

Auf einen Blick – Stand und Ausblick

Transaktionsvolumen	4,5 Mrd. Euro	➡
Gehandelte Wohneinheiten	29.700	➡
Anteil Projektentwicklungen	32,6 %	➡
Anteil Käufer Ausland	37,2 %	➡
Stärkste Käufergruppe	Öffentliche Hand	
Räumlicher Fokus	A-/B- und Mittelstädte	

Der Transaktionsmarkt für Wohnportfolios* in Deutschland hat im zweiten Quartal 2026 trotz weiterhin herausfordernder Marktbedingungen eine leichte Belebung der Aktivitäten gezeigt. Mit einem Volumen von 2,5 Mrd. € liegt das Ergebnis sowohl über dem Vorquartal (Q1 2026: 2,0 Mrd. €) als auch über dem Niveau des zweiten Quartals 2025 (2,0 Mrd. €). Im bisherigen Jahresverlauf summiert sich das Transaktionsvolumen auf 4,5 Mrd. € und übertrifft damit auch den Vorjahreswert zur Jahresmitte 2025 (4,3 Mrd. €).

Ohne großvolumige Abschlüsse über 500 Mio. € wurde das höchste erste Halbjahresergebnis seit der Zinswende im Sommer 2022 erzielt. Die Marktaktivitäten werden dabei vor allem von deutschen Investoren getragen. Ausländische Anleger sind mit rund 1,7 Mrd. € am Gesamtvolumen beteiligt und treten vor allem im großvolumigen Portfoliohandel des Value-Add- und Opportunistic-Segments als bedeutende Käufer auf. Im umsatzstärksten Segment zwischen 100 und 500 Mio. € wurde im ersten Halbjahr 2026 ein Transaktionsvolumen von 1,5 Mrd. € erzielt, was einem Zuwachs von 39,4 % gegenüber dem Vergleichszeitraum 2025 entspricht.

Öffentlich bzw. kommunal geprägte Wohnungsgesellschaften steigerten im ersten Halbjahr ihr Ankaufovolumen gegenüber dem Vorjahr um 24,2 % auf 0,8 Mrd. € und nehmen mit einem Marktanteil von 17,3 % die Spitzenposition auf Käuferseite ein. Auf der Sell-Side konnten die Projektentwickler und Bauträger ihre Aktivitäten im Gegensatz zum Vorjahr zwar nicht ausweiten, mit einem Transaktionsvolumen von 1,3 Mrd. € bleiben diese aber die stärkste Verkäufergruppe (H1 2025: 1,5 Mrd. €).

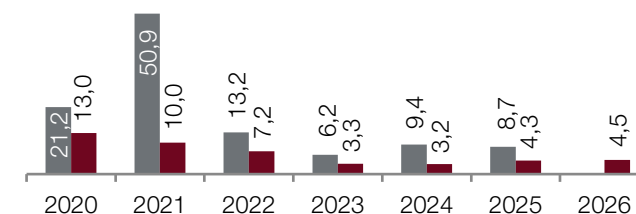
Der Markt für Projektentwicklungen hat in den vergangenen drei Monaten an Schwung verloren. So sank das Volumen von Forward-Deals im zweiten Quartal 2026 auf 0,4 Mrd. € und lag damit deutlich unter dem starken Jahresauftakt mit 1,0 Mrd. €. Gleichzeitig bleibt die Marktbedeutung hoch. Mit einem Marktanteil von 32,6 % am Gesamtvolumen der ersten Jahreshälfte übertrifft das Niveau den Vorjahreswert um 6,7 Prozentpunkte.

Ausblick

Im Sommer 2026 entwickelt sich der deutsche Wohninvestmentmarkt leicht positiv, allerdings agieren Investoren weiterhin äußerst selektiv. Im weiteren Jahresverlauf wird eine Stabilisierung der Transaktionsaktivität auf niedrigem Niveau erwartet. Leichte Aufwärtspulse, wie sie im zweiten Quartal zu beobachten waren, dürften sich erst im Schlussquartal verstärken. Das Gesamtvolumen wird 2026, wie bereits in den vergangenen drei Jahren, aller Voraussicht nach unter 10 Mrd. € bleiben.

Transaktionsvolumen 2020 - 2026

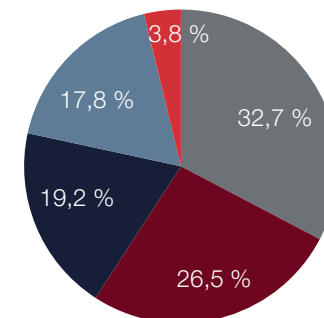
■ Wohnportfoliotransaktionsvolumen Gesamtjahr (in Mrd. Euro)*
■ Wohnportfoliotransaktionsvolumen H1 (in Mrd. Euro)*



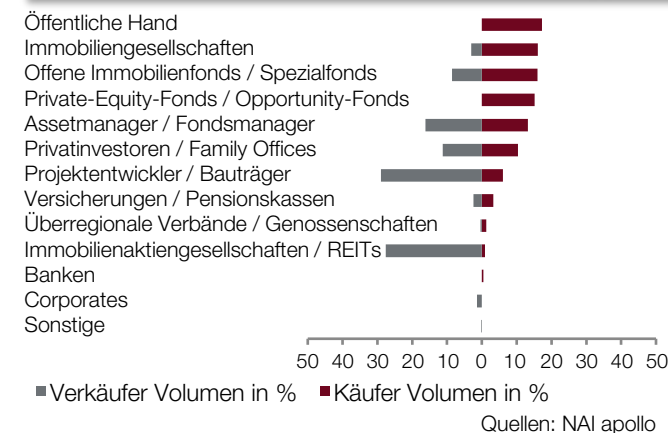
*Verkauf von Wohnungspaketen oder Wohnungsanlagen mit mindestens 30 WE sowie der Verkauf von Unternehmensanteilen, durch die eine Kontrollmehrheit übernommen wird.

Transaktionsvolumen nach Größenklassen

■ 100 < 500 Mio. Euro
■ 50 < 100 Mio. Euro
■ 25 < 50 Mio. Euro
■ 10 < 25 Mio. Euro
■ < 10 Mio. Euro



Transaktionsvolumen nach Investorentyp





DR. MARCEL CROMMEN

Managing Partner

+ 49 (0) 69 970 505-143

marcel.crommen@nai-apollo.de



STEFAN MERGEN

Managing Partner Valuation

+ 49 (0) 69 970 505-613

stefan.mergen@nai-apollo.de



DR. KONRAD KANZLER

Head of Research

+ 49 (0) 69 970 505-614

konrad.kanzler@nai-apollo.de



KALINA OTTO

Principal Consultant Research

+ 49 (0) 69 970 505-623

kalina.otto@nai-apollo.de



NAIapollo

Your space is our mission.

apollo real estate GmbH & Co. KG

Schillerstraße 20
60313 Frankfurt am Main

Telefon + 49 (0) 69 970 505-0
info@nai-apollo.de

www.nai-apollo.de



INHABERGEFÜHRT,
PERSÖNLICH ENGAGIERT



GROßE LOKALE
MARKTEXPERTISE



TRANSPARENTE UND
VERTRAUENSVOLLE
ZUSAMMENARBEIT



UMFASSENDES
LEISTUNGSSPEKTRUM



INTERNATIONAL
VERNETZT



AUßERGEWÖHNLICH
ZUVERLÄSSIG



ESG-KONFORME
UNTERNEHMENS-
PHILOSOPHIE

Copyright © NAI apollo, 2026. Dieser Bericht dient ausschließlich Informationszwecken. Er wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt und basiert auf Informationen aus Quellen, die wir für zuverlässig erachten, aber für deren Genauigkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit wir keine Gewähr übernehmen. Annahmen, Zahlen und Prognosen in diesem Dokument dienen nur der Orientierung. Dieser Bericht verfolgt nicht das Ziel, den Kauf oder Verkauf einer bestimmten Finanzanlage zu fördern und ist daher nicht als ein solches Angebot zu verstehen. Der Leser dieses Berichtes muss seine eigenen unabhängigen Entscheidungen hinsichtlich Richtigkeit und Vollständigkeit treffen. NAI apollo übernimmt keine Haftung für direkte oder indirekte Schäden, die aus Ungenauigkeiten, Unvollständigkeiten oder Fehlern in diesem Bericht entstehen. Wir behalten uns das Recht vor, jederzeit Änderungen und/oder Ergänzungen an den enthaltenen Informationen vorzunehmen. Weder der Bericht, noch Teile hieraus dürfen ohne die schriftliche Zustimmung von NAI apollo publiziert, vervielfältigt oder weitergegeben werden.

Member of

NAI Partners
Germany