



# PORTFOLIO INVESTMENT

Deutschland | Q1-3 2024



## Der Markt im Überblick

Der deutsche Investmentmarkt entwickelte sich im 3. Quartal zweigeteilt. Während bei Gewerbeimmobilien das Warten auf den Aufschwung weiter anhält, zog der Wohnungsmarkt nach einigen Großabschlüssen wieder stärker an. Zu diesem divergierenden Markttrend trug die Entwicklung der Portfolioverkäufe wesentlich bei. Am Portfoliomarkt hat sich das Wohnsegment wieder an die Spitze aller Nutzungsarten gesetzt. Nach einem schwachen Jahresauftakt wurden zwischen Juli und September sechs Wohnungspakete registriert, die z. T. deutlich über der 100-Mio.-€-Marke gehandelt wurden. Im Gewerbebereich verharnte der Portfolioanteil mit 22 % auf dem Niveau zur Jahresmitte. Basis sind

nach wie vor größere Logistik- sowie zahlreiche kleinvolumige Nahversorgerportfolios. Die Marktaktivitäten der nächsten Monate finden unter sich nur langsam verbessernden Rahmenbedingungen statt. Eine weitere, bis zum Jahresende erwartete Zinssenkung der EZB trägt zwar zu erhöhter Planungssicherheit bei Finanzierern und Investoren bei. Diese werden kurzfristig an den weiterhin hohen langfristigen Finanzierungskosten und den klaffenden Refinanzierungslücken wenig ändern. Gerade im Portfolioesegment werden Zwangsverkäufe unter Preisdruck zunehmen. Potenzielle Käufer können wiederum mit einem leicht positiven Leverage kalkulieren.

## Fast Facts

	Q1-3 2024	Anteil relevanter Investmentmarkt	
<b>Portfolio TAV</b>	<b>7.212 Mio. €</b>	<b>30 %</b>	
Wohnen	3.465 Mio. €	50 %	
Gewerbe	3.747 Mio. €	22 %	
<b>Anzahl Portfolios</b>	<b>93</b>	<b>Ausblick 6 Monate</b>	
Wohnen	38	↑	↑
Gewerbe	55	Wohnen	Gewerbe
<b>Top-Transaktionen</b>			
Wohnen	ZBI Portfolio Verkauf (rd. 10.000 WE, ca. 480 Mio. €)		
Gewerbe	Mehrheitsbeteil. Brookfield an einem Garbe-Portf. (dt. Anteil ca. 200 Mio. €)		
<b>Top-Käufergruppen</b>			
Wohnen	Asset-/Fondsmanager (32 %)		
Gewerbe	Asset-/Fondsmanager (53 %)		

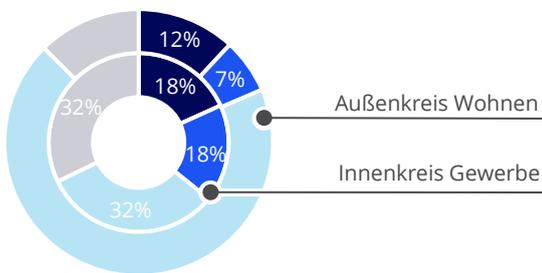
TAV = Transaktionsvolumen; Wohnen = Mehrfamilienhäuser, Verkauf ab 10 Wohneinheiten

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

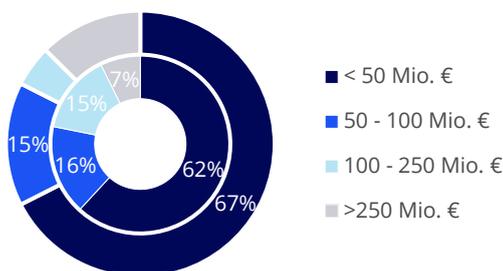


## Portfolios nach Größenklassen

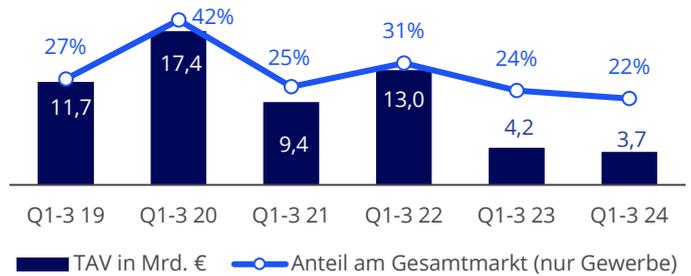
Anteil am TAV



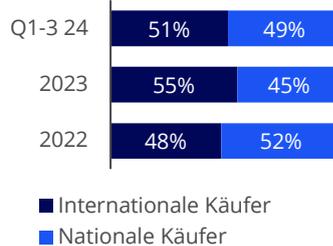
Anzahl Portfolios



## Transaktionsvolumen (nur Gewerbe)



## Kapitalherkunft nach TAV (Gewerbe)



## Ansprechpartner



**Dr. Dominique Pfrang MRICS**  
Head of Portfolio Investment

+49 69 719192 337  
dominique.pfrang@colliers.com



**Susanne Kiese**  
Director | Market Intelligence & Foresight

+49 211 862062 47  
susanne.kiese@colliers.com