



Der Markt im Überblick

Im ersten Quartal 2026 entwickelte sich das Transaktionsgeschehen von Wohn- und Gewerbeimmobilien-Portfolios gegenläufig. So hat sich im Vergleich der Jahresauftaktquartale 2025 und 2026 das Transaktionsvolumen von Gewerbeimmobilien-Portfolios fast verdoppelt. Vier Portfolios waren größer als 200 Mio. €. Die beiden größten Transaktionen sind dem Gesundheitssektor zuzuordnen. Der am Investmentmarkt insgesamt zu beobachtende Trend hin zu Betreiberimmobilien wurde dadurch stark befeuert. Insbesondere für ausländische Investoren bleibt Deutschland in diesem vergleichsweise zyklusunabhängigen Segment aufgrund seiner geringen Marktreife und der bestehenden Konsolidierungsmöglichkeiten ein attraktives Ziel

für strategische Übernahmen. Im Gegensatz dazu ist der wohnwirtschaftlich geprägte Investmentmarkt sehr ruhig in das Jahr gestartet, wozu der unterdurchschnittliche Handel von Portfolios beigetragen hat. Deren Volumenanteil hat sich im Vergleich zum Vorjahr mehr als halbiert. Zudem sind die Portfoliogrößen rückläufig. Lediglich eine Transaktion überschritt die dreistellige Millionen-Euro-Marke. Aufgrund der wieder gestiegenen Finanzierungskosten werden insbesondere große Bestandhalter zur Reduktion von Refinanzierungsrisiken und der Senkung der Verschuldungsquoten Bestände zur Disposition stellen. Das lässt im Jahresverlauf eine Verbesserung des Angebots erwarten.

Fast Facts

	Q1 2026	Veränderung ggü. Vorjahr	
Portfolio TAV	2.301 Mio. €	6 %	
Wohnen	469 Mio. €	-60 %	
Gewerbe	1.832 Mio. €	84 %	
Anzahl Portfolios	26	Ausblick 6 Monate	
Wohnen	10	↓	↓
Gewerbe	16	Wohnen	Gewerbe
Top-Transaktionen Q1 2026			
Wohnen	Plattform/5 Projektw. Berlin, Käufer 15 Degree (ca. 470 WE/160 Mio. €)		
Gewerbe	Aedifica übernimmt 80% Confinimmo (59 Pflegeheime, ca. 740 Mio. €)		
Top-Käufergruppen			
Wohnen	Asset /Fondsmanager (38 %)		
Gewerbe	REITs (41 %)		

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

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



972 Mio. €
42 %

Gesundheitsimmobilien



469 Mio. €
20 %

Wohnen



288 Mio. €
13 %

Industrie/Logistik

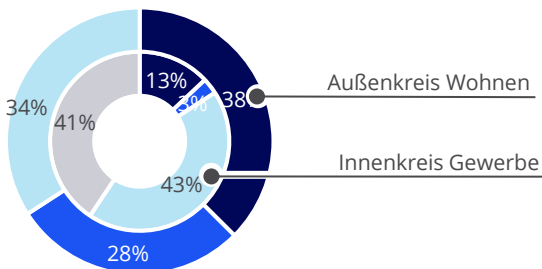


217 Mio. €
9 %

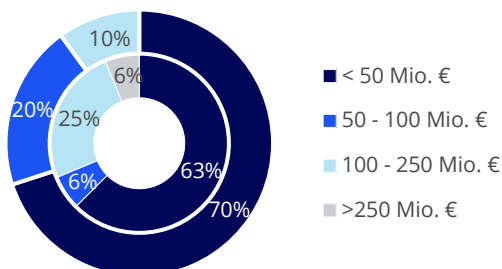
Einzelhandel

Portfolios nach Größenklassen

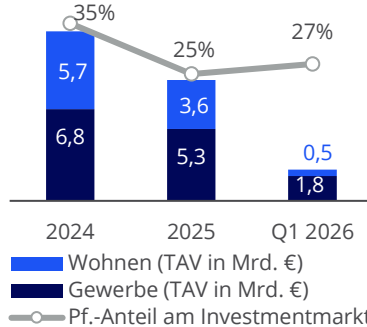
Anteil am TAV



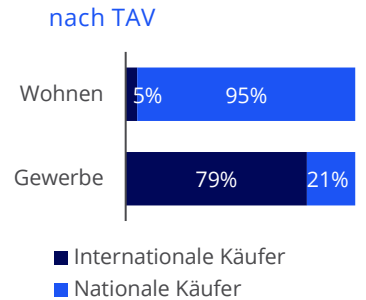
Anzahl Portfolios



Portfolio TAV



Kapitalherkunft nach TAV



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