



PORTFOLIO INVESTMENT

Deutschland | Q1 2025



Der Markt im Überblick

In Q1 2025 wurden 2,2 Mrd. € und damit 27 % mehr in Immobilienportfolios investiert als im Vorjahresquartal. Die Zahl der Abschlüsse sank um 42 %, was auf die im Jahresverlauf wieder deutlich gestiegenen Ticketgrößen hinweist. Insbesondere das Wohnsegment trug zu dieser Entwicklung bei. Während vor einem Jahr das größte Wohnungspaket für 80 Mio. € veräußert wurde, wurde mit dem Verkauf von 8.000 Wohneinheiten aus dem Offenen Immobilienfonds Unilmmo: Wohnen ZBI ein Umsatz von 750 Mio. € erzielt. Ein gemischtes Bild zeigt sich bei Gewerbeimmobilien. Während sich der lebhaft Handel mit Nahversorgungsobjekten über den Jahreswechsel fortsetzte, ruhte er im Industrie- und Logistikbereich fast

vollständig. Das größte Gewerbeportfolio entfiel auf den Gesundheitssektor mit 380 Mio. € Volumen. Auf den weiteren Jahresverlauf blicken wir trotz der aktuellen Herausforderungen im Finanzierungsumfeld verhalten optimistisch. Weil Abwertungen bei großen Wohnungsbeständen weitestgehend abgeschlossen sind, könnten Bestandshalter angesichts positiver Mietwachstumserwartungen wieder stärker von der Verkaufs- auf die Käuferseite wechseln. Im Gewerbebereich befinden sich mehrere Großportfolios in der Vermarktung. Zudem gibt es Ankündigungen institutioneller Anleger, vorhandenes Kapital zum Aufbau paneuropäische Portfolios mit deutschen Objekten einzusetzen.

Fast Facts

	Q1 2025	Anteil relevanter Investmentmarkt
Portfolio TAV	2.169 Mio. €	28 %
Wohnen	1.171 Mio. €	47 %
Gewerbe	998 Mio. €	19 %
Anzahl Portfolios	21	Ausblick 6 Monate
Wohnen	9	Wohnen
Gewerbe	12	Gewerbe
Top-Transaktionen		
Wohnen	Verkauf aus Fonds Unilmmo:Wohnen (ca. 8.000 WE/750 Mio. €)	
Gewerbe	14 Pflegeheime Hamburg, Deutsche Wohnen an HGV (380 Mio. €)	
Top-Käufergruppen		
Wohnen	Private Inv./Family Offices (66 %)	
Gewerbe	Öffentliche Hand (39 %)	

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

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



1.171 Mio. €
54 %

Wohnen



492 Mio. €
23 %

Einzelhandel



395 Mio. €
18 %

Gesundheitsimmobilien

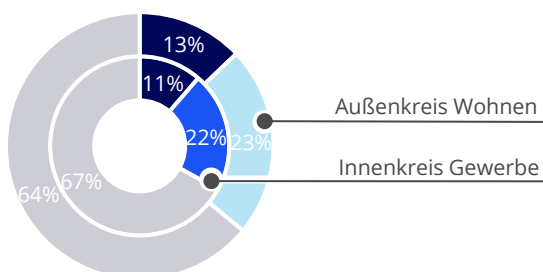


86 Mio. €
4 %

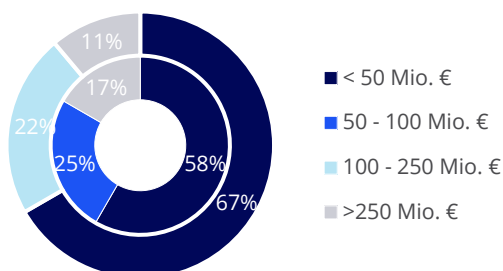
Industrie/Logistik

Portfolios nach Größenklassen

Anteil am TAV

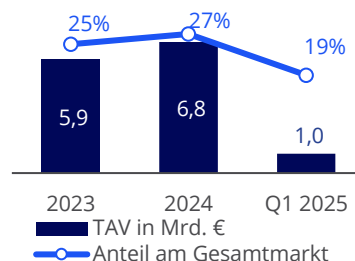


Anzahl Portfolios



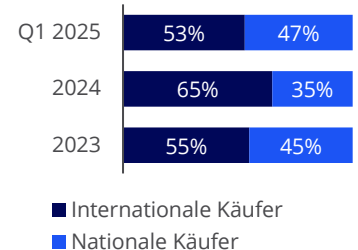
Transaktionsvolumen

(nur Gewerbe)



Kapitalherkunft

nach TAV (Gewerbe)



Ansprechpartner



Ignaz Trombello MRICS
Transaction Portfolios and
Corporate Finance | Germany
+49 211 862062 62
ignaz.trombello@colliers.com



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