

Pressemitteilung

Colliers International: Europäische Immobilieninvestitionen vollführen Gratwanderung

- **Trotz des politischen, ökonomischen und finanziellen Gegenwinds sind Aussichten für Immobilieninvestitionen dank stabiler Fundamentaldaten, der Suche nach alternativen Anlageformen und einem möglichen „Risk-on“-Umfeld zum Jahresende robust**

Cannes, 15. März 2016 – Der aktuelle Report des Immobilienberatungsunternehmens Colliers International „**A View from the Top**“, der heute auf der Mipim in Cannes vorgestellt wird, zeigt auf, weshalb sich der Boom am Markt für Gewerbeimmobilien trotz anhaltender politischer, wirtschaftlicher und finanzieller Hemmnisse auf einen weiteren Höhepunkt zubewegt.

Laut Colliers International vollführen die Immobilienmärkte und besonders deren Core-Segmente in Europa derzeit eine Gratwanderung. Doch die Stimmung scheint sich weder in positiver noch in negativer Hinsicht signifikant zu verändern.

Susanne Kiese, Head of Research bei Colliers International in Deutschland: „Seit Mitte 2013 durchläuft die europäische Immobilienbranche eine Hausse. Doch in den letzten sechs Monaten, seit der Börsenkrise in China, reagieren die Investoren aufgrund der politischen, wirtschaftlichen und finanziellen Volatilität verhalten. Die Hausse könnte sich allerdings fortsetzen, da viele Triebfedern des Immobilienmarktes, die für Transaktions- und Preisrekorde in Europa sorgten, unverändert sind und auch dieses Jahr sowie darüber hinaus dafür verantwortlich sein werden, dass Immobilien für internationale Investoren interessant bleiben.“

Die wichtigsten Fakten des Reports

- **Was ist für Investoren in den letzten 12 Monaten unverändert geblieben?**

Der Colliers-Report verdeutlicht, dass es Belege für einen Transaktionshöhepunkt 2015 in Großbritannien gibt, während die europäischen Investmentvolumina noch keine Anzeichen einer Abwärtsbewegung aufweisen.

Die erwarteten Niedrigzinsen, die starke Liquidität im Markt, der hohe demographische Druck und die weltweite Renditejagd bestehen unverändert fort und lassen Immobilien weiterhin als Assetklasse interessant erscheinen.

Ignaz Trombello MRICS, Head of Investment Deutschland bei Colliers International: „Trotz der Zinserhöhung in den USA gehen wir davon aus, dass die Leitzinsen in fünf Jahren bei weniger als der Hälfte des Wertes von 2007 liegen werden. Damals verzeichnet der Immobilienmarkt eine Hochpreisphase. Das wird sich auf die Menge des in den Immobilienmarkt drängenden Kapitals auswirken und Investoren günstige Kredite beschere. Diesen Trend beobachten wir weltweit.“

- **Der weltweite Anlagedruck, der sich auf den Immobilienmarkt fokussiert, ist erheblich.**

Institutionelle Anleger haben ihre Immobilienallokationen von 8,9 Prozent im Jahr 2013 auf 9,6 Prozent im Jahr 2015 gesteigert. Bis Ende 2016 wird voraussichtlich die Marke von zehn Prozent erreicht. Dabei entspricht ein Zuwachs von einem Prozent 360 Milliarden US-Dollar, die zusätzlich in den Immobilienmarkt fließen.

Trombello: „Da Fremdkapital erschwinglicher und leichter verfügbar ist und die Suche nach rentierlichen Anlagen angesichts des gewachsenen Risikos nicht nachlässt, gibt es Anzeichen, dass es erneut zu ‘Risk-on’-Investitionen kommen wird, wenn die wirtschaftliche und finanzielle Volatilität, die Anfang 2016 herrschte, nachlässt.“

In dem Report wird zudem deutlich, dass der anhaltende demographische Druck als eine der meistunterschätzten Einflussgrößen für Gewerbeimmobilien zu sehen ist. Das gilt insbesondere für Pensionsfonds, die unter immer stärkerem Druck stehen, sich auskömmliche Renditen zur Abdeckung ihrer wachsenden Rentenverpflichtungen zu sichern, da die Zahl der Rentner in Europa – und zunehmend auch in Asien – rasant wächst.

- **Welche Veränderungen beeinflussen den Immobilienmarkt?**

Seit Anfang 2016 haben sich die Wirtschafts- und Finanzmärkte als äußerst schwankungsanfällig erwiesen, insbesondere die Aktien- und Rentenmärkte. In einem solchen Umfeld sind Direktinvestitionen in Immobilien aufgrund ihrer im Vergleich zu anderen Anlageklassen stabilen Renditen sinnvoll. So lag der Total

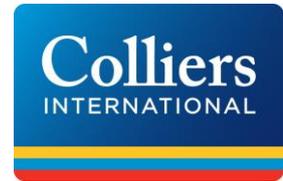
Return für Immobilien in Großbritannien im Dezember 2015 insgesamt zehn Prozent über der Rendite von Aktien. Dennoch ist auch der Immobilienmarkt nicht immun gegen die Stimmung am Finanzmarkt, so **Kiese**: „Core-Immobilien erreichen derzeit Spitzenpreise. Die Renditen für Büros in Spitzenlagen in europäischen Schlüsselmärkten liegen durchschnittlich 75 Basispunkte unter dem letzten Markthoch von 2007. In den deutschen Immobilienhochburgen beträgt die Differenz im Durchschnitt 50 Basispunkte. Das deutet darauf hin, dass eine wesentliche Preiskorrektur kommen könnte. Was natürlich heute anders ist, ist der herrschende Renditedruck. 2007 entsprachen Anleihen mit zehn Jahren Laufzeit in etwa den Renditen von Büroimmobilien in Spitzenlagen der europäischen Topmärkte. Anfang 2016 liegen dieselben Anleihen etwa 2,75 Prozent darunter. Unter den ausgewählten Investmentzentren fällt der Spread in München besonders hoch aus, wo der Wert bei über 3,5 Prozent liegt. Es besteht die Möglichkeit, dass Core-Immobilien in Zukunft noch geringere Renditen erbringen – auf absehbare Zeit oder vielleicht sogar dauerhaft.“

Die bedeutendste Folge für die Preiskalkulation bei Core-Immobilien ist, dass die künftige Performance nicht an weiteren Renditekompressionen gekoppelt ist. Stattdessen werden sich Investoren vor allem auf die Mieten und deren Wachstum verlassen, um ihre Renditen zu erwirtschaften. Anleger, die bereits solche Objekte besitzen, verkaufen diese vermutlich nicht, da sie nur schwer einen adäquaten Ersatz finden können.

- **Welche Chancen gibt es?**

Trombello: „Die Niedrigzinsen haben ungeahnte Mengen an Kapital in den Immobilienmarkt geschwemmt. Dadurch haben sich die Entwicklungen am Kapital- und Vermietungsmarkt entkoppelt. Obwohl auch geopolitische Risiken für Investoren eine wichtige Rolle spielen, befinden wir uns an einem Punkt im Zyklus, an dem der Vermietungsmarkt mit den Kapitalmärkten Schritt halten müsste. Das erklärt, warum die Immobilienhochburgen gerade eine Pause einlegen

Der drohende Brexit verunsichert die Investoren in Großbritannien stärker als erwartet. Viele warten ab und beobachten erst einmal. Zusätzlich zu den aktuell hohen Preisen in UK sorgen auch die im Vergleich zu europäischen Spitzenmärkten relativ hohen Finanzierungskosten dafür, dass immer mehr Kapital auf das Festland strömt. Gleichzeitig verbessern sich die



Fundamentaldaten und die Anleger bauen ihre globalen und regionalen Immobilienportfolios weiter aus.“

Da immer mehr Langzeitanleger (20 bis 30 Jahre) auf dem Markt agieren, nimmt die Produktverfügbarkeit ab, so dass Investoren nach „alternativen“ Immobilieninvestments schauen, bei denen der Wettbewerb um die vorhandenen Produkte geringer ist.

Kiese: „Die Investitionen in alternative Immobilienklassen haben 2015 in Großbritannien mit 28 Milliarden Pfund einen neuen Rekordwert erreicht. Das entspricht 40 Prozent aller Immobilieninvestitionen und erscheint eine signifikante, strukturelle Veränderung des britischen Marktes zu sein. Im restlichen Europa sieht es etwas anders aus. In Deutschland liegt der Anteil bei ca. 30 Prozent. Nicht ganz überraschend zeigt sich aber auch dort eine mit UK vergleichbare Suche nach Alternativen. Ende 2015 überstiegen Investitionen in Wohn- die in Industrie- und Logistikimmobilien und liegen nun an dritter Stelle hinter Investitionen in Büro- und Einzelhandelsimmobilien.“

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 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 16.000 Experten und 554 Büros in 66 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
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