

Pressemitteilung

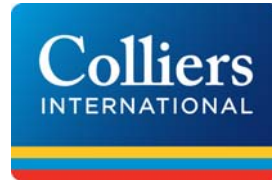
Colliers International: Immobilieninvestitionen aus EMEA steigen, Kapital aus Übersee mit zunehmender Core-Orientierung

- Zweite Colliers-Analyse zu Umfang und Risikoprofil internationaler Kapitalströme mit Ziel Deutschland
- Internationales Kapital vor allem von Zuflüssen aus dem EMEA-Raum befeuert, asiatische Kapitalströme binnen Jahresfrist halbiert
- Amerikanische Investoren zunehmend core-orientiert bzw. deutsche und europäische Anleger vermehrt im Core-Plus-Segment aktiv
- Internationales Kapital dominiert bei Großtransaktionen



Frankfurt/Main, 30. Oktober 2018 – Laut Colliers International wurden in den ersten neun Monaten des Jahres deutsche Gewerbeimmobilien für 42,1 Milliarden Euro gehandelt, das sind 9 Prozent mehr als im gleichen Zeitraum des Rekordjahres 2017. In Folge dessen wird vor dem umsatzstärksten vierten Quartal die Erwartung bezüglich eines neuerlichen Rekordjahresabschlusses für 2018 mit 60 Milliarden Euro immer realistischer.

Matthias Leube MRICS, CEO bei Colliers International Deutschland: „Prägend waren im bisherigen Jahresverlauf vor allem großvolumige Einzeltransaktionen in den liquiden Investmentzentren unseres Landes. Vor allem im dritten Quartal



erreichte diese Entwicklung einen Höhenpunkt. Bei Deals ab 250 Millionen Euro aufwärts waren verstärkt ausländische Investoren auf der Käuferseite zu finden. Während auf den Gesamtmarkt bezogen heimische Anleger mit 60 Prozent das Marktgeschehen dominierten, ist in der Kategorie der Megadeals ab 250 Millionen Euro fast umgekehrt ein Anteil von 58 Prozent ausländischen Kapitals zu finden. Die von deutschen Vermögensverwaltern im Auftrag von internationalen Investoren vollzogenen Transaktionen, die nicht immer vollständig am Markt bekannt gemacht werden, sind darin noch nicht enthalten.“

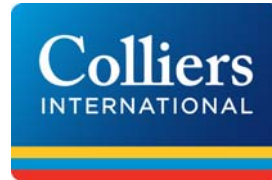
Das nachweislich von ausländischen Investoren platzierte Volumen belief sich in den ersten neun Monaten des Jahres auf 16,7 Milliarden Euro, was einem Anteil von 40 Prozent des Gesamtvolumens und damit 7 Prozentpunkte weniger als im Vorjahr entspricht.

Kapitalströme innerhalb der Region EMEA mit deutlichem Zuwachs

Aufgegliedert nach Weltregionen stammt der mit 24 Prozent größte Anteil ausländischen Kapitals – wie schon in den Vorjahren – aus EMEA (Europa, Naher Osten, Afrika). Der Zustrom während des Berichtszeitraums belief sich auf rund 10 Milliarden Euro und ist damit – entgegen dem Gesamttrend aller Cross-Border-Investments mit Ziel Deutschland – um 19 Prozent höher als 2017. Nach Österreich, das vor allem durch die anteilige Übernahme eines 59 Kaufhof-Immobilien umfassenden Paketes im Wert von rund 2 Milliarden Euro die Ländergruppe anführt, liegt Großbritannien mit einem Volumen von 1,7 Milliarden Euro auf Rang 2. Als „Gatekeeper“ erwerben insbesondere britische Asset Manager im Auftrag außereuropäischer Investoren deutsche Immobilien. Steigende Preise und Produktknappheit hierzulande veranlassen dabei immer mehr Anleger, im „build to core“-Segment aktiv zu werden und zumindest überschaubare Risiken in Kauf zu nehmen.

Christian Kadel, Head of Capital Markets bei Colliers International: „Auch die Mitnahme von erwarteten Mietpreissteigerungen gewinnt als Ankaufsargument an Bedeutung. Vor allem im Bürosegment lassen teilmarktspezifische Steigerungen im zweistelligen Prozentbereich hohes Potential für die Zukunft erwarten. In diesem Zusammenhang ist der Kauf von Objekten mit kürzeren Mietvertragslaufzeiten als noch vor ein paar Jahren zu beobachten.“

Insgesamt hat sich der Anlageschwerpunkt aus der EMEA-Region stammender Investoren, der 2017 noch mit 47 Prozent bei Core-Objekten lag, massiv in den



Core Plus-Bereich verschoben. Hier wurden im bisherigen Jahresverlauf 60 Prozent des Anlagevolumens allokiert. Neben Büroobjekten sowie Industrie- und Logistikobjekten rücken alternative Assetklassen, denen man aufgrund von Megatrends wie demographischem Wandel und Digitalisierung besondere Zukunftschancen einräumt werden (Gesundheits- und Pflegeimmobilien, Data Center etc.), zunehmend in den Fokus der Anleger.

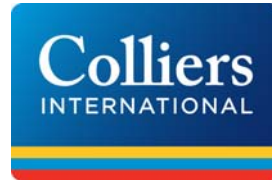
Sicherheitsbestreben amerikanischer Investoren nimmt deutlich zu

Aus der Region Americas flossen zwischen Januar und September 4 Milliarden Euro in den Kauf deutscher Gewerbeimmobilien, was einem deutlichen Rückgang von 18 Prozent bzw. 900 Millionen Euro gegenüber der Vorjahresperiode entspricht. Dabei stellen die USA mit 3,6 Milliarden Euro erneut die in Deutschland aktivste Einzelnation überhaupt dar. Die Reife des eigenen Heimatmarktes, restriktivere Finanzierungsbedingungen seitens der Banken und das erreichte Preisniveau in den Top Märkten des Landes lassen den Blick weiterhin über den Ozean schweifen.

Kadel: „In New York werden in der Spitze für den Quadratmeterkaufpreis Bürofläche 60.000 Euro und mehr gezahlt, in Deutschland dagegen rund 13.000 Euro. Angesichts der Wahrnehmung von Deutschland als moderat bepreisten und sicheren Investmenthafen lässt sich das ungebremste Interesse US-amerikanischer Investoren erklären.“

Kanadische Anleger haben gegenüber dem Vorjahr mit 535 Millionen Euro nur noch halb so viel investiert. **Leube:** „Diesen Rückgang sehen wir nur als Verschnaufpause. Der kanadische Markt bietet trotz seiner territorialen Größe ein nur vergleichsweise begrenztes Core-Produktangebot, so dass Investoren, die eine globale Anlagestrategie bei gleichzeitig starker Sicherheitsorientierung verfolgen, weiterhin den Fokus auf Europa und seine Kernmärkte Deutschland, Frankreich und Großbritannien legen.“

Auch wenn im Vergleich der drei Weltregionen das Risikoprofil der Investoren aus Americas wie schon 2017 am ausgewogensten ist, ist eine höhere Risikoaversität gegenüber dem Vorjahr festzustellen. In diesem Jahr vereinten in Deutschland getätigte Investments im Core-Bereich mit 39 Prozent den größten Anteil auf sich – ein Plus von 9 Prozentpunkten. Der Anteil von Value-Add-Produkten oder opportunistischen Investitionen sank um 11 Prozentpunkte.



Kapitalausfuhrkontrollen Chinas sorgten für Halbierung asiatischen Kapitals, australische Fonds auf dem Sprung

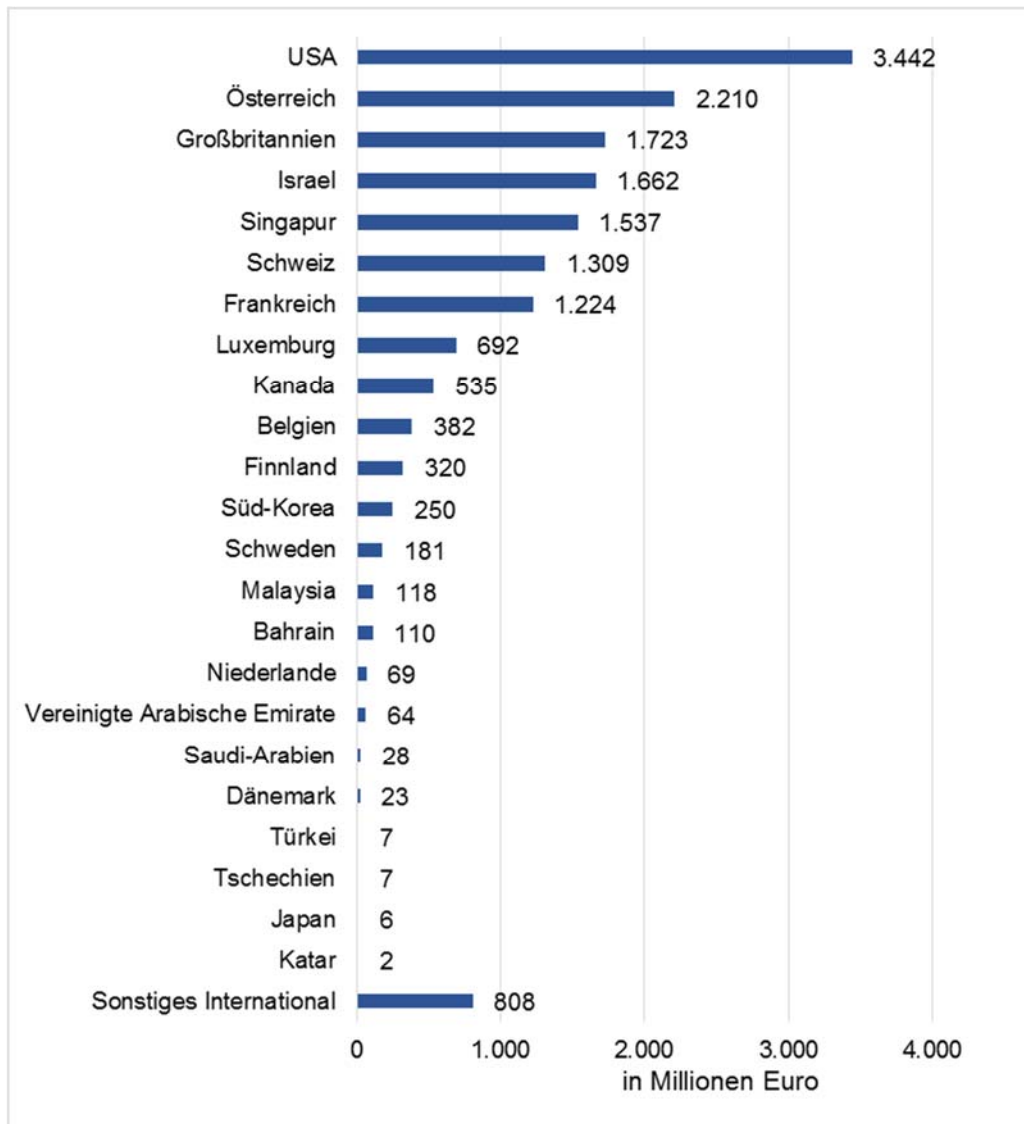
Um über 50 Prozent ist das Anlagevolumen aus der Region APAC gesunken, der die Staaten Asiens und der Pazifik-Region mit Japan und Australien angehören. Statt 3,9 Milliarden Euro in den ersten neun Jahren des Vorjahres wurden nur noch 1,9 Milliarden Euro in Deutschland zwischen Januar und September 2018 allokiert. Der Marktanteil liegt damit bei 4,5 Prozent. Vor allem Anleger aus Südkorea haben sich in diesem Jahr bislang rar gemacht, Institutionelle chinesische Investoren sind seit Jahresbeginn noch gar nicht am deutschen Gewerbeimmobilienmarkt in Erscheinung getreten. **Kadel:** „Dies ist unzweifelhaft das Resultat von politischen Weichenstellungen und verschärften Kapitalausfuhrkontrollen.“ Singapur als größte in Deutschland aktive asiatische Nation hat im Gegenzug binnen Jahresfrist sein Anlagevolumen auf 1,5 Milliarden Euro verdreifacht. Steigende Kapitalzufüsse werden angesichts intensiver Marktsondierungen von mit hoher Liquidität ausgestatteter Staats- und Pensionsfonds auch aus Australien erwartet.

„Dass Deutschland angesichts seiner politischen und wirtschaftlichen Stabilität Investoren insbesondere im Radar von APAC-Investoren bleiben wird, lässt sich auch mit deren außerordentlich hoher Risikoaversion begründen. „Auch wenn der Anteil von Value-Add und opportunistischen Investitionen von 3 Prozent auf 8 Prozent stieg, bleibt die Core/Core Plus-Orientierung mit 92 Prozent am ausgeprägtesten im Vergleich der drei untersuchten Geberregionen“, konstatiert **Kadel**.

Ausblick: Ausländisches Engagement wird zum Jahresende zunehmen

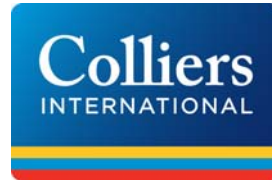
Matthias Leube: „Ausländische Investoren sind weiter hochgradig an deutschen Gewerbeobjekten interessiert. Die niedrigen Anfangsrenditen für Core-Objekte werden vor allem in den TOP 7-Städten aufgrund der äußerst robusten Rahmenbedingungen an den Vermietungsmärkten von den Investoren akzeptiert. Eine weitere signifikante Renditekompression ist trotz anhaltend hoher Liquiditätsreserven und dem Fortbestand der Null-Zins-Politik nicht zu erwarten. Letztere wird den Anlagedruck von Investoren aus der Eurozone weiter aufrechterhalten und nach Deutschland bringen, das als Stabilitätsanker letztlich weltweit geschätzt wird. Unserer Einschätzung zu Folge wird sich der Anteil des ausländischen Kapitals am Gesamtinvestmentmarkt bis zum Jahresende noch auf knapp unter 50 Prozent erhöhen.“

Transaktionsvolumen ausländischer Investoren in Deutschland Q1-3 2018



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 13.000 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
Colliers International Deutschland GmbH
T +49 69 719 192-0
matthias.leube@colliers.com

Christian Kadel FRICS
Head of Capital Markets Germany
Colliers International Deutschland GmbH
T +49 69 719 192-0
christian.kadel@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