

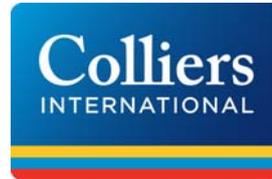
Pressemitteilung

Colliers International: Vielversprechender Jahresauftakt auf dem deutschen Investmentmarkt mit Aussicht auf mehr

- **Transaktionsvolumen des Jahresauftaktquartals überschreitet im dritten Jahr in Folge 10-Milliarden-Euro-Marke**
- **Großvolumige Einzeldeals in Berlin und abseits der TOP 7 beflügeln Investmentvolumen**
- **Portfolien bislang von untergeordneter Bedeutung**
- **Prall gefüllte Dealpipeline deutet auf erneut überdurchschnittliches Jahr hin**
- **Insgesamt Konsolidierung der Renditen auf niedrigem Niveau, weitere Kompression bei Industrie- und Logistikimmobilien**

Frankfurt/Main, 3. April 2019 – Beim Vergleich der Jahresauftakt quartale wurde 2019 zum dritten Mal in Folge die 10-Milliarden-Euro-Marke deutlich überschritten. Insgesamt wechselten laut Colliers International zwischen Januar und März Gewerbeimmobilien für 11,3 Milliarden Euro den Besitzer – das sind rund vier Prozent weniger als im sehr starken Vorjahresquartal, aber 46 Prozent mehr als im 10-Jahresdurchschnitt für diesen Zeitraum.

Matthias Leube, CEO bei Colliers International Deutschland: „Auch 2019 bestehen die günstigen Rahmenbedingungen, die diese lang andauernde Boomphase flankieren, am deutschen Investmentmarkt fort. Seit Jahresende haben sich die Anlagevorteile der Assetklasse Immobilien in Deutschland sogar noch verbessert. So hat die EZB eine Anhebung der Leitzinsen für dieses Jahr bereits ausgeschlossen. Der negative Einlagenzinssatz, der institutionelle Investoren für das Parken von Liquiditätsreserven auf den Konten der EZB ‘bestraft’, bleibt weiterhin bestehen. Der Zinssatz für zehnjährige Bundesanleihen ist trotz deutlich eingetrübter Wachstumsaussichten der deutschen Wirtschaft im März zwischenzeitlich ins Minus gerutscht und stützt die Attraktivität von Immobilieninvestments als vergleichsweise risikoarme Anlagealternative. Gleichzeitig wirkt die kürzlich verkündete Aussetzung weiterer Zinsanhebungen durch die FED einer erwarteten Umlenkung der Kapitalströme über den Atlantik

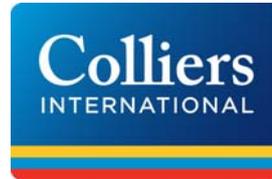


entgegen. Dank des soliden deutschen Arbeitsmarktes und einer starken Binnenkonjunktur können sich auch die Vermietungsmärkte ein Stück weit der weltweiten konjunkturellen Abkühlung entziehen, was vor allem ausländische Investoren nach Deutschland lockt. Auch wenn bei tatsächlichem Eintritt befürchteter exogener Schocks wie einem ungeordneten Brexit, der Verschärfung von internationalen Handelskonflikten oder einer eskalierenden Staatsschuldenkrise in Italien mit spürbaren Wachstumseinbußen in Deutschland zu rechnen sein wird, sind diese mit üblichem Nachlauf frühestens ab dem nächsten Jahr am Immobilienmarkt zu spüren. Bislang ist mit Beendigung des Anleihekaufprogramms zum Dezember 2018 zwar der Einstieg in den Ausstieg der expansiven Geldpolitik eingeleitet worden, die Wiedereinführung von Langfristendern für Banken ist allerdings eine Maßnahme, um die Wirtschaft und unternehmerische Investitionen weiterhin mit ausreichend Liquidität versorgen zu können.“

Sechs Einzeldeals mit über 250 Millionen Euro Volumen führen Transaktionsliste an

Nicht nur hinsichtlich der Dynamik am Investmentmarkt, sondern auch bezüglich der Anlagestrukturen setzten sich zahlreiche Trends aus 2018 fort. Zwischen Januar und März dieses Jahres entfielen 9,9 Milliarden Euro und damit 88 Prozent des Transaktionsvolumens auf Einzeldeals. Portfolien spielten mit 1,4 Milliarden Euro bzw. 12 Prozent Marktanteil eine untergeordnete Rolle. Im Vorjahr betrug der Anteil immerhin noch 22 Prozent – ein Wert, der auch schon deutlich unter dem langjährigen Schnitt lag.

Entsprechend wurde im ersten Quartal 2019 die Transaktionsliste von sechs Einzeldeals angeführt, die jeweils ein Volumen von über 250 Millionen Euro aufwiesen. Der größte Abschluss wurde mit der Oberbaum City in Berlins dynamischen Teilmarkt Mediaspree registriert. Blackstone und Quincap Investment kauften den Bürokomplex für knapp 500 Millionen Euro von HVB Immobilien. Mit dem Ensemble aus Pressehaus am Alexanderplatz und dem geplanten Neubau „New Podium“ war ein weiterer Großtransfer aus Berlin ganz oben auf dem Treppchen. Hinter der mit rund 365 Millionen Euro bezifferten Transaktion stehen GEG German Estate Group als Käufer und Tishman Speyer als Verkäufer. Abseits der TOP 7 ist der Verkauf des ersten Moduls des in Bau befindlichen Erlanger Siemens Campus hervorzuheben. Union Investment erwarb das Objekt im Auftrag verschiedener Pensionsfonds im Rahmen eines Clubdeals.



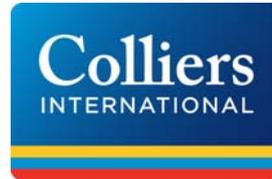
Erst auf dem siebten Platz der Transaktionsliste ist ein Portfolio zu finden. Dabei handelt es sich um den Verkauf einer Mehrheitsbeteiligung an drei Fachmarkt- bzw. Einkaufszentren der Adler Real Estate-Tochter Brack Capital an ein britisches Family Office für rund 181 Millionen Euro. Mehr dürfte Kühne & Nagel der Verkauf der 32 deutschen Kühlhäuser aus dem deutsch-dänischen Paket „Projekt Coldplay“ eingebracht haben. Das Kaufvolumen verteilt sich allerdings auf zwei unterschiedliche Käufer – 25 Objekte gingen an den von Tristan verwalteten Immobilienfonds CPP 5 LL, sieben weitere dieser Logistikobjekte übernahm Barings.

Bei Portfolien dominieren Industrie- und Logistik- vor Einzelhandelsimmobilien, bei Einzeldeals Büroobjekte

Insgesamt dominierten bei den Portfolioverkäufen Pakete mit Industrie- und Logistikimmobilien (46 Prozent), gefolgt von Einzelhandelsimmobilien (34 Prozent), insbesondere von Fachmärkten und Fachmarktzentren mit Lebensmittelschwerpunkt. Auch Pflegeimmobilien sind mit 15 Prozent stark vertreten, Büroimmobilien dagegen mit rund 3 Prozent so gut wie kaum. Bei den Einzeldeals hingegen stellt diese Assetklasse mit 57 Prozent die klare Mehrheit. Insgesamt bleiben Büros mit 5,7 Milliarden Euro bzw. einem Marktanteil von 51 Prozent die beliebteste Nutzungsart, gefolgt von Einzelhandelsobjekten mit 2,0 Milliarden Euro bzw. einem Marktanteil von 18 Prozent und Industrie- und Logistikimmobilien mit 1,1 Milliarden Euro bzw. 10 Prozent Marktanteil.

„Auch damit setzten sich die Anlagetrends aus dem vergangenen Jahr fort. Auffällige Abweichungen zeigen sich in den ersten drei Monaten des Jahres allerdings bei der räumlichen Verteilung des Transaktionsvolumens, das 2018 eine starke Fokussierung auf die sieben größten Investmentzentren des Landes aufwies“, beobachtet **Christian Kadel**, Head of Capital Markets bei Colliers International. „Zwar wurden im ersten Quartal 2019 dort immerhin 5,6 Milliarden Euro bzw. 49 Prozent des deutschen Transaktionsvolumens allokiert. Gegenüber dem Allzeitrekord aus dem Vorjahresvergleichsquarter entspricht dies allerdings einem Minus von 25 Prozent.“

Berlin mit Allzeitrekord, die übrigen TOP 6 verzeichnen eher ruhigen Jahresauftakt



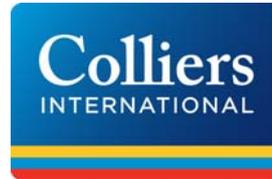
Mit Ausnahme von Berlin, das sich mit 2,7 Milliarden Euro und dem damit in der Stadt höchsten je zwischen Januar und März registrierten Transaktionsvolumen an die Spitze der TOP 7 setzte, sind die übrigen sechs Metropolen eher ruhig in das neue Jahr gestartet. Keine von ihnen knackte die 1-Milliarde-Euro-Marke. Vorjahres-Erster München, der vor einem Jahr das Ausnahmeergebnis von 2,3 Milliarden Euro vorlegte, landete mit 619 Millionen Euro auf Rang 2. Frankfurt, 2018 geprägt von spektakulären Hochausverkäufen, lag Ende März mit 602 Millionen Euro auf Rang 3. Lediglich Köln schaffte im Vorjahresvergleich ein Plus von 9 Prozent und ein Volumen von 380 Millionen Euro – etwas mehr als die Nachbarstadt Düsseldorf mit 370 Millionen Euro. Hamburg liegt mit 485 Millionen Euro im Mittelfeld, Stuttgart erzielte 406 Millionen Euro.

Kadel: „Das aktuelle Ergebnis interpretieren wir als Ruhe vor dem Sturm. So verfügt Frankfurts Dealpipeline derzeit über gleich zwei großvolumige Objekte jenseits der Halbe-Milliarden-Euro-Grenze. Auch in Düsseldorf und München wird über mehrere Objekte im mittleren dreistelligen Millionen-Euro-Bereich verhandelt. Um so erfreulicher ist daher, dass das dynamische Transaktionsgeschehen außerhalb der Investmentzentren zu dem schon jetzt herausragenden deutschlandweiten Ergebnis beigetragen hat und die breite Verankerung des derzeitigen Booms belegt. Diesen Trend werden im Jahresverlauf auch großvolumige Portfolien, die derzeit einen Käufer suchen, fortführen.“

Mit ausstehenden Big Tickets auch internationales Kapital noch ausbaufähig

„Luft nach oben besteht auch weiterhin bei den Kapitalzuflüssen aus internationalen Quellen. Im ersten Quartal 2019 wurden von ausländischen Investoren 4,1 Milliarden Euro investiert, das sind 37 Prozent des gesamten Transaktionsvolumens. Mit der Zunahme von bevorzugten Big Tickets in den TOP 7 wird sich dieser Wert sicher noch erhöhen“, prognostiziert **Leube**. In den sieben Investmentzentren sind schon jetzt 45 Prozent des Anlagevolumens auf internationales Kapital zurückzuführen. Wertet man nur die Deals in der Größenordnung ab 100 Millionen Euro aufwärts aus, so liegt die Ausländerquote noch etwas höher bei 50 Prozent.

Nach Anlagenationen folgen auf Deutschland mit 7,0 Milliarden Euro (62 Prozent Marktanteil) die traditionell bedeutenden Länder USA mit 1,5 Milliarden Euro (13 Prozent), Großbritannien mit 855 Millionen Euro (8 Prozent) und Frankreich mit



503 Millionen Euro (4 Prozent). Nennenswerte Investitionen aus dem asiatisch-pazifischen Raum wurden in den vergangenen drei Monaten nicht registriert.

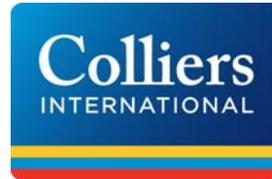
Wenig Neues zu beobachten gab es beim Verkäufer-/Käuferprofil. Hauptakteure bleiben in der aktuellen Marktsituation Asset- und Fondsmanager. Vor allem auf der Investorenseite wurden durch diese Branche 2,8 Milliarden Euro bzw. 25 Prozent des Kapitals platziert, offene Immobilien- und Spezialfonds folgen unmittelbar mit 2,3 Milliarden Euro bzw. 21 Prozent. Projektentwickler stehen mit 3,6 Milliarden Euro bzw. 32 Prozent Marktanteil weiter unangefochten an der Spitze der Verkäuferbranchen, Asset- und Fondsmanager rangieren mit 1,5 Milliarden Euro (14 Prozent) sowie Corporates/Eigennutzer mit 1,4 Milliarden Euro (12 Prozent) dahinter.

Weitestgehend stabiles Renditegefüge, Lager- und Logistikkimmobilien setzen Renditekompression fort

Das Gefüge der Bruttoanfangsrenditen von Spitzenobjekten bleibt über die meisten Assetklassen hinweg stabil. In den TOP 7 wurden aufgrund besonderer Produktknappheit nur in Köln bei Büros weitere Renditekompressionen beobachtet. Die Spanne zwischen den Investmenthochburgen ist auf 50 Basispunkte zusammengeschrumpft und erreicht mit 3,00 Prozent in München den niedrigsten, mit 3,50 Prozent in Düsseldorf und Köln den höchsten Wert. „Die Akzeptanz des historisch hohen Preisniveaus ist angesichts des robusten Vermietungsmarktes weiterhin gegeben“, so **Kadel**. „Angesichts der beobachtenden Investmentdynamik außerhalb der Toplagen der Investmentzentren ist allerdings perspektivisch in B-Lagen der A-Städte sowie in B- und C-Städten von Renditekompressionen auszugehen.“

Bei den Einzelhandelsimmobilien sind Renditen für Top-Objekte in 1a-Lagen der Investmenthochburgen weiterhin stabil und reichen von 2,75 Prozent in München bis 3,30 Prozent in Köln. Freistehende Fachmärkte erbringen mit um die 5,00 Prozent deutlich höhere Renditen. Fachmarktzentren mit Lebensmittelschwerpunkt unterschreiten bisweilen diese Grenze deutlich und liegen damit teilweise unter dem Renditeniveau von Einkaufszentren außerhalb der Investmenthochburgen, wo mittlerweile Renditesteigerungen zu beobachten sind.

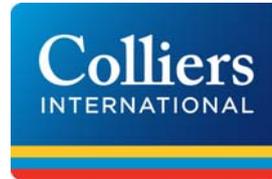
Unter dem Einfluss steigenden Nachfragedrucks sind bei Logistikkimmobilien, insbesondere aber auch bei Light-Industrial-Objekten Renditereduktionen noch nicht



zum Stillstand gekommen. Für Logistikobjekte der neuesten Generation in den gefragten Investmenthubs werden Bruttospitzenrenditen von 4,40 Prozent gezahlt.

Ausblick: Hochphase des Zyklus hält 2019 noch an

Leube: „Die Hochphase im aktuellen Immobilienzyklus wird auch 2019 anhalten. In den sieben Investmenthochburgen des Landes ist die Aussicht auf steigende Transaktionsvolumina durch bevorstehende Großabschlüsse gegeben. Der Boom ist aber auch, wie der Jahresauftakt zeigt, in der Fläche verankert. Eine eventuelle Materialisierung aller extern getriebenen ökonomischen Abwärtsrisiken, die den derzeit sehr robusten Vermietungsmarkt ausbremsen könnten, sehen wir für dieses Jahr noch nicht. Wir fühlen uns daher weiterhin mit der Prognose eines Transaktionsvolumens knapp unter dem vorjährigen Allzeitrekord von 60 Milliarden Euro wohl.“



Deutsche Investmentzentren im Vergleich (jeweils Stand 1. Quartal)

	Deutschland	Berlin	Düsseldorf	Frankfurt	Hamburg	Köln	München	Stuttgart
Transaktionsvolumen in Mio. € 2019	11.272	2.710	370	602	485	380	619	406
Transaktionsvolumen in Mio. € 2018	11.791	1.143	400	1.425	1.244	350	2.330	538
Veränderung im Vgl. zum Vorjahr	-4 %	137 %	-8 %	-58 %	-61 %	9 %	-73 %	-25 %
Größte Investorengruppe in Prozent	Vermögensverwalter (Asset/Fund Manager) 25 %	Vermögensverwalter (Asset/Fund Manager) 53 %	Immobilien AGs 38 %	Vermögensverwalter (Asset/Fund Manager) 20 %	Projektentwickler / Bauträger 52 %	Pensionskassen / Pensionsfonds 37 %	Vermögensverwalter (Asset/Fund Manager) 27 %	Versicherungen 69 %
Größte Verkäufergruppe in Prozent	Projektentwickler / Bauträger 32 %	Vermögensverwalter (Asset/Fund Manager) 61 %	Opportunity Fonds / Private Equity Fonds 38 %	Vermögensverwalter (Asset/Fund Manager) 43 %	Projektentwickler / Bauträger 22 %	Projektentwickler / Bauträger 38 %	Projektentwickler / Bauträger 48 %	Opportunity Fonds / Private Equity Fonds 69 %
Wichtigste Immobilienart	Büro 51 %	Büro 78 %	Büro 66 %	Büro 75 %	Büro 57%	Büro 59 %	Büro 55 %	Einzelhandel 69 %
Spitzenrendite Büro		3,10%	3,50%	3,30%	3,20%	3,50%	3,00%	3,40%
Spitzenrendite Einzelhandel		3,10%	3,20%	2,80%	3,20%	3,30%	2,75%	3,10%
Spitzenrendite Industrie/Logistik		4,40 %						

Quellen: Colliers International Deutschland

Gewerbliches Transaktionsvolumen in Deutschland (in Milliarden Euro)

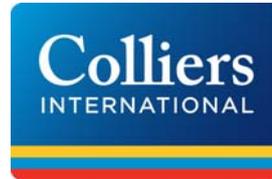


Weitere Informationen zu Colliers International Deutschland:

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 14.000 Experten in 68 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