

Fettes Investmentjahr

2016

AUTHOR: FRANK KOSCHING
AND BETTINA STEMIG

2016 verspricht ein fettes Investmentjahr zu werden. Nach den Börsenturbulenzen zu Jahresbeginn steht für Investoren fest, dass ein Anlageportfolio mit einem tragbaren Mix aus Rendite und Risiko nicht am Immobilienmarkt vorbei kommt. Und da ist Deutschland derzeit der Investitionsstandort Nummer 1. Im vergangenen Jahr waren die

2016 promises to be a major year of investments. After the market turbulence at the beginning of the year, for investors it is certain that an investment portfolio with an acceptable mix of return and risk on the property market cannot be ignored and with that Germany is currently the number one investment location. Last year the Big

Major Investment Year

Big Seven mit Berlin als Leuchtturm das Top-Anlageziel mit imposanten Steigerungsraten. 55 Mrd. Euro flossen 2015 in Wohn- und Gewerbeimmobilien, eine Steigerung von über 30 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Nebenwirkungen sind dabei die starken Preisanstiege und die inzwischen stark unter Druck geratenen Renditen. Fünf Prozent gehört der Vergangenheit an, die Drei vor dem Komma wird zum Alltag. Auch für Immobiliennutzer wird es immer schwieriger, geeignete Flächen zu finden, die Leerstände sind bundesweit auf Talfahrt. Dabei rücken zuneh-

Seven with Berlin as the flagship was the top investment location with impressive growth rates. €55 billion streamed into residential and commercial property in 2015, an increase of over 30% when compared with the previous year. Effects of which include the strong price increase and the severe pressure placed on rate of return. 5% is associated with the past, and the three before the decimal point to daily routine. It is also becoming increasingly difficult for tenants to find suitable space, the vacancies are on a decline nationwide. Secondary locations in metropolises

mend B-Lagen der Metropolen in den Fokus von Mietern und Investoren. Experten rechnen mit einer kraftvollen Fortsetzung dieses Trends in 2016, mit einem Transaktionsvolumen von deutlich mehr als 50 Mrd. Euro. Selbst die 60 Mrd. Euro Marke rückt in den realistischen Bereich.

Investoren sprühen über

Das Transaktionsvolumen auf dem deutschen Investmentmarkt hat den höchsten Wert seit acht Jahren erreicht! Deutschland steht auf Platz 3 der Investorenzielländer, 51 Prozent der institutionellen Investoren wollen hierzulande einkaufen. Das verrät die neue Colliers-Studie Global Investor Outlook (GIO) für 2016. Klare Ansage: 52 Prozent wollen im kommenden Jahr ihre Immobilieninvestitionen sogar noch erhöhen. Doch das hat nicht nur positive Auswirkungen: Bereits im vierten Quartal 2015 konnten praktisch durchgängig Renditerückgänge festgestellt werden. JLL hat im deutschen Büroimmobiliensegment ein Minus von sieben Punkten bei den Top-Renditen im Vergleich zu 2014 ermittelt; durchschnittlich errechneten die Experten einen Rückgang von gut vier Prozent. Dieser Trend hält an, wenn 2016 noch mehr Kapital in Immobilien fließt.

Auslandsinvestoren mit Appetit

Gerade Investoren aus dem Ausland bringen ihr Geld mit großem Appetit auf deutsche Immobilien ins Land. „Nicht zuletzt dank der stabilen wirtschaftlichen Basis ist Deutschland in der Gunst von internationalen Investoren weiterhin ganz oben zu finden“, erklärt Ignaz Trombello MRICS, Head of Investment bei Colliers International Deutschland. Bereits 2015 stammte rund die Hälfte des investierten Kapitals aus dem Ausland, ganz vorne mit dabei die USA und Großbritannien. Die Preise sind in Folge des Nachfrageüberhangs schon in ungeahnte Höhen geschossen. Es ist daher auch abzusehen, dass angesichts der Marktlage vor allem im Core-Segment ein Teil der Karawane weiter ziehen wird. Daher rücken bei institutionellen Investoren auch immer stärker Wachstumsmärkte in den Fokus: Aus europäischer Sicht sind dies die Niederlande, verschiedene CEE-Märkte und allen voran Spanien. Länder also, die neben der benötigten Rendite auch über ein stabiles wirtschaftliches und politisches Umfeld sowie Steigerungspotenzial verfügen.

Büroimmobilien in Top - B-Lagen im Kommen

Bei den Investoren, die in Deutschland „bleiben“, zieht die Karawane Richtung B-Lage, teilweise sogar in B-Städte. Laut JLL entfielen 2015 knapp 57 Prozent der Umsätze, rd. 31 Mrd. Euro, auf die Big Seven Berlin, Hamburg, Köln, München, Frankfurt, Düsseldorf und Stuttgart, davon wiederum 24 Mrd. Euro auf Investments in B-Lagen. Dies sind 43 Prozent mehr als im Vorjahr und zeigt hervorragend die Marktsituation in den Metropolen auf. Die zunehmenden Investments in den Top-Lagen der B-Städte zeigt in sinkenden Anfangsrenditen auch bereits erste Auswirkungen. Laut Matthias Pink, Research-

are increasingly moving into focus for lessees and investors. Experts expect a strong continuation of this trend in 2016 with a transaction volume significantly more than €50 billion. The €60 billion mark alone is in a realistic area.

Investors are overflowing

The transaction volume on the German investment market has reached its highest value in 8 years! Germany is the number 3 investment target country, 51% of the institutional investors want to buy in this country. This is revealed in the new Colliers study Global Investor Outlook (GIO) for 2016. A clear message: 52% would even like to increase their property investments in the coming years. However, this does not only have positive effects: Already in the fourth quarter of 2016, continuous decline in the rate of return could be identified. JLL has calculated a decline in the German office property segment by seven points in the top rates of return in comparison to 2014. The experts calculate an average decline of a good 4%. This trend should continue, if more capital flows into the property market in 2016.

Foreign investors with appetite

Foreign investors are bringing their money into the country with a large appetite for German property. "Thanks to the stable economic base Germany continues to be at the top, favoured by international investors" explains Ignaz Trombello MRICS, Head of Investment of Colliers International Germany. Already in 2015 about a half of the invested capital originated from abroad, with the USA and Great Britain at the forefront. The prices are due to the excess demand and have skyrocketed to unimagined levels. It is also foreseeable that in view of the market situation particularly in the core segment a part of this trend will continue. With this, emerging markets are strengthening in focus for institutional investors. From the European view these are the Netherlands, various CEE-markets and above all Spain. Countries which, along with the required rate of return, also have a stable economic and political environment as well as potential for growth.

Office properties in top secondary locations to come

For investors staying in Germany, the trend is headed towards secondary locations secondary locations partially even toward secondary cities. According to JLL the Big Seven Berlin, Hamburg, Cologne, Munich, Frankfurt, Düsseldorf and Stuttgart accounted for 57% of the turnover, approx. €31 billion, in 2015 of which €24 billion were investments in secondary locations. This is 43% more than in the previous year and excellently shows the market situation in the metropolises. The increasing investments in the top areas of secondary cities is already showing the first effects in the decreasing initial rate of returns. According to Matthias Pink, Head of Research at Savills Deutschland, the prime locations of the secondary cities are a good choice for long term orientated investors who are not operating in the triple digit million euro range because of

Leiter von Savills Deutschland, sind die A-Lagen der B-Städte für langfristig orientierte Investoren, die nicht im dreistelligen Millionen-Euro-Bereich agieren wegen der vergleichsweise hohen Anfangsrenditen eine gute Wahl. Die fundamentalen Rahmenbedingungen sind in vielen B-Städten nicht schlechter als in den A-Städten und die geringere Marktliquidität ist für Investoren mit sehr langem Anlagehorizont kein Nachteil. Große internationale Staats- und Pensionsfonds sowie Versicherungen, die derzeit besonders viel Kapital unterbringen müssen, sind dort aber

in der Regel aber nicht anzutreffen, denn das Angebot im großvolumigen Bereich ist zu beschränkt. Der Nachfrageüberhang im Core-Segment der Metropolen wird sich in 2016 daher also weiter verschärfen und letztendlich auch den Leerstandsabbau beschleunigen. Denn die Entwicklung führt auch zu einem verstärkten Andrang bei Immobilien mit „Entwicklungspotenzial“, wie es immer so schön heißt. Das Refurbishment von alten Gebäuden, die Sanierung und die Umwidmung von Gebäuden wird weiter an Bedeutung gewinnen,

um den Mangel im Core-Segment zu kompensieren.

Gute Aussichten für 2016

Die Aussichten für 2016 sind mit diesen Vorzeichen brillant. Der Transaktionsmarkt wird angesichts der Menge an Kapital im Markt nicht an Dynamik verlieren. Trombello MRICS, Head of Investment bei Colliers International Deutschland, geht davon aus, dass die jüngste Zinsentscheidung der EZB den Renditedruck auf den deutschen Investmentmarkt weiter erhöhen wird, so dass auch im nächsten Jahr von einem hohen Kapitalzufluss auf die deutschen Märkte auszugehen ist. Dabei werden steigende Transaktionsvolumina nicht nur für Deutschland, sondern für ganz Europa erwartet. Bis zu 400 Milliarden US-Dollar könnten in den nächsten Jahren an institutionellem Kapital in den globalen Immobilienmarkt fließen.

the relatively high initial rate of return. The fundamental conditions in many secondary cities are not worse than those in prime cities and the low liquidity in the market is no disadvantage for investors with a very long investment horizon. Large international state and pension funds as well as insurance companies, which currently need to secure an especially high amount of capital, are usually not to present in this situation as the offer in large volumes is limited. The excess demand in the core segment of the metropolises will further intensify in 2016 and finally accelerate the decrease in vacancies. The development also leads to an increased rush towards property with “potential for development”, as the saying goes. The refurbishment of old buildings, the renovation and the repurposing of buildings will continue to gain importance to compensate for the deficiency in the core segment

Good prospects for 2016

With these signs, the prospects for 2016 are brilliant. The transaction market will not lose its dynamic in terms of the amount of capital on the market. Trombello MRICS, Head of Investment at Colliers International Germany, supposes that the most recent decision regarding the interest rates by the ECB will further increase the pressure on the rate of return on the German investment market so that also next year a high influx of capital will emerge on the German market. With this, increased transaction volumes are not only to be expected in Germany but also for all of Europe. Up to USD\$400 billion of institutional capital could flow into the international property market in the coming years.



The demand for German commercial real estate will continue to run at an uninterrupted high level. Based on the excellent fundamental data of the German economy and the dynamic trend on the letting markets, the branch is expecting a transaction volume of around €50 billion in 2016.