



PORTFOLIO INVESTMENT

Deutschland | H1 2024



Der Markt im Überblick

Der deutsche Investmentmarkt kommt nur sehr langsam in Schwung, wozu die anhaltende Kaufzurückhaltung gegenüber großvolumigen Produkten wie Portfolios beiträgt. So lag deren Marktanteil am gesamten Investmentvolumen Ende Juni mit rund einem Viertel weiter auf einem sehr niedrigen Niveau. Dabei sank der traditionell höhere Anteil im Wohnen im Vorjahresvergleich von 67 % auf 43 % kräftig. Immerhin wurden nach einem schwachen Jahresauftakt wieder zwei Wohnungspakete deutlich über der 100-Mio.-€-Marke gehandelt, die im 1. Quartal gänzlich fehlten. Im Gewerbebereich wurde der historisch niedrige Wert von 15 % im 1. Halbjahr 2023 auf immerhin 22 %

im 1. Halbjahr 2024 gesteigert. Treiber dafür waren vor allem größere Logistik- sowie mit einigem Abstand Nahversorgerportfolios. Die Zahl der Transaktionen in der Größenordnung ab 100 Mio. € aufwärts stieg merklich von 2 auf 9. Perspektivisch gehen wir von erhöhtem Verkaufsdruck auf Bestandhalter aus, die angesichts aufgestauten Refinanzierungsbedarfs und steigender Obsoleszenzrisiken zu Portfoliobereinigungen gezwungen sind. Langfristige Finanzierungskosten sinken trotz eingeleiteter Zinssenkung durch die EZB erst mittel- bis langfristig. Hinzu kommen langwierige Sondierungs- und Verkaufsprozesse, sodass eine spürbare Marktbelebung frühestens ab 2025 zu erwarten ist.

Fast Facts

| | H1 2024 | Anteil Investment-Gesamtmarkt | |
|--------------------------|--|-------------------------------|---------|
| Portfolio TAV | 4.235 Mio. € | 27 % | |
| Wohnen | 1.694 Mio. € | | |
| Gewerbe | 2.541 Mio. € | | |
| Anzahl Portfolios | 60 | Ausblick 6 Monate | |
| Wohnen | 27 | ↓ | ↓ |
| Gewerbe | 33 | Wohnen | Gewerbe |
| Top-Transaktionen | | | |
| Wohnen | Wohnpf. Berlin Vonovia an Howoge Berlin (rd. 4.500 WE, 700 Mio. €) | | |
| Gewerbe | 14 Logistikimmobilien, VIB Vermögen (VK), P3 Logistic Parks (K) (310 Mio. €) | | |
| Top-Käufergruppen | | | |
| Wohnen | Wohnungsuntern./-gesellsch. (43%) | | |
| Gewerbe | Asset-/Fondsmanager (38%) | | |

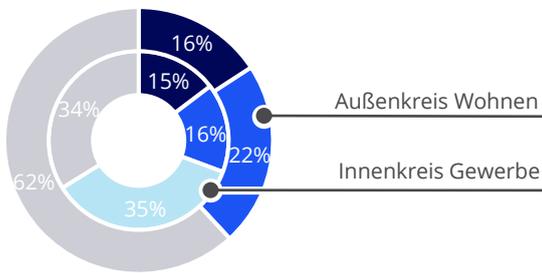
TAV = Transaktionsvolumen; Wohnen = Mehrfamilienhäuser, Verkauf ab 10 Wohneinheiten

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

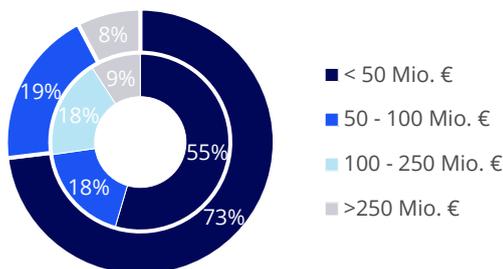


Portfolios nach Größenklassen

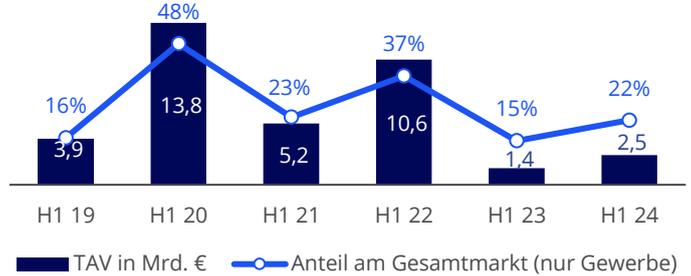
Anteil am TAV



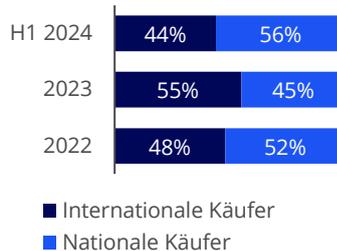
Anzahl Portfolios



Transaktionsvolumen (nur Gewerbe)



Kapitalherkunft nach TAV (Gewerbe)



Ansprechpartner



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



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