



PORTFOLIO INVESTMENT

Deutschland | Q2 2025



Der Markt im Überblick

Im 1. Halbjahr 2025 wurden 5,0 Mrd. € und damit 18 % mehr in Immobilienportfolios investiert als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum. Die Anzahl der Abschlüsse ging dabei um 20 % zurück. Dies ist auf die wieder merklich gestiegenen Portfoliogrößen im bisherigen Jahresverlauf 2025 zurückzuführen. Das größte Portfolio der ersten Jahreshälfte entfiel auf den Einzelhandelssektor. Im Rahmen der Übernahme der Porta-Gruppe durch XXXLutz schlug die zugehörige Portfoliotransaktion mit rund 1,0 Mrd. € zu Buche. Zusammen mit weiteren, eher kleinteiligeren Retail-Portfolios, entfallen in Summe 33 % des Gesamtvolumens auf den Einzelhandelssektor. Mit 48 % des gesamten Halbjahresvolumens konnte sich das Wohnsegment auf dem Spitzenrang

platzieren. Als größtes Residential-Portfolio ist der Verkauf von 8.000 Wohneinheiten aus dem Offenen Immobilienfonds Unilmmo: Wohnen ZBI mit einem Transaktionsvolumen von 750 Mio. € zu nennen. Alle anderen Assetklassen der Gewerbeimmobilien schafften es dagegen im bisherigen Jahresverlauf nicht, über die 10 %-Anteilsmarke zu springen. Noch am stärksten präsentierte sich der Gesundheitssektor mit etwas mehr als 500 Mio. € Transaktionsvolumen. Für den weiteren Jahresverlauf sind wir trotz einem herausfordernden Finanzierungsumfeld weiterhin optimistisch. Denn mehrere institutionelle Anleger planen, paneuropäische Portfolios mit deutschen Objekten aufzubauen.

Fast Facts

	Q1-2 2025	Anteil relevanter Investmentmarkt
Portfolio TAV	5.003 Mio. €	33 %
Wohnen	2.389 Mio. €	55 %
Gewerbe	2.614 Mio. €	24 %
Anzahl Portfolios	48	Ausblick 6 Monate
Wohnen	19	Wohnen
Gewerbe	29	Gewerbe
Top-Transaktionen		
Wohnen	Verkauf aus Fonds Unilmmo:Wohnen (ca. 8.000 WE/750 Mio. €)	
Gewerbe	XXXLutz übernimmt Porta (ca. 1,0 Mrd. €)	
Top-Käufergruppen		
Wohnen	Private Inv./Family Offices (33 %)	
Gewerbe	Corporates/Eigennutzer (43 %)	

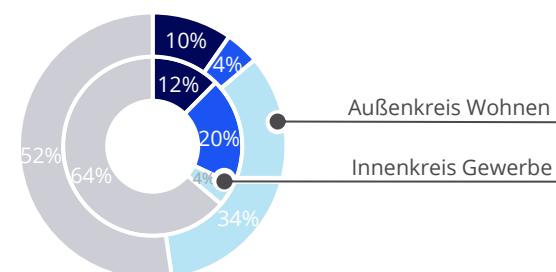
TAV = Transaktionsvolumen; Wohnen = Mehrfamilienhäuser, Verkauf ab 10 Wohneinheiten

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

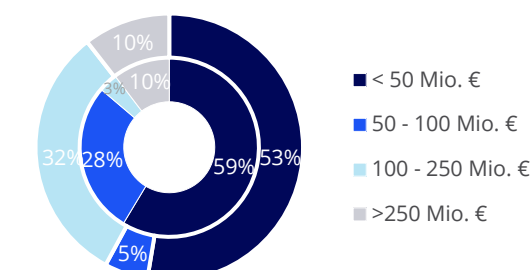


Portfolios nach Größenklassen

Anteil am TAV

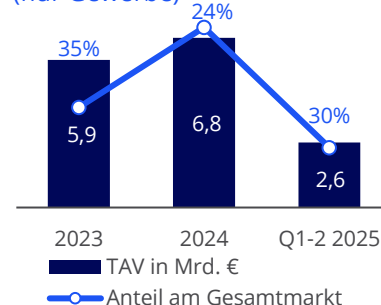


Anzahl Portfolios



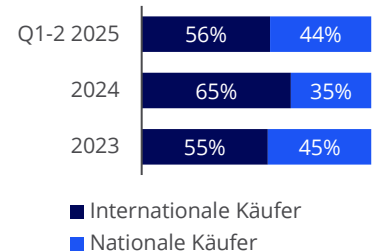
Transaktionsvolumen

(nur Gewerbe)



Kapitalherkunft

nach TAV (Gewerbe)



Ansprechpartner



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



Dr. Dominique Pfrang MRICS
Head of Portfolio Investment
Transaction Portfolios and
Corporate Finance | Germany
+49 69 719192 337
dominique.pfrang@colliers.com



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