

Intelligent Investment

Deutschland Wohnungsmarkt Q1 2026

REPORT

Wohninvestmentmarkt:
verhaltener
Jahresauftakt

CBRE RESEARCH
April 2026



Wohninvestmentmarkt

Transaktionsvolumen

Der Investmentmarkt für Mehrfamilienhäuser startete verhalten in das Jahr 2026. Mit rund 1,7 Mrd. € im ersten Quartal lag das Transaktionsvolumen unter dem Vorjahresquartal, nachdem sich zwischenzeitliche Stabilisierungstendenzen zuletzt wieder abgeschwächt hatten. Wohnimmobilieninvestments belegten mit knapp 25 % Marktanteil den zweiten Rang nach Büroimmobilien. Das Marktgeschehen war geprägt von Einzel- sowie kleineren Transaktionen, während großvolumige Portfolios selten blieben. Forward-Deals nahmen weiter zu, die Spitzenrenditen in den Top-7 verharrten bei rund 3,4 %.

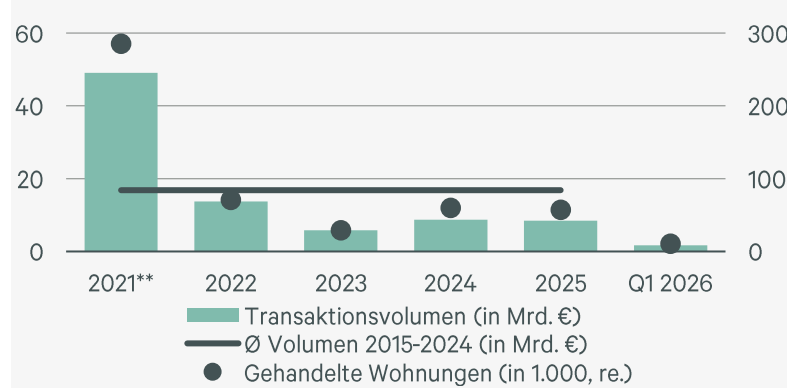
Trends

Bestandshalter fokussierten sich weiterhin auf Performance-Optimierung und Portfoliobereinigung, während auf Käuferseite hohe Finanzierungskosten und ambitionierte Preisvorstellungen zu einer zurückhaltenden Investmentaktivität führten. Core-plus- und Value-add-Strategien prägten das Marktgeschehen, gleichzeitig nutzten private und internationale Investoren zunehmend strukturierte Forward-Funding-Modelle, um sich frühzeitig Zugang zu Projekten zu sichern.

Ausblick

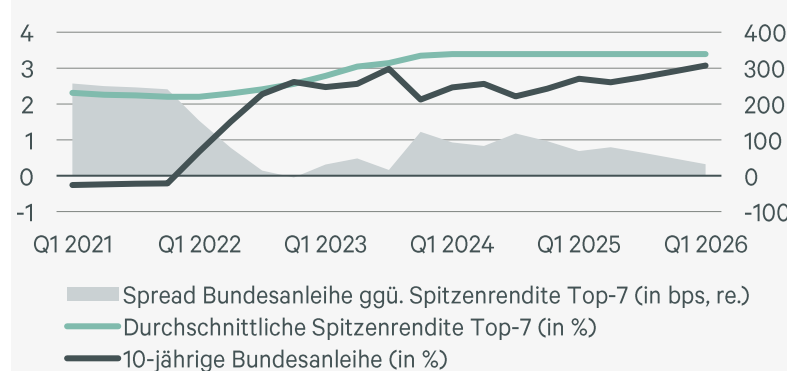
Für das Jahr 2026 wird eine schrittweise Marktbelebung erwartet. Fortschreitende Portfoliotransaktionen, Forward-Aktivitäten sowie eine selektive Kapitalreallokation institutioneller Investoren dürften zu steigender Aktivität führen. Ein Transaktionsvolumen von 8 bis 10 Mrd. € bei stabilen Spitzenrenditen erscheint realistisch.

Abb. 1: Transaktionsvolumen Wohnen Deutschland*



Quelle: CBRE Research, *Es wurden ausschließlich Transaktionen mit mindestens 50 Wohneinheiten berücksichtigt.

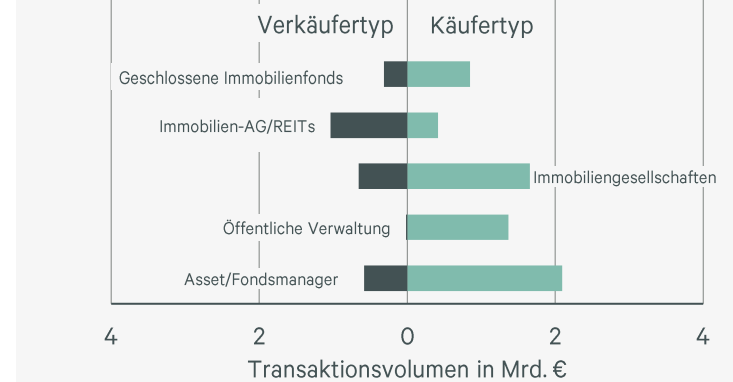
Abb. 3: Spitzenrendite Wohnen Top-7 und Bundesanleihe



Quelle: Bundesbank, CBRE Research

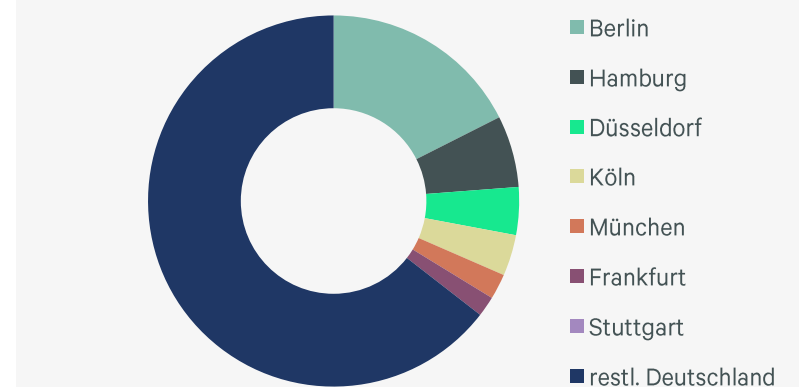
**Transaktionsvolumen 2021 getrieben durch die Übernahme der Deutschen Wohnen AG durch Vonovia SE im Wert von 22 Mrd. € (nur Wohnen)

Abb. 2: Top Käufer-/Verkäuferarten Q1 2025-Q1 2026



Quelle: CBRE Research

Abb. 4: Regionales Investmentvolumen Q1 2025-Q1 2026 (%)



Quelle: CBRE Research

Wohnungsangebot und -nachfrage

Wohnungsangebot

Die Impulse auf dem Markt für Wohnungsentwicklung bleiben weiterhin eingeschränkt, und die strukturelle Knappheit wird mittelfristig voraussichtlich bestehen bleiben. Projektentwickler stehen anhalten vor hohen Baukosten und restriktiven Finanzierungsbedingungen. Zwar zeigt die Zahl der Baugenehmigungen zuletzt eine leicht erhöhte Dynamik, bleibt aber insgesamt gering. Makroökonomische Unsicherheiten wirken weiterhin belastend. Gleichzeitig bleibt das Angebot an Mietwohnungen knapp, während die Zahl der verfügbaren Eigentumswohnungen in den wichtigsten Märkten zunimmt.

Leerstand

Der marktaktive Leerstand ist in den meisten deutschen Städten sehr niedrig und hat zuletzt auch verstärkt öffentliche Aufmerksamkeit erhalten. In Metropolregionen sowie im südlichen und westlichen Bundesgebiet liegen die Leerstandsquoten häufig unter 2 %. Größere Leerstände in ländlichen Regionen Ostdeutschlands und vereinzelt auch Westdeutschlands sind überwiegend strukturell bedingt.

Ausblick

Es wird erwartet, dass der Anstieg der Baugenehmigungen trotz der weiterhin schwierigen Rahmenbedingungen bis zum Jahresende anhält. Dies spiegelt sich auch in der Vergabe von Wohnungsbaukrediten wider, die zuletzt um etwa 2,5 % J/J gestiegen ist. Das Mietneueangebot bleibt jedoch gering, während sich im Eigentumsmarkt zunehmend Opportunitäten abzeichnen.

Abb. 5: Wohnungsbaugenehmigungen* (in 1,000. WE)

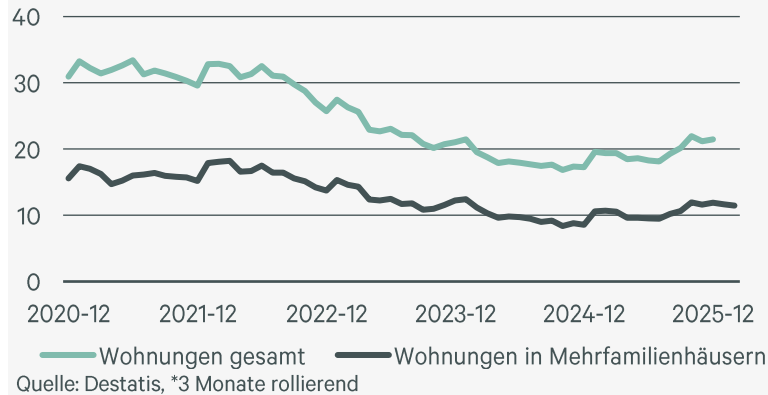


Abb. 6: Index Miet- und Kaufinserterate Top-20* (Q1 2020=100)

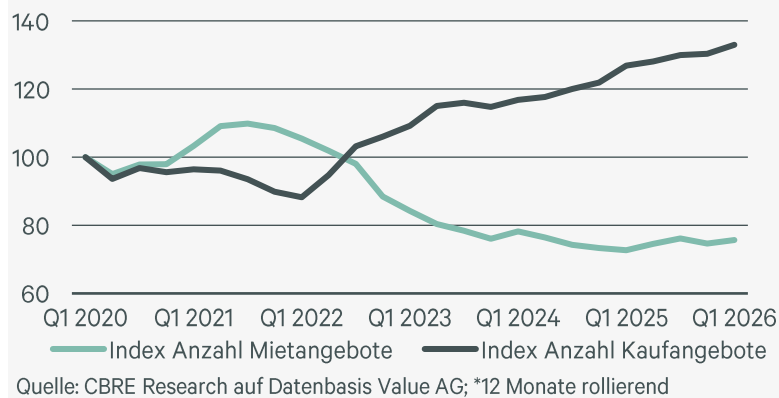
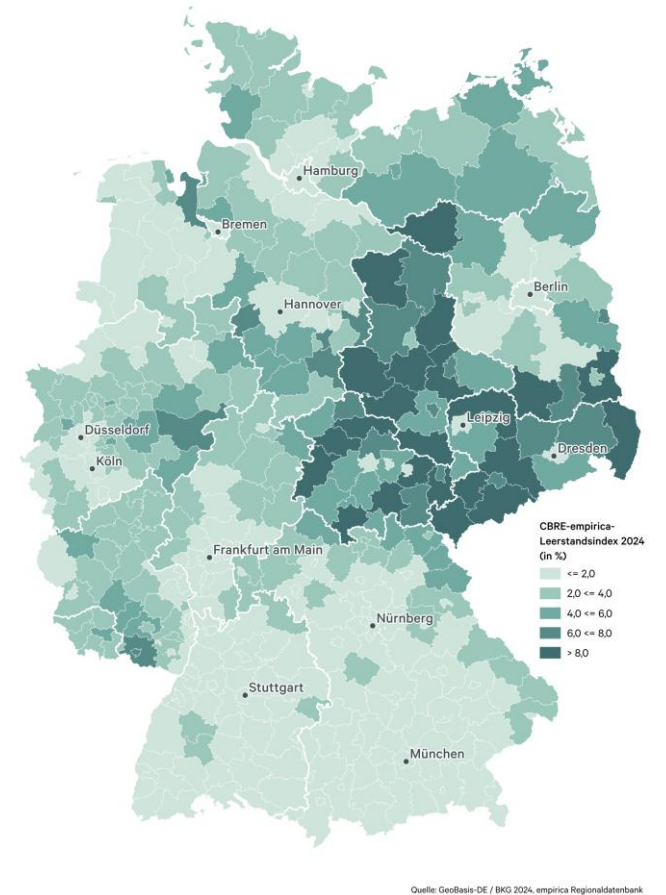


Abb. 7: Leerstandsdaten in Deutschland 2024 (in %)



Quelle: CBRE Research, CBRE-empirica Leerstandsindex, Destatis

Mieten und Kaufpreise* für Eigentumswohnungen

Mietmarkt

Im Mittel der Top-20-Märkte steigen die Medianmieten weiter und legten zuletzt um rund 4% J/J zu. Auch die Wohnkosten haben in den vergangenen Jahren deutlich angezogen, insbesondere 2021 bis 2023 infolge von Pandemie-Effekten, Inflation und dem Krieg in der Ukraine. Zuletzt zeigt der Betriebskostenindex jedoch eine gedämpfte Dynamik. Im Q1 2026 stiegen die mittleren Betriebskosten deutschlandweit auf 2,49 €/m²/Monat (Top-7: 2,94 €), entsprechend +3,8% J/J.

Wohneigentumsmarkt

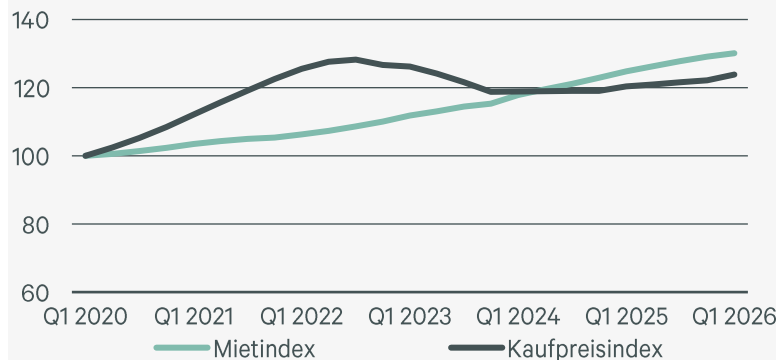
Die Angebotspreise für Eigentumswohnungen haben sich in den Top-20-Märkten weitgehend stabilisiert und steigen in einzelnen Städten erneut. Der Durchschnitt der Median-Angebotspreise liegt in Q1 2026 bei rund 4.200 €/m² und damit leicht über dem Vorjahresniveau. Die stärksten Preiszuwächse verzeichneten zuletzt Essen, Bonn und Dresden.

Ausblick

Die Mietdynamik dürfte auch 2026 anhalten, da eine spürbare Angebotsausweitung frühestens ab 2027 zu erwarten ist. Die Spannungen im Nahen Osten erhöhen den Aufwärtsdruck auf energie- und verbrauchsabhängige Betriebskosten, zugleich zeigt der Index eine geringere Volatilität und Stabilisierungsphasen. Auf dem Kaufmarkt bleiben moderate Preissteigerungen wahrscheinlich.

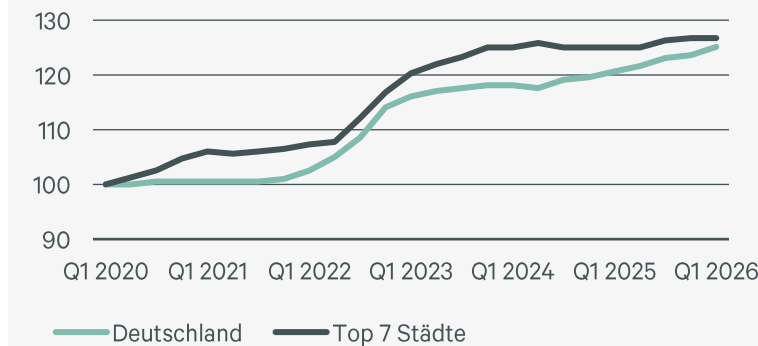
Hinweis: Die ausgewiesenen Miet- und Kaufpreise beruhen auf Wohnungsinseraten und repräsentieren nicht die tatsächlichen Bestandsmieten und -preise.

Abb. 8: Miet- und Kaufpreisindex Top-20* (Q1 2020=100)



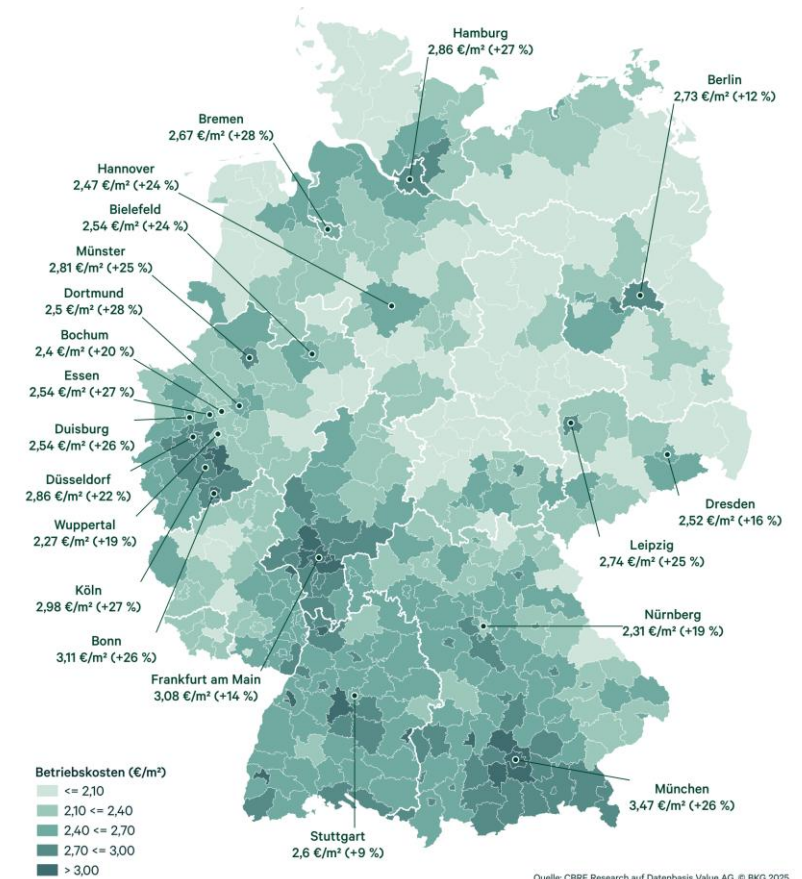
Quelle: CBRE Research auf Datenbasis Value AG, *12 Monate rollierend

Abb. 9: Betriebskostenindex Deutschland und Top-7* (Q1 2020=100)



Quelle: CBRE Research auf Datenbasis Value AG, *Der Betriebskostenindex zeigt die Entwicklung der durchschnittlichen Betriebskosten von angebotenen Wohnungen (€/m²/Monat), 2020 =100 auf Quartalsbasis (12 Monat rollierend).

Abb. 10: Regionale Entwicklung der Betriebskosten: Kreise im



Quelle: CBRE Research auf Datenbasis Value AG, © BKG 2025

Quelle: CBRE Research auf Datenbasis Value AG, *Betriebskosten: Die Karte zeigt das durchschnittliche Niveau der Betriebskosten von Wohnimmobilien in €/m²/Monat auf Kreisebene sowie deren prozentuale Veränderung über fünf Jahre.

Kontakte

Residential Investment

Marcus Lemli

Head of Capital Markets

Germany

Tel. +49 69 170077 297

marcus.lemli@cbre.com

Stefan Wilke

Head of Residential Investment

Germany

Tel. +49 30 7261 45055

stefan.wilke@cbre.com

Residential Valuation

Sandro Höselbarth

Head of Valuation

Germany

Tel. +49 30 7261 54162

sandro.hoeselbarth@cbre.com

Michael Schlatterer

Managing Director,

Residential Valuation Germany

Tel. +49 30 7261 45260

michael.schlatterer@cbre.com

Research

Dr. Jan Linsin

Head of Research

Germany

Tel. +49 69 1700 77404

jan.linsin@cbre.com

Jirka Stachen

Head of Research Consulting

Continental Europe

Tel. +49 30 7261 45034

jirka.stachen@cbre.com

Dr. Steffen Heinig

Senior Analyst Research

Germany

steffen.heinig@cbre.com

© Copyright 2026. All rights reserved. This report has been prepared in good faith, based on CBRE's current anecdotal and evidence based views of the commercial real estate market. Although CBRE believes its views reflect market conditions on the date of this presentation, they are subject to significant uncertainties and contingencies, many of which are beyond CBRE's control. In addition, many of CBRE's views are opinion and/or projections based on CBRE's subjective analyses of current market circumstances. Other firms may have different opinions, projections and analyses, and actual market conditions in the future may cause CBRE's current views to later be incorrect. CBRE has no obligation to update its views herein if its opinions, projections, analyses or market circumstances later change.

Nothing in this report should be construed as an indicator of the future performance of CBRE's securities or of the performance of any other company's securities. You should not purchase or sell securities—of CBRE or any other company—based on the views herein. CBRE disclaims all liability for securities purchased or sold based on information herein, and by viewing this report, you waive all claims against CBRE as well as against CBRE's affiliates, officers, directors, employees, agents, advisers and representatives arising out of the accuracy, completeness, adequacy or your use of the information herein.