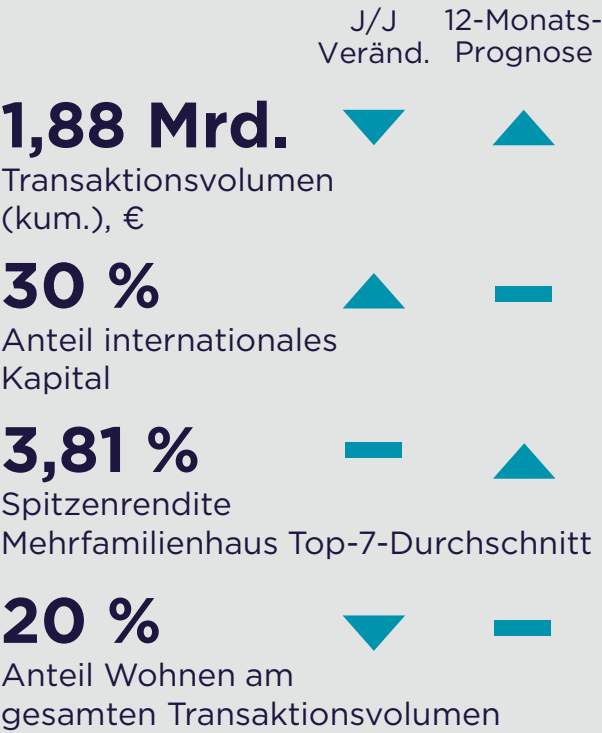
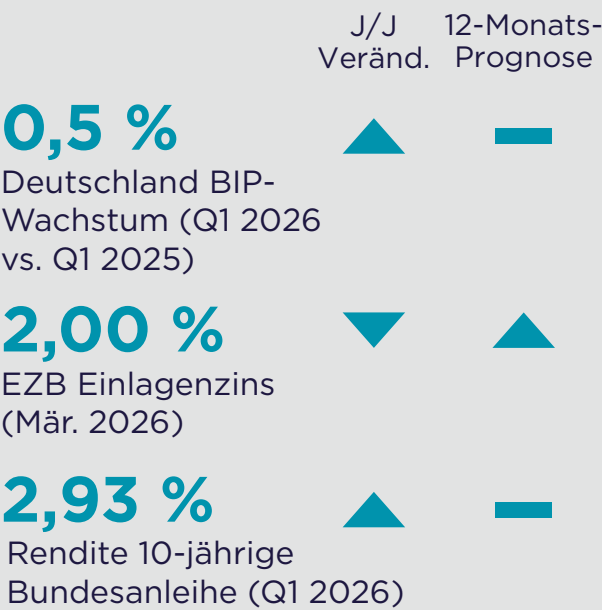


MARKTDATEN



KONJUNKTURINDIKATOREN



Quellen:
Statistisches Bundesamt, EZB, Bundesbank

TRANSAKTIONSVOLUMEN

In Q1 2026 erreichte der deutsche Wohninvestmentmarkt ein Transaktionsvolumen von 1,88 Mrd. €. Trotz eines Rückgangs von 13 % zum Vorjahr liegt der Wert über den Niveaus von 2023 und 2024, was den moderaten Aufwärtstrend unterstreicht. Der Anteil von Wohninvestments am Gesamtmarkt sank deutlich auf 20 % (Q1 2025: 26 %). Mit knapp 1,6 Mrd. € entfielen 85 % des Volumens auf Mehrfamilienhäuser. Mikroapartments und Studentenwohnheime spielten praktisch keine Rolle, während sonstige Wohnimmobilien – insbesondere Wohn- und Geschäftshäuser – mit 282 Mio. € ihr Vorjahresvolumen fast verdreifachten.

Anders als im Vorjahr wurde das Marktgeschehen in Q1 2026 überwiegend durch Einzeltransaktionen geprägt, die einen Umsatzanteil von 72 % erreichten. Es mangelte an großvolumigen Portfoliodeals jenseits der 100-Millionen-Euro-Marke. Der Rückgang des gesamten Sektorvolumens lässt sich rechnerisch primär durch die Zurückhaltung internationaler Investoren erklären: Diese investierten im Vergleich zum Vorjahresquartal rund 250 Mio. € weniger, wodurch ihr Marktanteil binnen eines Jahres von 30 % auf 21 % sank.

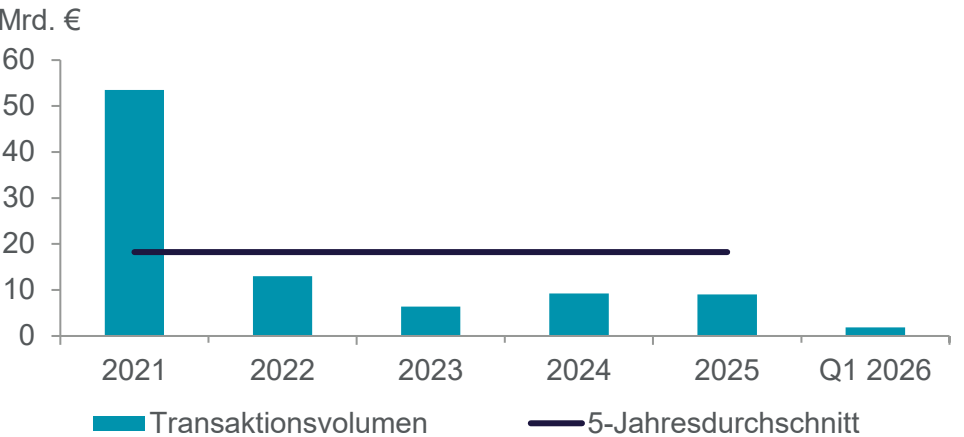
SPITZENRENDITEN

Die Spitzenrenditen für Wohnimmobilien präsentieren sich seit drei Quartalen in Folge stabil. Gemittelt über die Top-7-Märkte notieren Mehrfamilienhäuser weiterhin bei 3,81 %, während im Segment Mikrowohnen eine Spitzenrendite von 4,30 % erzielt wird. Das stabile Renditeniveau spiegelt noch das Marktgleichgewicht wider, das vor dem Ausbruch des Kriegs im Iran herrschte.

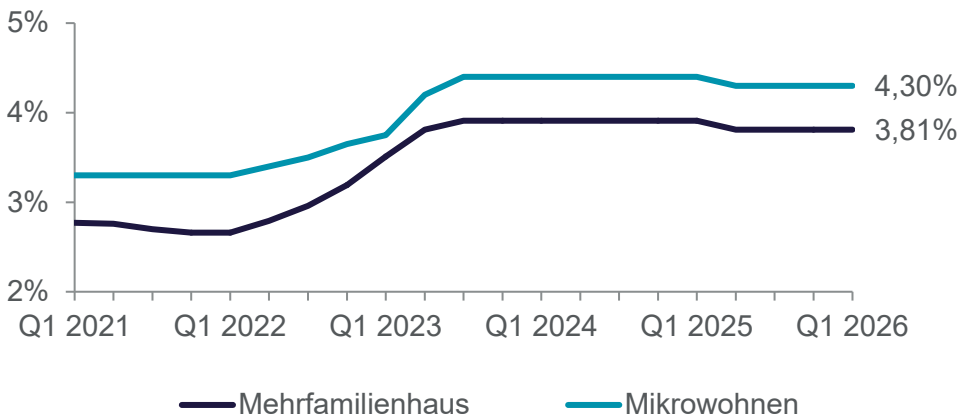
AUSGEWÄHLTE INVESTMENTTRANSAKTIONEN 2026

Objekt / Adresse	Quartal	Ort	Verkäufer / Käufer	Kaufpreis (Mio. €)
Teil des Holsten-Areals (700 Wohneinheiten)	Q1	Hamburg	Quantum / SAGA	Vertraulich
The Bow (147 Wohneinheiten)	Q1	Hamburg	Aug. Prien & DC Developments / Columbia Threadneedle	Vertraulich
Wohnportfolio Lüneburg und Uelzen (460 Wohneinheiten)	Q1	Lüneburg, Uelzen	Unbekannt / Graff Immobiliengruppe & Xhafolli Holding	~ 35

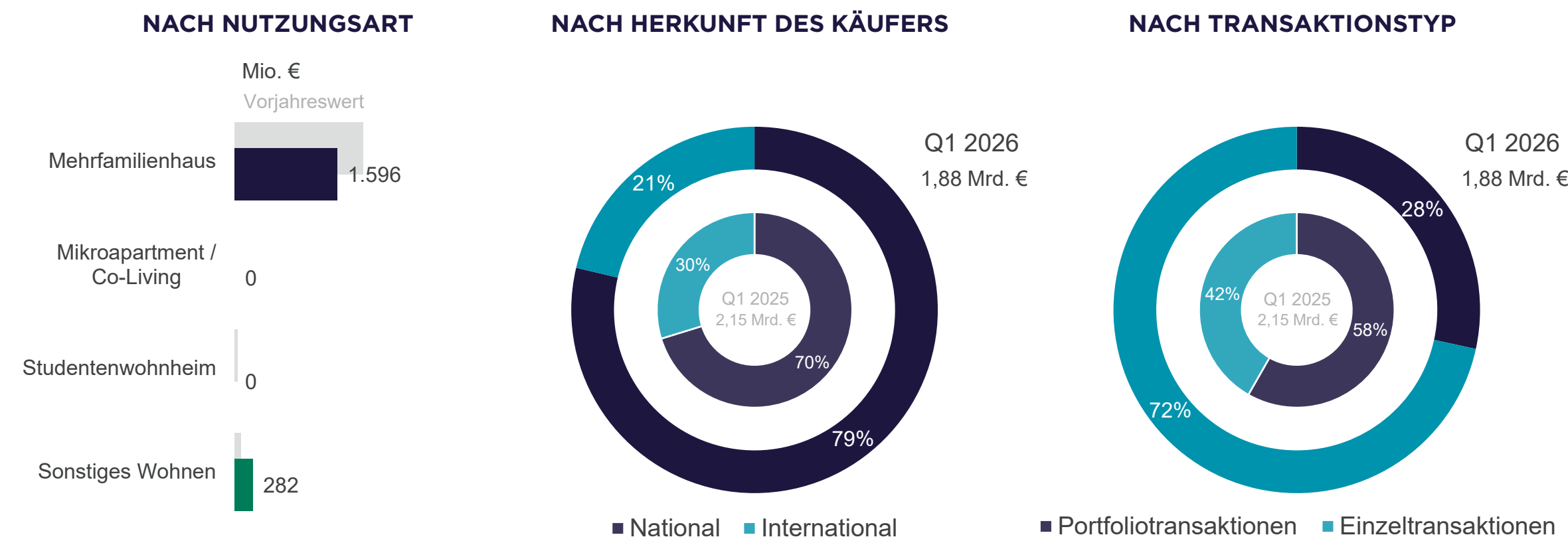
TRANSAKTIONSVOLUMEN



SPITZENRENDITEN, TOP-7



TRANSAKTIONSVOLUMEN Q1 2026



AUSBLICK

- Infolge gestiegener Anleiherenditen rechnet C&W bis Ende 2026 mit einem leichten Anstieg der Spitzenrenditen.
- Die Erholung am Investmentmarkt wird durch die schlechteren Finanzierungsbedingungen vorübergehend gebremst, eine Trendumkehr wird jedoch nicht erwartet.
- Trotz der schwierigen Rahmenbedingungen geht C&W von einem leicht steigenden Wohninvestmentvolumen aus.

BEGRIFFSERKLÄRUNG

Transaktionsvolumen Wohnen: Summe der Kaufpreise aller gehandelten Immobilien mit Schwerpunkt auf wohnwirtschaftliche Nutzung. Hierzu gehören Mehrfamilienhäuser, Mikroapartments/Co-Living, Studentenwohnheime (ab 20 Wohneinheiten) und Wohn- und Geschäftshäuser (mind. 75 % der Mieteinnahmen oder der Gesamtmietfläche entfallen auf wohnwirtschaftliche Nutzung).

Spitzenrendite: Sie steht für die niedrigste Nettoanfangsrendite, die für eine Immobilie in bester Lage und von bester Qualität aufgrund aktueller Kenntnisse von Angebot und Nachfrage sowie getätigter Transaktionen erzielt wird. Die Immobilie ist i.d.R. an bonitätsstarke Nutzer vermietet.

ÜBER CUSHMAN & WAKEFIELD

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) zählt zu den führenden globalen Immobiliendienstleistern und bietet Unternehmen und Investoren mit ca. 53.000 Mitarbeitern in über 350 Niederlassungen und knapp 60 Ländern Services rund um ihre Immobilien-Belange. In Deutschland ist das Unternehmen mit Niederlassungen in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln und München vertreten. Im Jahr 2025 betrug der weltweite Umsatz des Unternehmens 10,3 Milliarden US-Dollar in seinen Kerngeschäftsbereichen Services, Leasing, Capital Markets sowie Valuation und andere. Darüber hinaus erhält das Unternehmen zahlreiche Auszeichnungen für seine Kultur, die von der Überzeugung Better never settles geprägt ist. Erfahren Sie mehr auf www.cushmanwakefield.com.

JAN-BASTIAN KNOD
Head of Residential Investment Germany
Head of Healthcare Advisory
Tel: +49 69 50 60 73 261
jan-bastian.knod@cushwake.com

MARTIN POLIFKE
Head of Business Development Services Germany
Tel: +49 69 50 60 73 026
martin.polifke@cushwake.com

ROBERT SCHMIDT
Associate Director – Research
Tel: +49 30 726 218 280
robert.schmidt@cushwake.com

©2026 Cushman & Wakefield. Alle Rechte vorbehalten.
Dieses Dokument wird ausschließlich zu allgemeinen Informationszwecken erstellt, erscheint periodisch und bildet den Markt zu einem bestimmten Zeitpunkt ab. Dieser Bericht wurde aus Informationen zusammengestellt, die C&W aus Quellen bezogen hat, die zum Zeitpunkt der Veröffentlichung sorgfältig geprüft wurden und als zuverlässig angesehen werden. Es wird keine ausdrückliche oder stillschweigende Gewährleistung oder Zusicherung hinsichtlich der Richtigkeit oder Vollständigkeit der in diesem Bericht enthaltenen Aussagen gegeben. C&W haftet nicht gegenüber Lesern dieses Berichts oder Dritten. Die Inhalte unterliegen dem deutschen Urheberrecht. Die Verwendung dieses Berichts oder Auszüge daraus in Dokumenten, Emissionsprospekten, Veröffentlichungen oder offiziellen Bekanntmachungen bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung von C&W.