

Auf einen Blick – Stand und Ausblick

Transaktionsvolumen	2,0 Mrd. Euro	↘
Gehandelte Wohneinheiten	12.500	↘
Anteil Projektentwicklungen	50,5 %	↘
Anteil Käufer Ausland	15,7 %	↘
Stärkste Käufergruppe	Öffentliche Hand	
Räumlicher Fokus	A- und B-Städte	

Die Marktaktivitäten auf dem deutschen Transaktionsmarkt für Wohnportfolios* haben zum Jahresbeginn 2026 nachgelassen. In den ersten drei Monaten des Jahres sind Wohnportfolios über 2,0 Mrd. Euro gehandelt worden – ein Ergebnis, das sich auf dem Niveau des zweiten und dritten Quartals 2025 bewegt. Im Vergleich zum Vorjahresquartal (Q1 2025: 2,3 Mrd. Euro) sowie zu dem Schlussquartal 2025 (Q4 2025: 2,4 Mrd. Euro) ist allerdings ein deutlicherer Rückgang festzustellen. Der Markt wurde dabei überwiegend von inländischen Käufern geprägt. Sie verantworten 84,3 % des Umsatzes. Ausländische Investoren haben im Vorjahresvergleich Marktanteile von fast 40 %-Punkten verloren, da sie vor allem kleinere bis mittelgroße Transaktionen getätigt haben.

Das stärkste Größensegment stellt das Cluster zwischen 100 und 500 Mio. Euro mit einem Transaktionsvolumen von 601 Mio. Euro dar. Besonders dynamisch zeigte sich auch das Marktcluster unter 10 Mio. Euro, das sein Umsatzvolumen im Vergleich zum Vorjahr mehr als verdreifachte. Hingegen sank das Transaktionsvolumen im mittleren Segment zwischen 25 und 50 Mio. Euro auf 455 Mio. Euro. Im Bereich der Megadeals oberhalb der 500-Mio.-Euro-Marke fand keine Transaktion statt.

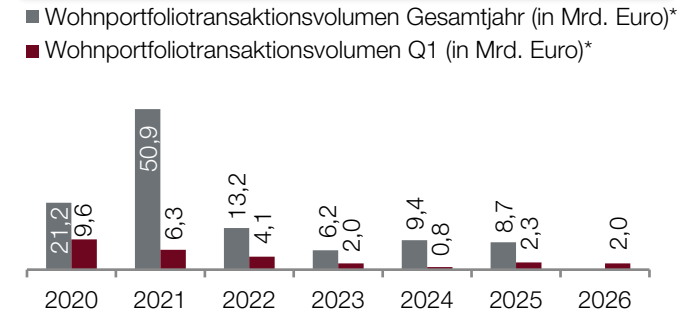
Unter den Branchen hat die Öffentliche Hand ihre Marktpräsenz deutlich ausgebaut. Sie erhöhte ihr Ankaufsvolumen gegenüber dem ersten Quartal 2025 um nahezu 40 % und übernimmt mit einem Marktanteil von 23,4 % die Spitzenposition im Investorenranking. Auf Seiten der Verkäufer dominieren weiterhin die Projektentwickler und Bauträger, die ihr Verkaufsvolumen auf fast 900 Mio. Euro steigerten (Q1 2025: 640 Mio. Euro).

Das Transaktionsvolumen von Forward-Deals stieg auf 1,0 Mrd. Euro und lag damit nahezu doppelt so hoch wie im Vorjahreszeitraum. Der Fokus richtet sich derzeit verstärkt auf Projektentwicklungen in gemischt genutzten Quartieren, auf serielle und modulare Bauweisen im geförderten Wohnungsbau sowie auf Vorhaben mit Doppel- und Reihenhäusern.

Ausblick

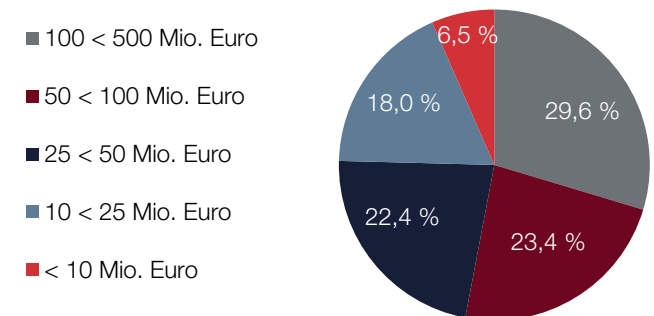
Das Marktumfeld bleibt herausfordernd. Die verhaltene Marktdynamik zum Jahresauftakt und die erneute Konjunkturabschwächung deuten darauf hin, dass die 10 Mrd. Euro Schwelle auch im Jahr 2026 erneut unterschritten wird. Für das zweite Quartal 2026 ist von einer weitgehend stabilen, leicht rückläufigen Transaktionsbereitschaft auszugehen. Zum Jahresende erscheint aber ein moderater Anstieg der Marktaktivitäten möglich.

Transaktionsvolumen 2020 - 2026

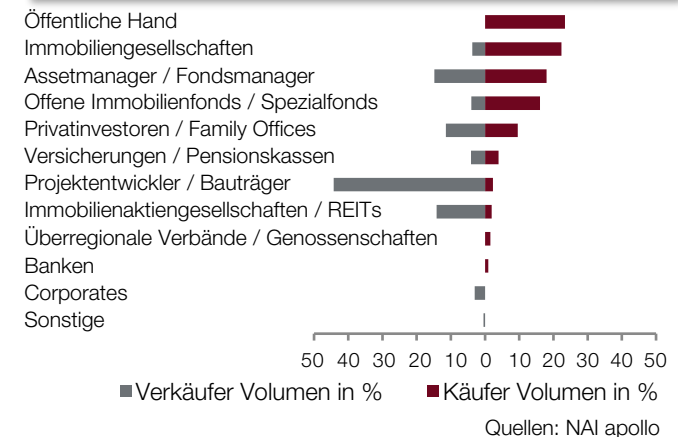


*Verkauf von Wohnungspaketen oder Wohnungsanlagen mit mindestens 30 WE sowie der Verkauf von Unternehmensanteilen, durch die eine Kontrollmehrheit übernommen wird.

Transaktionsvolumen nach Größenklassen



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



INHABERGEFÜHRT,
 PERSÖNLICH ENGAGIERT



GROßE LOKALE
 MARKTEXPERTISE



TRANSPARENTE UND
 VERTRAUENSVOLLE
 ZUSAMMENARBEIT



UMFASSENDES
 LEISTUNGSSPEKTRUM



INTERNATIONAL
 VERNETZT



AUßERGEWÖHNLICH
 ZUVERLÄSSIG



ESG-KONFORME
 UNTERNEHMENS-
 PHILOSOPHIE

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

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