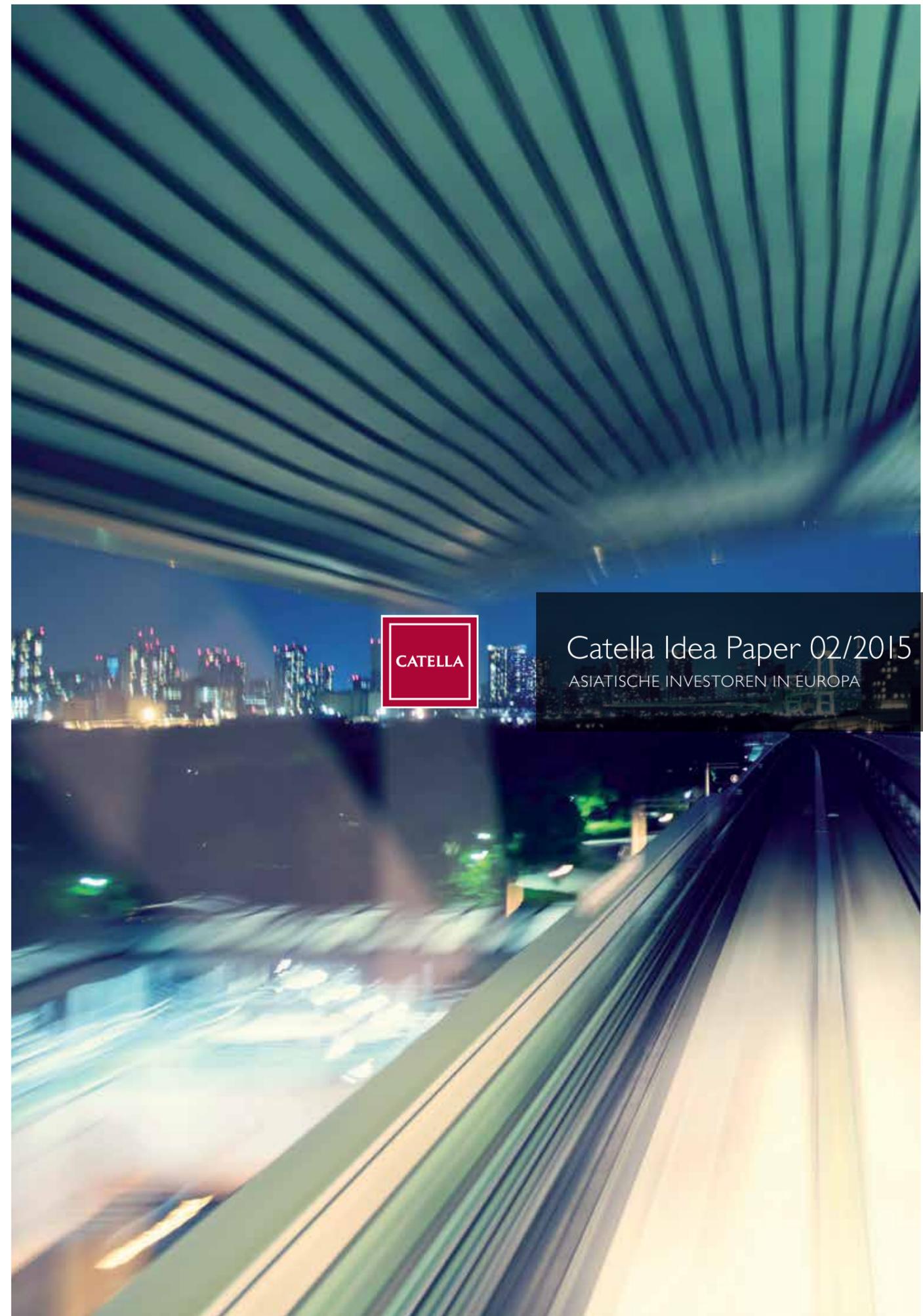




Catella Research  
Dr. Thomas Beyerle  
Mainzer Landstrasse 46  
60325 Frankfurt

[catella.com](http://catella.com)



Catella Idea Paper 02/2015  
ASIATISCHE INVESTOREN IN EUROPA

# Catella Profil



Catella ist ein europaweit führender Financial Advisor und Asset Manager, der in den Bereichen Property, Fixed-Income und Equity aktiv ist. Die große regionale Präsenz in 12 Ländern und die rund 500 Mitarbeiter bilden die Grundlage unseres Markterfolges.

Am deutschen Immobilienmarkt ist Catella seit 1990 an 5 Standorten mit aktuell rund 80 Mitarbeitern vertreten und wird durch Catella Property Deutschland und Catella Real Estate AG repräsentiert. Wir bieten an den Standorten Düsseldorf, Hamburg, Berlin, Frankfurt und München ein Portfolio von Dienstleistungen rund um die Immobilie, das Anleger während aller Phasen eines Investitionszyklus und Unternehmen bei individuellen Lösungen effizient beraten kann.

Zum Leistungsumfang gehören: Research und Valuation, Investment und Letting, Product Management und Development sowie Capital Markets, Equity und Debt Advisory. In München ist seit 2007 die Catella Real Estate AG beheimatet, welche Fondsprodukte für institutionelle Investoren und vermögende Privatkunden konzipiert. Jeder einzelne Fonds setzt dabei jeweils einen anderen Schwerpunkt – sowohl nach Regionen als auch nach Assetklassen.

# Inhalt



1	Das asiatische Zeitalter an den Immobilienmärkten?	3
2	Kapitalfluss von Asien nach Europa und strukturelle Zusammensetzung der Investments	4
3	Herkunft und Ziel des Kapitals	6
4	Gründe für die „neue“ Nachfrage	8
5	Die größten Transaktionen von asiatischen Investoren in Europa 2014	10
6	Ausblick	15



# Asiatische Investoren in Europa – Erwartungen für die Immobilieninvestmentmärkte

## I Das asiatische Zeitalter an den Immobilienmärkten?

Noch ist das Bild eher unscharf, geprägt von Erwartungshaltungen und Vorurteilen. Die Rede ist von asiatischen Investoren, welche sich seit einigen Jahren aufmachen um in Europa in Immobilien zu investieren. Gesehen haben sie nur die wenigsten jenseits von London. Den mannigfaltigen Ankündigungen steht bisher eine eher überschaubare Anzahl an Investitionen in Kontinentaleuropa gegenüber. Gleichwohl entspricht das bisherige Investitionsverhalten bei näherer Betrachtung offensichtlich einer Strategie, welche sich über Länder, Städte, Assetklassen und Investitionsstile von opportunistisch bis core artikuliert. Die meisten der interessierten Europäer treffen das asiatische Kapital denn auch eher in den „capital flow“-Pfeilen von Asien nach Europa und den positiven Sentimentumfragen zum Jahresbeginn an, welche eine deutliche Steigerung gegenüber den Vorjahren in den gängigen Immobilienmarktberichten oder Pressemitteilungen verheißen.

Zu überzeugend klingen denn auch die Erläuterungen, warum Europa eine enorme Investitionswelle von asiatischen, genauer: von chinesischen Immobilieninvestoren nach Europa zu erwarten hat. Eine asiatische Durchdringung, vielleicht sogar ein asiatisches Zeitalter, tritt an den europäischen Immobilienmärkten zutage. Genau dieser Gemengelage – und der quantitativen Analyse, was es bisher und zukünftig mit dieser Erwartungshaltung auf sich hat – widmet sich das vorliegende Idea Paper von Catella Research.

Nähert man sich quantitativ dem Thema, trifft in der Tat seit geraumer Zeit zunehmend ausländisches Investmentkapital auf europäische Immobilienmärkte: Waren es im Jahr 2014 rund 9,7 Mrd. € (Asia Pacific to Europe) so lag der Wert 2010 noch bei 3,2 Mrd. €. Eine deutliche Steigerung. Dieser Trend ist strukturell der Globalisierung der Investmentmärkte geschuldet.

„Diversifikation“, „Ausnutzung von unterschiedlichen Immobilienzyklen“ oder als aktuelle Erklärung die „Liquidität der Märkte“ in Kombination mit einem „attraktiven Zinsumfeld“ – das sind die klassischen Argumente, warum überhaupt international investiert wird in Immobilien, unabhängig davon, ob es sich um Private Equity, Staatsfonds oder Versicherungen handelt. Auch muss Erwähnung finden, dass die ersten messbaren Direktinvestitionen in die Immobilienmärkte mit rund 5 Jahren Verzögerung zeitversetzt zum klassischen Investitionsverhalten in andere Wirtschaftsklassen bzw. -branchen erfolgen. Der erwarteten Direktinvestition in Immobilien läuft bisher die Beteiligung von asiatischen Finanzinvestoren an europäischen Unternehmen voraus.

Als Besonderheit zeigt sich hier die asiatische Investorengruppe. Doch in dieser Beziehung liegt schon der erste Fehler in der Analyse – eine homogene Gruppe existiert nicht. Diese war im letzten zyklischen Aufschwung zwischen 2004 und 2008 an den Immobilienmärkten Europas kaum vertreten. Denn so klar und pauschal das Bild vermeintlich beschrieben ist, so zwingend ist auf die Heterogenität dieser Anleger zu achten. Zumal diese Investorengruppe nicht nur durch unterschiedliche geografische Besonderheiten in den Ländern Malaysia, Japan, Singapur oder China gekennzeichnet ist, sondern auch durch heterogene Anlagevehikel bzw. Kapitalsammelstellen, welche von Private Equity Funds über Staatsfonds bis hin zu Pensionskassen reichen. Gerade letztere passen denn auch zur Erwartungshaltung auf dem europäischen Kontinent: Staatsfonds und Pensionsfonds, beide mit dem Label „langfristige Investoren“ versehen, welche auf der Suche nach einer sicheren Kapitalanlage mit einer stabilen Wertentwicklung zunehmend in europäische Immobilien investieren. Bereits hier wird eine große Überschneidung mit den Anlageprofilen europäischer Investoren sichtbar. Der Wettbewerb an den europäischen Märkten tritt in eine neue Phase: Mehr Nachfrage um ein Wirtschaftsgut ist die Folge, nicht nur an der Preisfront wird dies sichtbar werden. Die Gründe und Nachfragefaktoren nach diesen Investments sind vielfältig und werden nachfolgend vorgestellt. Im Mittelpunkt steht die Analyse der Büro- und Einzelhandelsmärkte.

## 2 Kapitalfluss von Asien nach Europa und strukturelle Zusammensetzung der Investments

Der allgemeine Trend des zunehmenden Kapitalflusses von Asien nach Europa zeigt sich bei der Untersuchung der Direktinvestitionen\* von asiatischen Investoren nach Europa. Diese haben sich seit dem Jahr 2007 innerhalb von fünf Jahren verdoppelt.

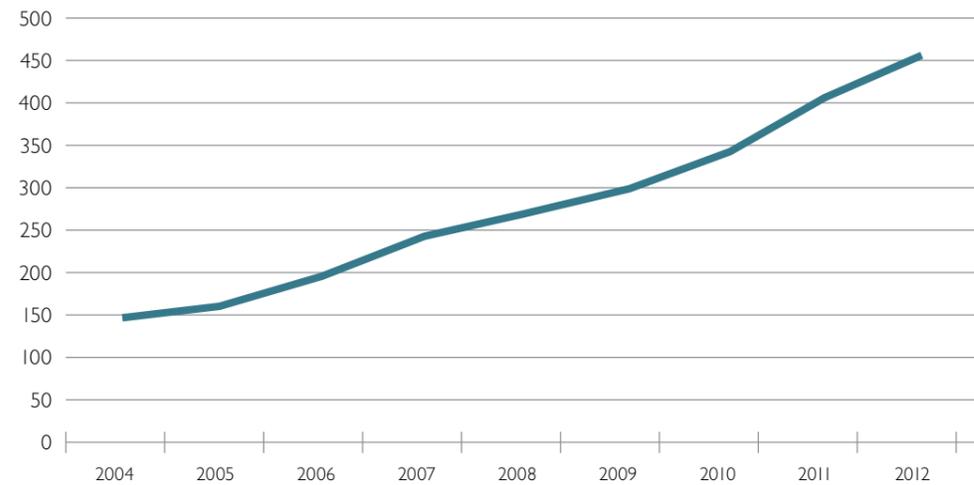
Ein ähnlicher Trend ergibt sich, wenn auch getrübt durch die globale Finanzkrise, bei der Betrachtung des asiatischen Transaktionsvolumens bzw. des Kapitalflusses in Richtung der europäischen Büro- und Ein-

zelhandelsimmobilienmärkte. Beides ist seit 2008 kontinuierlich gestiegen. Diese Entwicklung läuft synchron – wenn gleich auf geringem Niveau – mit dem gesamten europäischen Transaktionsvolumen.

Bei der Betrachtung der Anzahl der Transaktionen fällt auf, dass sich diese zwar ähnlich verhalten, jedoch nicht in gleichem Ausmaß. Das lässt darauf schließen, dass zunehmend großvolumige Transaktionen durch asiatische Investoren getätigt werden.



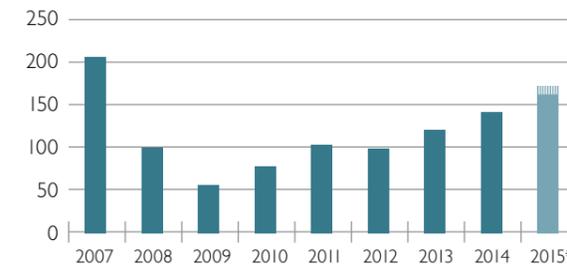
**Ausländische Direktinvestitionen von Asien nach Europa**  
in Mrd. €



Quelle: Catella nach Eurostat

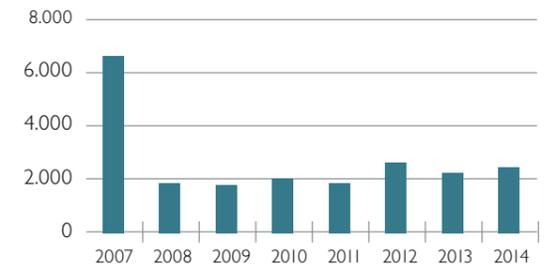
\* Form von Auslandsinvestitionen, bei der Kapital von inländischen Investoren im Ausland und von ausländischen Kapitalgebern im Inland für z.B. Unternehmensgründungen, Akquisitionen oder Fusionen eingesetzt wird

**Europäisches Investmentvolumen**  
in Mrd. €



\*Prognose

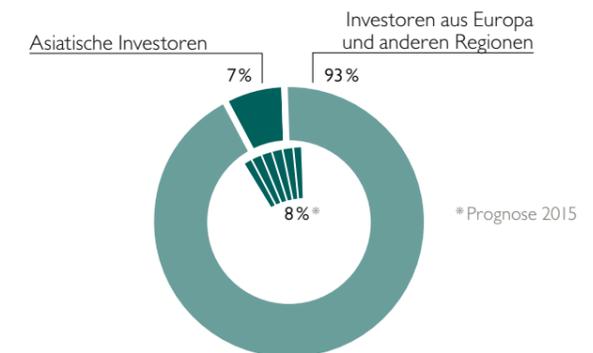
**Gehandelte Objekte in Europa**  
Anzahl



Im Jahr 2014 lag der Anteil asiatischer Investoren am europäischen Büro- und Einzelhandelsmarkt bei 7%; jedoch wird sich diese Zahl nach Meinung von Catella Research in den kommenden Jahren weiter erhöhen.

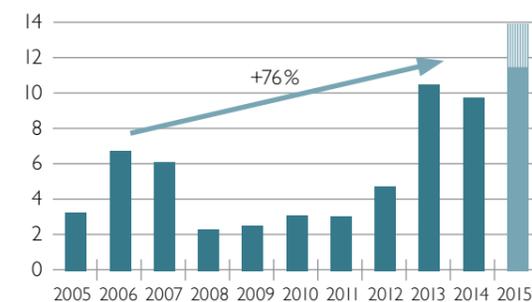
Catella Research sieht ein potenzielles Volumen für 2015 zwischen 11,5 - 14 Mrd. €, was einem prozentualen Anteil von rund 8% am europäischen Gesamtvolumen entspricht. Gegenüber 2014 wird sich deren Anteil nicht signifikant erhöhen, was auf die synchrone Entwicklung beider Investitionsvolumen zurückzuführen ist.

**Anteil asiatischer Investitionen in Europa 2014**



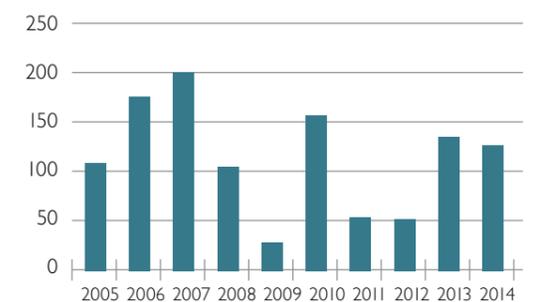
\*Prognose 2015

**Asiatisches Investmentvolumen in Europa**  
in Mrd. €



\*Prognose

**Gehandelte Objekte von Asiaten in Europa**  
Anzahl



# 3 Herkunft und Ziel des Kapitals

Bei der geografischen Analyse der Quelle des auf den europäischen Immobilienmärkten investierten Kapitals (Büro- und Einzelhandel) ist zu erkennen, dass knapp die Hälfte des Investitionsvolumens durch chinesische und südkoreanische Investoren den Weg nach Europa genommen hat. Betrachtet man hingegen die Anzahl der Transaktionen, ist auffällig, dass vor allem China, welches das größte Investitionsvolumen stellt, mit 12 Transaktionen einen kleinen Anteil hat. Für China ergibt sich somit ein durchschnittliches Transaktionsvolumen von rund 240 Mio. € pro Objekt. Aber auch Taiwan (Ø 266 Mio. €) sowie Südkorea (Ø 120 Mio. €) stellten im Jahr 2014 durchschnittlich großvolumige Transaktionen.



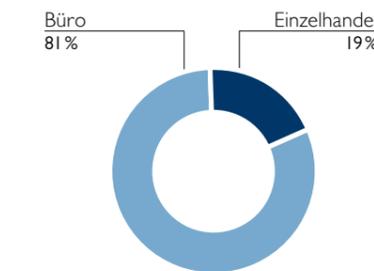
Analysiert man die Zielregionen des asiatischen Kapitals 2014, sticht vor allem London mit über der Hälfte des von Asien investierten Kapitals hervor (5,42 Mrd. €). Auch bei der Anzahl der Transaktionen liegt das Investment-

zentrum Europas signifikant an der Spitze (36), wodurch sich ein durchschnittliches Transaktionsvolumen von 150 Mio. € ergibt. Nach Investmentvolumen positioniert sich Frankfurt mit rund 800 Mio. € auf Platz 2, gefolgt von Paris (511 Mio. €). Demzufolge werden etwa 70% des Kapitals in den Top-Investmentzentren Europas investiert.

Auffällig ist jedoch auch, dass in B-Standorten wie Bristol, den East

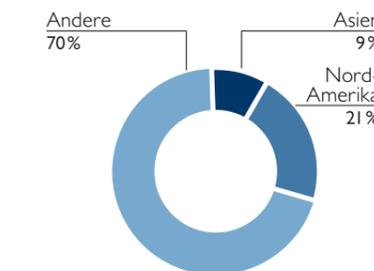
Midlands und im Osten Englands rund 950 Mio. € investiert wurden. Das lässt auf eine steigende Risikobereitschaft und Diversifikation asiatischer Investoren schließen, die London in der Regel als erste Anlaufstelle wählen und sich von dort aus strategisch auch in Lagen abseits der Landeshauptstadt wagen. Ähnliche Entwicklungen erwartet Catella Research auch für den französischen und deutschen Immobilienmarkt.

Verteilung Asiatisches Investmentvolumen nach Asset-Klassen in Europa 2014  
in %



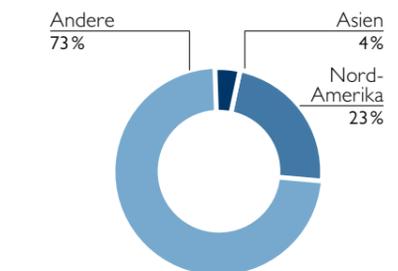
Beim Vergleich der Anteile von Büro- und Einzelhandelsimmobilieninvestitionen durch asiatische Investoren wird eine klare Präferenz zu ersteren deutlich: Büroinvestments bilden mit 81% bzw. 7,932 Mrd. € eine klare Mehrheit. Auch bei den Anteilen am gesamten Volumen im Büro- und Einzelhandelssegment hat Büro mit 9%

Verteilung Büroinvestmentvolumen Vergleich in Europa 2014  
in %

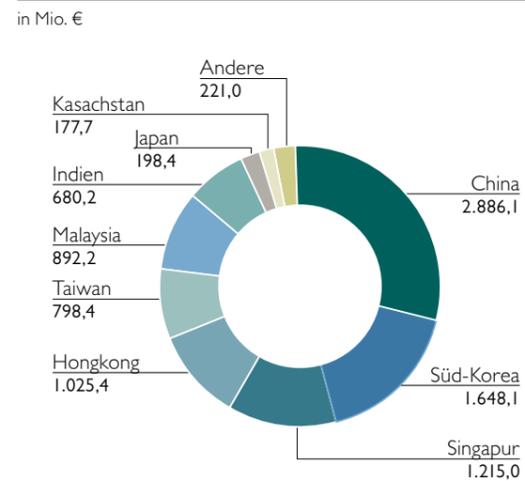


einen höheren Anteil als Einzelhandel (4%). Vergleicht man diese Quote mit den Anteilen Nordamerikas (21% bzw. 23%), besteht bei den Asiaten noch Potenzial, diese zu erhöhen.

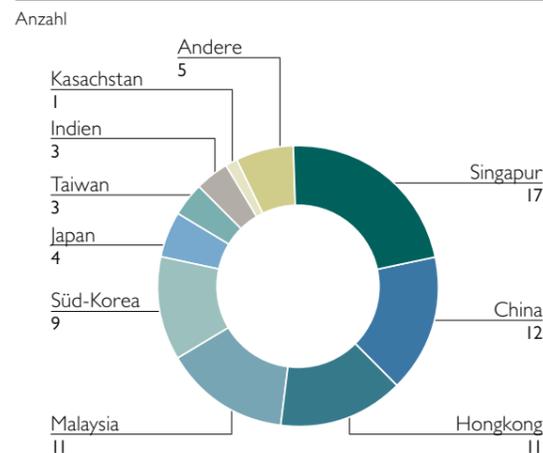
Verteilung Einzelhandel-Investmentvolumen Vergleich in Europa 2014  
in %



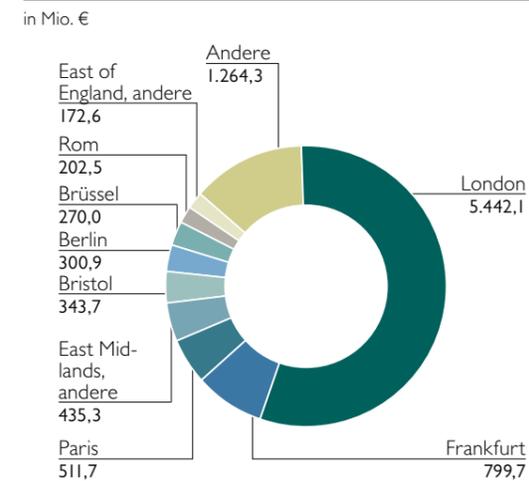
Investitionsvolumen in Europa nach Herkunftsland 2014



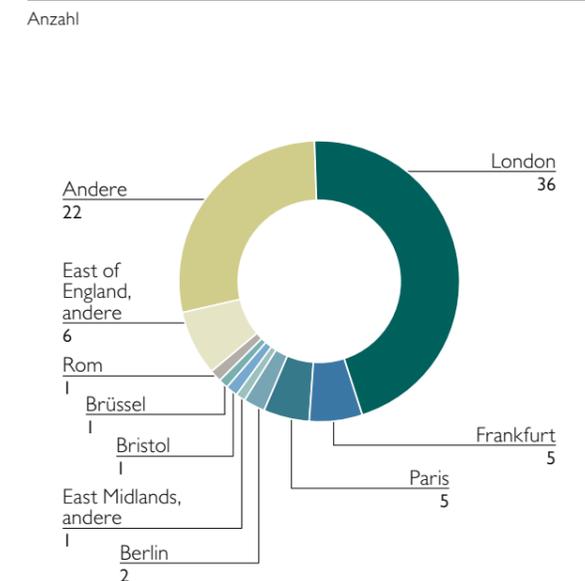
Gehandelte Objekte asiatischer Investoren in Europa 2014



Top-Zielmärkte in Europa 2014



Gehandelte Objekte in Zielmärkten 2014



# 4 Gründe für die „neue“ Nachfrage

Die Gründe für die relativ neue Nachfrage seitens asiatischer Investoren nach europäischen Immobilien liegen vor allem im politisch-ökonomischen Bereich. Ein politischer Hauptnachfragefaktor ist die Liberalisierung der asiatischen Märkte im Hinblick auf Auslandsinvestitionen und Investitionen in alternative Anlageprodukte, zu denen in der Regel Immobilien zählen. In diesem Sektor gab und gibt es in vielen asiatischen Staaten starke Regulationen, welche jedoch nach und nach gemindert werden. Im Jahr 2012 lockerte die Versicherungsaufsichtsbehörde Chinas beispielsweise die Restriktionen für Auslandsinvestitionen durch heimische Versicherungsgesellschaften. Der wirtschaftspolitische Transformationsprozess in China zielt darauf ab, Investments in andere Märkte zu erleichtern. Auch in Taiwan gibt es aktuell politische Bestrebungen, die Restriktionen abzubauen, denen inländische Investoren unterworfen sind, wenn sie in ausländische Immobilien investieren möchten. Diese politische Liberalisierung führt dazu, dass vermehrt Kapital aus Asien nach Europa kommt und hier in Immobilien investiert wird.

Ein immobilienpezifischer ökonomischer Faktor für die verstärkte Investition in europäische Märkte ist die strukturelle Zusammensetzung der regionalen asiatischen Immobilienmärkte. Institutionelle asiatische Investoren konzentrieren sich bei der Suche nach Investitionsmöglichkeiten vor allem auf Büroimmobilien im Core-Bereich. Da das Angebot in den jeweiligen heimischen Märkten strukturell jedoch sehr gering ist, fokussieren asiatische Investoren zunehmend (kontinental-) europäische Immobilienmärkte. Aus diesem Grund erwartet Catella Research einen Anstieg der Kapitalflüsse.

**Nachfragefaktoren allgemein**  
Aktuell gibt es eine Reihe von Faktoren, welche die Nachfrage nach Immobilien in Europa allgemein und gleichzeitig auch die Nachfrage asiatischer Investoren nach Investments in Immobilien in Europa weiter vorantreiben sollten:

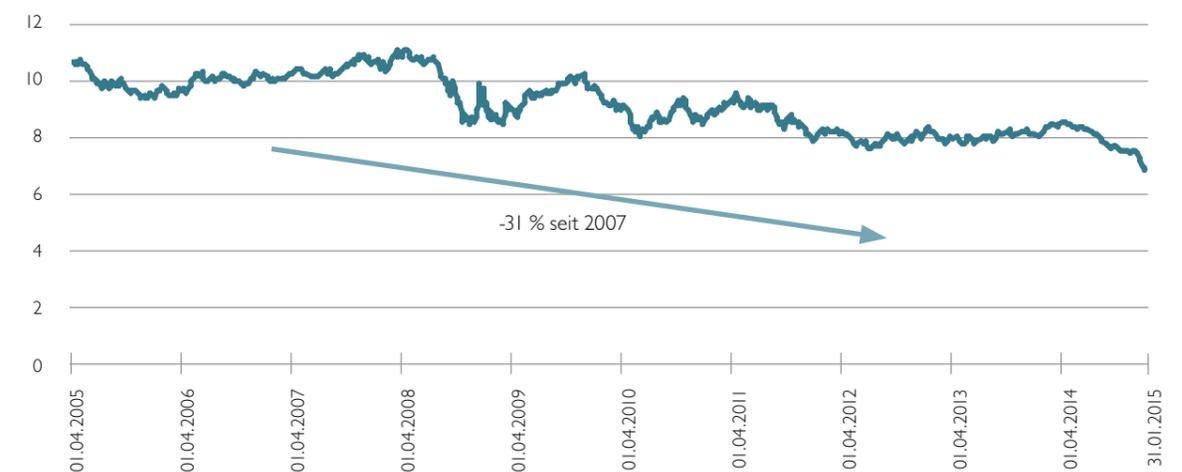
- Das aktuelle Niedrigzinsumfeld, das schwache Anleiheumfeld sowie dadurch bedingte geringe Renditen auf Aktien- und Finanzmärkten gelten als Hauptgründe für Investitionen in Immobilien.
- Aus asiatischer Sicht wirkt der aktuell zunehmend schwache Euro als Nachfragetreiber, da die Kaufkraft erhöht wird und europäische Immobilienmärkte eine Attraktivitätssteigerung erfahren.
- Ein weiterer Nachfragefaktor ergibt sich aus der strukturellen Zusammensetzung der europäischen Immobilienmärkte, welche zur Diversifikation geradezu einladen. Vor allem Großbritannien, Frankreich und Deutschland sind vergleichsweise frei zugänglich und weisen zudem sehr transparente bzw. semitransparente Strukturen auf.
- Des Weiteren erfahren europäische Immobilienmärkte durch Wachstumspotenzial eine Attraktivitätssteigerung. Deutschland, Schweden und Finnland verzeichnen beispielsweise bereits höhere Investitionssummen von heimischen sowie ausländischen Investoren in B-Standorten. Sie sind vor allem geprägt durch stabile Beschäftigungszahlen sowie eine positive Wirtschaftsentwicklung.

**Asiatische Push- und Pull-Faktoren**  
Das allgemeine Wirtschaftsumfeld sowie der relativ freie Marktzugang in vielen europäischen Staaten wirken als Pull-Faktoren auf asiatisches Kapital/asiatische Investoren. Push-Faktoren sind jedoch der Situation auf den heimischen Märkten geschuldet:

- Als ein Push-Faktor gilt die Renditekompression in den Wirtschaftszentren Asiens. Durch die anhaltende Nachfrage und das begrenzte Angebot sind die Renditen mit teilweise um die 2% deutlich niedriger als in europäischen Investitionszentren.
- Hinzu kommt eine aggressive Preispolitik durch die ansässigen Investoren, was Investitionen in Immobilien wenig lohnenswert macht. Auf der Suche nach höheren Renditen bei solider Wertentwicklung und geringem Risiko stoßen asiatische Investoren deshalb zunehmend auf die Top-Standorte Europas.
- Ein weiterer Nachfragefaktor ergibt sich aus der Strategie vieler asiatischer Baufirmen. Diese verfolgen eine „build and hold“-Strategie, was zur Folge hat, dass viele neu entstehende Objekte nicht regulär gehandelt werden. Das führt zwangsläufig zu einer sich zuspitzenden Liquidität auf lokalen Märkten.
- Ein weiterer Nachfragefaktor ergibt sich aus der Strategie asiatischer Investoren. Diese sehen in europäischen Immobilien ein Diversifikationspotenzial mit einem attraktiven Rendite-Risiko-Profil. Für eine regionale Diversifizierung eignen sich demnach Investments in Europa.



Wechselkurs Euro (€) in Renminbi (RMB)



Quelle: Europäische Zentralbank

# 5 Die größten Transaktionen von asiatischen Investoren in Europa 2014

Bei Betrachtung der zehn größten Transaktionen asiatischer Investoren ist auffällig, dass sich diese bis auf eine Ausnahme alle auf europäische Investmentzentren konzentrieren (7 in London, 1 in Paris, 1 in Frankfurt). Somit ist London nicht nur der Standort mit den meisten Investitionen und dem höchsten Transaktionsvolumen, sondern erstes Anlageziel für die größten rein asiatischen Transaktionen.

Bei der Betrachtung der Kapitalgruppen ist auffällig, dass institutionelle Investoren über die Hälfte des Transaktionswertvolumens stellten (2014), wohingegen der Wert im Jahr 2007 noch bei 44 % lag. Somit ist dieser Gruppe ein Bedeutungszuwachs zuzuschreiben. Die wohl prägnanteste Abnahme hat der öffentliche Sektor (-26 %) zu verzeichnen.

Die Kapitalgruppe institutioneller Investoren besteht überwiegend aus Pensionsfonds und Staatsfonds aus China, Malaysia und Südkorea. Ebenfalls vertreten sind Versicherungen und Banken. Im öffentlichen Bereich sind bis auf eine

Ausnahme nur Real Estate Operating Companies (REOC)\* aus Hongkong, Indien, Malaysia und Singapur vertreten. Ihr Anteil am europäischen Investitionsvolumen verringerte sich im Vergleich zu 2007 dagegen um 46 %. Das gestiegene Volumen institutioneller asiatischer Investoren untermauert somit, dass diese generell risikoarme Anlagen bevorzugen. Auffällig ist vor allem auch der Anstieg privater Investoren, welcher um 700 Mio. € gegenüber 2007 ansteigen konnte (+345 %). Diese stammen vor allem aus Indien, Hongkong, China und Malaysia.

Die aktivsten asiatischen Investoren in Europa 2014  
Unter den zehn aktivsten asiatischen Investoren in Europa bilden China (Platz 1 und 2) sowie Südkorea (Platz 3 und 4) mit einem Transaktionsvolumen von jeweils weit über einer halben Milliarde Euro die Spitze. Auch hier dominieren wieder großvolumige Deals. Im Jahr 2014 ist Taiwan gleich zweimal vertreten. Blickt man beispielweise auf die Transaktionen aus dem Jahr 2010, ist lediglich eine Transaktion eines taiwanesischen Investors mit einem Volumen von 27 Mio. € zu beobachten. Die Entwicklung verdeutlicht auch hier eine zunehmende Lockerung von aufsichtsrechtlichen Einschränkungen in verschiedenen asiatischen Ländern.

Top 10 der asiatischen Investoren 2014

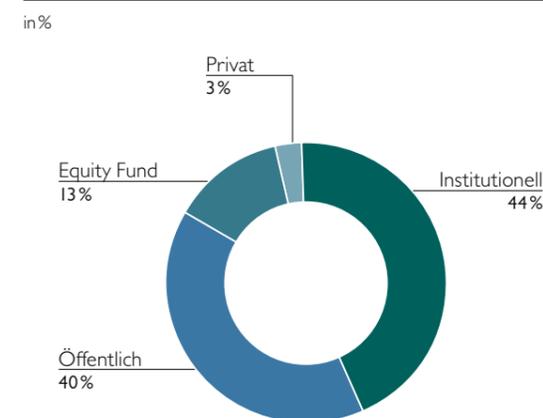
Investor	Stadt	Land	Volumen (€)	Anzahl Transaktionen
SAFE	Beijing	China	1.425.200.000	4
China Life Insurance	Beijing	China	879.600.000	1
Samsung Group	Seoul	Südkorea	714.000.000	3
National Pension Service	Seoul	Südkorea	626.100.000	4
Gaw Capital	Hongkong	Hongkong	489.900.000	2
Fubon Financial	Taipeh	Taiwan	409.100.000	2
Cathay Financial Holdings	Taipeh	Taiwan	389.300.000	1
Hinduja Group	Mumbai	Indien	376.200.000	1
EPF	Kuala Lumpur	Malaysia	315.000.000	4
Hanwha Life	Seoul	Südkorea	300.000.000	1

Top Transaktionen 2014

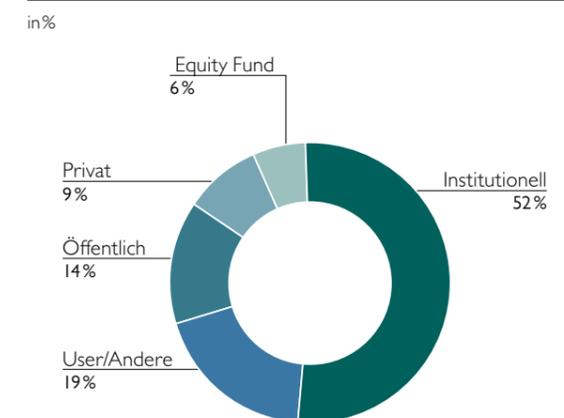
Land	Stadt	Objektname	Assetklasse	Käufer	Verkäufer	Volumen (€)
GER	Frankfurt	Silberturm Frankfurt	Büro	Samsung Life Insurance (South Korea)	IVG Deutschland Immobilien AG	450.000.000
UK	London	MidCity Place	Büro	Temasek Holdings (Singapore)	Beacon Capital Partners	442.721.872
UK	London	Tower Place	Büro	Ping An Insurance (China)	Grundbesitzeuropa (RREEF)	423.491.284
I	Rom	Roma Est Shopping Centre	EZH	GIC (Govt of Singapore) (Singapore)	CBRE Global Investors	405.000.000
UK	London	Woolgate Exchange	Büro	Cathay Life Insurance (Taiwan)	PointPark (P3) AKA TPG Capital JV Ivanhoe Cambridge	389.324.167
F	Paris	Sanofi HQ	Büro	IGIS OBO Hanwha Life JV Kyobo Life (South Korea)	KanAm Grund	300.000.000
UK	London	The Chimes Shopping Centre	EZH	KWAP (Malaysia)	Intu Properties	268.778.141
UK	London	Milton Gate	Büro	Taikang Life Insurance JV Gaw Capital (China)	AGC Equity Partners	248.268.674
UK	London	Exchange Tower	Büro	Gaw Capital JV Korea Teachers CU (China, South Korea)	BlackRock Real Estate	241.599.650
UK	London	Bow Bells House	Büro	Fubon Financial (Taiwan)	Global Property Finance	231.968.205

## Investorengruppen/Strukturelle Zusammensetzung der Investoren in Europa

Asiatische Kapitalgruppen 2007



Asiatische Kapitalgruppen 2014



\* Unternehmen welche in Immobilien investieren und mit Anteilen handeln, jedoch keinen Gewinn an die Anteilseigner ausschütten. Vielmehr wird mittels des Gewinns in die Erhaltung oder Erwerb neuer Immobilien investiert.



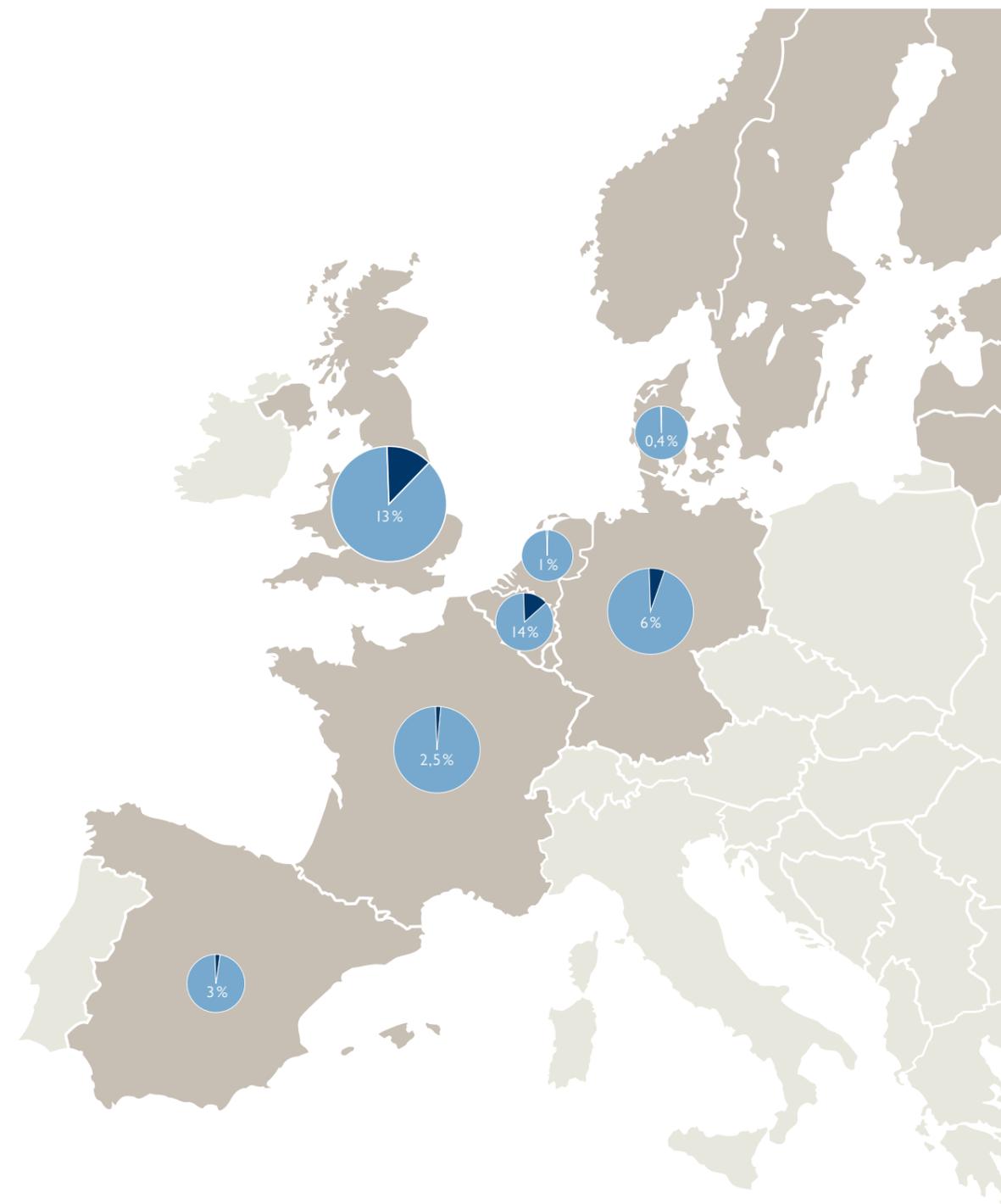
Catella Research erwartet in den nächsten Jahren weiterhin steigende Investitionen von zahlreichen Ländern des asiatischen Raums. Schwerpunkt neuer Immobilienakquisitionen in Europa bildet dabei vor allem China.

Mittelfristig ist davon auszugehen, dass zahlreiche chinesische Investoren zunehmend in Europa investieren werden. Neben den bereits aktiven Investoren wie Reignwood Group, Ping An Insurance, China Life Insurance werden neue Markteintritte chinesischer Unternehmen erwartet. Primäres Investitionsziel neuer Investitionen wird dabei nach wie vor London bleiben, da der Großteil fungible Trophy-Core-Assets bevorzugt. Daneben wird der deutsche Immobilienmarkt aufgrund seiner Wertbeständigkeit und seines Diversifizierungspotenzials zunehmend eine größere Bedeutung – für bereits erfahrene sowie neue Investoren – spielen. Ein starker Zufluss aus der institutionellen Kapitalgruppe resultiert zudem aus der chinesischen Liberalisierung von Auslandsinvestitionen der Versicherungen im Jahr 2012. Auch in Taiwan wird derzeit über eine Lockerung von Auslandsinvestitionen von einheimischen Versicherungsunternehmen diskutiert. Neben den institutionellen Investoren werden jedoch auch vermehrt Privatinvestoren und Real Estate Operating Companies (REOC) nach Europa strömen.

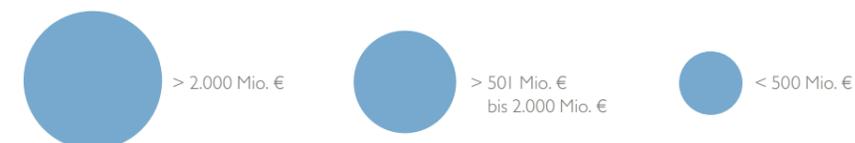
#### Auswahl zukünftig zu erwartender Investoren/„Neue Namen“

Investor	Bisheriges Investitionsvolumen in Europa seit 2007 in Mio. €	Bisherige europäische Zielmärkte
Vanke	-	-
Reignwood Group	108	London
Greenland Group	-	-
PICC – People's Insurance Company of China	-	-
Fosun Int'l Ltd.	75	London
Ping An Insurance	724	London
China Life Insurance	880	London
Genzon Group	-	-
Dalian Wanda Group	375	London, Madrid
Die größten chinesischen Staatsfonds		
SAFE Investment Company	-	-
China Investment Corporation	1.452	London, Madrid, Berlin, Frankfurt, Bremen, Hannover, Leipzig, Paris
HKMA – Hong Kong Monetary Investment Authority	944	Paris, London

#### Anteile asiatischer Investoren in Europäischen Ländern 2014/2015

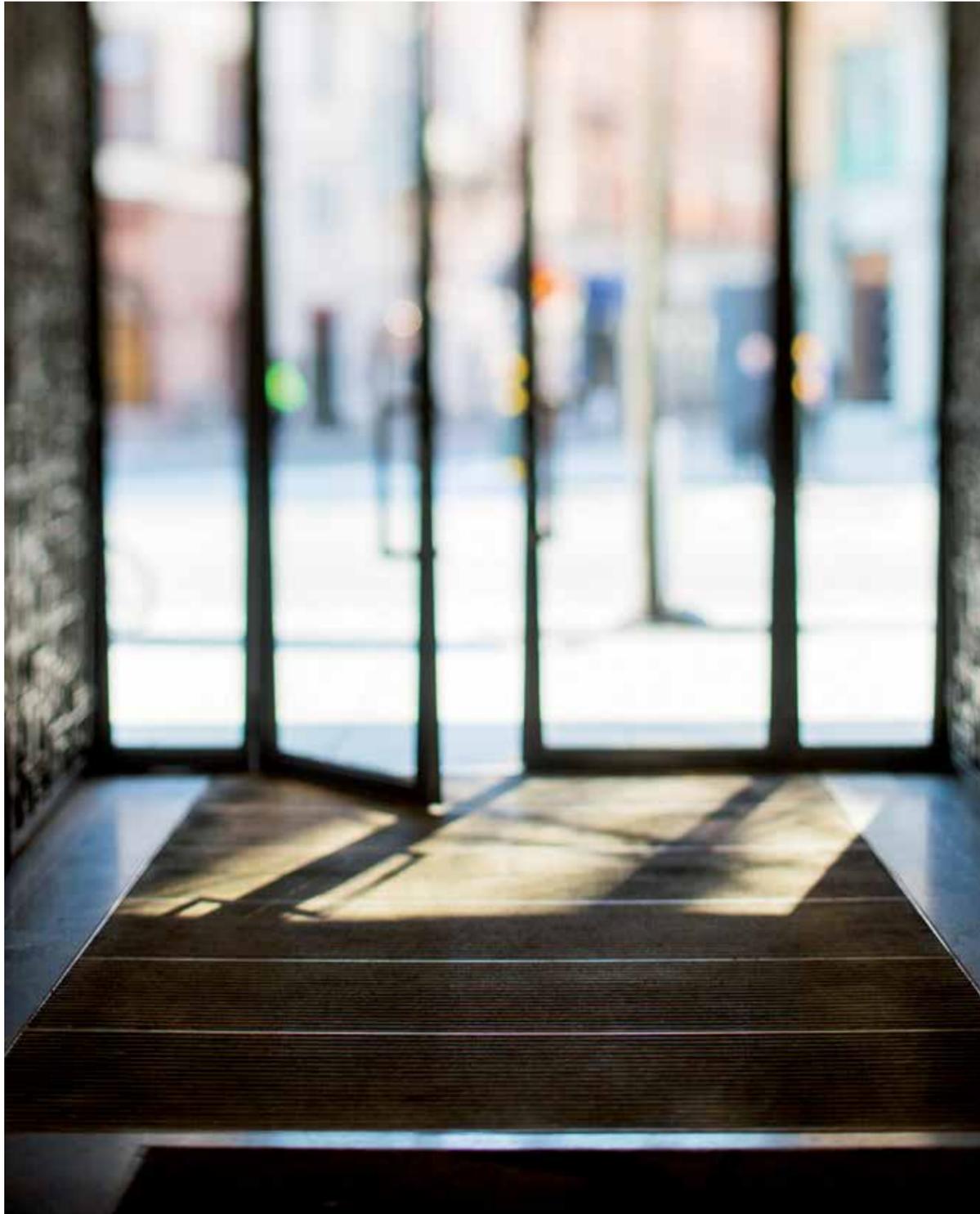


Kreisgröße entspricht Transaktionsvolumen in 2014:



Stand 31.01.2015

## 6 Ausblick



Etliche Faktoren weisen daraufhin, dass die Nachfrage von asiatischen Investoren nach europäischen Immobilien weiter anhält. Durch zu erwartende politische Liberalisierungen in den Quellenländern könnte einfacher im europäischen Ausland investiert werden.

In den kommenden Jahren rechnet Catella Research deshalb weiterhin mit stabilen bis steigenden Immobilieninvestitionen von ausländischen, insbesondere von asiatischen, Investoren in Europa. London wird nach wie vor der zentrale Anlaufpunkt für diese Investoren sein. Erst in einem zweiten Schritt über den Ärmelkanal und anziehenden Aktivitäten der Ile de France werden wir weitere Investitionen in Kontinentaleuropa zu erwarten haben. Deutschland, Spanien, Niederlande und Polen werden hier in den weiteren Fokus geraten. Core-Büroimmobilien in den europäischen Top-Standorten bilden dabei den Schwerpunkt der Akquisitionsstrategie

bzw. der Akquisitionsbemühungen. Die oftmals geäußerte opportunistische Investitionsmentalität lässt sich im aktuellen Zyklus nicht belegen. Dies führt in der Konsequenz zu einem verschärften Wettbewerb um die klassischen Objekte, oftmals sog. Trophy Immobilien bzw. Headquarter, um welche auch europäische Kapitalsammelstellen bieten.

Die hohe Nachfrage ausländischer wie auch heimischer Investoren kann aufgrund des immer geringeren Angebotes im Core-Segment jedoch nicht mehr befriedigt werden. Auf der Suche nach Anlagemöglichkeiten rücken deshalb vereinzelte B-Städte/Standorte (Lyon, Kopenhagen-Malmö, Utrecht) in den Fokus, dies aber eher zögerlich. Zwar bilden aufgrund einer soliden und heterogenen Wirtschaftsstruktur die Städte auch in den kommenden Jahren in zahlreichen Ländern ein attraktives Investitionsumfeld, die Losgrößen in der Regel über 100 Mio. € sind gleichwohl zu groß.

Jedoch geraten die Renditen in diesen Standorten zunehmend unter Druck, sodass mittelfristig von einer steigenden Risikobereitschaft ausländischer Investoren auszugehen ist. Der Trend hin zu einer gesteigerten Risikobereitschaft ist nach Meinung von Catella Research bereits in Anfängen in Großbritannien zu erkennen und sollte sich in den kommenden Quartalen auch auf andere Länder ausweiten. Hier spielt Frankreich bzw. Paris als sehr transparenter und liquider Markt und Deutschland als „sicherer Hafen“ eine zentrale Rolle. So gelten vor allem Immobilienmärkte der deutschen Top 5 als besonders stabil und sicher. Aus diesem Grund wird vor allem in Deutschland in den kommenden Jahren eine steigende Investitionstätigkeit erwartet.

Catella Research erwartet in den kommenden 5 Jahren

- einen stärkeren Marktauftritt von Pensionskassen aus China,
- eine stärkere Liberalisierung in den Quellenländern der Investoren in europäische Märkte,
- eine Erhöhung der Fremdkapitalquote, welche aktuell bei rund 15 % liegt für Investitionen in Europa, auf rund 25 %,
- eine weitere Hinwendung zu Value add-Objekten und damit der Eintritt in Asset Management Leistungen,
- für 2015 ein Investitionsvolumen von zwischen 11,5 - 14 Mrd. €; bis 2019 besteht ein Potenzial von bis zu 25,0 Mrd. €.

Aus der Analyse der aktuellen Investoreneinschätzungen und Gesprächen ergab sich folgendes Bild:

- Das Attraktivitätsbündel, welches Europa aus Sicht asiatischer Investoren auf absehbare Zeit aus der Makroperspektive darstellt, setzt sich zusammen aus „Rechtssicherheit“, „Politische Stabilität“, „Markttransparenz und Marktstandards“, „einheitlicher Währungsraum“ und „wirtschaftliche Stärke“.
- Auf der Markt- bzw. Mikroebene ist es das Faktorenbündel „Fungibilität der Objekte bzw. Liquidität des regionalen Marktes“, „Investitionsklima“, „regionale Wirtschaftsstruktur“, „geografische Lage in Metropolregionen“.
- In den Märkten der Quellenländern wird die Internationalisierung, d.h. der Weg nach Europa in erster Linie mit drei maßgeblichen Faktoren begründet: Diversifikation, Stabilitätsaspekt, Inflationsargument.

# Kontakt

Dr. Thomas Beyerle  
Thomas.Beyerle@catella.de  
+49 (0)69 310 19 30 220

Leon Müller  
Leon.Mueller@catella.de  
+49 (0)69 310 19 30 275

Andreas Slupik  
Andreas.Slupik@catella.de  
+49 (0)211 527 00-235

Quellen: Wenn nicht anders angegeben, wurden  
in der Studie folgende Quellen verwendet:  
Catella Research, PMA, RCA

Stand: 31.01.2015

