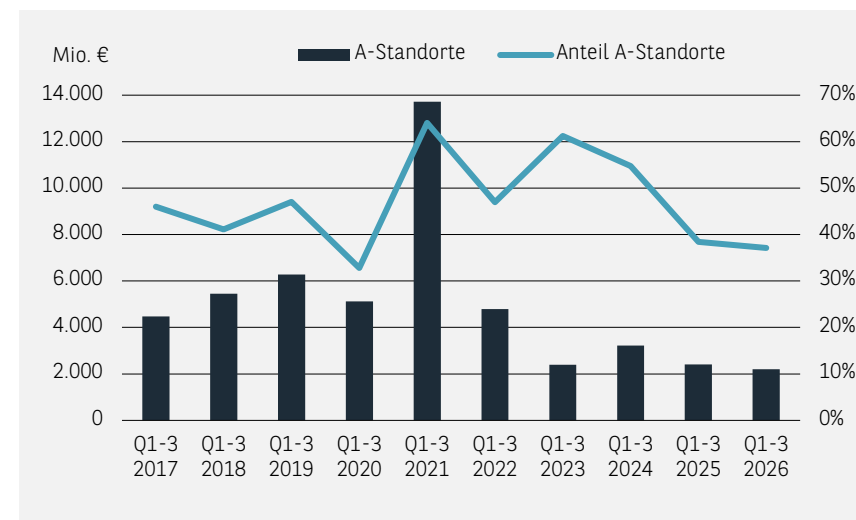
Nachdem im zweiten Quartal vier Bestandsportfolios im Segment über 100 Mio. € registriert wurden, wurde mit dem Polarlicht-Portfolio im dritten Quartal lediglich ein Bestandsportfolio dieser Größenordnung verzeichnet. Eine hohe Anzahl abgeschlossener mittelgroßer Bestandsportfolios trug zugleich maßgeblich dazu bei, dass im dritten Quartal ein Transaktionsvolumen von rund 860 Mio. € in diesem Segment erzielt wurde. Dies unterstreicht die Rückkehr größerer Value-add-Transaktionen. Die zuletzt gestiegenen Kapitalmarktrenditen und die erhöhte geopolitische Unsicherheit haben die Preisfindung wieder erschwert und zu einem selektiveren Investorenverhalten geführt. Insbesondere Investitionen in Neubauprojekte gestalten sich vor dem Hintergrund gestiegener Renditeanforderungen wieder anspruchsvoller. Aufgrund der starken Fundamentaldaten des Wohnungsmarkts bleibt die Nachfrage nach Wohn-Investments jedoch hoch. Vor diesem Hintergrund zählt Wohnen weiterhin zu den attraktivsten Assetklassen am deutschen Investmentmarkt.



Entwicklung des Investmentvolumens in Wohnportfolios



Wohn-Investmentvolumen A-Standorte





Q3 2026

WOHN-INVESTMENTMARKT
DEUTSCHLAND

- **BESTANDSPORTFOLIOS STEUERN
FAST DIE HÄLFTE ZUM UMSATZ BEI**
- **LEIPZIG UND DRESDEN
ÜBERDURCHSCHNITTlich
BETEILIGT**

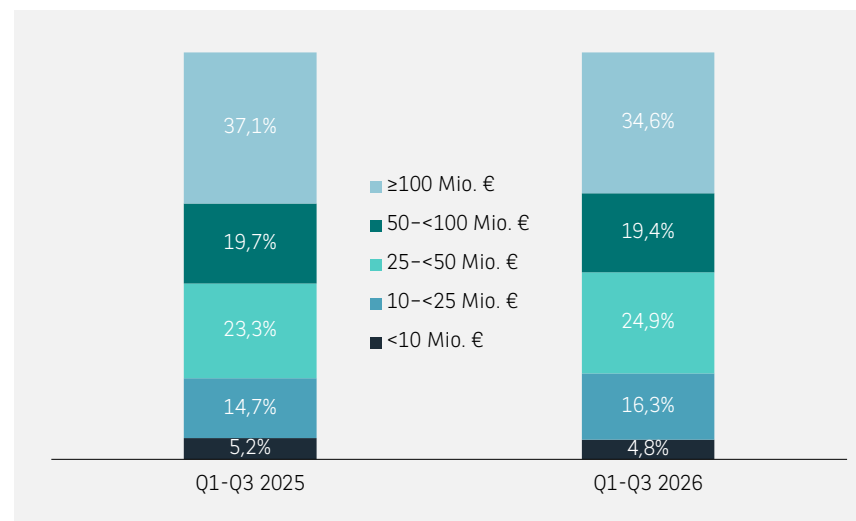
INVESTMENTMARKTSTRUKTUR

Großtransaktionen über 100 Mio. € tragen mit rund 35 % beziehungsweise knapp 2,1 Mrd. € weiterhin deutlich weniger zum Marktvolumen bei als im langjährigen Durchschnitt (Ø 10 Jahre: 52 %). Besonders Abschlüsse im mittleren Größenegment zwischen 25 und 50 Mio. € steuern mit 25 % des Investitionsvolumens einen überdurchschnittlich hohen Anteil bei (Ø 10 Jahre: 16 %). Mit knapp 1,5 Mrd. € wurde in dieser Größenklasse zugleich das höchste Volumen seit 2022 registriert.

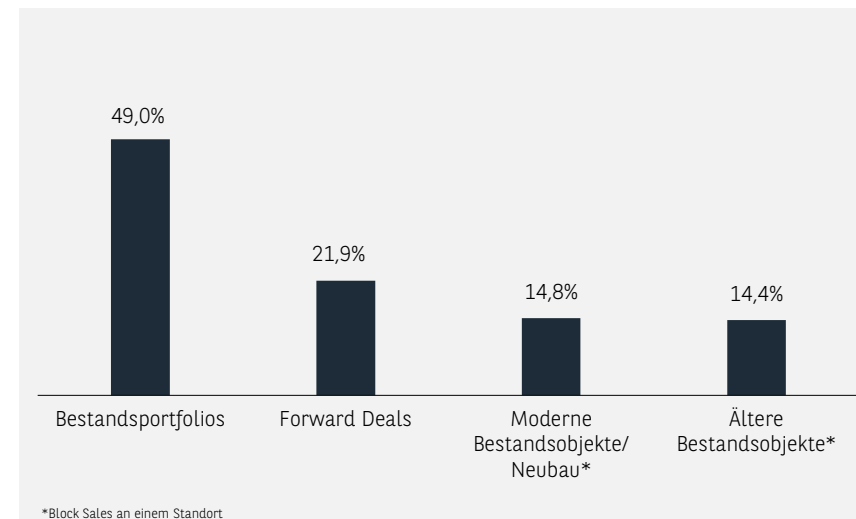
Bestandsportfolios bleiben mit knapp der Hälfte des Transaktionsvolumens die dominierende Produktkategorie. Forward Deals folgen mit 22 %, bleiben mit 1,3 Mrd. € jedoch hinter dem Vorjahreswert von 1,9 Mrd. € zurück. Gleichzeitig erzielt das Neubausegment einen überdurchschnittlich hohen Marktanteil von 15 % (Ø 10 Jahre: 7 %) und unterstreicht damit die unverändert hohe Nachfrage nach modernen Wohnprodukten.

Die A-Standorte bündeln mit rund 2,2 Mrd. € weiterhin gut ein Drittel des Transaktionsvolumens und bewegen sich damit auf Vorjahresniveau. Während Berlin mit knapp 950 Mio. € zwar der umsatzstärkste Einzelmarkt bleibt, verzeichnen insbesondere Hamburg (440 Mio. €), Leipzig (470 Mio. €) und Dresden (330 Mio. €) eine dynamische Entwicklung und erreichen jeweils ihre stärksten Ergebnisse seit mehreren Jahren.

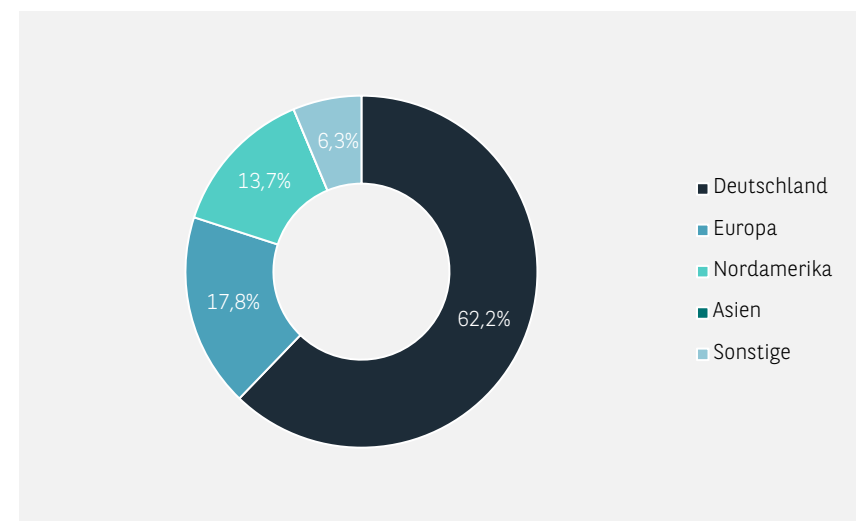
Wohn-Investments nach Größenklassen



Wohn-Investments nach Assetklassen



Wohn-Investments nach Herkunft des Kapitals



BNP PARIBAS
REAL ESTATE



Q3 2026

WOHN-INVESTMENTMARKT DEUTSCHLAND

- SELEKTIVERES
INVESTORENVERHALTEN
- WEITERE MARKTIMPULSE DURCH
GUT GEFÜLLTE PIPELINE ERWARTET

WIRTSCHAFTSINDIKATOREN

+1,4

BIP Prognose 2026
(in %)

3,25

10-jährige Bundesanleihe
Ø Q3 2026 (in %)

△ +24 bp q/q

89,9

Ifo Geschäftsklimaindex
(9/2026)

△ +1,1-Pkte. m/m

Quelle: Ifo Konjunkturprognose, Deutsche Bundesbank, Ifo Institut

PERSPEKTIVEN

Nach der im bisherigen Jahresverlauf zu beobachtenden Marktstabilisierung bleiben die Perspektiven für den deutschen Wohn-Investmentmarkt grundsätzlich positiv. Der Anstieg der Kapitalmarkttrenditen, geopolitische Unsicherheiten sowie die damit verbundene höhere Risikoaversion dürften zwar weiterhin ein selektiveres Ankaufverhalten nach sich ziehen, zugleich aber die Attraktivität krisenresistenter Anlageformen wie Wohnen unterstreichen. Gleichzeitig ist insbesondere im Core-Segment das Angebot deutlich gestiegen. Dies gilt vor allem für fertiggestellte Neubauobjekte, die zunehmend um eine begrenzte Zahl potenzieller Käufer konkurrieren. Infolge der gestiegenen Renditeanforderungen gestalten sich Transaktionen im Neubausegment wieder anspruchsvoller, und weitere Kaufpreisanpassungen in einzelnen Marktsegmenten sind nicht auszuschließen.

Wohnen bleibt die umsatzstärkste Assetklasse. Die strukturell hohe Wohnraumnachfrage, niedrige Neubaufertigstellungen und stabile Mietwohnungsmärkte sorgen unverändert für ein hohes Interesse institutioneller Investoren. Vor diesem Hintergrund ist auch im Schlussquartal mit einer lebhaften Marktaktivität zu rechnen, wenngleich sich das Investitionsgeschehen stärker auf Objekte mit überzeugenden Fundamentaldaten, stabilen Cashflows und attraktivem Wertsteigerungspotenzial konzentrieren dürfte. Die gut gefüllte Deal-Pipeline lässt zudem weitere Impulse durch großvolumige Portfoliotransaktionen bis zum Jahresende erwarten.



Investmentmarktdaten

	Q1-Q3 2025	Q1-Q3 2026	VERÄNDERUNG
Gesamt (Mio. €)	6.272	5.933	-5,4%
Anteil über 100 Mio. €	37,1%	34,6%	-2,5 %-Pkte.
Anteil A-Standorte	38,4%	37,1%	-1,3 %-Pkte.
Anteil ausländischer Käufer	33,9%	37,8%	+3,9 %-Pkte.
Ø Anzahl WE pro Transaktion	228	242	6,1%

NETTO-SPITZENRENDITEN*	Q1-Q3 2025	Q1-Q3 2026	VERÄNDERUNG
Berlin	3,45%	3,65%	+20 bp
Düsseldorf	3,65%	3,85%	+20 bp
Frankfurt	3,50%	3,65%	+15 bp
Hamburg	3,60%	3,75%	+15 bp
Köln	3,80%	4,00%	+20 bp
München	3,45%	3,60%	+15 bp
Stuttgart	3,60%	3,80%	+20 bp

*Neubau



Q3 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: 30.09.2026
Bildnachweis: ©Shutterstock / PIXEL to the PEOPLE, ©Rangzen - stock.adobe.com



BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel