

Pressemitteilung

Colliers International: Gewerblicher Investmentmarkt Deutschland weiter unter Volldampf

- **Transaktionsvolumen auf dem Vorjahresniveau bei rund 10 Milliarden Euro**
- **Internationale Anleger bauen Marktanteil weiter aus**
- **Anhaltende Yield Compression**
- **Nachfrage nach deutschen Gewerbeimmobilien ungebrochen hoch**

München, 2. April 2015 – Nach Angaben des Immobilienberatungsunternehmens Colliers International lag das Transaktionsvolumen auf dem gewerblichen Investmentmarkt Deutschland in den ersten drei Monaten des Jahres bei gut 9,7 Milliarden Euro und damit auf dem Niveau des bereits außerordentlich starken ersten Quartals des Vorjahres. Knapp 3,2 Milliarden Euro und damit ein Drittel des investierten Kapitals floss in Immobilienportfolios. Den größten Anteil daran hatten die fünf in Summe rund eine Milliarde schweren Einkaufszentren *Boulevard Berlin*, *Centrum Galerie Dresden*, *Forum Duisburg*, *Königsgalerie Duisburg* und *Arneken Galerie Hildesheim*, die sich der französische und bislang nicht in Deutschland vertretene Shopping-Center-Investor Klépierre im Zuge der Übernahme des niederländischen Konkurrenten Corio sicherte.

Ignaz Trombello MRICS, Head of Investment bei Colliers International Deutschland: „Deutschland bleibt in Europa nach Großbritannien der wichtigste Immobilieninvestitionsstandort. Im Vergleich zu anderen Ländern herrscht in Deutschland eine ausgewogene Balance von Immobilienhochburgen und interessanten Nebenstandorten. Zudem ist das Angebot in den verschiedenen Nutzungssegmenten und Preiskategorien trotz Produktengpässen im Core-Bereich nach wie vor vorhanden. Dies stellt für Investoren aus dem In- und Ausland ein bedeutendes Merkmal im Vergleich zu anderen Ländern dar. Der deutsche Investmentmarkt profitiert derzeit vor allem von der wirtschaftlichen Stärke Deutschlands und den sich in diesem Zuge erholenden Vermietungsmärkten. Zudem liegen die erzielbaren Renditen im internationalen Vergleich immer noch zum Teil deutlich über jenen beispielsweise in asiatischen Metropolen.“

Mit über 4,1 Milliarden Euro stammten gut 42 Prozent des im ersten Quartal investierten Kapitals von internationalen Anlegern. Angesichts der bekannten Investoren sowie der zahlreichen neu am Markt auftretenden Interessenten dürfte sich dieser Anteil weiter erhöhen. Das meiste in deutsche Gewerbeimmobilien investierte Kapital stammte bis dato, bedingt durch die Corio-Übernahme durch Klépierre, mit rund 1,4 Milliarden Euro von Anlegern aus Frankreich. Investoren aus Großbritannien und den USA kauften für gut eine Milliarde Euro respektive knapp 600 Millionen Euro Immobilien ein. Asiatische Anleger brachten es bislang auf etwa 560 Millionen Euro.

Die Immobilien-Spezialfonds zahlreicher Kapitalsammelstellen zählten zum Jahresauftakt zu den aktivsten Käufern. Gemeinsam mit den offenen Immobilienfonds investierten sie knapp 2,1 Milliarden Euro und erreichten einen Marktanteil von 21 Prozent. Dahinter folgten Immobilien-AGs mit 1,2 Milliarden Euro sowie Asset und Fund Manager mit 1,1 Milliarden Euro.

Marktanteil von Einzelhandelsimmobilien höher als in den letzten Jahren

„Neben dem bereits genannten Shopping-Center-Portfolio trugen vor allem großvolumige Einzel- und Paketverkäufe von Fachmarktzentren und Fachmarktportfolios dazu bei, dass Einzelhandelsimmobilien ein Transaktionsvolumen von 3,6 Milliarden Euro und damit einen Marktanteil von rund 37 Prozent erzielten. Dies ist ein deutlich höherer Wert als in den vergangenen Jahren“, sagt **Trombello**. Nennenswerte großvolumige Abschlüsse des laufenden Jahres sind beispielsweise ein aus 107 Objekten bestehendes Supermarkt-Portfolio, das sich Patrizia für 286 Millionen Euro von der Fortress-Tochter Eurocastle sicherte, oder ein Paket aus 56 Handelsimmobilien, in das Redefine Properties 157 Millionen Euro investierte. Zum Spitzenplatz reichte es für Einzelhandelsimmobilien trotzdem nicht ganz. In Büroimmobilien wurden im ersten Quartal bei einem Marktanteil von 40 Prozent etwa 3,9 Milliarden investiert. Im Unterschied zu den Handelsimmobilien waren die ersten drei Monate des Jahres allerdings von Einzeldeals dominiert. Lediglich das *Norrporten-Portfolio* in Hamburg mit einem Volumen von rund 140 Millionen Euro konnte in die Top 10 vorstoßen. Hotelimmobilien erreichten einen guten Jahresauftakt und vereinten über 600 Millionen Euro Transaktionsvolumen auf sich. Dies bedeutet den dritten Platz in der Investorengunst. Auch hierfür war ein Portfolio ausschlaggebend. Der französische REIT Foncière des Murs übernahm vom B&B-Gesellschafter Carlyle 22 B&B-Hotels für 128 Millionen Euro.

Andreas Trumpp MRICS, Head of Research bei Colliers International

Deutschland: „Bei der Analyse der Gebäudetypen fällt nach wie vor der unterdurchschnittliche Nachschub an Neubauten auf. Fast 80 Prozent der im ersten Quartal gehandelten Immobilien waren Bestandsimmobilien. Bei den vergleichsweise wenigen am Markt verfügbaren Projektentwicklungen besteht daher von einer größer werdenden Anzahl an Investoren das Interesse an Forward Deals. Über diese Deal-Konstruktionen versuchen sich die Anleger trotz fehlender Vorvermietungen frühzeitig neue Produkte zu sichern.“

Fast durchweg Umsatzplus in den Top-Standorten

„Der Jahresauftakt in den sieben wichtigsten deutschen Immobilienhochburgen verlief fast überall deutlich schwungvoller als vor einem Jahr. Insgesamt wurde in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart ein Transaktionsvolumen von über 4,7 Milliarden Euro erzielt. Dies ist knapp die Hälfte des gesamten deutschlandweiten Investmentvolumens des ersten Quartals und etwa eine Milliarde Euro respektive 29 Prozent mehr als vor zwölf Monaten“, so **Trumpp**.

Das höchste Transaktionsvolumen von 1,1 Milliarden Euro bei einer vergleichbaren Anzahl an registrierten Transaktionen wurde gleich in drei Städten erzielt, wobei sich **München** in Summe hauchdünn vor den beiden gleichauf liegenden Städten **Berlin** und **Frankfurt** positionierte. In allen drei Immobilienzentren wurden die Vorjahresergebnisse zum Teil sehr deutlich übertroffen. Zu den größten Objekten, die an diesen Standorten im Rahmen von Einzel- oder Portfolioverkäufen neue Eigentümer fanden, zählten beispielsweise der bereits genannte *Boulevard Berlin*, das *Westend Ensemble* in Frankfurt am Main, das an eine deutsche Investorengemeinschaft ging oder die neue *Brainlab Unternehmenszentrale* in München, die ein Fonds von WealthCap gleich zu Jahresbeginn vom Entwickler Wöhr + Bauer erwarb. In **Hamburg** wechselten Gewerbeimmobilien und Grundstücke für rund 750 Millionen Euro den Eigentümer, ein deutliches Plus von 30 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Großen Anteil daran hatte neben dem bereits genannten *Norrporten-Portfolio* der Verkauf eines Teils des *Axel-Springer-Komplexes* an die Freie und Hansestadt Hamburg für knapp 131 Millionen Euro. Am meisten legte das Transaktionsvolumen in **Köln** zu. Dort wurden im ersten Quartal 286 Millionen Euro und damit 165 Prozent mehr investiert als im gleichen Zeitraum des Vorjahres. Die Ankäufe des *Kalk Karees* durch die Bayerische

Ärzteversorgung sowie des *Triforums* durch Internos trugen hierzu einen Großteil bei. **Stuttgart** und **Düsseldorf** mit Transaktionsvolumina von 182 respektive 180 Millionen Euro bilden den Abschluss der Top-Standorte. Während in der Schwabenmetropole ein Plus von 14 Prozent im Vergleich zum Vorjahr erzielt wurde, ging das Transaktionsvolumen in der nordrhein-westfälischen Landeshauptstadt wegen des sehr hohen, vom Verkauf der Herzogterrassen stark nach oben getriebenen Vorjahresergebnisses um zwei Drittel zurück.

„Die anhaltend hohe Nachfrage hatte eine weitere leichte Yield Compression im Core-Segment zur Folge. Die durchschnittliche gewichtete Bruttoanfangsrendite für erstklassige Büroimmobilien sank infolge der anhaltend hohen Nachfrage nach diesen Produkten im Vergleich zum Vorquartal um einen Basispunkt und im Vergleich zum Vorjahr um elf Basispunkte auf 4,57 Prozent. Das spürbar zunehmende Interesse an Immobilien im Value-add-Segment sowie in B-Städten führt zu einer Anpassung der Renditen auch in diesen Bereichen“, so **Trombello**.

Ausblick: Höheres Risiko, mehr Portfolio-Verkäufe

Die aktivsten Nachfrager im Core- und Core-Plus-Segment sind deutsche Investorengruppen und hier vor allem Versicherungen und Pensionskassen, für die Immobilien fast die einzige Assetklasse darstellen, um bei einem angemessenen Risiko eine akzeptable Rendite zu erzielen. **Trombello**: „Die Konkurrenz um die wenigen verfügbaren Core-Produkte wird nicht kleiner, insbesondere weil eine Reihe asiatischer Investoren intensiv großvolumige Investitionsgelegenheiten sucht und bereit ist, dafür ein Premium zu bezahlen. Das Angebot bleibt der Flaschenhals, denn einerseits ist der Nachschub an Neubauten wegen der geringen Fertigstellungszahlen begrenzt und andererseits sind viele Bestandshalter von Premiumobjekten im Moment nicht verkaufsbereit. Sie könnten momentan zwar sehr gute Preise für ihre Immobilien erzielen. Allerdings hätten sie bei einem Verkauf dann das gleiche Problem, vor dem viele Investoren gerade stehen: den Mangel an rentierlichen Alternativenanlagen.“

„Aus diesem Grund weichen immer mehr Investoren ins Value-add-Segment aus. Auch Portfolios über alle Nutzungsarten hinweg erfahren eine Renaissance. Die Risikoneigung ist im Vergleich zu 2006 und 2007 aber noch deutlich geringer und der Eigenkapitaleinsatz höher. Es wird zudem sehr viel intensiver geprüft und auch nicht alles gekauft, weshalb der deutsche Immobilienmarkt unseres Erachtens derzeit nicht heiß zu laufen droht. Insgesamt gehen wir davon aus, dass das zweite

Quartal ebenfalls sehr umsatzstark wird. Viele Transaktionen stehen kurz vor einem Abschluss, und einige verkaufsbereite Eigentümer ziehen Deals aufgrund des sehr guten Marktumfeldes vor. Dies erhöht das knappe Angebot und am Ende das Transaktionsvolumen“, so **Trombello** abschließend.

Deutsche Investmentzentren im Vergleich (jeweils Q1)

	Deutschland	Berlin	Düsseldorf	Frankfurt	Hamburg	Köln	München	Stuttgart
Transaktionsvolumen in Mio. € 2015	9.742	1.100	180	1.100	750	286	1.143	182
Transaktionsvolumen in Mio. € 2014	9.887	497	560	732	575	108	1.033	160
Veränderung im Vgl. zum Vorjahr	-1%	121%	-68%	50%	30%	165%	11%	14%
Größte Investorengruppe in %	Offene Immobilienfonds / Spezialfonds 23%	Vermögensverwalter (Asset/Fund Manager) 31%	Opportunity Fonds / Private Equity Fonds 25%	Offene Immobilienfonds / Spezialfonds 33%	Offene Immobilienfonds / Spezialfonds 35%	Offene Immobilienfonds / Spezialfonds 23%	Offene Immobilienfonds / Spezialfonds 26%	Offene Immobilienfonds / Spezialfonds 48%
Größte Verkäufergruppe in %	Projektentwickler / Bauträger 21%	Vermögensverwalter (Asset/Fund Manager) 23%	Opportunity Fonds / Private Equity Fonds 31%	Offene Immobilienfonds / Spezialfonds 33%	Projektentwickler / Bauträger 35%	Offene Immobilienfonds / Spezialfonds 22%	Private Investoren / Family Offices 18%	Projektentwickler / Bauträger 27%
Wichtigste Immobilienart	Büro 40%	Einzelhandel 51%	Büro 62%	Büro 83%	Büro 60%	Büro 53%	Büro 80%	Einzelhandel 58%
Spitzenrendite Büro	4,57%	4,75%	4,90%	4,75%	4,50%	5,10%	4,00%	5,00%
Spitzenrendite Einzelhandel	4,14%	4,50%	4,25%	4,20%	4,50%	4,20%	3,50%	4,00%
Spitzenrendite Industrie/Logistik	6,40%	6,55%	6,45%	6,25%	6,50%	6,45%	6,30%	6,50%

Quellen: Colliers International Deutschland, Grossmann & Berger GmbH (Hamburg), Larbig & Mortag (Köln)

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 Colliers International mit mehr als 16.300 Experten und 502 Büros in 67 Ländern tätig. 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

Andreas Trumpp MRICS
Head of Research Germany
Colliers International Deutschland Holding GmbH
T +49 (0)89 540411-040
andreas.trumpp@colliers.com
www.colliers.de

Martina Rozok
ROZOK GmbH
T +49 30 400 44 68-1
M +49 170 23 55 988
m@rozok.de
www.rozok.de