PORTFOLIO INVESTMENT

Deutschland | Q1 2024

Der Markt im Überblick

Der deutsche Immobilieninvestmentmarkt ist insgesamt ruhig in das Jahr gestartet. Während bei Gewerbeimmobilien das niedrige Aktivitätsniveau der Vorquartale zumindest gehalten werden konnte, enttäuschte der Wohnungsmarkt nach einem stärkeren Jahresendquartal 2023. Zu diesem zweigeteilten Markttrend trug die Entwicklung der Portfolioverkäufe wesentlich bei.

So sorgten 5 Paketverkäufe von Gewerbeimmobilien in der Größenklasse über 100 Mio. € für eine Stabilisierung des Portfoliomarktanteils auf Höhe des Vorjahresniveaus von 24%. Vier Deals entfielen auf das weiterhin äußerst dynamische Logistiksegment. Im Gegensatz zum Gesamtmarkt, der in Q1 2024 von privaten Kapitalgebern geprägt wurde, dominiert im Portfoliobereich mit offenen Immobilien-/Spezialfonds weiterhin institutionelles Kapital.

Im Wohnsektor lagen die Portfoliotransaktionen von insgesamt nur 15 Stück unterhalb der dreistelligen Millionen-Euro-Schwelle. Der Marktanteil fiel gegenüber dem Vorjahreswert von 61% auf 23%.

Für 2024 ist in beiden Segmenten von anziehender Verkaufstätigkeit auszugehen. Die Veräußerung eines 14 Einzelhandelsimmobilien umfassenden Teilportfolios des Deutschen Konsum REIT steht exemplarisch für den Verkaufsdruck, unter dem große Bestandshalter angesichts hoher Finanzierungskosten und steigender Obsoleszensrisiken stehen. Portfoliobereinigungen werden zunehmen.

Fast Facts

		Q1 2024	Anteil Investment-Gesamtmarkt
Portfolio TAV		**1.707 Mio. €**	**23 %**
	Wohnen	360 Mio. €	23 %
	Gewerbe	1.347 Mio. €	24 %
Anzahl Portfolios		**36**	**Ausblick 6 Monate**
	Wohnen	15	Wohnen: ↗
	Gewerbe	21	Gewerbe: ↗
Top-Transaktionen			
	Wohnen	Niedersachsenportfolio an Westfield (rd. 700 WE, ca. 80 Mio. €)	
	Gewerbe	Clarion-Blackstone internat. Logistik-Portfolio (dt. Anteil 150 Mio. €)	
Top-Käufergruppen			
	Wohnen	Offene Immo.-/Spezialfonds (24%)	
	Gewerbe	Asset-/Fondsmanager (31%)	

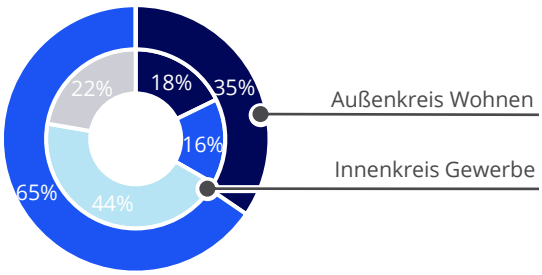
TAV = Transaktionsvolumen; Wohnen = Mehrfamilienhäuser, Verkauf ab 10 Wohneinheiten

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

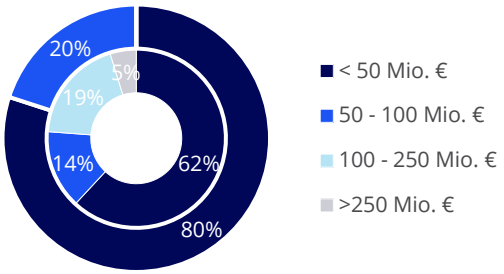
Industrie / Logistik	Einzelhandel	Wohnen	Hotel
823 Mio. €	375 Mio. €	360 Mio. €	80 Mio. €
48 %	22 %	21 %	5 %

Portfolios nach Größenklassen

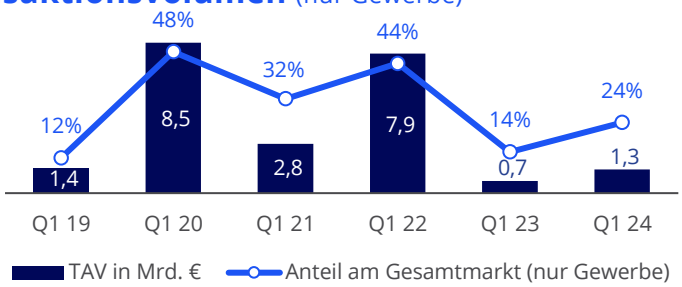
Anteil am TAV



Anzahl Portfolios

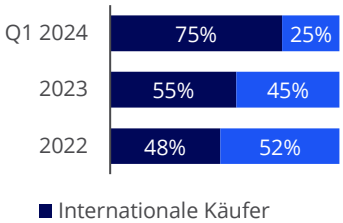


Transaktionsvolumen (nur Gewerbe)



Kapitalherkunft

nach TAV (Gewerbe)



Ansprechpartner

Dr. Dominique Pfrang MRICS
Head of Portfolio Investment

+49 69 719192 337
dominique.pfrang@colliers.com

Susanne Kiese
Director I Market Intelligence & Foresight
+49 211 862062 47
susanne.kiese@colliers.com

Copyright © 2024 Colliers International Deutschland GmbH. | Die Informationen in dieser Broschüre/diesem Dokument sind von Colliers International nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt worden und sollen einen Überblick über den benannten Markt zum Zeitpunkt des Erscheinens vermitteln. Trotz sorgfältiger Recherche kann ein Anspruch weder auf Vollständigkeit noch auf Fehlerfreiheit der Informationen erhoben werden. Die immer noch andauernden Auswirkungen der COVID-19-Pandemie, die Auswirkungen des Ukraine-Krieges und die globalen Reaktionen darauf wie unter anderem die Volatilität der Öl-, Gas- und Aktienmärkte geben Anlass zur Unsicherheit hinsichtlich der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung. Es ist unseres Erachtens ungewiss, wie diese Themen den Immobilienmarkt in Deutschland beeinflussen können. Alle in dieser Broschüre/diesem Dokument dargestellten Preisangaben und Einschätzungen basieren auf den heute erkennbaren Eindrücken. Da es zu Veränderungen am Vermietungs- und Investitionsmarkt kommen kann, die zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Einschätzung in keiner Weise vorhergesagt werden können, ist es wichtig, die Informationen unter Berücksichtigung der Entwicklungen regelmäßig neu zu beurteilen. Eine Haftung hinsichtlich der Inhalte wird ausgeschlossen. Die Broschüre ist nicht geeignet als Basis für kaufmännische Entscheidungen und kann mithin eine eigene Prüfung der Marktgegebenheiten in keinem Fall ersetzen. Diese Broschüre/dieses Dokument ist urheberrechtlich geschütztes Eigentum von Colliers International und/oder dessen Lizenzgeber. | © 2024. Alle Rechte vorbehalten.