



PORTFOLIO INVESTMENT

Deutschland | Q1-3 2025



Der Markt im Überblick

Im 3. Quartal wurde deutlich weniger Transaktionsvolumen mit Portfolioverkäufen erzielt als im 1. Halbjahr. Das trifft insbesondere auf das Wohnsegment zu, wo der Portfolioanteil am Investmentmarkt binnen drei Monaten auf 41 % sank (-14 Prozentpunkte). Der Handel mit Portfolios über 100 Mio. € Kaufpreis, der in den Vorquartalen auflebte, pausierte zwischen Juni und September vollständig. Im Gewerbesegment wurden in diesem Zeitraum immerhin fünf Abschlüsse in dieser Größenordnung verzeichnet. Insgesamt stieg der Portfolioanteil nur unwesentlich auf 24 %. Die mit Abstand größte Transaktion in Q3 ist das 12 Logistikkommobilien umfassende Helix-Portfolio, das für rund 350 Mio. € Euro veräußert wurde. Neben Logistik-

portfolios sind derzeit auch Gesundheitsimmobilien und Hotels, gefragt. Im Pflegesegment ist die Konsolidierung der Betreiberlandschaft unter dem steigenden Kostendruck ein Treiber für Fusionen und Übernahmen. Währenddessen sind im Hotelbereich die guten Fundamentaldaten in Deutschland (Rekordübernachtungszahlen, steigende Bettenauslastung), ein entscheidendes Kaufargument. Beispielfähig sind die Übernahme von 22 Einrichtungen der insolventen Argentum Pflegegruppe sowie das Keystone-Hotelportfolio (17 Ibis- und Mercure Hotels) zu nennen. Von Betreiberimmobilien könnte im Wohn- wie Gewerbesegment in den nächsten Monaten eine weitere Belebung des Marktes ausgehen.

Fast Facts

	Q1-3 2025	Anteil relevanter Investmentmarkt	
Portfolio TAV	6.716 Mio. €	28 %	
Wohnen	2.674 Mio. €	41 %	
Gewerbe	4.042 Mio. €	24 %	
Anzahl Portfolios	78	Ausblick 6 Monate	
Wohnen	31	↓	↓
Gewerbe	47	Wohnen	Gewerbe
Top-Transaktionen			
Wohnen	8 WGH an Kauri Cab (ca. 270 WE/ >50 Mio. €)		
Gewerbe	Helix-Portf. (12 Logistikkommobilien, ca. 350 €)		
Top-Käufergruppen			
Wohnen	Private Inv./Family Offices (31 %)		
Gewerbe	Corporates/Eigennutzer (29 %)		

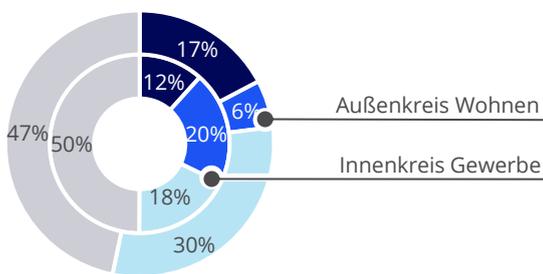
TAV = Transaktionsvolumen; Wohnen = Mehrfamilienhäuser, Verkauf ab 10 Wohneinheiten

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

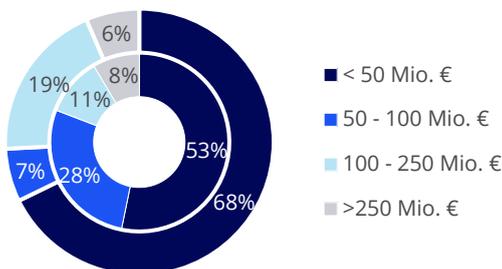


Portfolios nach Größenklassen

Anteil am TAV



Anzahl Portfolios



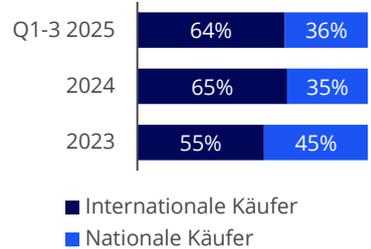
Transaktionsvolumen

(nur Gewerbe)



Kapitalherkunft

nach TAV (nur 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