



PORTFOLIO INVESTMENT

Deutschland | H1 2026



Der Markt im Überblick

Wie am Investmentmarkt insgesamt zu beobachten, konnte sich auch der Portfoliobereich im zweiten Quartal nicht den investitionshemmenden Einflüssen geopolitischer Unsicherheiten und des veränderten Zinsumfelds entziehen. Im Vergleich der beiden Halbjahresergebnisse 2025 und 2026 schrumpfte das Marktsegment um 13 %, während nach dem ersten Quartal noch ein leichtes Plus von 6 % zu verzeichnen war. Diese Entwicklung ist insbesondere auf den rückläufigen Handel mit Gewerbeimmobilien-Paketen zurückzuführen. Großdeals im dreistelligen Millionen-Euro-Bereich waren selten. Lediglich eine Transaktion in der Kategorie über 200 Mio. € wurde registriert (Fraser-Logistikportfolio), zwei weitere zu über 100 Mio. € Euro (6 PentaHotels von

Aroundtown an Ironstone Group/Ogilvy Management; Heidelberger Life-Science-Ensemble an GalCap). Bei Großtransaktionen hält damit der Trend hin zu betreiberintensiven, krisenresilienten Nutzungsarten als Schutz vor Einkommensausfällen an. Ansonsten überwiegen Paketverkäufe mit kleineren Volumina und wenigen Objekten. Das trifft auch auf das Wohnsegment zu, wo bereits der Jahresstart sehr ruhig verlief. Im weiteren Jahresverlauf könnte von der Angebotsseite her eine leichte Marktbelebung gestützt werden. Der zunehmende Verkaufsdruck auf große Bestandhalter hält an. Wachsendes Angebot im Core-Plus und Value-Add Segment könnte in Kombination mit Preisabschlägen ein Treiber der Marktaktivität sein.

Fast Facts

	H1 2026	Veränderung ggü. Vorjahr
Portfolio TAV	4.343 Mio. €	-13 %
Wohnen	1.525 Mio. €	-36 %
Gewerbe	2.818 Mio. €	8 %
Anzahl Portfolios	57	Ausblick 6 Monate
Wohnen	26	Wohnen
Gewerbe	31	Gewerbe
Top-Transaktionen	Q2 2026	
Wohnen	Patrizia Wohnportfolio, Käufer AEW (ca. 350 WE/250 Mio. €)	
Gewerbe	Intern. Logistik-Pf. Frasers FPL an FLCT (2 dt. Objekte, 273 Mio. €)	
Top-Käufergruppen		
Wohnen	Asset /Fondsmanager (38 %)	
Gewerbe	Corporates/Eigennutzer (15 %)	

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

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



1.525 Mio. €
35 %

Wohnen



994 Mio. €
23 %

Gesundheitsimmobilien



759 Mio. €
17 %

Industrie/Logistik

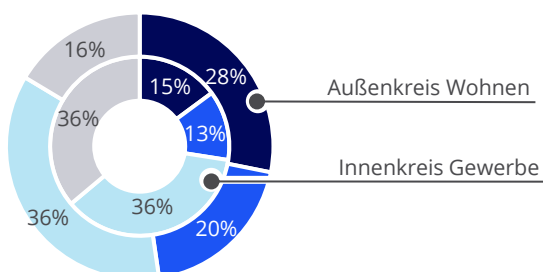


480 Mio. €
11 %

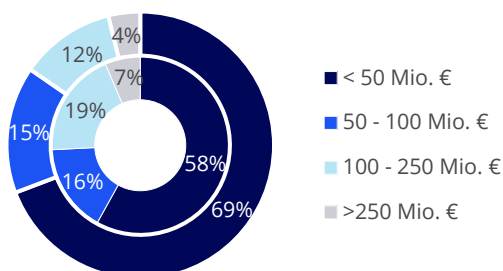
Einzelhandel

Portfolios nach Größenklassen

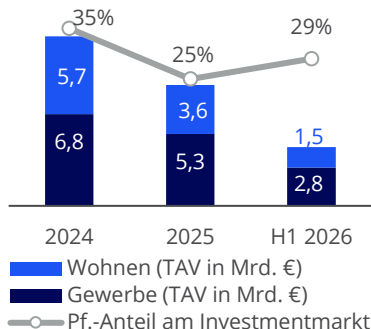
Anteil am TAV



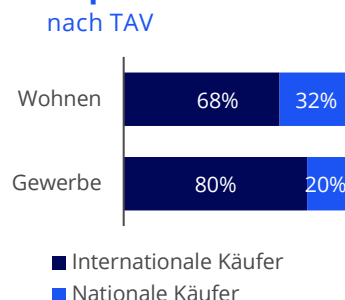
Anzahl Portfolios



Portfolio TAV



Kapitalherkunft nach TAV



Ansprechpartner



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



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