



Pressemitteilung

## **Colliers International: Ungebremste Fortführung der Investmentdynamik mit Fokus auf TOP 7**

- **Investmentdynamik setzt sich mit 25 Milliarden Euro Transaktionsvolumen im ersten Halbjahr fort**
- **Neben Vielzahl überregionaler Portfolien dominieren großvolumige Einzeldeals**
- **TOP 7 im Fokus mit höchstem je gemessenem Halbjahresstand**
- **Spitzenrenditen verfestigen sich auf niedrigem Niveau**

**Frankfurt/Main, 4. Juli 2018** – Laut Colliers International kann der deutsche Gewerbeimmobilienmarkt nach 2017 erneut zur Jahresmitte mit einem Transaktionsvolumen von über 25 Milliarden Euro aufwarten. Dabei verfehlen die in den ersten sechs Monaten 2018 registrierten 25,1 Milliarden Euro den Vorjahresrekordwert um lediglich 3 Prozent. Gegenüber dem 10-Jahres-Durchschnittswert steht ein sattes Plus von 74 Prozent.

### **Vielzahl großvolumiger Einzeldeals sorgt für Allzeithoch in den TOP 7**

**Matthias Leube**, CEO und Head of Capital Markets bei Colliers International Deutschland: „Getragen wurde das starke Ergebnis unter anderem vom überdurchschnittlichen Abschneiden der sieben größten deutschen Investmentzentren. Dort wurde der mit 14,2 Milliarden Euro höchste je gemessene Halbjahresstand notiert.“ Der Vorjahreswert wurde damit um rund 30 Prozent übertroffen und entspricht einem Transaktionsanteil von 56 Prozent.

Nach einem sensationellen Jahresauftakt verbuchte München mit knapp 3,7 Milliarden Euro ein absolutes Allzeithoch zur Jahresmitte und verteidigte seine Position an der Spitze der TOP 7. Auch Frankfurt übersprang die 3-Milliarden-Euro-Marke um rund 170 Millionen Euro, während Berlin – im Gegensatz zum Vorjahr – den Wert um über 360 Millionen Euro verpasste. Deutlich über dem Ergebnis zur Jahresmitte 2017 lagen auch Hamburg (2,1 Milliarden Euro, plus 66 Prozent), Düsseldorf (ohne Umland 1,1 Milliarden Euro, plus 47 Prozent) und Stuttgart



(0,9 Milliarden Euro, plus 40 Prozent). Lediglich Köln lag mit 0,6 Milliarden Euro um 28 Prozent unter dem Wert von 2017, was mit einer Großtransaktion im letzten Jahr begründet werden kann.

Treiber dieser an den Standorten beeindruckenden Transaktionsvolumina war eine Vielzahl großvolumiger Einzeldeals. Neben den bereits im ersten Quartal 2018 gemeldeten Großdeals wie dem Frankfurter Behördenzentrum in der Gutleutstraße und der Hamburger Projektentwicklung Springer Quartier waren im zweiten Quartal weitere namhafte Objekte zu finden. Größtes Objekt war der Gallileo-Büroturm in Frankfurt, der von der Triuva im Auftrag mehrerer südkoreanischer institutioneller Investoren an den Singapur-REIT Capitaland Commercial Trust für 356 Millionen Euro veräußert wurde. Insgesamt haben in den ersten sechs Monaten dieses Jahres bereits zehn Immobilien in der Größenordnung zwischen 250 und 500 Millionen Euro den Besitzer gewechselt.

#### **Portfolioanteil bleibt unter 30 Prozent**

Auf der Portfolioseite liegt die Vergleichszahl in dieser Kategorie bei sechs Immobilienpaketen, zuzüglich des bislang größten Deals des laufenden Jahres mit einem Kaufpreis von über 800 Millionen Euro. Hierbei handelt es sich um ein 71 Objekte umfassendes Klinikportfolio des US-amerikanischen Medical Properties Trust, das im Zuge der 50 prozentigen Unternehmensübernahme durch die französische Primonial Gruppe erworben wurde.

Insgesamt bleibt der Marktanteil von Portfolien mit 7,3 Milliarden Euro Transaktionsvolumen unter 30 Prozent. Dies bedeutet ein Rückgang von Paketverkäufen gegenüber Juni 2017 um 30 Prozent. Einige Portfolioverkäufe konnten zum Halbjahr noch nicht realisiert werden. In den Regionen außerhalb der TOP 7 wurde daher im Vorjahresvergleich mit 10,9 Milliarden Euro rund ein Viertel weniger investiert. **Leube:** „Der Investmentmarkt wird durch große Einzeltransaktionen in den liquidesten Märkten beflügelt. Die Nullzinspolitik der EZB erhöht den Anlagedruck bis weit in 2019 hinein.“

Bei den Immobilienarten sind nach wie vor Büroobjekte bzw. -projekte am begehrtesten, die mit 11,2 Milliarden Euro einen Marktanteil von 45 Prozent auf sich vereinten. Rang 2 und Rang 3 belegen weiterhin Einzelhandelsimmobilien (3,5 Milliarden Euro bzw. 14 Prozent Marktanteil) sowie Industrie- und Logistikimmobilien (3,2 Milliarden Euro bzw. 13 Prozent Marktanteil). Während der



Strukturanteil für die erstgenannte Immobilienklasse ein im langjährigen Vergleich eher schwächeres Abschneiden bedeutet, das vor allem durch Angebotsmangel im stark gefragten Lebensmittelfachmarktsegment verursacht wird, ist das Ergebnis für Industrie- und Logistikimmobilien ein Beleg für deren Etablierung als bedeutendes Investmentprodukt. Vor allem Objekte des Light-Industrial-Bereichs sind gefragter denn je. Nach einem eher schwachen Abschneiden 2017 mit rund 2 Prozent Marktanteil sind Gesundheits- und Sozialimmobilien in den ersten sechs Monaten dieses Jahres wieder erstarkt und bringen es auf über 6 Prozent. Dazu trägt auch das bereits erwähnte Klinikpaket bei.

### **Anteil ausländischer Investoren bei deutlich über 40 Prozent**

Im ersten Halbjahr 2018 gingen 10,6 Milliarden Euro bzw. 42 Prozent des Transaktionsvolumens auf das Konto ausländischer Investoren. In den TOP 7-Märkten lag der Anteil mit 45 Prozent sogar noch leicht darüber. Im Vergleich zum heimischen Kapital dominiert internationales Kapital bei Großdeals mit einer Anlagesumme von über 100 Millionen Euro und vereint 60 Prozent des gesamten Transaktionsvolumens auf sich. Zu den größten Nationen zählen die USA mit 2,3 Milliarden Euro (9 Prozent Marktanteil) sowie Singapur und Großbritannien mit jeweils 1,4 Milliarden Euro (6 Prozent Marktanteil).

Zunehmende Unsicherheiten über das weltweite Wirtschaftswachstum angesichts eines drohenden Handelskonfliktes, Brexit und schwächelnden Schwellenmärkten sowie einer steigenden Zahl politischer Krisenherde festigen den Status Deutschlands als sicherer Anlagehafen. Gleichzeitig zementiert die bis spätestens Herbst 2019 fortgesetzte Nullzinspolitik der EZB den Liquiditätsdruck bei den institutionellen Anlegern. Das beeinflusst auch inländische Investoren, die im Berichtszeitraum 14,5 Milliarden Euro bzw. 58 Prozent des Transaktionsvolumens im Heimatmarkt platzierten.

Asset Manager, die auch häufig im Auftrag ausländischer Kapitalgeber den deutschen Markt nach attraktiven Anlagen durchforsten, stehen zur Jahresmitte 2018 erneut an der Spitze der Käufergruppen (6,6 Milliarden Euro bzw. 26 Prozent Marktanteil). Es folgen offene Immobilien- und Spezialfonds (4,4 Milliarden Euro bzw. 18 Prozent Marktanteil), die mit Renditen von 2,5 bis 3,0 Prozent einen ungebremsten Zufluss an Anlegergeldern zu verzeichnen haben und zum Teil wieder Aufnahmestopps verhängen. Auf der Verkäuferseite bleiben Projektentwickler als wichtigster Lieferant knapper Topobjekte mit 5,0 Milliarden



Euro Anlagesumme bzw. einem Volumenanteil von 20 Prozent unangefochten an der Spitze.

### **Renditen im zweiten Quartal in Folge nahezu unverändert**

Die Renditen haben sich seit Jahresbeginn überwiegend auf dem erreichten niedrigen Niveau verfestigt. Das Gefüge zwischen den sieben Investmenthochburgen ist damit auch weitestgehend unverändert geblieben. Trotz weiter schrumpfender Leerstandsdaten im Bürosegment blieb eine weitere Kompression der Renditen aus. Die höchsten Preise für Büroimmobilien werden demnach in Berlin und München mit einer Spitzenrendite von 3,20 Prozent gezahlt. Mit 3,30 Prozent folgen Frankfurt und Hamburg sowie Düsseldorf und Stuttgart mit jeweils 3,50 Prozent. Die Schwabenmetropole zeigte mit 30 Basispunkten angesichts des herrschenden Angebotsmangels die einzige Renditekompression im Beobachtungszeitraum. Köln beschließt mit 4,00 Prozent die Renditespanne von 80 Basispunkten. Bei Einzelhandelsobjekten in Bestlagen der sieben Vergleichsstädte wurde keine Veränderung der Spitzenrendite registriert. Am unteren Ende der mit 50 Basispunkten recht kleinen Renditedifferenz liegen München und Frankfurt mit 2,80 Prozent, am oberen Ende die Rheinmetropolen Düsseldorf und Köln mit 3,30 Prozent.

Gegenüber anderen risikoarmen Anlageklassen, insbesondere den zehnjährigen Bundesanleihen mit derzeit knapp 0,5 Prozent Rendite, bleiben Gewerbeimmobilien mit einem „Risikoaufschlag“ von rund 250 bis 350 Basispunkten weiterhin attraktiv. Dass trotz Abwärtskorrekturen bei der Konjunkturprognose zahlreicher Wirtschaftsforschungsinstitute auch für das nächste Jahr ein BIP-Wachstum Deutschlands von immer noch 1,8 Prozent vorhergesehen wird, begründet die Erwartung eines weiterhin äußerst niedrigen Niveaus der langlaufenden Staatspapiere. Gleichzeitig ist sie die Grundlage für einen soliden Vermietungsmarkt, der die Akzeptanz hoher Kaufpreise unterstützt.

### **Ausblick: Dynamik am Investmentmarkt bleibt auf Kurs**

„Die von uns erwartete hohe Dynamik am deutschen Investmentmarkt bleibt auf Kurs. Wir gehen weiterhin von einem Gesamtjahresergebnis von mindestens 55 Milliarden Euro aus. Weitere große Tickets warten in der zweiten Jahreshälfte auf den Abschluss und befeuern die Jagd auf den Vorjahresrekordwert von 57,3 Milliarden Euro“, prognostiziert **Leube**.



### Deutsche Investmentzentren im Vergleich (jeweils Stand 1. Halbjahr)

	Deutschland	Berlin	Düsseldorf	Frankfurt	Hamburg	Köln	München	Stuttgart
Transaktionsvolumen in Mio. € 2018	<b>25.110</b>	<b>2.653</b>	<b>1.100</b>	<b>3.169</b>	<b>2.075</b>	<b>630</b>	<b>3.686</b>	<b>856</b>
Transaktionsvolumen in Mio. € 2017	25.896	3.017	750	2.117	1.251	880	2.243	611
Veränderung im Vgl. zum Vorjahr	-3 %	-12 %	47 %	50 %	66 %	-28 %	64 %	40 %
Größte Investorengruppe in Prozent	Vermögensverwalter (Asset/ Fund Manager) 26 %	Vermögensverwalter (Asset/ Fund Manager) 48 %	Offene Immobilienfonds / Spezialfonds 22 %	Vermögensverwalter (Asset/ Fund Manager) 29 %	Pensionskassen / Pensionsfonds 31 %	Opportunity Fonds / Private Equity Fonds 28 %	Geschlossene Immobilienfonds 17 %	Vermögensverwalter (Asset/ Fund Manager) 30 %
Größte Verkäufergruppe in Prozent	Projektentwickler / Bauträger 20 %	Vermögensverwalter (Asset/ Fund Manager) 25 %	Projektentwickler / Bauträger 26 %	Projektentwickler / Bauträger 19 %	Projektentwickler / Bauträger 41 %	Banken 22 %	Offener Immobilienfonds / Spezialfonds 17 %	Projektentwickler / Bauträger 16 %
Wichtigste Immobilienart	Büro 45 %	Büro 47 %	Büro 61 %	Büro 87 %	Büro 65 %	Büro 49 %	Büro 63 %	Büro 54 %
Spitzenrendite Büro		3,20%	3,50%	3,30%	3,30%	4,00%	3,20%	3,50%
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](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)