

Pressemitteilung

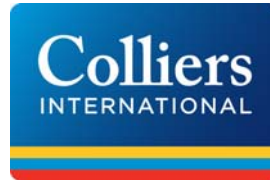
Colliers International: Boom am deutschen Investmentmarkt geht mit starkem Jahresauftakt in die Verlängerung

- **Transaktionsvolumen überschreitet bereits im ersten Quartal die 10-Milliarden-Euro Marke deutlich**
- **Großvolumige Einzeldeals im Bürosegment und Portfoliokäufe im Logistikbereich prägen zum Jahresauftakt das Marktgeschehen**
- **TOP 7 mit zum Teil historischen Quartalsergebnissen**
- **Preisdruck verliert auf erreichtem Niveau allmählich an Intensität**

Frankfurt/Main, 5. April 2018 – Nach Angaben von Colliers International wurden in den ersten drei Monaten dieses Jahres 11,8 Milliarden Euro in deutsche Gewerbeimmobilien investiert. Damit wiederholt sich der sensationelle Jahresauftakt aus dem Vorjahr mit einem Ergebnis deutlich über der 10-Milliarden-Euro Marke und verfehlt den letztjährigen 10-Jahresrekord um lediglich 3 Prozent. Gegenüber dem zehnjährigen Durchschnitt aller ersten Quartale errechnet sich ein Plus von 61 Prozent.

Analog zum Jahresauftakt 2017 war es erneut ein Logistikportfolio, das als volumenstärkster Deal eine wesentliche Grundlage für das erfolgreiche Quartalsergebnis legte. So übernahm Frasers Property aus Singapur mit dem Kauf einer Tochtergesellschaft der Alpha Industrial ein Paket bestehend aus deutschen und österreichischen Immobilien. Der deutsche Anteil beläuft sich auf deutlich über 500 Millionen Euro. Auch der zweitgrößte Portfoliotransfer, der 250 Millionen Euro teure deutsche Anteil des paneuropäischen Goodman-Azurite-Portfolios, ist der Assetklasse Logistikimmobilien zuzuordnen. Der Zuschlag ging dabei an Blackstone.

Trotz dieser beiden Beispiele war der Anteil von Portfoliokäufen am gesamten Investmentvolumen zwischen Januar und März verhältnismäßig gering. Mit rund 2,6 Milliarden Euro wurden nur etwas mehr als die Hälfte des Vorjahresvergleichswertes erzielt. Der Marktanteil lag bei 22 Prozent. Im Gegensatz dazu wurde mit 9,2 Milliarden Euro und einem Marktanteil von über drei Viertel das



Volumen von Einzeldeals aus dem ersten Quartal 2017 sogar noch übertroffen. Angetrieben wurde dieses Marktsegment vom Verkauf zahlreicher großvolumiger Objekte in den sieben Investmenthochburgen, allen voran dem Verkauf des Behördenzentrums in Frankfurt von WealthCap an Aroundtown für rund 500 Millionen Euro. Zu den zahlreichen weiteren Großdeals ab 200 Millionen Euro aufwärts zählen die Momeni-Projektentwicklung Springer Quartier in Hamburg, in die mehrere ärztliche Versorgungswerke zur Jahreswende rund 400 Millionen Euro investierten, sowie das Münchener Bürogebäude CORREO, das für über 270 Millionen Euro an die Credit Suisse Asset Management verkauft wurde.

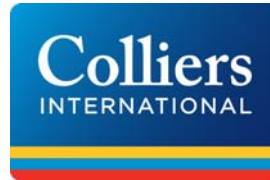
Ausländische Investoren bleiben dem deutschen Markt gewogen

Wie im Gesamtjahr 2017 liegt der Anteil ausländischer Investoren erneut bei rund 40 Prozent. Von den 4,6 Milliarden Euro aus internationalen Geldquellen stammten im ersten Quartal 2018 über 1 Milliarden Euro bzw. 23 Prozent aus Großbritannien, rund 830 Millionen Euro bzw. 18 Prozent aus den USA und rund 540 Millionen Euro bzw. 12 Prozent aus Singapur.

Matthias Leube, CEO und Head of Capital Markets bei Colliers International Deutschland: „Ausländische Investoren bleiben dem wachstumsstarken deutschen Immobilienmarkt auch 2018 gewogen. Bestärkt durch die jüngsten Anhebungen der Wachstumsprognose führender deutscher Wirtschaftsforschungsinstitute, einen robusten Arbeitsmarkt, der sich allmählich auf die Vollbeschäftigung zubewegt, und stabile politische Rahmenbedingungen für Investoren wird sich an der Attraktivität des deutschen Investmentmarktes bis ins nächste Jahr hinein nichts verändern.“

Auch wenn die FED für 2018 mehrere Zinsanhebungen angekündigt hat und damit die Suche institutioneller Investoren nach auskömmlicher Rendite wieder stärker Richtung USA ausgerichtet sein könnte, ist gleichzeitig eine Zunahme von Unsicherheitsfaktoren zu spüren, die den wirtschaftsnationalistischen Tendenzen der Trump-Politik entspringen. Diese wiederum könnten einer Umlenkung der Kapitalströme in größerem Ausmaße entgegenstehen.

Im Gegensatz dazu wird eine Anhebung der Leitzinsen durch die EZB nicht vor Mitte nächsten Jahres erwartet. Hauptziel der EZB-Zinspolitik bleibt für die zweite Jahreshälfte 2018 der allmähliche Ausstieg aus dem Anleihenkaufprogramm, ohne zu Verwerfungen an den Finanzmärkten zu führen. „Auch wenn zehnjährige deutsche Staatsanleihen längst nicht mehr negativ tendieren, bleibt mit deren



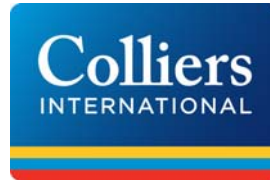
niedriger Verzinsung der Abstand zu Spitzenrenditen von Büroimmobilien mit rund 250 bis 300 Basispunkten groß und die relative Attraktivität von Immobilien damit erhalten. Darüber hinaus bestehen kurz- bis mittelfristig auch die konjunkturstimulierenden Faktoren der niedrigen Zinsen fort“, beurteilt **Leube** den Einfluss der Zinspolitik.

Angesichts der stabilen Großwetterlage an den Finanz- und Kapitalmärkten bleiben auch die Hauptakteure auf Käufer- und Verkäuferseite unverändert. So traten Asset Manager erneut am häufigsten als Investoren vor allem im Auftrag liquiditätsstarker institutioneller Anleger auf und vereinten rund 3,6 Milliarden Euro bzw. rund ein Drittel des Transaktionsvolumens auf sich. Auf Platz 2 folgten wieder offene Immobilien- und Spezialfonds mit 2,0 Milliarden Euro bzw. einem Marktanteil von 17 Prozent. Bei den Verkäufern lagen Projektentwickler mit 2,6 Milliarden Euro bzw. 22 Prozent ganz weit vorn. Asset Manager brachten es auf 1,7 Milliarden Euro bzw. 14 Prozent, dicht gefolgt von offenen Immobilien- und Spezialfonds, die sich von Immobilien im Wert von 970 Millionen Euro trennten.

Bürosegment befeuert von großvolumigen Einzeldeals, Logistiksegment von Portfoliokäufen

Mit 6,2 Milliarden Euro und befeuert durch die zahlreichen volumenstarken Einzeldeals konnten Büroimmobilien im ersten Quartal dieses Jahres mit 52 Prozent Marktanteil einen überdurchschnittlichen Jahresstart hinlegen. Die erwähnten Logistikportfolien ließen die Assetklasse mit 16 Prozent bzw. 1,8 Milliarden Euro einen eindrucksvollen Platz 2 einnehmen. Die in den vergangenen Quartalen beobachteten marktprägenden Verkäufe von kleinteiligen Fachmarktportfolien vor allem aus der Lebensmittelbranche waren dagegen rar. Das sonst an Position 2 liegende Einzelhandelssegment ist somit mit einem Transaktionsvolumen von 1,2 Milliarden Euro und einem Marktanteil von 11 Prozent auf Rang 3 zurückfallen. Angesichts der gerade für den Einzelhandelsinvestmentmarkt förderlichen sehr guten Binnenkonjunktur und den vergleichsweise attraktiven Renditen im Fachmarktsegment ist dieser Rückgang aber allenfalls als vorübergehende Verschnaufpause nach einem sehr starken Jahresergebnis 2017 zu werten.

Eingeschränkte Produktverfügbarkeit und zunehmende Risikofreude bei einigen Investorengruppen dürften auch der Grund sein, warum im ersten Quartal auch wieder stärker Spezialimmobilien gehandelt wurden. So erwarb der von Aermont Capital aufgelegte Fonds PW Real Estate Fund III das deutschlandweite Pollux-



Portfolio von Berlinovo, das aus neun Kinos und einem Hotel besteht. Entsprechend einzuordnen ist auch der Verkauf des SI-Centrums in Stuttgart, dessen Abschluss noch nicht final bestätigt ist und daher nicht im Transaktionsvolumen berücksichtigt wurde.

Kaufgelegenheiten in den TOP 7 genutzt

Im Vergleich zum vorherigen Investmentzyklus bleiben Anleger dennoch vergleichsweise konservativ und nutzen trotz des erreichten Preisniveaus jede sich bietende Kaufgelegenheit in den sieben Investmentzentren des Landes. Knapp zwei Drittel des gesamten Transaktionsvolumens wurden hier plaziert.

Dabei konnten die meisten Städte die bereits sehr starken Vorjahreswerte noch überflügeln. Ein sensationelles Ergebnis erzielte **München** mit über 2,3 Milliarden Euro. Allein sieben Deals im jeweils dreistelligen Millionen-Euro-Bereich und mit einem Gesamtvolumen von 1,5 Milliarden Euro kamen zum Abschluss.

In **Frankfurt** und **Hamburg** trugen die beiden eingangs erwähnten Großdeals jeweils zu einem Drittel zu einem ebenfalls weit überdurchschnittlichen Quartalsergebnis bei. Dieses betrug in der Mainmetropole rund 1,4 Milliarden Euro, in der Stadt an der Elbe über 1,2 Milliarden Euro. Mit knapp 1,1 Milliarden Euro blieb der Start in das Jahr in **Berlin** hinter dem Vorjahresvolumen zurück, aber auch hier war die Nachfrage ungebrochen hoch. **Stuttgart** erzielte auf Basis zahlreicher Einzeltransaktionen in der Kategorie zwischen 50 und 100 Millionen Euro ein Transaktionsvolumen von 540 Millionen Euro. Das entspricht etwa dem doppelten Transaktionsvolumen seines langjährigen Durchschnitts und dem annähernd Fünffachen des Vorjahreswertes, ohne dass der unmittelbar bevorstehende Transfer des SI-Centrums von 145 Millionen Euro eingeflossen ist. In **Düsseldorf** und **Köln** lagen die Transaktionsvolumina im Durchschnitt der vergangenen fünf Jahre. Die Landeshauptstadt erzielte rund 400 Millionen Umsatz, inklusive des Umlandes sogar rund 550 Millionen Euro. In der Domstadt wurden 350 Millionen Euro erzielt. Die Halbierung des Kölner Investmentvolumens gegenüber der Vorjahresvergleichsperiode ist auf den Verkauf zweier großvolumiger Quartiersentwicklungen im ersten Quartal 2017 zurückzuführen.



Renditen nur noch vereinzelt weiter gesunken

Die Renditekompression in den Investmentzentren hat sich in den vergangenen Monaten angesichts des bereits erreichten hohen Preisniveaus nur noch vereinzelt fortgesetzt. Lediglich in Düsseldorf und Köln wurden weitere Preissteigerungen beobachtet. In Köln sind die Bürospitzenrenditen auf 4,00 Prozent gesunken und stehen damit weiter am oberen Ende der Skala. In einer auf 80 Basispunkte zusammengeschrumpften Spanne folgen Stuttgart mit 3,80 Prozent und Düsseldorf mit 3,50 Prozent. Als transaktionsstärkste Investmentmärkte weisen Frankfurt und Hamburg mit 3,30 Prozent sowie München und Berlin mit 3,20 Prozent die niedrigsten Spitzenrenditen aus. Bei Einzelhandelsimmobilien in 1a-Lagen der TOP 7 ist die Renditespanne mit 50 Basispunkten noch enger und reicht von 2,80 Prozent in München und Frankfurt bis 3,30 Prozent in Düsseldorf und Köln. Logistikimmobilien werden aktuell zu Spitzenrenditen von 4,65 Prozent gehandelt.

Ausblick: Transaktionsvolumen von 55 Milliarden Euro für Gesamtjahr 2018 realistisch

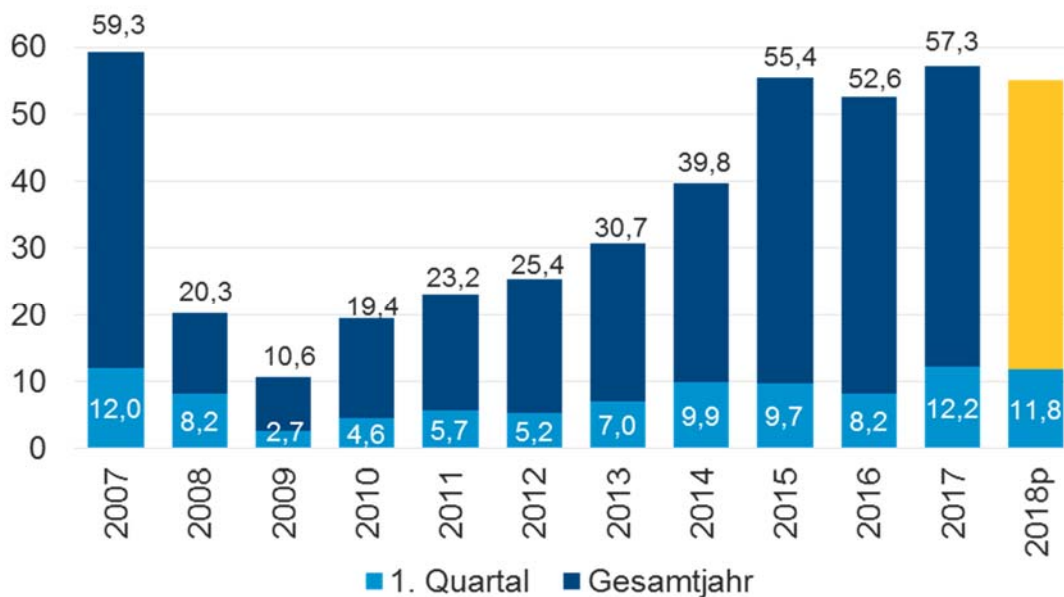
„Der hervorragende Jahresauftakt sowie eine beeindruckende Zahl von Gesuchen und noch nicht abgeschlossenen Verhandlungen in allen sieben Märkten lässt uns bei unserer Prognose vom Januar bleiben. Demnach sehen wir Ende 2018 ein erneut starkes Transaktionsvolumen, das, vergleichbar dem des letzten Jahres, bei rund 55 Milliarden Euro liegen wird. Der ausgeprägte Boom am deutschen Investmentmarkt geht damit in die Verlängerung und kann nur durch einen Mangel an nachfragegerechten Produkten gefährdet werden“, gibt sich **Leube** überzeugt.

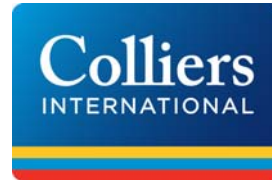
Deutsche Investmentzentren im Vergleich (jeweils Stand 1. Quartal)

	Deutschland	Berlin	Düsseldorf	Frankfurt	Hamburg	Köln	München	Stuttgart
Transaktionsvolumen in Mio. € 2018	17.791	1.143	400	1.425	1.244	350	2.330	538
Transaktionsvolumen in Mio. € 2017	12.204	1.570	350	480	624	670	1.240	96
Veränderung im Vgl. zum Vorjahr	-3 %	-27 %	14 %	197 %	99%	-48 %	88 %	460 %
Größte Investorengruppe in Prozent	Vermögensverwalter (Asset/Fund Manager) 30 %	Offene Immobilienfonds / Spezialfonds 16 %	Offene Immobilienfonds / Spezialfonds 40 %	Vermögensverwalter (Asset/Fund Manager) 53 %	Vermögensverwalter (Asset/Fund Manager) 33 %	Vermögensverwalter (Asset/Fund Manager) 50 %	Vermögensverwalter (Asset/Fund Manager) 27 %	Offene Immobilienfonds / Spezialfonds 28 %
Größte Verkäufergruppe in Prozent	Projektentwickler / Bauträger 22 %	Vermögensverwalter (Asset/Fund Manager) 27 %	Projektentwickler / Bauträger 49 %	Geschlossene Immobilienfonds 39 %	Projektentwickler / Bauträger 38 %	Geschlossene Immobilienfonds 36 %	Projektentwickler / Bauträger 20 %	Immobilien AGs 26 %
Wichtigste Immobilienart	Büro 53 %	Büro 65 %	Büro 92 %	Büro 81 %	Büro 63 %	Hotel 41 %	Büro 73 %	Büro 69 %
Spitzenrendite Büro		3,20%	3,50%	3,30%	3,30%	4,00%	3,20%	3,80%
Spitzenrendite Einzelhandel		3,20%	3,30%	2,80%	3,20%	3,30%	2,80%	3,10%
Spitzenrendite Industrie/Logistik		4,65 %						

Quellen: Colliers International Deutschland

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, Leipzig, 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 15.400 Experten in 69 Ländern tätig. Für aktuelle Informationen von Colliers International besuchen Sie 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

Susanne Kiese
Head of Research Germany
Colliers International Deutschland 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