

Pressemitteilung

Colliers International: Spektakulärer Jahresendspurt verhilft deutschem Investmentmarkt zu Transaktionsvolumen von 52,6 Milliarden Euro

- **Transaktionsvolumen durchbricht nach 2007 und 2015 erneut Marke von 50 Milliarden Euro deutlich**
- **Jahresendrallye von zahlreichen Portfoliodeals und großvolumigen Einzelverkäufen befeuert**
- **Positive Entwicklung an den Vermietungsmärkten und Anlagedruck lassen Preise für Spitzenobjekte weiter steigen**

Düsseldorf, 5. Januar 2017 – Nach Angaben von Colliers International wurden 2016 in Deutschland Gewerbeimmobilien für rund 52,6 Milliarden Euro gehandelt. Nach dem Allzeithoch von 2007 mit 59,3 Milliarden Euro und dem starken Vorjahresergebnis von 55,4 Milliarden Euro wurde damit zum dritten Mal die Marke von 50 Milliarden Euro durchbrochen und der Zehnjahresdurchschnittswert von 2007 bis 2016 um 56 Prozent überschritten.

Nachfragedruck bricht sich im vierten Quartal endgültig Bahn

„Obwohl wir anhand der Marktaktivitäten im dritten Quartal und der Kenntnis zahlreicher großvolumiger Vertragsverhandlungen eine erneut überdurchschnittliche Jahresendrallye vorhergesehen hatten, war mit einem Transaktionsvolumen von über 20 Milliarden Euro allein im vierten Quartal nicht zu rechnen“, kommentiert **Ignaz Trombello** MRICS, Head of Investment bei Colliers International Deutschland. So wurde in der Vorjahresvergleichsperiode mit 17,2 Milliarden Euro auf der Basis zweier Milliarden schwerer Paketverkäufe (Übernahme der Deutschen Office durch alstria office REIT AG, Verkauf Quartier Potsdamer Platz an Brookfield Properties) die Messlatte für das Jahresendgeschäft sehr hoch gelegt. Im vierten Quartal 2016 betrug allerdings bereits die Übernahme des auf Büroimmobilien deutscher Metropolregionen spezialisierten OfficeFirst-Portfolios durch den US-amerikanischen Opportunity Funds Blackstone 3,3 Milliarden Euro. An Position zwei und drei der größten Paketverkäufe in den letzten drei Monaten folgten ein Portfolio



mit über 40 Metro-Cash & Carry-Großmärkten, die von Cerberus an Aaroundtown für 780 Millionen Euro veräußert wurden, sowie der Transfer der von Savills Investment verwalteten Büroportfolien Max und Merle an die Fondsgesellschaft Wealthcap für 630 Millionen Euro. Ebenfalls in die letzten Tage des abgelaufenen Jahres fiel die Veräußerung zweier Bürohochhäuser. Der Taunusturm in Frankfurt ging für 650 Millionen Euro von CommerzReal an Tishman Speyer über, die Highlight Towers in München für 500 Millionen Euro von KanAm Grund an einen offenen Fonds der CommerzReal. In Summe beliefen sich diese Großdeals in der Kategorie von jeweils mehr als 500 Millionen Euro auf knapp 6 Milliarden Euro.

Im Gesamtjahr 2016 können nur drei weitere Transaktionen dieser Größenkategorie zugeordnet werden. Dazu zählen im dritten Quartal der Kauf von 68 Pflegeheimen durch den französischen Asset- und Fondsmanager Primonial für über eine Milliarde Euro und der Erwerb des Commerzbank Tower durch die koreanische Samsung Life Insurance für 675 Millionen Euro, außerdem im zweiten Quartal der Verkauf eines Interhotel-Pakets in vergleichbarer Größenordnung an das französische Unternehmen FDM Management.

Susanne Kiese, Head of Research bei Colliers International Deutschland: „Mit diesem Aufholprozess zum Jahresende brach sich ein seit Monaten aufgestauter Nachfragedruck Bahn, der vor allem aufgrund mangelnder Kaufgelegenheiten im Core- und Core-Plus-Segment sowie des starken Preisanstiegs kaufwillige Investoren zurückhielt.“ Dabei nahm die Wertschätzung des deutschen Marktes als sicherer Investmenthafen und die Attraktivität der Assetklasse Immobilien im Jahresverlauf stetig zu. Die ultralockere Geldpolitik der EZB, das Ausbleiben der Zinsanhebung in den USA bis in den Dezember hinein, mehrmonatige Negativzinsen für deutsche Staatsanleihen, die somit als Anlagealternativen für risikoarme Investments wegfielen, der bevorstehende Brexit, wirtschaftlich schwächelnde Schwellenländer, eine Zunahme politischer Unruheherde, der Ausgang der US-Wahlen – all das trieb den Liquiditäts- und Anlagedruck nach Immobilien hierzulande in bislang ungekannte Höhen.

Transaktionen des letzten Quartals korrigieren Marktanteil von Portfoliodeals und ausländischem Kapital

Letztlich führten die erwähnten Transfers des letzten Quartals zu einer Korrektur des Marktanteils von Portfoliodeals, der sich im Jahresverlauf von 24 Prozent im ersten

Quartal auf 37 Prozent (19,4 Milliarden Euro) Ende Dezember auf nahezu Vorjahresniveau erhöhte.

Einen ebenfalls deutlichen Anstieg erfuhr der Anteil des ausländischen Kapitals von knapp einem Drittel Ende März auf 40 Prozent (20,9 Milliarden Euro) am Jahresende. Damit wurde aber nicht der Wert von 50 Prozent aus dem Vorjahr erzielt. Die größten internationalen Käufergruppen stammten erneut aus den USA (29 Prozent des ausländischen Kapitals bzw. 6,1 Milliarden Euro), Frankreich (18 Prozent bzw. 3,7 Milliarden Euro) und Großbritannien (15 Prozent bzw. 3,2 Milliarden Euro). Das ganze Jahr über behielten heimische institutionelle Investoren ihre marktbeherrschende Stellung, die sich schlussendlich auf 60 Prozent belief.

Die stärksten Investorengruppen nach Branche blieben wie schon im gesamten Jahresverlauf die Vermögensverwalter (22 Prozent), die vor allem im Auftrag unter großer Anlagenot stehender institutioneller Anleger tätig waren, sowie Offene Immobilienfonds/Spezialfonds (20 Prozent). Auf der Verkäuferseite dominierten erneut Projektentwickler (18 Prozent) vor den Vermögensverwaltern (16 Prozent).

Büroimmobilien in Investmentzentren blieben am gefragtesten

Sowohl die großvolumigen Portfoliodeals wie OfficeFirst, Cloud 9, Project 10 oder Max und Merle als auch die gehandelten Büro-Landmarks führten mit 47 Prozent zu einem überdurchschnittlichen Abschneiden der Assetklasse Büroimmobilien. Struktureller Verlierer gegenüber dem von Transfers großer Shoppingcenter- und Warenhauspaketten gekennzeichneten Jahr 2015 war das Segment Einzelhandel, das mit 18 Prozent aber immer noch klar den zweiten Rang einnahm. Vor allem kleinteilige Fach- und Supermarktportfolien wurden umgeschlagen, die eine hohe Objektanzahl bei kleinem Volumen mit sich brachten.

Über drei Quartale hinweg zweistellig war der Marktanteil von Hotel- und Logistikimmobilien, die vor allem höherrentierliche Anlagealternativen außerhalb der großen Investmentzentren boten. Auch im vierten Quartal war ein lebhafter Handel zu spüren und sicherte beiden Objektarten einen Marktanteil von 10 bzw. 9 Prozent.

Insgesamt entfielen 24 Milliarden Euro bzw. rund 45 Prozent des Anlagekapitals auf Standorte außerhalb der sieben Hochburgen, der größte Teil von 55 Prozent bzw. 28,7 Milliarden Euro auf die TOP 7. Mit einem Transaktionsvolumen von rund

6,9 Milliarden Euro, was ein Plus von 17 Prozent gegenüber 2015 und von 6 Prozent gegenüber dem Boomjahr 2007 darstellt, nimmt München in diesem Jahr klar die Spitzenposition ein, gefolgt von Frankfurt mit 6,1 Milliarden Euro und einem Plus von 8 Prozent im Vorjahresvergleich. Der Vorjahressieger Berlin konnte sein Ausnahmeergebnis, das unter anderem auf dem Quartiersverkauf Potsdamer Platz basierte, nicht wiederholen. Die Bundeshauptstadt landete – gleichauf mit Hamburg – bei 4,9 Milliarden Euro und damit auf Platz 3. Wie München schließt auch Stuttgart nach einem fulminanten vierten Quartal, auf das rund die Hälfte des Transaktionsvolumens aus 2016 entfiel, mit knapp 1,9 Milliarden Euro sein stärkstes Jahr überhaupt ab. Düsseldorf brachte es auf rund 2,2 Milliarden Euro, während Köln mit circa 1,8 Milliarden Euro der kleinste Markt unter den Vergleichsstandorten bleibt. Letztlich liegen alle untersuchten Standorte deutlich über ihrem langjährigen Mittelwert und demonstrieren, in welcher guten Verfassung der deutsche Markt insgesamt ist.

Trotz Allzeithoch weiter sinkende Spitzenrendite in fast allen TOP 7 Märkten

Die Spitzenrenditen haben auch im vierten Quartal weiter nachgegeben, im Bürosegment in fast allen TOP 7 Märkten um jeweils 10 Basispunkte. Die Spanne liegt hier nun zwischen 4,50 Prozent in Köln und 3,30 Prozent in München

Ausblick: Ähnlich lebhafter Investmentmarkt in 2017

Für 2017 ist von einem ähnlich lebhaften Investmentmarkt auszugehen. Angesichts robuster Rahmenbedingungen, die auch den deutschen Vermietungsmärkten zu einem außerordentlich starken Jahr verhalfen, kann der deutsche Investmentmarkt dem neuen Jahr insgesamt mit einer gewissen Gelassenheit entgegensehen. Insgesamt sollten das Transaktionsgeschehen auf hohem Niveau verharren und ein Investmentvolumen zwischen 45 und 50 Milliarden Euro erneut zu erreichen sein.

Zunehmende Produktknappheit könnte zumindest teilweise durch eine geringere Haltedauer kompensiert werden. Um am zyklischen Preishoch zu partizipieren, müsste der Weiterverkauf von Portfolien, die von Anlegern mit dem Ziel der Wertsteigerung erworben wurden, zeitnah unter den jetzigen Bedingungen der Liquiditätsschwemme und des Niedrigzinsumfelds erfolgen. Zudem könnte die Nachfrage nach deutschen Gewerbeimmobilien allmählich abnehmen, unter anderem wegen der in den USA vollzogenen Zinswende und der Hoffnung auf einen von expansiver Fiskalpolitik gestützten Wirtschaftskurs unter Donald Trump.

Institutionelle Anleger, die 2016 ihre Immobilienquoten spürbar ausgeweitet haben, könnten wieder verstärkt in US-amerikanische Staatsanleihen investieren. Die mittlerweile zu positiver Verzinsung zurückgekehrten deutschen Staatsanleihen dürften auch wieder als Alternativinvestment an Bedeutung gewinnen. Allerdings wird sich auch nach drei für 2017 angekündigten Leitzinsanhebungen der Fed das Zinsniveau weiterhin auf historisch niedrigem Niveau bewegen. Von der EZB sind neben der Beendigung des Anleihenkaufprogramms zum Jahresende 2017 zunächst keine weiteren geldpolitischen Kurswechsel in Form von Zinsanpassungen zu erwarten.

In ihrer Auswirkung auf Nachfrage und Preisbildung kaum einzuschätzen bleiben aber vor allem die vielzitierten Unsicherheiten im politischen und ökonomischen Umfeld. Solange beispielsweise Unklarheit über Beginn und Folgen der britischen EU-Austrittsverhandlungen, die Ausgestaltung der erwarteten wirtschaftsnationalistischen Politik von Donald Trump oder den Wahlausgang in den Niederlanden, Frankreich und Deutschland samt ihrer Folgen für die politische und wirtschaftliche Zukunft Europas herrscht, sind Prognosen über Eintritt und Stärke von Entwicklungen schwierig. Obwohl der Berliner Anschlag vom 20. Dezember deutlich macht, dass sich auch Deutschland nicht komplett den zahllosen exogenen Schocks, in diesem Fall den Schrecken von Radikalisierung und Terrorismus, entziehen kann, wird es weiterhin als vergleichsweise krisensicheres Investmentziel gesehen und daher von der unsicheren Lage in Welt eher profitieren.

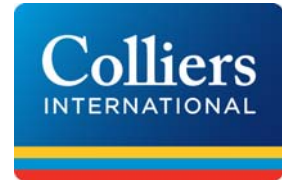
Deutsche Investmentzentren im Vergleich (jeweils Stand 4. Quartal)

	Deutschland	Berlin	Düsseldorf	Frankfurt	Hamburg	Köln	München	Stuttgart
Transaktionsvolumen in Mio. € 2016	52.590	4.900	2.180	6.143	4.910	1.760	6.860	1.913
Transaktionsvolumen in Mio. € 2015	55.418	8.100	2.550	5.687	4.000	1.940	5.854	1.695
Veränderung im Vgl. zum Vorjahr	-5%	-40%	-15%	8%	23%	-9%	17%	15%
Größte Investorengruppe in Prozent	Vermögensverwalter (Asset/Fund Manager) 22%	Vermögensverwalter (Asset/Fund Manager) 28%	Offene Immobilienfonds / Spezialfonds 28%	Vermögensverwalter (Asset/Fund Manager) 27%	Vermögensverwalter (Asset/Fund Manager) 20%	Pensionskassen/Pensionsfonds 21%	Offene Immobilienfonds / Spezialfonds 25%	Opportunity Fonds / Private Equity Fonds 34%
Größte Verkäufergruppe in Prozent	Projektentwickler / Bauträger 18%	Vermögensverwalter (Asset/Fund Manager) 21%	Projektentwickler / Bauträger 21%	Vermögensverwalter (Asset/Fund Manager) 24%	Projektentwickler / Bauträger 36%	Projektentwickler / Bauträger 30%	Projektentwickler / Bauträger 25%	Projektentwickler / Bauträger 24%
Wichtigste Immobilienart	Büro 47%	Büro 59%	Büro 65%	Büro 90%	Büro 70%	Büro 78%	Büro 71%	Büro 61%
Spitzenrendite Büro		3,50%	4,15%	4,20%	3,50%	4,50%	3,30%	3,90%
Spitzenrendite Einzelhandel		3,70%	4,00%	3,50%	3,40%	4,20%	2,90%	3,30%
Spitzenrendite Industrie/Logistik		5,60%	5,50%	5,40%	5,50%	5,50%	5,40%	5,60%

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. Für aktuelle Informationen von Colliers International besuchen Sie www.colliers.de/newsroom oder folgen uns bei [Twitter](#) @ColliersGermany, [LinkedIn](#) und [Xing](#).



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
www.rozok.de