



PORTFOLIO INVESTMENT

Deutschland | 2023



Der Markt im Überblick

Das im langjährigen Durchschnitt sehr schwache Investmentjahr 2023 wies im 2. Halbjahr eine leichte Belebung sowohl beim Transaktionsvolumen (TAV) wie auch bei der Anzahl der Abschlüsse auf. Diese Entwicklung ist zu einem wesentlichen Teil auf großvolumige Portfolioverkäufe zurückzuführen. Mit 14 von 21 Abschlüssen und 73 % Volumenanteil entfiel im Gesamtjahr die Hauptmasse aller Großdeals in der Kategorie über 250 Mio. € auf Paketverkäufe. Insgesamt ist der Marktanteil von Portfolios 2023 mit 34 % dennoch auf einem niedrigen Niveau gelandet, was insbesondere auf den Gewerbeimmobiliensektor (25 %) zutrifft. Für 2024 werden im Handel mit Portfolios anziehende Marktaktivitäten erwartet. Ursächlich hierfür ist ein steigender

Verkaufsdruck auf Projektentwickler und institutionelle Bestandshalter aufgrund von Insolvenzen und steigendem Refinanzierungsbedarf. Auch zunehmende Obsoleszenzrisiken infolge wachsender ESG-Anforderungen zwingen zu direkten Veräußerungen von (Teil-)Portfolios oder Transaktionen im Rahmen von Unternehmensübernahmen und -beteiligungen. Vermehrtes Transaktionsgeschehen sorgt wiederum für mehr Evidenz und Sicherheit bei der Preisfindung. Diese positive Entwicklung ist bereits bei Logistik- und Wohnportfolios zu spüren, wozu auch die hohe Mietdynamik der beiden Segmente und die nur noch geringen Renditekorrekturen beitragen.

Fast Facts

	2023	Anteil Investment-Gesamtmarkt
Portfolio TAV	11.337 Mio. €	34 %
Wohnen	5.396 Mio. €	61 %
Gewerbe	5.941 Mio. €	25 %
Anzahl Portfolios	125	Ausblick 6 Monate
Wohnen	57	Wohnen
Gewerbe	68	Gewerbe
Top-Transaktionen		
Wohnen	Südewo-PF (30%) an Apollo (1 Mrd. €)	
Gewerbe	188 LEH x+bricks an Slate (1 Mrd. €)	
Top-Käufergruppen		
Wohnen	Opportunity/Priv. Equity Fonds (38%)	
Gewerbe	Asset-/Fondsmanager (33%)	

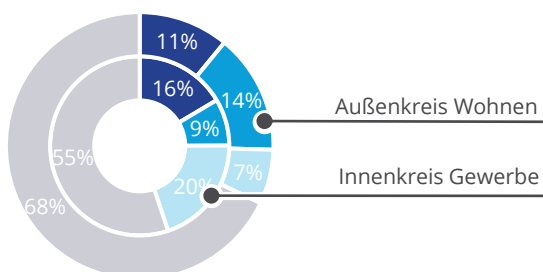
TAV = Transaktionsvolumen; Wohnen = Mehrfamilienhäuser, Verkauf ab 50 Wohneinheiten

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

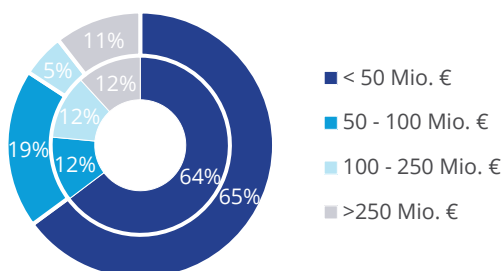


Portfolios nach Größenklassen

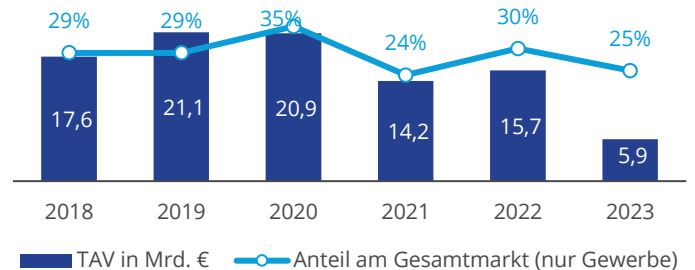
Anteil am TAV



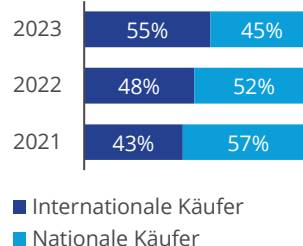
Anzahl Portfolios



Transaktionsvolumen (nur Gewerbe)



Kapitalherkunft nach TAV (Gewerbe)



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