



# PORTFOLIO INVESTMENT

Deutschland | H1 2023



## Der Markt im Überblick

Die schwache Halbjahresbilanz am deutschen Investmentmarkt ist v. a. auf die ausgeprägte Kaufzurückhaltung gegenüber großvolumigen Produkten und damit auch Portfolios zurückzuführen. Die seit der Zinswende der EZB im Juli 2022 stark gestiegenen Fremdfinanzierungskosten und das v. a. bei Gewerbeimmobilien noch nicht abgeschlossene Repricing ließen in H1 2023 den Marktanteil von Portfolios bezogen auf den gesamten Investmentmarkt auf ein unterdurchschnittliches Niveau von 30 % sinken. Paketverkäufe von Gewerbeimmobilien fielen gar auf einen historischen Tiefstand von 14 %. Der Handel mit Büropaketen kam nahezu zum Erliegen, auch Industrie- und Logistikportfolios schwächelten. Nennenswert waren zwei Anteilskäufe

im Einzelhandelssegment (20%-Beteiligung der Signa an 8 Warenhäusern, Anteilserhöhung Deutsche Euroshop an 5 Einkaufszentren). Etwas lebhafter war die Entwicklung bei Wohnportfolios, wo mit dem 30%-Übertrag des Südewo-Portfolios der Vonovia an Apollo die mit Abstand größte Transaktion registriert wurde. Wachsender Kapitalbedarf von börsennotierten Unternehmen wie der Vonovia, aber auch marktbedingt steigende Anforderungen an die ESG- und New-Work-Konformität von Gebäuden werden kurz- bis mittelfristig Bestandhalter bewegen, mehr Portfolios zu angepassten Preisen am Markt anzubieten. Ab 2024 erwarten wir daher auch bei Gewerbeportfolios eine Marktbelebung.

## Fast Facts

	H1 2023	Anteil Investment-Gesamtmarkt
<b>Portfolio TAV</b>	<b>4.316 Mio. €</b>	<b>30 %</b>
Wohnen	2.886 Mio. €	67 %
Gewerbe	1.429 Mio. €	14 %
<b>Anzahl Portfolios</b>	<b>56</b>	<b>Ausblick 6 Monate</b>
Wohnen	24	Wohnen
Gewerbe	32	Gewerbe
<b>Top-Transaktionen</b>		
Wohnen	Südewo-PF (30%) an Apollo (1 Mrd. €)	
Gewerbe	8 Warenhäuser (20%) an Signa (k.A.)	
<b>Top-Käufergruppen</b>		
Wohnen	Opportunity/Priv. Equity Fonds (36%)	
Gewerbe	Immobilien AGs (39%)	

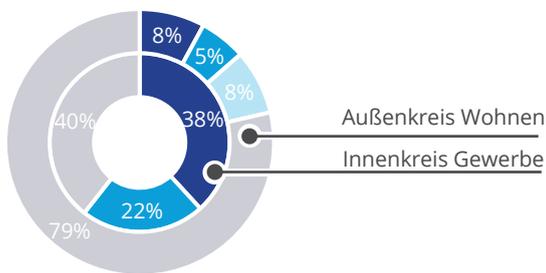
TAV = Transaktionsvolumen; Wohnen = Mehrfamilienhäuser, Verkauf ab 50 Wohneinheiten

## Bedeutende Assetklassen TAV in € bzw. Anteil am Portfolio-Gesamtmarkt in %

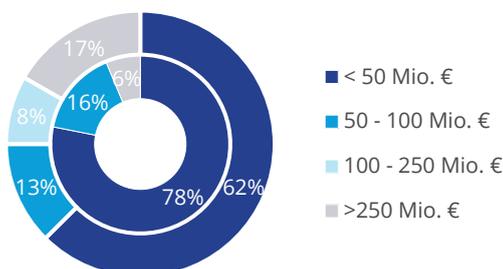


## Portfolios nach Größenklassen

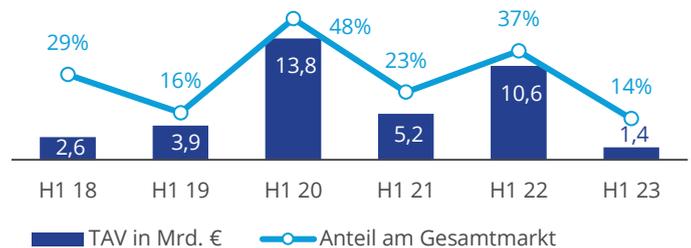
Anteil am TAV



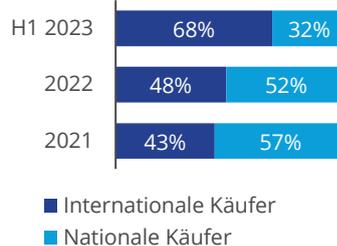
Anzahl Portfolios



## Transaktionsvolumen (nur Gewerbe)



## Kapitalherkunft nach TAV



## Ansprechpartner



**Andreas Trumpp FRICS**  
Head of Market Intelligence & Foresight  
+49 151 67140411  
andreas.trumpp@colliers.com



**Dr. Dominique Pfrang MRICS**  
Head of Portfolio Investment  
+49 69 719192 337  
dominique.pfrang@colliers.com