

Wohninvestmentmarkt: Großvolumige Transaktionen setzen neue Impulse

- Transaktionsvolumen erreicht in den ersten neun Monaten 6,1 Mrd. Euro, liegt damit 7 Prozent unter Vorjahresniveau
- Portfoliotransaktionen prägen mit einem Anteil von 58 Prozent das dritte Quartal
- Volumen in den Top-7-Städten steigt auf 48 Prozent, trotz Verlagerung der Aktivität auf andere Standorte im dritten Quartal
- Mietwachstum bleibt positiv, Spitzenrendite in den Top-7-Städten auf 4,25 Prozent gestiegen

Frankfurt am Main, 05. Oktober 2026 – Der deutsche Wohninvestmentmarkt zeigte sich im dritten Quartal 2026 weiterhin selektiv, zugleich aber breiter aufgestellt als in der ersten Jahreshälfte. Neben dem stabilen Geschäft mit mittleren Ticketgrößen wurden wieder mehrere großvolumige Transaktionen abgeschlossen. Nach Angaben von Colliers wurden in den ersten neun Monaten des Jahres Transaktionen mit einem Volumen von rund 6,1 Milliarden Euro registriert. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum entspricht dies einem Rückgang von 7 Prozent. Im dritten Quartal wurden Transaktionen mit einem Volumen von rund 1,9 Milliarden Euro umgesetzt. Das Ergebnis lag damit leicht unter den beiden Vorquartalen, bestätigt aber das seit Jahresbeginn relativ konstante Aktivitätsniveau.

Im dritten Quartal gewannen Portfoliotransaktionen weiter an Bedeutung. Mit einem Volumen von rund 1,1 Milliarden Euro entfielen 58 Prozent des Quartalsergebnisses auf Paketverkäufe. Im ersten Quartal hatte der Portfolioanteil noch bei 23 Prozent gelegen, im zweiten Quartal bereits bei 50 Prozent. Über die ersten neun Monate erreichten Paketverkäufe einen Marktanteil von 43 Prozent und damit annähernd das Vorjahresniveau.

Einzelne Großdeals setzen Impulse, bleiben aber unter dem Vorjahresanteil

Zu den größten Transaktionen des dritten Quartals gehörten der Erwerb des Highground-Living-Portfolios durch H.I.G. Capital für rund 400 Millionen Euro sowie die Übernahme des Polarlicht-Portfolios durch Net Zero Properties von der DWS für rund 350 Millionen Euro. Zu den bedeutendsten Einzeltransaktionen des Quartals zählt der Erwerb des Wohnquartiers „Wohnen am Bärenpark“ durch Empira von der Deutschen Asset One für rund 100 Millionen Euro.

Großvolumige Abschlüsse über 100 Millionen Euro erreichten in den ersten drei Quartalen 2026 ein Volumen von rund 1,7 Milliarden Euro und vereinten 28 Prozent des Marktes auf sich. Im Vorjahreszeitraum lag ihr Anteil noch bei 40 Prozent. Die Marktaktivität verteilt sich damit auf eine größere Zahl von Investitionsmöglichkeiten. Während großvolumige Transaktionen weiterhin hohe Anforderungen an Finanzierung und Preisfindung stellen, lassen sich mittelgroße Abschlüsse unter den aktuellen Marktbedingungen häufig einfacher realisieren.

Mittlere Ticketgrößen tragen weiterhin den Markt

Die Verteilung der Transaktionsgrößen verdeutlicht die weiterhin hohe Bedeutung mittlerer Ticketgrößen am deutschen Wohninvestmentmarkt. Mit einem Transaktionsvolumen von rund 2,3 Milliarden Euro beziehungsweise 38 Prozent des Gesamtmarktes stellte die Größenklasse zwischen 15 und 50 Millionen Euro erneut das stärkste Marktsegment dar. Weitere 20 Prozent des Transaktionsvolumens entfielen auf Transaktionen zwischen 50 und 100 Millionen Euro.

Diese Entwicklung unterstreicht die weiterhin hohe Bedeutung von Finanzierbarkeit und Risikomanagement auf Investorensseite. Gerade mittelgroße Transaktionen bieten aktuell attraktive Möglichkeiten zur Diversifikation und lassen sich unter den bestehenden Rahmenbedingungen häufig einfacher umsetzen als großvolumige Ankäufe. Gleichzeitig haben die größeren Portfolio- und Einzeltransaktionen des dritten Quartals gezeigt, dass auch größere Deals wieder umgesetzt werden können, sofern Preisvorstellungen, Finanzierung und Produktqualität zusammenpassen.

Top-7-Städte gewinnen im Neunmonatsvergleich an Bedeutung

Nachdem in den ersten beiden Quartalen jeweils 56 Prozent des Transaktionsvolumens auf die Top-7-Städte entfielen, verlagerte sich die Aktivität im dritten Quartal stärker in andere Standorte. Mit einem Transaktionsvolumen von rund 568 Millionen Euro vereinten die sieben größten Städte 30 Prozent des Quartalsvolumens auf sich. Gegenüber dem zweiten Quartal halbierte sich das dortige Volumen. Außerhalb der Top-7 wurden im dritten Quartal dagegen rund 1,3 Milliarden Euro umgesetzt. Im bisherigen Jahresverlauf gewannen die Top-7-Städte gegenüber dem Vorjahreszeitraum jedoch deutlich an Bedeutung. Das dort registrierte Transaktionsvolumen stieg um 41 Prozent auf rund 2,9 Milliarden Euro. Der Anteil am Gesamtmarkt erhöhte sich damit auf 48 Prozent (Vorjahreszeitraum 32 Prozent). Berlin führte das Ranking mit rund 1,6 Milliarden Euro erneut mit deutlichem Abstand an, gefolgt von Hamburg mit rund 419 Millionen Euro und München mit rund 302 Millionen Euro.

Die Entwicklung verdeutlicht die anhaltende Präferenz institutioneller Investoren für liquide Kernmärkte. Gerade unter den aktuellen Finanzierungsbedingungen profitieren Metropolen von ihrer Markttransparenz, ihrer hohen Fungibilität und ihrer langfristig stabilen Nachfragebasis.

Planbare Cashflows bestimmen die Investitionsentscheidung

Im Mittelpunkt der Nachfrage standen im bisherigen Jahresverlauf Wohnungsbestände in etablierten Lagen mit stabilen und kalkulierbaren Cashflows. Neubau- und Projektentwicklungen waren insbesondere dann transaktionsfähig, wenn die Preisfindung den veränderten Finanzierungsbedingungen Rechnung trug. Auf Käuferseite dominierten Vermögensverwalter sowie Asset- und Fondsmanager mit einem Anteil von 34 Prozent am Transaktionsvolumen. Es folgen Wohnungsunternehmen und Wohnungsgesellschaften mit 25 Prozent sowie Projektentwickler und Bauträger mit 14 Prozent. Verkäuferseitig stellten Projektentwickler und Bauträger mit 26 Prozent weiterhin die größte Marktgruppe dar. Dahinter folgen private Investoren und Family Offices sowie Vermögensverwalter mit jeweils rund 15 Prozent Marktanteil.

Spitzenrenditen steigen weiter an

Das anspruchsvolle Finanzierungsumfeld und die weiterhin hohe Risikoaversion vieler Marktteilnehmer wirken sich unverändert auf die Preisfindung am Markt aus. Die Spitzenrenditen für junge Bestandsobjekte in den Top-7-Städten stiegen im dritten Quartal nochmals leicht auf 4,25 Prozent an. Außerhalb der Metropolen blieben die Renditen gegenüber dem Vorquartal stabil bei 4,8 Prozent. Solange die Finanzierungskosten erhöht und Investoren in der Preisfindung selektiv bleiben, sind weitere leichte Renditeanstiege nicht auszuschließen.

Florian Tack, Head of Residential Germany bei Colliers, kommentiert: „Der Wohninvestmentmarkt zeigt im dritten Quartal erste Anzeichen einer breiteren Marktaktivität. Neben den weiterhin tragenden mittleren Ticketgrößen wurden wieder mehrere größere Portfolios erfolgreich platziert. Das bestätigt unsere Einschätzung aus dem ersten Halbjahr, dass sich größere Transaktionen in Vorbereitung befinden. Gleichzeitig bleiben Investoren selektiv. Entscheidend sind stabile Cashflows, eine hohe Objektqualität und eine Preisgestaltung, die das aktuelle Finanzierungsumfeld angemessen berücksichtigt.“

Mietdynamik verlangsamt sich weiter

Das seit Jahresbeginn zu beobachtende abgeschwächte Mietwachstum bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen setzte sich auch im dritten Quartal fort. Gegenüber dem Vorjahreszeitpunkt stiegen die durchschnittlichen Neuvertragsmieten in den Top-7-Städten um 1,5 Prozent. Zur Jahresmitte hatte das Wachstum noch bei 2 Prozent gelegen. Die durchschnittliche Neuvertragsmiete für Bestandswohnungen lag zuletzt bei 16,65 Euro pro Quadratmeter. Die vergleichsweise schwache Entwicklung ist wesentlich auf Berlin zurückzuführen. Berlin wirkte mit einem Rückgang der Mieten um 1,3 Prozent dämpfend auf die Entwicklung der Durchschnittsmieten und unterschied sich damit von der Entwicklung der übrigen Top-7-Märkte. Ohne Berlin erreichte das durchschnittliche Mietwachstum in den übrigen Top-7-Städten 2,2 Prozent. Die stärksten Zuwächse verzeichneten Düsseldorf mit 3,5 Prozent und Hamburg mit 3 Prozent, gefolgt von Köln mit 2,6 Prozent und Frankfurt mit 2,5 Prozent. Auch die Dynamik der Spitzenmieten schwächte sich ab. Im dritten Quartal waren diese leicht rückläufig und lagen zuletzt bei durchschnittlich 24,05 Euro

pro Quadratmeter. Gegenüber dem Vorjahreszeitpunkt entspricht dies einem Anstieg von 0,5 Prozent.

Unverändert bleibt jedoch das strukturelle Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage. Der anhaltende Wohnungsmangel sichert dem Wohnsegment weiterhin eine hohe Nutzungs- und Investitionsattraktivität.

Francesca Boucard, Head of Market Intelligence & Foresight bei Colliers, ergänzt: „Die Verlangsamung des Mietwachstums ist vor allem eine kurzfristige Marktbewegung. Entscheidend bleibt, dass die Wohnungsfertigstellungen den zusätzlichen Bedarf weiterhin nicht decken. Solange sich daran nichts ändert, bleibt das strukturelle Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage bestehen.“

Ausblick: Hohe Kapitalpipeline spricht für weiteres Marktpotenzial

Die Diskrepanz zwischen vorhandener Liquidität und realisierten Transaktionen zeigt, dass aktuell weniger die Investorenbereitschaft als vielmehr Finanzierung, Preisfindung und wirtschaftliche Umsetzbarkeit über den erfolgreichen Abschluss von Transaktionen entscheiden. Die Entwicklung im dritten Quartal zeigt jedoch, dass neben kleineren und mittleren Abschlüssen auch große Portfoliotransaktionen wieder einen stärkeren Beitrag zum Marktgeschehen leisten können. Das eröffnet grundsätzlich die Möglichkeit für eine breitere Marktaktivität im weiteren Jahresverlauf.

Florian Tack, Head of Residential Germany bei Colliers, ergänzt: „Die hohe Kapitalpipeline ist ein deutliches Signal für die Attraktivität des deutschen Wohninvestmentmarktes. Aktuell bestehen neue Kapitalzusagen von rund 8,4 Milliarden Euro, die seit 2022 adressiert wurden. Ein großer Teil dieses Kapitals wurde erst seit 2025 eingeworben und wartet aktuell auf geeignete Investitionsmöglichkeiten. Darüber hinaus befinden sich für das laufende Jahr weitere großvolumige Transaktionen in Vorbereitung. Sobald sich Finanzierung, Preisfindung und Marktumfeld weiter stabilisieren, dürfte sich diese Liquidität zunehmend in konkrete Transaktionen übersetzen.“

Für das Gesamtjahr erscheint ein Transaktionsvolumen von rund 8 Milliarden Euro erreichbar. Dafür müsste das vierte Quartal mit etwa 1,9 Milliarden Euro ein vergleichbares Volumen wie das dritte



Quartal erzielen. Ausschlaggebend wird sein, welcher Anteil der aktuell vorbereiteten größeren Transaktionen noch bis zum Jahresende abgeschlossen werden kann.

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 28.000 Expert:innen in 70 Ländern tätig. Mehr hier: www.colliers.de