

Colliers: Herausforderndes Umfeld und Selektivität bremsen den Wohninvestmentmarkt zu Jahresbeginn

- Transaktionsvolumen mit 2,1 Milliarden Euro 16 Prozent unter Vorjahresniveau
- Rückgang bei Portfoliotransaktionen (-60 Prozent) bremst Marktaktivität, während Einzeltransaktionen um 20 Prozent weiter zulegen
- Renditen aktuell stabil, im Jahresverlauf leichte Anstiege möglich
- Mieten steigen gegenüber dem Vorjahr um 3 Prozent, Dynamik entwickelt sich uneinheitlich
- Weiterhin hohe Nachfrage als stabiles Fundament für 2026

Frankfurt am Main, 9. April 2026 – Auf dem deutschen Wohninvestmentmarkt wurden im ersten Quartal 2026 Transaktionen mit einem Volumen von 2,1 Milliarden Euro registriert. Dies entspricht einem Rückgang um 16 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum sowie um 12 Prozent im Vergleich zum durchschnittlichen Quartalsvolumen des Jahres 2025. Grund für die weiterhin verhaltene Marktaktivität ist das anhaltend anspruchsvolle makroökonomische Umfeld. Investoren agieren infolgedessen, wie bereits im Gesamtjahr 2025, auch zum Jahresbeginn 2026 zurückhaltend und selektiv. Zudem fehlt es dem Markt weiterhin an großvolumigen Portfoliotransaktionen.

Florian Tack, Head of Residential Germany bei Colliers, erläutert: „Die Nachfrage nach Wohnimmobilien ist über alle Segmente hinweg weiterhin hoch und zuletzt sogar gestiegen. Aktuell spiegelt sich diese Entwicklung jedoch nicht im Transaktionsvolumen wider. Zum Jahresbeginn wurden zahlreiche neue Kapitalzusagen getätigt und Investoren haben angekündigt, verstärkt in Wohnimmobilien investieren zu wollen. Dies dürfte sich im weiteren Jahresverlauf zunehmend in konkreten Transaktionen niederschlagen. Die Dynamik ist auch Anfang dieses Jahres, wie schon im Gesamtjahr 2025, weiter gedämpft. Die im Quartalsverlauf gestiegenen makroökonomischen Risiken haben die abwartende Haltung vieler Investoren verstärkt. Die Produktpipeline ist jedoch gut gefüllt



und zahlreiche Transaktionen befinden sich in Vorbereitung, sodass im Jahresverlauf mit einer Belebung der Investmentaktivitäten zu rechnen ist.

Positive Entwicklung bei Einzeltransaktionen mit durchschnittlich größerem Volumen

Das Ergebnis des ersten Quartals 2026 ist von einem sehr niedrigen Anteil von Portfoliotransaktionen geprägt. Mit einem Volumenanteil von 23 Prozent hat sich dieser im Vergleich zum Vorjahr mehr als halbiert. Zudem sind die Portfoliogrößen rückläufig.

Deutlich positiver entwickelte sich das Segment der Einzeltransaktionen: Mit 1,6 Milliarden Euro lag das Transaktionsvolumen hier um 20 Prozent über dem Vorjahreswert. Der durchschnittliche Kaufpreis je Transaktion (ohne Portfolios) stieg auf 18 Millionen Euro und lag damit 9 Prozent über dem Durchschnitt des Gesamtjahres 2025.

Zudem stieg die Zahl der Transaktionen insgesamt: So wurden in den ersten drei Monaten des Jahres 97 Kauffälle registriert, nach 72 im Vorjahreszeitraum. Damit bietet das Jahresauftaktquartal 2026 gemessen an der Transaktionsintensität das zweitbeste Quartalsergebnis seit Anfang 2025. Insgesamt zeigt sich der Markt sehr aktiv, jedoch weiterhin ohne großvolumige Abschlüsse.

Investmentaktivität stärker auf Top-7-Städte konzentriert

Die Investmentaktivität konzentrierte sich im ersten Quartal deutlich stärker auf die Top-7-Standorte als zuletzt. Insgesamt entfielen rund 1,2 Milliarden Euro bzw. 60 Prozent des Transaktionsvolumens auf diese Märkte – ein Anstieg um 83 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Außerhalb der Top-7-Städte belief sich das Transaktionsvolumen auf 834 Millionen Euro und war damit rund 1 Milliarde Euro niedriger als im Vorjahreszeitraum.

Besonders gefragt waren Berlin (rund 622 Millionen Euro), gefolgt von Hamburg (343 Millionen Euro) und Düsseldorf (166 Millionen Euro). Der größte Einzeldeal war der Verkauf der Quartiersentwicklung „Neulichterfelde“ durch die Groth Gruppe für rund 300 Millionen Euro in Berlin. Darüber hinaus wurden drei weitere Transaktionen mit einem Volumen von jeweils über 150 Millionen Euro in Hamburg, Berlin und Düsseldorf registriert.

Marktaktivität bei Forward Deals und Projekten deutlich gestiegen

Das Fundament des Wohninvestmentmarktes bildeten auch zu Jahresbeginn Core-Bestandsimmobilien jungen Baualters. Positiv ist, dass erstmals seit Längerem bei Forward Deals und Projekten wieder eine spürbar höhere Aktivität zu sehen war. So entfielen rund 44 Prozent des Transaktionsvolumens auf diese Produkttypen, nach rund 30 Prozent im Gesamtjahr 2025. Das zu Jahresbeginn planbarere Finanzierungsumfeld und die geringere Preisdifferenz zwischen Käufern und Verkäufern haben die Aktivität bei Forward Deals und Projekten spürbar belebt.

Verkäuferseite von Projektentwicklern und Bauträgern geprägt

Auf Käuferseite zeigten sich bezogen auf das Transaktionsvolumen insbesondere Vermögensverwalter mit 28 Prozent (Vorjahr 25 Prozent) sowie Wohnungsunternehmen und Wohnungsgesellschaften mit gleichfalls 28 Prozent (Vorjahr 14 Prozent) am aktivsten, während Projektentwickler und Bauträger mit 44 Prozent (Vorjahr 25 Prozent) die Verkäuferseite dominierten.

Nachdem im Gesamtjahr 2025 Verkäufe im Größensegment von 15 bis 50 Millionen Euro den Wohninvestmentmarkt anführten, hatten zu Jahresbeginn 2026 Verkäufe über 100 Millionen Euro den höchsten Anteil trotz fehlender Portfoliodeals. So lag der Anteil in diesem Segment bei 38 Prozent bzw. 790 Millionen Euro (Vorjahr 33 Prozent). Transaktionen von 15 bis 50 Millionen Euro stellen mit 616 Millionen Euro (30 Prozent) die zweitgrößte Gruppe dar (Vorjahr 37 Prozent).

Mietdynamik hält an, differenziert sich jedoch zunehmend – Renditen bleiben stabil

Das starke Mietwachstum des letzten Jahres hat sich auch zu Jahresbeginn 2026 fortgesetzt, wobei sich die Dynamik zwischen den Märkten differenziert darstellt. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum stiegen die Angebotsmieten im Durchschnitt wie auch die Spitzenmieten im Bestandssegment in den Top-7-Städten um etwa 3 Prozent. Die Durchschnittsmieten bei Neuvermietungen für Bestandswohnungen liegen in den A-Städten zu Jahresbeginn 2026 bei 16,85 Euro/m², die Spitzenmieten bei 24,40 Euro/m². Einige Städte zeigten dabei eine besonders dynamische Mietpreisentwicklung. So verzeichneten Hamburg, Köln und Düsseldorf Anstiege im Bereich von 6 bis 7 Prozent, während Berlin einen Rückgang um 3 Prozent registrierte.



Francesca Boucard, Head of Market Intelligence & Foresight bei Colliers: „Die Renditen für Wohninvestments zeigen sich zu Jahresbeginn 2026 weiter stabil. Für junge Bestandsobjekte liegen die Spitzenrenditen in Deutschlands Top-7-Städten weiter bei 3,85 Prozent, an anderen Standorten bei 4,50 Prozent. Für 2026 erwarten wir zum aktuellen Zeitpunkt weiterhin noch ein gleichbleibendes Renditeniveau, da Wohnen die höchste Krisenresilienz hat und die grundsätzliche Nachfrage sehr hoch ist. Die Entwicklungen rund um die geopolitischen Konflikte werden jedoch aktuell eng beobachtet, da sie die weiteren Marktbewegungen beeinflussen. Aufgrund des eingetrübten und angespannten Makroumfeldes sind jedoch auch im Wohnsegment leicht steigende Renditebewegungen auf Jahressicht möglich.“

Die weiterhin grundsätzlich positive Stimmung auf Investorenmenseite dürfte die Marktaktivität unterstützen und positiv wirken. Forward Deals rücken zuletzt wieder verstärkt in den Fokus und resultieren in konkreten Transaktionen. Das anhaltende Mietwachstum und die wieder gestiegene Nachfrage nach jungen Core-Bestandsimmobilien wirken sich weiter insgesamt positiv auf den Wohninvestmentmarkt aus.

Tack: „Trotz eines unerwartet schwächeren Jahresauftakts bleibt die Nachfrage nach Wohninvestments auch 2026 hoch. Investoren sehen in diesem Jahr Chancen einer leichten Erholung und positionieren sich trotz eines eingetrübten Makroumfelds. Sie werden jedoch weiterhin selektiv agieren und klare Anforderungen an Objektqualität, Standort und Cashflow stellen. Die Angebotsseite dürfte weiterhin gut aufgestellt sein, während ausreichend Investmentprodukte zur Verfügung stehen. Aufgrund der wieder gestiegenen Finanzierungskosten werden insbesondere große Bestandshalter zur Reduktion von Refinanzierungsrisiken und der Senkung der Verschuldungsquoten Bestände zur Disposition stellen. So erwarten wir eine Verbesserung des Angebots. Der Wettbewerb um Produkte wird steigen und wir gehen zum aktuellen Zeitpunkt weiterhin von einem Transaktionsvolumen im Bereich der vergangenen beiden Jahre von 9 bis 10 Milliarden Euro in 2026 aus. Sollte sich die geopolitische Lage jedoch weiter zuspitzen oder Spannungen länger andauern, könnten Verzögerungen bei Transaktionen und Preisjustierungen den Markt dämpfen und den Start eines neuen Zyklus entsprechend verzögern.“



Medienkontakt:

Feldhoff & Cie. GmbH

Gabriele Stegers

T: +49 160 69 79 54 9

E: gs@feldhoff-cie.de

Weitere Informationen zur Colliers International Deutschland GmbH:

Die Immobilienberater:innen von Colliers sind an den Standorten in Berlin, Dresden, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig, München, Nürnberg und Stuttgart vertreten. Das Dienstleistungsangebot umfasst die Beratung zu An- und Verkauf sowie Vermietung von Gewerbeimmobilien der Assetklassen Büro, Einzelhandel, Hotel, Industrie & Logistik, zum An- und Verkauf von Grundstücken, zum An- und Verkauf von Wohnimmobilien in Form von Wohn- und Geschäftshäusern und Residential Capital Markets ebenso wie zum An- und Verkauf von Land- und Forstimmobilien. Der Bereich Occupier Services bietet die strategische Beratung von Unternehmen in allen Immobilienfragen. Hinzu kommen Serviceleistungen wie Immobilienbewertung und Finanzierungsberatung. Weltweit ist die Colliers International Group Inc. (NASDAQ, TSX: CIGI) mit rund 24.000 Expert:innen in 70 Ländern tätig. Mehr hier: www.colliers.de