

Pressemitteilung

## **Colliers International: Institutionelle Investoren werden 2015 voraussichtlich über 50 Milliarden US-Dollar mehr in Immobilien investieren als in 2014**

- **Auslandsinvestitionen beliefen sich 2014 auf 262 Milliarden US-Dollar**
- **Investitionen aus Asien und insbesondere aus China stiegen deutlich**
- **Colliers International veröffentlicht Studie „How long will this property bull market last?“**

**Die wichtigsten Ergebnisse:**

- **Die Dauer des aktuellen Zyklus wird u.a. durch den Zeitpunkt der Zinserhöhungen durch die Zentralbanken bestimmt**
- **Daher ist es wahrscheinlich, dass die Hausse mindestens bis zur ersten Zinserhöhung in den USA (2015/16), Großbritannien (2016/17) und der Eurozone (Ende des Jahrzehnts) andauert**
- **Der Zyklus wird durch die Zunahme des internationalen Kapitals, die verbesserte Kreditverfügbarkeit, neue Finanzprodukte und eine neue Projektentwicklungsphase verlängert**
- **Renditeorientierte Fonds suchen auch im Ausland nach riskanteren, renditestarken Value-add und opportunistischen Strategien, oft in Zusammenarbeit mit ortsansässigen Partnern**
- **Stark wachsende, internationale Kapitalmengen suchen nach Investitionsobjekten, die für institutionelle Anleger geeignet sind, Renditen werden hauptsächlich durch Wertsteigerungen erzielt**
- **Es besteht die einmalige Chance, Investitionen in die Infrastruktur und in neue, technisch hochwertige Immobilien zu tätigen, die langfristiges Wachstum erzielen und in ganz Europa zu Produktivitätssteigerungen führen**

**Cannes, 10. März 2015** – Institutionelle Anleger werden ihre Zielvorgaben für Immobilieninvestitionen in diesem Jahr voraussichtlich von 9,4 Prozent im letzten Jahr auf nun 9,6 Prozent anheben. Das ist eines der zentralen Ergebnisse der Studie „**How long will this property bull market last?**“ von Colliers International

(20 MB-Download unter <http://we.tl/CDbS190Wft>). Dieser scheinbar marginale prozentuale Anstieg bedeutet in absoluten Zahlen ein Plus von 52,5 Milliarden US-Dollar. Damit steigt auch die Gesamtkapitalmenge, die in diesem Jahr in den weltweiten Immobilienmarkt investiert wird, deutlich.

Der Zuwachs folgt auf eine Erhöhung um 105 Milliarden US-Dollar im Vorjahr, ausgehend von einer durchschnittlichen Steigerung der Zielvorgaben von 8,9 Prozent bezogen auf das Jahr 2013. Überträgt man diese Allokationsquote auf Kapitalbeteiligungs- und Staatsfonds, beliefen sich die Gesamtsteigerung auf 160 Milliarden US-Dollar 2014 und 80 Milliarden US-Dollar 2015. Derzeit werden weltweit insgesamt 32 Billionen US-Dollar von Fonds verwaltet.

Die Kapitalmenge, die derzeit in Immobilien investiert wird, zeigt sich auch an der Größe und den Quellen der Auslandsdirektinvestitionen. Zwar steht eine Wiederholung der Rekordsumme von 382 Milliarden US-Dollar wie im Jahr 2007 noch aus, 2014 beliefen sich die Auslandsdirektinvestitionen aber bereits auf 262 Milliarden US-Dollar. Dabei spielte eine Zunahme asiatischer und ganz besonders chinesischer Investitionen eine wichtige Rolle (siehe Abbildung unten). Kapital aus Asien war 2007 für 13 Prozent aller Auslandsinvestitionen verantwortlich. Im letzten Jahr verdoppelte sich dieser Anteil auf 30 Prozent - ein Anstieg um 36 Milliarden US-Dollar, der wahrscheinlich weiter anhalten wird.

**Ignaz Trombello** MRICS, Head of Investment bei Colliers International  
Deutschland: „Die Kapitalmenge als Triebkraft für das Investitionsvolumen ist mitnichten ein neuartiges Phänomen, sie bleibt im aktuellen Zyklus aber ungebrochen. Was jedoch neu ist, ist das Ausmaß, in dem sich Immobilieninvestitionen globalisiert haben. Fonds müssen über ihre Landesgrenzen hinaus blicken, um ihren Immobilieninvestitionsziele erfüllen zu können. Das ergibt sich aus den außergewöhnlich niedrigen Zinssätzen und einem internationalen Streben nach Renditen. Denn Immobilien bieten im Vergleich zu Anleihen und Aktien relativ hohe Erträge, und Europa ist auch weiterhin ein beliebtestes Ziel für eher risikofreudige Anleger.“

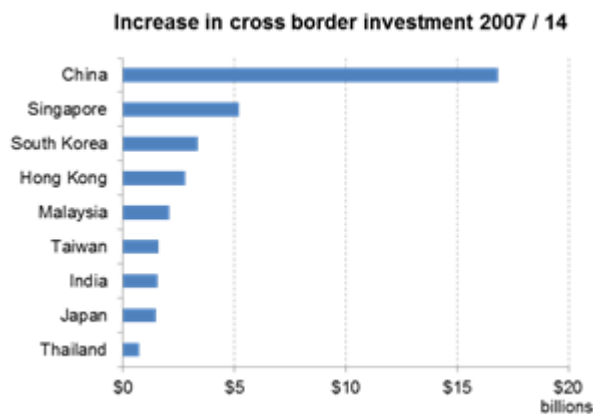
Verzögerungen im Projektentwicklungszyklus haben in allen Märkten zu einem akuten Mangel an Produkten geführt, die für institutionelle Anleger geeignet sind. Dadurch sind Bestandimmobilien deutlich im Wert gestiegen. Kredite sind wieder leichter erhältlich und Investoren müssen also verstärkt durch eigene Projektentwicklungstätigkeiten für Anlageobjekte sorgen.

Nach Angaben von Colliers International besteht aufgrund der bislang nie dagewesenen Kapitalmenge eine einmalige Chance, Investitionen in die Entwicklung produktiver Produkte zu tätigen, die langfristige Werte schaffen. Infrastrukturvorhaben wie Flughäfen, Universitäten, Krankenhäuser und Pflegeeinrichtungen erfordern oft lange Anlaufphasen und große Kapitalmengen, bieten aber auch langfristige Renditen, was sie für Staatsfonds interessant macht.

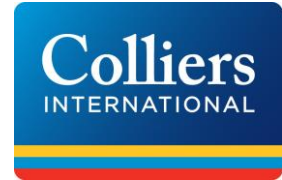
**Trombello:** „Das Hauptproblem im aktuellen Immobilienzyklus ist, dass zu viel Liquidität ein und demselben Produkt hinterherjagt. Gibt es genügend für Investitionen geeignete Bestandsimmobilien, um der stetig wachsenden Nachfrage gerecht zu werden? Wenn Sie auf Immobilien zielen, die Ihnen langfristige Einnahmen beschern, die für Verbindlichkeiten verwendet werden können, dann lautet die Antwort ‚Nein‘ – vor allem angesichts der Entwicklung hin zu kürzeren Gewerbemietdauern.“

Infrastrukturprojekte schaffen den notwendigen Rahmen zur Erschließung neuer Gebiete, die wiederum neue Möglichkeiten zum Aufbau individueller Immobilieninvestments entstehen lassen. Die größte Chance in der Immobilienwirtschaft besteht in der Neuformung des Immobilienzyklus anstelle der bekannten Routine. Das erfordert den Mut, neue Chancen zu suchen, die Wachstum ermöglichen und so eine Nachfrage nach technisch hochwertigen, modernen Gewerbeimmobilien erfüllen.“

### Immer mehr Liquidität institutioneller asiatischer Investoren fließt in Immobilien bei Auslandsdirektinvestitionen



Quelle: Real Capital Analytics



**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- und Industrie- sowie Logistikgebäuden, Wohnhäusern und Grundstücken, Immobilienbewertung, Consulting, Real Estate Management Services sowie die Unterstützung von Unternehmen bei deren betrieblichem Immobilienmanagement (Corporate Solutions). Weltweit ist Colliers International mit mehr als 15.800 Experten und 485 Büros in 63 Ländern tätig.  
[www.colliers.de](http://www.colliers.de).

**Ansprechpartner:**

Ignaz Trombello MRICS  
Head of Investment Germany  
Colliers International Düsseldorf GmbH  
T +49 (0)211 862062-0  
[ignaz.trombello@colliers.com](mailto:ignaz.trombello@colliers.com)

Martina Rozok  
ROZOK GmbH  
T +49 30 400 44 68-1  
M +49 170 23 55 988  
[m@rozok.de](mailto:m@rozok.de)  
[www.rozok.de](http://www.rozok.de)