

Transaktionsmarkt Wohnportfolios Deutschland Q1-Q3 2026

Auf einen Blick – Stand und Ausblick

Transaktionsvolumen	6,2 Mrd. Euro	➡
Gehandelte Wohneinheiten	46.600	➡
Anteil Projektentwicklungen	28,4 %	➡
Anteil Käufer Ausland	42,1 %	➡
Stärkste Kaufdynamik	Privatinvestoren & Family Offices	
Räumlicher Fokus	A-Standorte im Fokus, steigende Dynamik an B- und C-Standorten	

Auf dem deutschen Transaktionsmarkt für Wohnportfolios* hat sich die Dynamik nach der zwischenzeitlichen Belebung im ersten Halbjahr 2026 zuletzt wieder abgeschwächt. Das Gesamtvolumen sank von 2,4 Mrd. € im zweiten Quartal 2026 auf 1,7 Mrd. € im dritten Quartal 2026 und erreichte damit den niedrigsten Quartalswert seit Mitte 2024. Auf Jahressicht zeigt sich der Markt leicht rückläufig. Nach den ersten neun Monaten summiert sich das Transaktionsvolumen auf 6,2 Mrd. €. Damit wurde zwar bereits das Gesamtjahresergebnis 2023 erreicht, der Vorjahreswert von 6,3 Mrd. € im Vergleichszeitraum jedoch knapp verfehlt. Bemerkenswert ist dabei, dass dieses Ergebnis im Gegensatz zum Vorjahr ohne die Unterstützung eines großvolumigen Einzeldeals von mehr als 500 Mio. € erzielt wurde.

Der Markt wurde in den ersten drei Quartalen 2026 vor allem von kleinen und mittelgroßen Transaktionen getragen. Mit einem Anteil von 68,9 % bzw. 4,2 Mrd. € dominierten Abschlüsse bis 100 Mio. € das Marktgeschehen. Besonders dynamisch entwickelte sich das Segment von 50 bis 100 Mio. €, in dem das gehandelte Volumen um 49,7 % auf 1,6 Mrd. € zulegte. Demgegenüber vereinte das Segment der Großtransaktionen über 100 Mio. € mit rund 2 Mrd. € 31,1 % des Gesamtergebnisses auf sich. Parallel dazu weiteten internationale Investoren ihre Aktivitäten in Deutschland aus und investierten mit 2,6 Mrd. € rund 7 % mehr als im Vorjahreszeitraum. Über 40 % dieses Volumens entfielen auf Transaktionen oberhalb von 100 Mio. €.

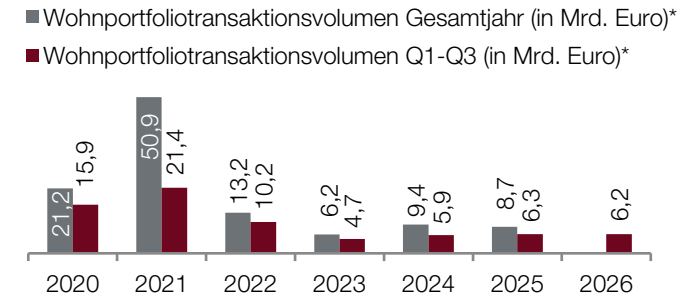
Mit Investitionen von jeweils rund 1 Mrd. € liegen drei Investorengruppen auf Käuferseite nahezu gleichauf an der Spitze. Die stärkste Dynamik verzeichneten dabei Privatinvestoren und Family Offices, deren Investitionstätigkeit gegenüber dem Vorjahr um 33,8 % zunahm.

Der Markt für Projektentwicklungen hat in den vergangenen drei Monaten an Schwung verloren. Nach einem Transaktionsvolumen von rund 1,0 Mrd. € im ersten Quartal 2026 und 0,4 Mrd. € im zweiten Quartal verringerte sich das Ankaufsvolumen von Projektentwicklungen im dritten Quartal auf 0,3 Mrd. €.

Ausblick

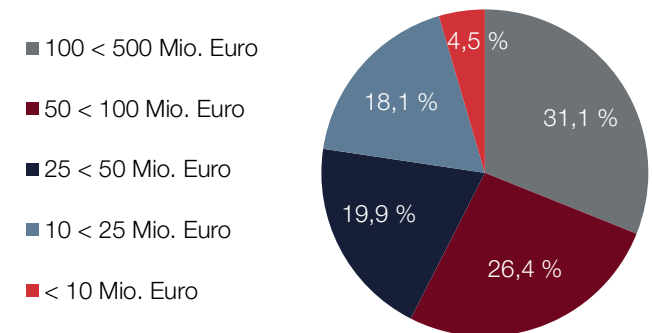
Die zuletzt vorsichtige Ankaufspolitik vieler institutioneller Anleger sowie die restriktive Kreditvergabe sprechen für eine Fortsetzung der aktuell zurückhaltenden Marktaktivitäten auch im Schlussquartal des Jahres. Für das Gesamtjahr 2026 zeichnet sich infolgedessen ein Transaktionsvolumen für Wohnportfolios von unter 10 Mrd. € ab. Damit dürfte sich das Investitionsgeschehen erneut in einer Größenordnung wie in den Jahren 2025 (8,7 Mrd. €) und 2024 (9,4 Mrd. €) bewegen.

Transaktionsvolumen 2020 - 2026

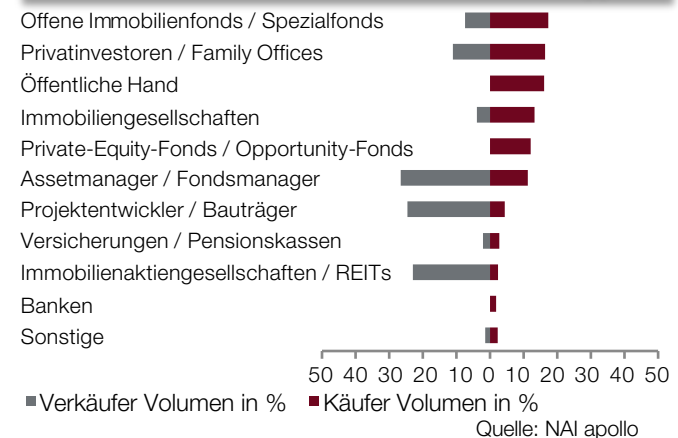


*Verkauf von Wohnungspaketen oder Wohnungsanlagen mit mindestens 30 WE sowie der Verkauf von Unternehmensanteilen, durch die eine Kontrollmehrheit übernommen wird.

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



MARIO STANKE
Head of Residential Investment
+ 49 (0) 69 970 505-315
mario.stanke@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