



PORTFOLIO INVESTMENT

Deutschland | 2025



Der Markt im Überblick

Während der Investmentmarkt im Jahresverlauf 2025 einen kontinuierlichen, moderaten Anstieg des Transaktionsgeschehens verzeichnete, blieb die erwartete Zunahme beim Handel mit Immobilienportfolios vorläufig aus. Das Transaktionsvolumen von 2024 wurde um 29 % verfehlt, wozu das Wohnsegment mit -37 %, das Gewerbesegment mit -22 % beitrug. Im Wohnbereich haben viele Bestandshalter ihre Verkaufsbestrebungen insbesondere im 2. Halbjahr zurückgefahren und sich wieder strategisch auf den Ankauf ausgerichtet. Damit sank auch das Angebot. Im Gewerbebereich bremsen, wie auch bei großvolumigen, komplexeren Einzeltransaktionen, weiterhin lange Sondierungsphasen und restriktive Finanzierungsbedingungen eine Zunahme der

Investmentaktivitäten aus. Im 4. Quartal waren v. a. kleinere Portfolios mit geringer Assetzahl zu beobachten. Von den 7 Abschlüssen in der Kategorie über 250 Mio. € entfielen 5 auf das 1. Halbjahr, darunter auch die beiden größten Abschlüsse (Übernahme der Porta-Möbelhäuser durch XXXLutz für ca. 1 Mrd. €, Verkauf des Unilmmo/ZBI Wohnportfolios für ca. 750 Mio. €). Für 2026 ist weiter davon auszugehen, dass vermehrt Immobilienpakete aus Portfoliobereinigungen an den Markt gelangen werden, zumal der Verkaufsdruck und die Bereitschaft auf Verkäuferseite, weitere Preisnachlässe zu gewähren, zunimmt. Insbesondere im Core-Plus- und Value-Add-Bereich werden sich aktiven Investoren zum Zyklusbeginn gute Einstiegschancen bieten.

Fast Facts

	2025	Veränderung ggü. Vorjahr
Portfolio TAV	8.936 Mio. €	-29 %
Wohnen	3.617 Mio. €	-37 %
Gewerbe	5.319 Mio. €	-22 %
Anzahl Portfolios	107	Ausblick 6 Monate
Wohnen	44	↗ Wohnen
Gewerbe	63	↗ Gewerbe
Top-Transaktionen	4. Quartal	
Wohnen	Käufer Greykite/Arax (ca. 1.600 WE/ ca. 150 Mio. €) für neue Plattform	
Gewerbe	Octo-Pf. (8 Logistikimmob.), Verkäufer P3, Käufer JD.com, 217 Mio. €)	
Top-Käufergruppen		
Wohnen	Asset /Fondsmanager (27 %)	
Gewerbe	Asset-/Fondsmanager (23 %)	

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

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



3.617 Mio. €
40 %

Wohnen



2.181 Mio. €
24 %

Industrie/Logistik



1.832 Mio. €
21 %

Einzelhandel

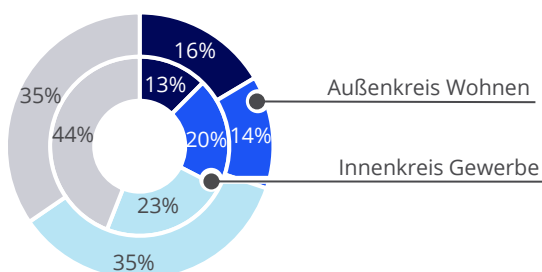


863 Mio. €
10 %

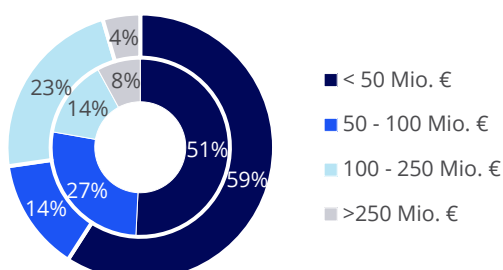
Gesundheitsimmobilien

Portfolios nach Größenklassen

Anteil am TAV

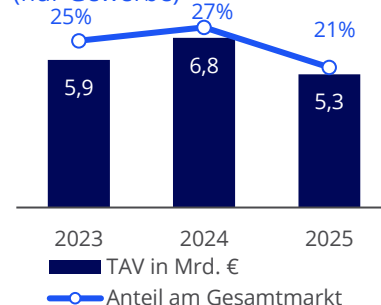


Anzahl Portfolios



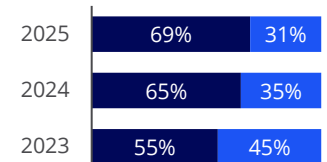
Transaktionsvolumen

(nur Gewerbe)



Kapitalherkunft

nach TAV (nur Gewerbe)



■ Internationale Käufer
■ Nationale Käufer

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