

### Renditedruck sorgt für Anstieg des Fremdkapitaleinsatzes

Rund 51 Prozent der institutionellen Investoren geben Deutschland als Zielland für künftige Immobilieninvestitionen an. Damit liegt die Bundesrepublik auf Platz drei der Zielländer. Topzielländer sind die USA (79 Prozent), gefolgt vom Vereinigten Königreich (55 Prozent). Das ist das Ergebnis der Global Investor Outlook 2016 Studie von Colliers. 52 Prozent der befragten Investoren gaben an, dass sie 2016 mehr Geld in Immobilien investieren wollen, obwohl sie davon ausgehen, dass die Renditen weiter sinken werden. London und New York werden von starker asiatischer Nachfrage profitieren. Neben dem Pensionsfonds der japanischen Regierung, der mit einer Investitionssumme von anfänglich bis zu 65 Milliarden US-Dollar neu in den Markt für Gewerbeimmobilien eintreten will, verfügen die chinesischen Anleger über weitere 70 Milliarden US-Dollar, die neu investiert werden können.

Für 2016 ist davon auszugehen, dass die Schuldenaufnahme trotz der gerin-

gen Risikofreudigkeit eine wichtigere Rolle spielen wird, da die Investoren ihre Barkapitalrenditen steigern möchten. Dies gilt vor allem für Anleger aus den USA und dem Vereinigten Königreich, die 2016 deutlich mehr Schulden einsetzen wollen als im Vorjahr. Sie haben teilweise wenig realistische Renditeversprechen. Am ehrgeizigsten zeigen sich hier Anleger in den USA, von denen 40 Prozent interne Renditequoten (IRR, Internal Rate of Return) von über 16 Prozent erfüllen müssen. Es wird erwartet, dass 63 Prozent dieser Investoren auf Fremdfinanzierungen von über 51 Prozent zurückgreifen werden.

Für den deutschen Markt wird der hohe Kapitalzufluss zu anhaltendem Renditedruck führen. Neben den Topstandorten und Core-Lagen dürfte das Geld der Investoren auch in bundesweite Portfoliotransaktionen wandern. Die massive Nachfrage wird auf die Abgabebereitschaft von einigen Investoren treffen, die größere Pakete auf den Markt bringen wollen.

ber