



Presse-Statements

Expo Real 2016

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Vorfeld der Expo Real 2016 in München erhalten Sie aktuelle Marktaussagen zum **deutschen Investment- und Büovermietungsmarkt** von **Achim Degen** und **Peter Bigelmaier**. Für weitere Fragen steht Ihnen Herr **Degen** und Herr **Bigelmaier** auf der Messe zudem zur Verfügung. Den Stand von Colliers International Deutschland finden Sie in **Halle B2/320**.

Achim Degen, Sprecher der Geschäftsführung von Colliers International:

Markt-Trends 2016

„Der deutsche Immobilienmarkt steht weiterhin unter dem starken Anlagedruck institutioneller Kapitalsammelstellen wie Versicherungen, Pensionskassen und einer Vielzahl von Immobilienfonds. Zunehmend versuchen aber auch Privatanleger dem anhaltenden Niedrigzinsniveau oder gar drohenden Negativzinsen durch direkte und indirekte Anlagen in Immobilien zu entkommen. Anhaltend expansive geldpolitische Maßnahmen der EZB (z.B. durch Verlängerung des Kaufprogramms von Unternehmensanleihen) und angekündigte Zinssenkungen durch die Notenbank von England geben keinen Anlass zur Spekulation, ob sich an diesem Szenarien kurz- und mittelfristig etwas ändern wird.

Zu leistende Garantieverzinsungen, notwendige Rentenzahlungen oder höhere Allokationsquoten zu Gunsten Deutschlands führen bei vielen institutionellen Kapitalanlegern zu weiter steigenden Immobilienquoten, die in Richtung zweistelliger Prozentwerte gehen. Qualitativ hochwertige Immobilien in deutschen Großstädten werden deshalb weiter zu zunehmend geringer werdenden Renditen gehandelt. Meist gibt es nur ein, von der Nachfrage vielfach überzeichnetes, geringes Angebot, welches zunehmend die möglichen Transaktionsvolumina beschränkt. Nicht nur die Käufer, sondern auch die Mieter werden in Zukunft durch die Angebotsverknappung ihre Entscheidungen für großflächige Gebäude zu einem früheren Zeitpunkt, weit vor Fertigstellung, treffen müssen.

Brexit

„Der Nachfragedruck in Deutschland wird sich durch den Brexit noch temporär verstärken. Durch das Votum wurden bereits zahlreiche in London geplante Platzierungen von Langfristinvestments umgeleitet. Europas führender Investmentmetropole wird aktuell von vielen Investoren eine abwartende Haltung entgegengebracht.

Deutschland hingegen bleibt angesichts seiner mehrfach erwiesenen Krisenfestigkeit mehr denn je im Fokus, ist aber für Neuinvestoren mit seinen vielen Teilmarkt Bereichen nicht immer ganz leicht zu verstehen. Auch wenn für den Rest des Jahres ein ansteigender Kapitalzufluss aus dem Ausland zu erwarten ist, dessen Anteil in der ersten Jahreshälfte nur 5,9 Milliarden Euro, also rund ein Drittel des gesamten Transaktionsgeschehens ausmachte (2015: rund 50 Prozent), wird diese zusätzliche Nachfrage das Transaktionsvolumen mangels ausreichendem Angebot nicht wirklich beeinflussen können.

Mit einem Abzug ´britischen Kapitals´ aus Deutschland, der mit 1,8 Milliarden Euro bzw. 31 Prozent aktuell aktivsten ausländischen Kapitalgebergruppe, ist vorerst nicht zu rechnen. Rund 58 Prozent der Gelder wurden durch Vermögensverwalter allokiert, häufig aber im Auftrag außereuropäischer Anleger. Diese werden auch weiterhin aufgrund der geringeren Sprachbarrieren und langfristig aufgebauten Geschäftskontakte bevorzugt den Weg über die in London ansässigen Kapitalsammelstellen nach Deutschland nehmen.“

Ausblick: Ungehobene Umsatzpotenziale abseits des Core-Segmentes

„Ginge es ´nur´ nach dem Nachfragepotenzial und der am Markt vorhandenen Liquidität, stünde dem deutschen Investmentmarkt zum Jahresende ein neuerlicher Transaktionsrekord bevor. Allerdings tritt die an ihre Grenze kommende Produktverfügbarkeit immer deutlicher zutage. Die zunehmende Investitionstätigkeit in Asset-Klassen außerhalb des Core- und Core-Plus-Bereichs kann die Angebotslücke nicht schließen, weshalb es immer schwieriger wird die hohen Vorjahreswerte noch zu übertreffen.

Der Brexit befeuert die Situation zusätzlich und treibt die Kaufpreise im übrigen Europa weiter in die Höhe. Gleichzeitig bietet Deutschland wie kein anderer Immobilienmarkt Europas auch außerhalb der TOP 7-Investmentzentren und der etablierten Assetklassen Büro und Einzelhandel attraktive Alternativen mit



überschaubaren Risiken. Gelingt es Verkäufern und Käufern abseits des Premiumsegmentes, sich in der Preisfindung noch mehr aufeinander zuzubewegen, könnten hier noch mancherorts Umsatzpotenziale gehoben werden.“

Peter Bigelmaier, Head of Office Letting bei Colliers International Deutschland, zum **deutschen Bürovermietungsmarkt:**

Top-Jahr für deutschen Bürovermietungsmarkt

„Der deutsche Bürovermietungsmarkt präsentiert sich derzeit in sehr guter Verfassung. Ungeachtet aller die Volkswirtschaft belastenden Krisen politischer und ökonomischer Art (EU-skeptische Tendenzen und Brexit, ungelöste Euroschuldenkrise, schwächelnde Wirtschaftsentwicklung in bedeutenden Schwellenländern, Flüchtlingszustrom) bleibt Deutschland der Wachstumsmotor Europas. Die Vermietungsmärkte profitieren von der ungebremsen Expansion der Beschäftigung, deren Wachstumstreiber zurzeit die Binnennachfrage durch hohen privaten und staatlichen Konsum ist.

Angesichts der dynamischen Flächennachfrage führte die vergleichsweise moderate Angebotsausweitung mit hohen Vorvermietungsquoten sowie Konversionen unvermietbarer Büro- zu Wohnflächen zu fortschreitendem Leerstandsabbau in fast allen großen Bürozentren. So reduzierte sich die durchschnittliche Leerstandsquote gegenüber der Jahresmitte 2015 um 80 Basispunkte auf 5,3 Prozent. Dieser im Grundsatz positive Trend ist bezüglich der an einigen Standorten erreichten Leerstandsquote von weit unter 5 Prozent, einer für die Funktionsfähigkeit des Marktes wichtigen Fluktuationsreserve, durchaus kritisch zu bewerten.

Brexit-Auswirkungen auf Frankfurt

„Aufgrund der sehr guten internationalen Anbindung und der Präsenz internationaler Banken und Finanzdienstleister sowie entscheidender europäischer Institutionen, könnte der Finanzstandort Frankfurt ein Profiteur der Entwicklung sein. Zu beachten ist jedoch, dass dieser Entwicklung negative Auswirkungen auf die deutsche Wirtschaft im Allgemeinen gegenüber stehen könnten.

Aufgrund des hohen Arbeitskräftepotentials in London, wo mehr als fünfmal so viele Beschäftigte in der Finanzbranche tätig sind, würden sich selbst geringfügige Verschiebungen auf dem Frankfurter Markt bemerkbar machen. Geht man von einer Verlagerung von nur 2 Prozent der Beschäftigten aus, erhöht sich die Anzahl der



Mitarbeiter der Finanzbranche in Frankfurt bereits um 11 Prozent. Bei einer größeren Verlagerung von 5 bis 10 Prozent liegt die Steigerung bei 27 bzw. 54 Prozent. Selbst bei einem niedrig angesetzten Flächenbedarf von zehn Quadratmetern pro Beschäftigtem, würde im ersten Szenario der Leerstand im Frankfurter CBD um über 20 Prozent verringert. Im dritten Szenario wäre der aktuell vorhandene Leerstand vollständig abgebaut. Dabei sind die Szenarien als reine Rechenbeispiele zu betrachten, bei der der Aspekt, ob Angebot und Nachfrage auch qualitativ zusammenpassen würden, nicht berücksichtigt wurde. Insbesondere größere zusammenhängende Büroflächen in modernen Gebäuden wären schnell Mangelware.“

Ausblick: Hohe Nachfragedynamik noch nicht beendet

„Die Vielzahl der Colliers International Deutschland vorliegenden Mietgesuche deuten bei unveränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen auf die Fortsetzung der hohen Vermietungstätigkeit bis zum Ende des Jahres hin, zumal die knappe Angebotssituation eine rasche Entscheidungsfindung erfordert. Dies wird aller Voraussicht nach zu einem Umsatzrekord zum Jahresende führen. Allerdings stößt die steigende Nachfrage mancherorts bereits an eine Angebotsgrenze.“

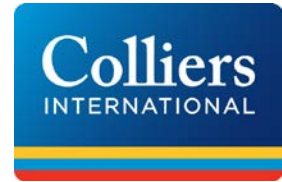
München im August 2016

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:

Martina Rozok
ROZOK GmbH



T +49 30 400 44 68-1

M +49 170 23 55 988

m@rozok.de

www.rozok.de