

Pressemitteilung

Colliers International: Deutschland auf Platz 3 der Zielländer internationaler Investoren

- Colliers International veröffentlicht Global Investor Outlook für 2016
- Bis zu 400 Milliarden US-Dollar könnten in den kommenden drei bis fünf Jahren zur Vermögensdiversifizierung und Renditestabilisierung in Immobilientransaktionen fließen
- Eine höhere Schuldenaufnahme, aber auch eine geringere Risikobereitschaft ist festzustellen
- Europa ist vorrangiges Ziel für privates Kapital aus den USA; London und Paris bleiben weiterhin stark

Düsseldorf, 21. Dezember 2015 – Rund 51 Prozent der institutionellen Investoren geben Deutschland als Zielland ihrer zukünftigen Immobilieninvestitionen an. Die Bundesrepublik steht dabei auf Platz 3 der Investorenzielländer. Das ist eines der zentralen Ergebnisse der neuen Colliers-Studie **Global Investor Outlook (GIO)** (<http://gio.colliers.com>) für 2016. 52 Prozent gaben außerdem an, dass sie innerhalb des kommenden Jahres mehr Geld in Immobilien investieren wollen. Zudem gehen sie davon aus, dass die Renditen weiter sinken werden. In Verbindung mit den gegenüber früheren Marktspitzen relativ geringen Verschuldungsquoten würde dieser Kapitalstrom das langfristige Klima weltweit stabiler Immobilienrenditen weiter festigen.

Top 10 der Investorenzielländer	
USA	79%
UK	55%
Deutschland	51%
Australien	40%
Frankreich	34%
Japan	32%
Spanien	25%
Singapur	22%
Niederlande	21%
Kanada	19%



Ignaz Trombello MRICS, Head of Investment bei Colliers International

Deutschland: „Nicht zuletzt dank der stabilen wirtschaftlichen Basis ist Deutschland in der Gunst von internationalen Investoren weiterhin ganz oben zu finden.

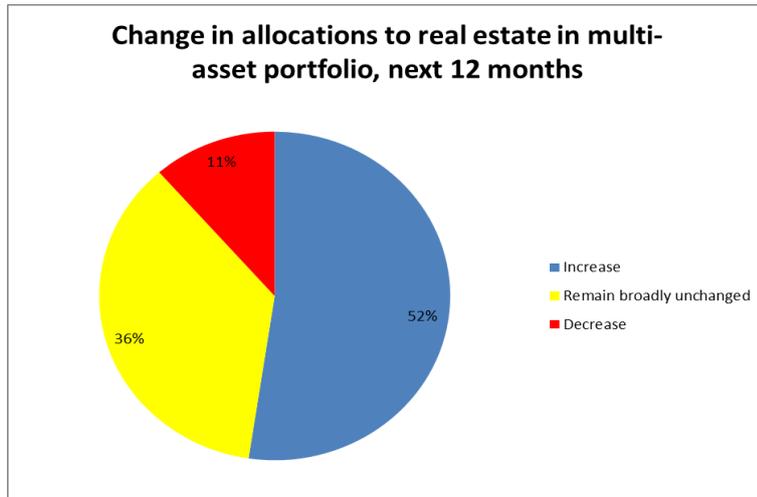
Deutsche Top-Standorte wie Frankfurt am Main, München und insbesondere Berlin erlebten in diesem Jahr einen nochmals aktiveren Investmentmarkt. Aber auch abseits der Top-Standorte sind internationale Investoren bei Portfoliotransaktionen weiterhin wesentliche Markttreiber.“

Der GIO für 2016 kommt zu dem Ergebnis, dass die Schuldenaufnahme trotz der geringen Risikofreudigkeit im nächsten Jahr eine wichtigere Rolle im Markt spielen wird, da Investoren ihre Barkapitalrenditen steigern möchten.

Nach Angaben von Colliers International könnten in den nächsten Jahren bis zu 400 Milliarden US-Dollar an institutionellem Kapital in den globalen Immobilienmarkt fließen. So könnte die Barmittelknappheit, die durch die schlechte Performance traditioneller festverzinslicher Anlagen verursacht wird, aufgefangen und letztlich gestoppt werden.

Ergebnisse im Einzelnen

Die Colliers-Studie zeigt, dass 52 Prozent der Multi-Asset-Investoren ihre Immobilienkontingente erhöhen möchten. 36 Prozent wollen keinerlei Veränderungen vornehmen und nur elf Prozent planen, ihre Investitionen zurückzufahren. Private Equity Funds (63 Prozent), Immobilienunternehmen einschließlich REITS (61 Prozent) und institutionelle Anleger (51 Prozent) beabsichtigen, ihre Investitionen 2016 auszubauen. Bei amerikanischen Anlegern sind dies 61 Prozent, in EMEA 51 Prozent und in Asien-Pazifik 43 Prozent.



Der Anteil der weltweiten Immobilieninvestitionen institutioneller Fondsgesellschaften war nach Angaben von IPE 8,9 Prozent in 2013, 9,4 Prozent in 2014, 9,6 Prozent in 2015 und 9,9 Prozent als Prognose für 2016. Unter Annahme der von globalen Fonds verwalteten Summe von etwa 36 Billionen US-Dollar, beläuft sich der Zuwachs der vergangenen beiden Jahre auf 233 Milliarden Dollar. Das sind 28 Prozent der weltweiten Immobiliendirektinvestitionen von etwa 850 Milliarden US-Dollar (RCA, Real Capital Analytics). Angesichts dieses Kapitalgewichts und der weiter steigenden Mittelzuweisungen würde – sofern sämtliche Mittel in Immobilien investiert würden – das Transaktionsvolumen weit über die Höchstmarke von 2007 auf über 1,2 Billionen US-Dollar steigen.

Investoren suchen nach höheren Werten in Europa

Die europäischen Transaktionsvolumina werden 2016 voraussichtlich weiter steigen. Dafür sind vor allem die diversen Spitzenmärkte und die attraktiven Kreditbedingungen ausschlaggebend. Allerdings dürften weniger Investoren am Ende auch Nettokäufer sein. US-Investoren bleiben weiterhin in Europa engagiert, wobei ein Drittel von ihnen in den kommenden 12 Monaten in EMEA investieren will.

Hierfür zeichnet vor allem das amerikanische Privatkapital verantwortlich, das nach neuen Chancen sucht und sich von Großbritannien auf den europäischen Kontinent verlagert, da hier höhere Renditen in Aussicht stehen.

Investoren, die nicht aus EMEA kommen, konzentrieren sich üblicherweise stärker auf London, Paris und die wichtigsten deutschen Städte, haben aber auch Madrid im

Fokus. Kapital aus Asien wird sich 2016 weiterhin auf London und deutsche Städte konzentrieren, was die geringe Risikofreudigkeit der Investoren unterstreicht.

Asiatische Investoren

Im vergangenen Monat hat der Pensionsfonds der japanischen Regierung große Verluste [bekanntgegeben](#) und verkündet, verstärkt in den Markt für Gewerbeimmobilien einzutreten mit einer Investitionssumme von anfänglich bis zu 65 Milliarden US-Dollar. Chinesische Versicherer haben bereits Milliardenbeträge investiert und verfügen schätzungsweise über mehr als 70 Milliarden US-Dollar, die neu investiert werden können.

Die genannten Anleger fokussieren sich auf Core-Immobilien, da sie oft hohe Kapitalmengen bei einer einzigen Transaktion investieren wollen. Das ist einer der Gründe, warum die Märkte in London und New York derzeit aufgeheizt sind und bei Büroimmobilien im Spitzensegment Renditen von deutlich unter vier Prozent verzeichnen.

Rückkehr der Verschuldung als Renditestütze

Im Rahmen des GIO wurde weiterhin festgestellt, dass drei Viertel (75 Prozent) der Investoren aus Großbritannien Schulden aufnehmen würden, während es 2013 noch 65 Prozent waren. In den USA wären 87 Prozent der Anleger bereit, Schulden einzusetzen, nachdem dies 2013 nur 63 Prozent angegeben hatten.

Das Immobilienkapital war noch nie so mobil wie jetzt. Die weltweiten grenzübergreifenden Investitionen stellten mit ca. 250 Milliarden Dollar 40 Prozent aller Direktinvestitionen in den ersten neun Monaten des Jahres 2015. Im Vorjahr waren es nur 33 Prozent, auf dem Höhepunkt des vorangegangenen Zyklus 2007 37 Prozent.

Preissteigerungen und entsprechende Renditerückgänge in den beliebtesten Immobilienmärkten zeigen, dass Investoren zur Erfüllung ihrer teils wenig realistischen, selbstgesetzten Renditeversprechen vermehrt Schulden aufnehmen müssen. Am ehrgeizigsten zeigen sich hier die Anleger in den USA, von denen 40 Prozent interne Renditequoten (internal rate of returns, IRR) – ein Verfahren zur Messung der erzielten Rendite – von über 16 Prozent erfüllen müssen. Es wird erwartet, dass 63 Prozent dieser Investoren auf Fremdfinanzierungen von über 51



Prozent zurückgreifen werden. Die Mehrheit der britischen Investoren strebt indes fremdfinanzierte IRR zwischen elf und 15 Prozent an.

Ausblick Deutschland

„Die jüngste Zinsentscheidung der EZB wird den Renditedruck auf den deutschen Investmentmarkt weiter erhöhen, so dass auch im nächsten Jahr von einem hohen Kapitalzufluss auf die deutschen Märkte auszugehen ist. Neben den Core-Lagen und Top-Standorten wird weiterhin eine hohe Nachfrage nach bundesweiten Portfolios festzustellen sein. Gleichzeitig bereiten einige Investoren den Verkauf von Immobilienpaketen vor, die 2016 auf den Markt kommen werden“, so **Trombello** abschließend.

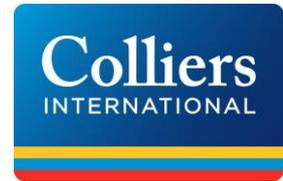
Weitere Informationen zu Colliers International Deutschland:

Die Immobilienberater von Colliers International Deutschland sind an den Standorten in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, München, Stuttgart und Wiesbaden vertreten. Das Dienstleistungsangebot umfasst die Vermietung und den Verkauf von Büro-, Gewerbe-, Hotel-, Industrie-, Logistik- und Einzelhandelsimmobilien, Fachmärkten, Wohnhäusern und Grundstücken, Immobilienbewertung, Consulting, Real Estate Management Services sowie die Unterstützung von Unternehmen bei deren betrieblichem Immobilienmanagement (Corporate Solutions). Weltweit ist die Colliers International Group Inc. (Nasdaq: CIGI) (TSX: CIG) mit mehr als 16.300 Experten und 502 Büros in 67 Ländern tätig. www.colliers.de.

Ansprechpartner:

Ignaz Trombello MRICS
Managing Partner | Investment
Head of Investment Germany
Colliers International Düsseldorf GmbH
T +49 (0)211 862062-0
ignaz.trombello@colliers.com

Martina Rozok
ROZOK GmbH



T +49 30 400 44 68-1

M +49 170 23 55 988

m@rozok.de

www.rozok.de