

Pressemitteilung

Colliers International: Erwartete Atempause auf hohem Niveau

- **Dynamik des Transaktionsgeschehens legt nach fulminantem Jahresendspurt Atempause ein**
- **Trotz Ausbleibens von Megadeals bleibt das Transaktionsvolumen von 8,2 Milliarden Euro auf hohem Niveau**
- **Ausländische Investoren machen sich vorübergehend rar**

Düsseldorf, 4. April 2016 – Nach fulminanter Jahresendrallye legte das Transaktionsgeschehen am gewerblichen Immobilienmarkt in Deutschland nach Angaben von Colliers International eine durchaus zu erwartende Atempause ein. Mit 8,2 Milliarden Euro fiel das Umsatzvolumen im ersten Quartal 2016 nur halb so hoch aus wie in den letzten drei Monaten des Jahres 2015. Offensichtlich ausgeprägter als in den vorangegangenen Jahren wurde ein Großteil der Verkaufsverhandlungen noch im alten Jahr zu einem erfolgreichen Abschluss gebracht.

Ebenso zu relativieren ist der Umsatzrückgang von 15 Prozent, den das aktuelle Quartalsergebnis zu den Zahlen aus den Vergleichsquartalen beider Vorjahre zeigt. „Seit Jahresbeginn 2016 sind besonders großvolumige Paket- und Einzelverkäufe ausgeblieben, die maßgeblich zu den Ausnahmeergebnissen von jeweils 10 Milliarden Euro in den herangezogenen Vergleichszeiträumen beitrugen“, beobachtet **Ignaz Trombello** MRICS, Head of Investment bei Colliers International Deutschland. Sowohl 2014 wie auch 2015 wurde in den ersten drei Monaten jeweils ein milliardenschweres Portfolio gehandelt. Dazu zählten der Verkauf des Leo-I-Portfolios an die Patrizia Immobilien AG und der Transfer eines Shopping-Center-Paketes an Klépierre. Hinzu kamen Einzeldeals zu Kaufpreisen von über 500 Millionen Euro wie die Anteilsübernahme des CentrO Oberhausen.

Im gerade abgeschlossenen Quartal brachte es die größte, noch kurz vor Quartalsende vollzogene Immobilientransaktion auf rund 280 Millionen Euro. Die WealthCap Management GmbH erwarb die Zentrale der BayWa-Zentrale in München für einen Immobilienspezialfonds. Der Kaufpreis für den größten abgeschlossenen Paketdeal belief sich auf 250 Millionen Euro. Dieser wurde für das Victoria-Portfolio bestehend aus 21 Einzelhandelsobjekten gezahlt, das an die

Patrizia Immobilien AG veräußert wurde. Die Liste der Transaktionen größer als 200 Millionen Euro schließt bereits mit dem Forum Hanau, das für ca. 200 Millionen Euro vom Projektentwickler Hanseatische Betreuungs- und Beteiligungsgesellschaft (HBB) an den Asset- und Fondsmanager Hamburg Trust übergang. Insgesamt reduzierte sich der Anteil der Transaktionen mit einem Volumen von mehr als 100 Millionen Euro am gesamten Transaktionsvolumen von rund einem Drittel im ersten Quartal 2015 auf ein Viertel aktuell.

Zusammenhang zwischen ausgebliebenen Megadeals, rückläufigem Portfolioanteil und geringerer Marktpräsenz ausländischer Investoren

Portfoliodeals spielten insgesamt im ersten Quartal eine deutlich geringere Rolle als im Gesamtjahr 2015. Der Rückgang des Marktanteils von 39 Prozent auf gegenwärtig 24 Prozent fällt recht deutlich aus. Dabei lässt sich ein enger Zusammenhang zwischen dem Ausbleiben von Megadeals, insbesondere in Form von Paketverkäufen, und geringerer Aktivität ausländischer Investoren seit Jahresbeginn ausmachen.

Während internationale Investoren im vergangenen Jahr ungefähr die Hälfte des investierten Transaktionsvolumens auf sich vereinigten, waren sie bei den Umsätzen des ersten Quartals zu weniger als einem Drittel beteiligt. Anleger aus Großbritannien stellten dabei mit 860 Millionen Euro Anlagesumme die größte Nation ausländischer Investoren. Akteure aus den übrigen europäischen Ländern wie auch dem außereuropäischen Ausland machten sich in den vergangenen drei Monaten ausgesprochen rar. Aus den USA flossen 420 Millionen Euro nach Deutschland, aus Frankreich gerade einmal die Hälfte. Damit sanken die Marktanteile auf 5 Prozent bzw. 3 Prozent. Herausragend ist die Dominanz deutscher Anleger, die mit 5,7 Milliarden Euro mehr als zwei Drittel des investierten Kapitals stellten.

Susanne Kiese, Head of Research bei Colliers International Deutschland: „Der deutsche Gewerbeimmobilienmarkt hat in den Augen ausländischer Kapitalgeber keineswegs an Attraktivität eingebüßt. Vielmehr dürfte das anhaltende, konsumgetriebene Wirtschaftswachstum und die politisch-wirtschaftliche Stabilität in Zeiten weltweit zunehmender Krisenherde die Anziehungskraft Deutschlands als sicheren Investmenthafen noch verstärken. Zudem bleiben Immobilien angesichts der von der EZB nochmals ausgedehnten Lockerung der Geldpolitik als

Anlageobjekte vergleichsweise attraktiv. Im Zuge anziehender Vermietungsmärkte werden zudem weitere zu erwartende Kaufpreissteigerungen akzeptiert.“

Der Anlagedruck vor allem durch große Kapitalsammelstellen baut sich demzufolge weiter auf. Offene Immobilienfonds oder Spezialfonds sowie im Auftrag eigenkapitalstarker Investorengruppen tätige Asset- und Fondsmanager dominierten mit 2,1 Milliarden Euro (26 Prozent) bzw. mit 1,7 Milliarden Euro (21 Prozent) deutschlandweit das Kaufgeschehen. Als stärkste Gruppe auf der Verkäuferseite traten Projektentwickler mit einem Marktanteil von 29 Prozent auf. Diese Entwicklung erklärt sich unter anderen aus der Suche von Investoren nach Core-Produkten, die mit fortschreitender Angebotsverknappung im Bestand zunehmend schwer zu finden sind.

Hotel- und Logistikimmobilien verfestigen Stellung als etablierte Assetklasse

Eingeschränkte Verfügbarkeit von Produkten trägt neben höherer Risikoneigung auch zu einer Verschiebung der Marktanteile einzelner Immobilienarten bei. Büroimmobilien konnten zwar wegen der in diesem Quartal vorherrschenden Bedeutung von Einzeldeals 45 Prozent des aktuellen Anlagevolumens auf sich vereinen und bleiben somit stärkstes Segment. Mangels großer Shopping-Center-Verkäufe ist der Marktanteil von Einzelhandelsimmobilien dagegen auf 18 Prozent zurückgegangen. Gleichzeitig wechselten wieder verstärkt Fach-, Super- und Baumarktportfolien den Besitzer. Betrachtet man nur die abgeschlossenen Paketverkäufe für sich, liegt der Volumenanteil von Einzelhandelsimmobilien bei 43 Prozent und stellt die dominierende Assetklasse dar. Der seit längerem zu beobachtende Anstieg des Handelsvolumens von Hotels sowie von Logistikimmobilien verfestigte sich hingegen seit Jahresbeginn weiter. So trugen Hotels 9 Prozent, Logistikimmobilien sogar 11 Prozent zum Gesamttransaktionsvolumen bei. Zudem wurden auch zahlreiche Gesundheits- und Sozialimmobilien gehandelt, die insgesamt einen Marktanteil von 5 Prozent erzielten. Die zahlreichen, meist im Paket veräußerten Pflegeheime führten – betrachtet man wieder nur die Portfoliotransaktionen für sich – zu einem Anteil von 16 Prozent.

Rückgang von Großdeals insbesondere an den Top 7-Standorten bemerkbar

Der Rückgang von Großdeals macht sich auch beim Investmentumsatz der großen deutschen Investmentzentren bemerkbar. Dennoch ging das Transaktionsvolumen

in den Top 7 im Vorjahresvergleich um lediglich 13 Prozent auf 4,1 Milliarden Euro zurück. **München** „knackte“ dank des erwähnten Landmark-Deals der BayWa-Zentrale doch noch kurz vor Quartalsende erneut die Marke von einer Milliarde Euro. Damit ist die Isarmetropole trotz eines Rückgangs von 8 Prozent umsatzstärkster Markt.

Den stärksten Umsatzverlust verzeichnete **Frankfurt** mit 45 Prozent, wo insbesondere in der traditionell starken Assetklasse Büro Verkäufe rar waren. Die größte Transaktion von über 80 Millionen Euro, das Luxushotel Villa Kennedy, verhalf dabei nicht nur dem Gesamtumsatz auf insgesamt 637 Millionen Euro. In Summe mit weiteren Hoteltransfers wurde in diesem Segment ein Marktanteil von 44 Prozent erreicht, der die Attraktivität von Hotelinvestments in der Mainmetropole widerspiegelt.

Auch der Top-Performer von 2015, **Berlin**, büßte im Vorjahresvergleich 35 Prozent seiner Umsatzleistung ein, und fällt mit 710 Millionen Euro hinter München und Hamburg auf Platz 3 der größten deutschen Investmentzentren zurück. Deutlich moderater war das Umsatzminus von 16 Prozent in **Köln**, das mit 240 Millionen Euro den kleinsten Umsatz der Top 7 erzielte. Am besten verlief der Jahresbeginn im Vergleich zur Vorjahresperiode in **Stuttgart** mit einer Steigerung von 95 Prozent auf 355 Millionen Euro und **Düsseldorf** mit 78 Prozent auf 320 Millionen Euro. Auch **Hamburg** konnte sein bereits starkes Vorjahresergebnis nochmals um 11 Prozent auf 830 Millionen Euro ausbauen.

Der Preisanstieg setzt sich vielerorts angesichts des bestehenden Anlagedrucks fort. In München, Düsseldorf und Frankfurt sank die Rendite abermals deutlich um jeweils 25 Basispunkte. Die Spitzenrenditen für Büroimmobilien liegen aktuell zwischen 3,50 Prozent in München und 5,00 Prozent in Köln.

Ausblick: Angebotsengpässe könnten neuerlichen Rekordumsatz gefährden

„Das am langfristigen Durchschnitt gemessene hohe Umsatzniveau der ersten drei Monate und die positiven Rahmenbedingungen, die sich im internationalen Kontext zugunsten des deutschen Gewerbeimmobilienmarktes eher verbessern als verschlechtern, sprechen schon jetzt stark dafür, dass das Rekordergebnis von 2015 erreicht wird“, so **Trombello**. Laufende Verhandlungen lassen für die folgenden Quartale neue großvolumige Abschlüsse erwarten. Die Angebotsverknappung der von ausländischen Investoren bevorzugten

großvolumigen Landmark-Objekte könnte beim Erreichen neuer Umsatzrekorde die größte Herausforderung darstellen.

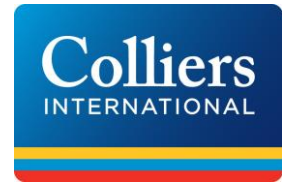
Deutsche Investmentzentren im Vergleich (jeweils Q1)

	Deutschland	Berlin	Düsseldorf	Frankfurt	Hamburg	Köln	München	Stuttgart
Transaktionsvolumen in Mio. € 2016	8.237	710	320	637	830	240	1.056	355
Transaktionsvolumen in Mio. € 2015	9.742	1.100	180	1.100	750	286	1.143	182
Veränderung im Vgl. zum Vorjahr	-15%	-35%	78%	-42%	11%	-16%	-8%	95%
Größte Investorengruppe in %	Vermögensverwalter (Asset/Fund Manager) 26%	Sonstige Investoren / Unbekannt 38%	Offene Immobilienfonds / Spezialfonds 67%	Offene Immobilienfonds / Spezialfonds 38%	Vermögensverwalter (Asset/Fund Manager) 35%	Opportunity Fonds / Private Equity Fonds 28%	Offene Immobilienfonds / Spezialfonds 34%	Offene Immobilienfonds / Spezialfonds 65%
Größte Verkäufergruppe in %	Projektentwickler / Bauträger 29%	Vermögensverwalter (Asset/Fund Manager) 26%	Banken 37%	Projektentwickler / Bauträger 46%	Projektentwickler / Bauträger 25%	Corporates / Eigennutzer 29%	Projektentwickler / Bauträger 41%	Projektentwickler / Bauträger 50%
Wichtigste Immobilienart	Büro 45%	Büro 78%	Büro 91%	Büro 55%	Büro 67%	Büro 88%	Büro 74%	Büro 43%
Spitzenrendite Büro		4,00%	4,50%	4,30%	3,90%	5,00%	3,50%	4,30%
Spitzenrendite Einzelhandel		4,00%	4,10%	3,85%	3,90%	4,20%	3,00%	3,90%
Spitzenrendite Industrie/Logistik		6,00%	5,90%	5,80%	6,20%	6,00%	5,40%	5,80%

Quellen: Colliers International Deutschland, Grossmann & Berger GmbH (Hamburg, Vergleichszahlen für 2015), 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 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
Managing Partner | Investment
Head of Investment Germany
Colliers International Düsseldorf GmbH
T +49 (0)211 862062-0
ignaz.trombello@colliers.com

Susanne Kiese
Head of Research Germany
Colliers International Deutschland Holding GmbH
T +49 211 86 20 62-0
susanne.kiese@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