



Pressemitteilung

## **Colliers International: Deutsches Investmentvolumen erneut gewachsen – Hochphase ungebrochen**

- **Transaktionsvolumen von 57,3 Milliarden Euro höchstes Gesamtjahresergebnis der letzten 10 Jahre**
- **Viertes Quartal mit herausragenden Portfolio- und Einzeldeals erneut umsatzstärkste Phase des Jahres mit knapp 18,6 Milliarden Euro**
- **Logistik festigt nach Büro und Einzelhandel Position als drittstärkste Assetklasse**
- **Alle Investmentzentren mit überdurchschnittlichem Ergebnis, Berlin führt TOP 7 mit über 7,5 Milliarden Euro an**
- **Preisdruck setzt sich angesichts von Nachfrageüberhang und positiver Entwicklung an den Vermietungsmärkten bis ins Jahr 2018 fort**

**Frankfurt/Main, 4. Januar 2018** – Nach Angaben von Colliers International Deutschland endete das Jahr 2017 am deutschen Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien mit einem Transaktionsvolumen von 57,3 Milliarden Euro, dem höchsten Gesamtjahresergebnis der vergangenen 10 Jahre. Auch lag das Jahresergebnis damit das dritte Jahr in Folge deutlich über der 50-Milliarden-Euro-Marke und überstieg den letzten Höchstwert aus 2015, der sich auf 55,4 Milliarden Euro belief. Nur der Allzeit-Rekord aus 2007 mit 59,3 Milliarden Euro lag noch höher. Die außerordentlich gute Marktverfassung lässt sich auch am Plus von 70 Prozent gegenüber dem 10-Jahresdurchschnitt ablesen.

Auch wenn der Jahresendspurt nicht wie im Vorjahr die Marke von 20 Milliarden Euro überschritt, war das vierte Quartal mit 18,6 Milliarden Euro bzw. rund einem Drittel des Transaktionsvolumens 2017 wieder einmal die umsatzstärkste Phase des Jahres. Erneut kamen zahlreiche marktprägende Großdeals zum Abschluss. Zu den drei größten zählte das so genannte Primus-Portfolio, dessen fünf namhafte Premium-Objekte das Alsterhaus und den Kaufmannshof in Hamburg, das Upper West in Berlin, das Upper Zeil in Frankfurt sowie den 50%-Anteil des Karstadthauses am Münchener Bahnhof umfassen. Das Immobilienpaket wechselte



für 1,5 Milliarden Euro den Besitzer und ging von der RFR Holding an die österreichische Signa Prime Selection über. Endgültig bestätigt ist nun auch der Abschluss eines über 40 Objekte umfassenden Portfolios, das Apollo Global Real Estate an den mit israelischem Kapital ausgestatteten Vermögensverwalter Intown Invest für rund 1,2 Milliarden Euro veräußerte. Auf Platz 3 folgte der sich auf über 815 Millionen Euro summierende und aus rund 30 Logistikobjekten bestehende deutsche Anteil eines Portfolios, das im Zuge der Übernahme der paneuropäischen Logistikplattform IDI Gazeley durch die Global Logistic Properties aus Singapur veräußert wurde. Auch beim größten Transfer des Jahres aus dem zweiten Quartal handelte es sich um einen so genannten Plattformdeal in der Assetklasse Logistik. Hierbei wechselte ein paneuropäisches Immobilienportfolio von der Blackstone-Tochter Logicor an die China Investment Corporation. Allein für die in Deutschland gelegenen Immobilien wurden über 2 Milliarden Euro gezahlt. Solche in 2017 zahlreich beobachteten, grenzüberschreitenden Übernahmen sind für globale Investoren oft die einzige Möglichkeit, Tickets im Milliarden-Euro-Bereich zu platzieren. Sie belegen eindrucksvoll, wie strategisch langfristig einige Investoren in Deutschland investieren möchten.

### **Beeindruckende Anzahl von milliardenschweren Portfolio- und Singledeals**

Trotz der hohen Zahl milliardenschwerer Paketverkäufen lag der Portfolioanteil mit 36 Prozent und einem Transaktionsvolumen von 20,5 Milliarden Euro knapp unter dem Vorjahresniveau. Marktprägende Einzeldeals wie der Verkauf des Sony Centers in Berlin für rund 1,1 Milliarden Euro vom südkoreanischen Staatsfonds NPS an den kanadischen Pensionsfonds OMERS zum Ende des dritten Quartals wurden von zahlreichen Landmarkdeals in den letzten drei Monaten des Jahres ergänzt. Besonders hervorzuheben ist der Verkauf des Frankfurter Bürohochhauses Tower 185 von der CA Immo sowie einer Gruppe von Versorgungswerken an Deko Immobilien für 775 Millionen Euro. Der Anteil von Einzeldeals lag zum Jahresende bei 64 Prozent bzw. 36,8 Milliarden Euro.

### **Zuwachs des Transaktionsvolumens ist vor allem auf ausländische Investoren zurückzuführen**

**Matthias Leube**, CEO und Head of Capital Markets bei Colliers International Deutschland: „Die Präsenz ausländischer Investoren auf dem deutschen Investmentmarkt hat sich angesichts stabiler politischer Rahmenbedingungen und eines seit mehreren Jahren andauernden Konjunkturhochs im Jahresverlauf weiter



verstärkt. So hat sich der Anteil von internationalen Direktinvestments gegenüber dem Vorjahr von 40 auf 45 Prozent bzw. von 21,0 Milliarden auf 25,6 Milliarden Euro erhöht. Würde man das internationale Kapital hinzurechnen, das über Asset Manager platziert wurde, läge der Wert weit über 45 Prozent. Insgesamt wurde fast der gesamte Zuwachs des Transaktionsvolumen gegenüber 2016 von internationalen Anlegern erzielt.“

Bei den grenzüberschreitenden Investitionen stammte mit 4,2 Milliarden Euro bzw. 16 Prozent erneut das meiste Kapital aus den USA, gefolgt von rund 2,9 Milliarden Euro bzw. 11 Prozent aus Großbritannien. Wegen der außergewöhnlichen Plattformdeals teilte sich in diesem Jahr Frankreich den dritten Platz mit China, beide mit jeweils 2,1 Milliarden Euro bzw. 8 Prozent Marktanteil. Fast gleichauf ist mit Singapur ein zweiter asiatischer Staat oben in der Rangliste (2,0 Milliarden Euro) zu finden. „Speziell japanische Investoren schauen sich erstmals umfangreicher in Deutschland um, nachdem ihr Fokus in der Vergangenheit eher auf Großbritannien und den USA lag. Auch wenn sich das noch nicht im Transaktionsvolumen für 2017 niedergeschlagen hat, erwarten wir hier für 2018 eine neue Quelle ausländischer Kapitalzuflüsse“, beobachtet **Leube**.

Trotz des hohen Anteils ausländischen Kapitals haben die heimischen institutionellen Anleger ihre Stellung verteidigt. Obwohl der Marktanteil binnen Jahresfrist von 60 Prozent auf 55 Prozent gesunken ist, hat sich das absolute Volumen bei rund 32 Milliarden Euro stabilisiert.

Auf der Käuferseite blieben offene Immobilien- und Spezialfonds unangefochten die bedeutendsten Akteure am deutschen Markt. Diese Investorengruppe konnte 2017 mehr als ein Viertel des Transaktionsvolumens bzw. 15 Milliarden Euro auf sich vereinen. Asset Manager, die zunehmend auch im Auftrag ausländischer Anleger den deutschen Markt sondieren, belegen mit 21 Prozent Marktanteil bzw. 12,1 Milliarden Euro Platz 2. Gleichzeitig zeigte sich diese Investorengruppe als aktiver Verkäufer und dominierte zum Jahresende mit 22 Prozent (12,4 Milliarden Euro) vor den Projektentwicklern mit 17 Prozent (9,7 Milliarden Euro).

### **Logistikimmobilien als nachhaltige Investments hoch im Kurs**

Gemäß der Colliers-Analyse nach Assetklassen kristallisiert sich ein klares Bild heraus: Während Büros fast unverändert zum Vorjahr einen Marktanteil von 47 Prozent erzielten, konnten Einzelhandelsobjekte nach einem schwächeren, - vor



allem vom Produktmangel geprägten - Vorjahr einen Anteil von 21 Prozent verzeichnen. Aufgrund der erwähnten Plattformdeals avancierten Logistik- und Industrieimmobilien klar zur drittstärksten Assetklasse über alle Quartale hinweg.

Ob der diesjährige Marktanteil von 15 Prozent auch 2018 erzielt werden kann, bleibt abzuwarten. Von einem zweistelligen Marktanteil ist aber auszugehen, da das Lager- und Logistikgewerbe aufgrund der nachhaltigen Entwicklung des Online-Handels und moderner Distributionskonzepte bei Kurier-, Express- und Paketdiensten auch mittelfristig zu den Wachstumsbranchen zählt. Entsprechende Immobilien werden somit auch für stärker risikoaverse Anlegergruppen zunehmend attraktiver. Das gilt auch für den sich stetig ausweitenden Transfer von Fachmärkten des Lebensmitteleinzelhandels wie Supermärkten, Discountern und SB-Warenhäusern. „Neben der Produktverfügbarkeit ist vor allem die Nach- und Werthaltigkeit von Investments ausschlaggebendes Kaufargument. Damit unterscheidet sich die aktuelle Hochphase von der aus dem Jahr 2007“, resümiert **Leube**.

### **Investments in den TOP 7 weiterhin am gefragtesten**

Bei der räumlichen Verteilung der Investmentvolumina dominierten auch 2017 wieder die sieben Investmenthochburgen mit rund 52 Prozent der Anlagesumme, was gegenüber dem Vorjahresvergleichswert einem Rückgang von drei Prozentpunkten entspricht. Zahlreiche der gehandelten großvolumigen Immobilienpakete führten Objekte außerhalb der TOP 7-Städte. Das traf nicht nur – wie schon in den vergangenen Jahren – auf Logistik-, Fachmarkt- oder Hotelportfolios zu, sondern diesmal auch verstärkt auf Portfolien mit Schwerpunkt im Bürosektor, wie dem von Intown erworbenen Immobilienpaket.

Unter den TOP 7 stand Berlin zum Jahresende 2017 an der Spitze der deutschen Investmenthochburgen. Mit über 7,5 Milliarden Euro verfehlte die Bundeshauptstadt zwar den bisherigen Rekordwert aus 2015, in dem rund 8,1 Milliarden Euro zu Buche schlugen. Als Schauplatz der bundesweit größten Einzeldeals wie dem Sony Center oder dem Springer Medien-Campus zeigte die Spreemetropole, wie hoch im Kurs sie, auch aufgrund reger Projektentwicklungstätigkeit, bei Investoren aus dem In- und Ausland steht.

Auch Frankfurt wurde durch den Verkauf zahlreicher Hochhäuser, allen voran des Towers 185, seiner Bedeutung als deutschem Leitmarkt für internationale Investoren



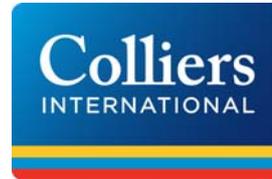
gerecht. Der Brexit-Effekt hatte – trotz noch ungewissem Ausgang – bereits 2017 begonnen, den Bürovermietungs- und damit auch den Investmentmarkt zu beeinflussen. Das Transaktionsvolumen belief sich am Ende des Jahres auf insgesamt 6,9 Milliarden Euro, und entspricht damit einem Zuwachs von 13 Prozent gegenüber dem Vorjahr.

In München, wo der akute Produktmangel deutlich zu spüren war, sorgten noch zahlreiche Abschlüsse kurz vor Jahresende für ein Transaktionsvolumen von knapp 6,2 Milliarden Euro, circa 10 Prozent weniger als im Ausnahmejahr 2016. Das gleiche gilt für Hamburg und Stuttgart, wo das 10-Jahreshoch aus dem Vorjahr um 31 bzw. 37 Prozent verfehlt wurde. Aber selbst hier wird – wie in allen TOP 7-Märkten – mit 3,4 bzw. 1,2 Milliarden Euro der jeweilige 10-Jahres-Durchschnittswert um 17 bzw. 21 Prozent deutlich übertroffen. Aufgrund einiger Großabschlüsse konnten die Rheinmetropolen Düsseldorf (unter anderem Vodafone-Campus) und Köln (DuMont Carré, Gerling-Quartier) mit 2,7 bzw. 2,0 Milliarden Euro einen neuen Höchstwert erzielen.

### **Fortführung der Renditekompression**

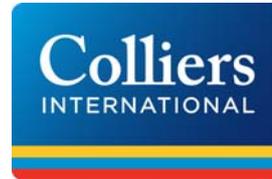
Nachfrageüberhang nach Investitionsobjekten und anhaltender Boom an den Vermietungsmärkten ließen auch in den Monaten Oktober bis Dezember die Renditen in einigen der sieben Investmentzentren weiter sinken, wenngleich die Kompression aufgrund des erreichten Preisniveaus an Dynamik verlor.

Im Bürosegment waren Rückgänge der Spitzenrenditen am deutlichsten in Frankfurt und Hamburg zu spüren, wo die Spitzenrenditen zuletzt bei 3,30 Prozent lagen. Leichte Anpassungen gab es auch in Berlin und München, wo die Rendite mittlerweile bei 3,20 Prozent angekommen ist. Das andere Ende der sehr geringen Spannweite besetzten Köln mit 4,25 Prozent, Stuttgart mit 3,80 Prozent sowie Düsseldorf mit 3,75 Prozent. Investitionen in Geschäftshäuser in 1a-Lagen der TOP 7 werden nach wie vor am niedrigsten verzinst. In Frankfurt und München lagen die Spitzenrenditen bei 2,80 Prozent und erreichten in Köln und Düsseldorf mit 3,50 Prozent die höchsten Vergleichswerte. Über alle Standorte hinweg haben sich im Logistiksegment die Spitzenrenditen bei 4,65 Prozent eingependelt und, von zum Teil deutlich über 5 Prozent kommend, die größten Kompressionen im Jahresverlauf erfahren.



## **Ausblick: Bei anhaltenden Branchentrends nur leichter Rückgang des Transaktionsvolumens in 2018**

„Angesichts des Fortbestandes der Niedrigzinspolitik der Zentralbanken, vor allem der EZB, anhaltend guter wirtschaftlicher Entwicklung und weiterem Mietpreiswachstum in fast allen Assetklassen bleibt die Investition in Immobilien für die meisten Investoren weiterhin hoch attraktiv“, begründet **Leube** eine Fortsetzung des Investmentbooms. „Zudem wird der breite wirtschaftliche Aufschwung, der sich in ganz Europa verfestigt, für ein anhaltendes Umsatzwachstum an den Vermietungsmärkten sorgen. Deutschland wird mit seinem soliden Arbeitsmarkt und seinen Exportverflechtungen besonders profitieren. Dementsprechend erwarten wir auch 2018 ein ähnlich hohes Transaktionsvolumen in der Größenordnung von 55 Milliarden Euro. Limitierend könnte sich allenfalls der Mangel an nachfrageadäquaten Produkten auswirken, nicht aber ein Mangel an Kapital. Dieser Umstand wird auch neben dem allgemeinen Mietpreiswachstum für einen Fortbestand des Preisauftriebs an den Investmentmärkten sorgen.“

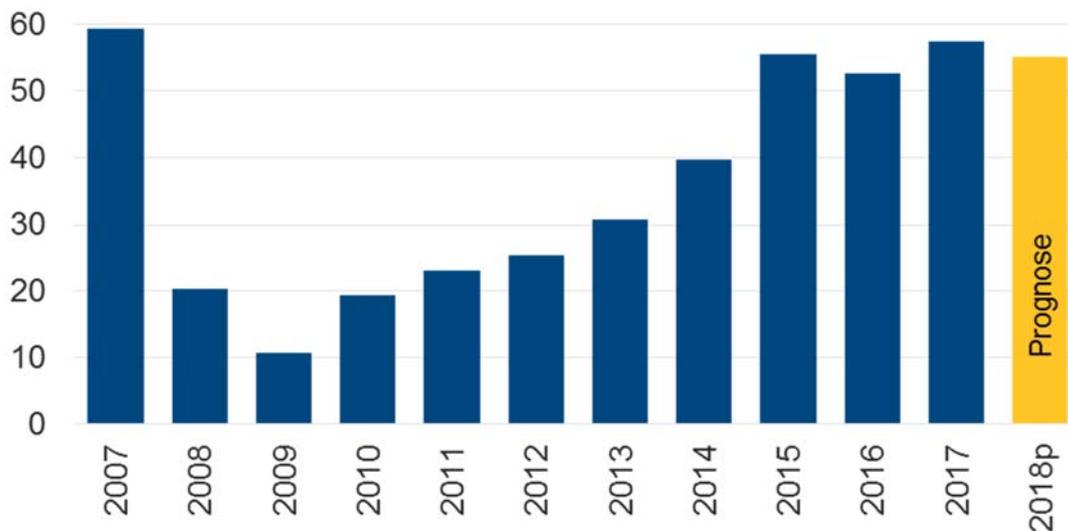


### Deutsche Investmentzentren im Vergleich (jeweils Stand 4. Quartal)

	Deutschland	Berlin	Düsseldorf	Frankfurt	Hamburg	Köln	München	Stuttgart
Transaktionsvolumen in Mio. € 2017	57.289	7.522	2.740	6.912	3.410	2.000	6.170	1.200
Transaktionsvolumen in Mio. € 2016	52.590	4.900	2.180	6.143	4.910	1.760	6.860	1.913
Veränderung im Vgl. zum Vorjahr	9 %	54 %	26 %	13 %	-31 %	14 %	-10 %	-37 %
Größte Investorengruppe in Prozent	Offene Immobilienfonds / Spezialfonds 26 %	Vermögensverwalter (Asset/Fund Manager) 26 %	Vermögensverwalter (Asset/Fund Manager) 39 %	Offene Immobilienfonds / Spezialfonds 26 %	Vermögensverwalter (Asset/Fund Manager) 22 %	Immobilien AGs 32 %	Offene Immobilienfonds / Spezialfonds 21 %	Vermögensverwalter (Asset/Fund Manager) 26 %
Größte Verkäufergruppe in Prozent	Vermögensverwalter (Asset/Fund Manager) 22 %	Vermögensverwalter (Asset/Fund Manager) 19 %	Opportunity Fonds / Private Equity Fonds 23 %	Offene Immobilienfonds / Spezialfonds 23 %	Vermögensverwalter (Asset/Fund Manager) 22 %	Projektentwickler / Bauträger 24 %	Projektentwickler / Bauträger 24 %	Vermögensverwalter (Asset/Fund Manager) 23 %
Wichtigste Immobilienart	Büro 47 %	Büro 70 %	Büro 80 %	Büro 88 %	Büro 67 %	Büro 50 %	Büro 50 %	Büro 79 %
Spitzenrendite Büro		3,20%	3,75%	3,30%	3,30%	4,25%	3,20%	3,80%
Spitzenrendite Einzelhandel		3,20%	3,50%	2,80%	3,20%	3,50%	2,80%	3,10%
Spitzenrendite Industrie/Logistik		4,65 %						

Quellen: Colliers International Deutschland, Larbig & Mortag (Köln, Vergleichszahlen für 2016)

### Gewerbliches Transaktionsvolumen in Deutschland (in Milliarden Euro)





**Weitere Informationen zu Colliers International Deutschland:**

Die Immobilienberater von Colliers International Deutschland sind an den Standorten in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, 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: CIGI) mit rund 15.000 Experten in 68 Ländern tätig. Für aktuelle Informationen von Colliers International besuchen Sie [www.colliers.de/newsroom](http://www.colliers.de/newsroom) oder folgen uns bei [Twitter](#) @ColliersGermany, [LinkedIn](#) und [Xing](#).

**Ansprechpartner:**

Matthias Leube MRICS  
Chief Executive Officer Germany  
Head of Capital Markets Germany  
Colliers International Deutschland GmbH  
T +49 69 719 192-0  
[matthias.leube@colliers.com](mailto:matthias.leube@colliers.com)

Susanne Kiese  
Head of Research Germany  
Colliers International Deutschland GmbH  
T +49 211 86 20 62-0  
[susanne.kiese@colliers.com](mailto:susanne.kiese@colliers.com)  
[www.colliers.de](http://www.colliers.de)

Martina Rozok  
ROZOK GmbH  
T +49 30 400 44 68-1  
M +49 170 23 55 988  
[m@rozok.de](mailto:m@rozok.de)  
[www.rozok.de](http://www.rozok.de)