

Pressemitteilung

## **Colliers International: Mehr als eine Milliarde Transaktionsvolumen in vergangenen drei Monaten in München // Jahresergebnis von deutlich mehr als 5 Milliarden Euro denkbar**

**München, 5. Oktober 2015** – Der Münchner Investmentmarkt kennt kein Sommerloch. Im gerade abgelaufenen dritten Quartal wurde auf dem Münchner Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien eine Transaktionsleistung von knapp 1,1 Milliarden Euro erzielt. Somit summieren sich die im bisherigen Jahresverlauf getätigten Immobilienverkäufe auf insgesamt rund 3,9 Milliarden Euro, was einem Plus von 7 Prozent gegenüber dem Vorjahresergebnis entspricht.

**Tobias Seiler**, Research Analyst bei Colliers International, resümiert: „Die stabile wirtschaftliche Situation in Deutschland und insbesondere auch von München in Kombination mit weiterhin niedrigen Zinsen treiben Kapital in die bayerische Landeshauptstadt. Das Buhlen um die begehrten Core-Immobilien hat die Kaufpreise weiter in die Höhe getrieben.“

Zu den größten Transaktionen zählte der kurz vor Quartalsabschluss bekannt gewordene Verkauf des Fünf-Sterne-Hotels „Sofitel Munich Bayerpost“ an einen Fonds der Deka. Damit schiebt sich die Transaktion als einziger Hotel-Deal in die Liste der acht größten Münchner Transaktionen aus dem laufenden Jahr, die alle ein Einzelvolumen von über 100 Millionen Euro aufwiesen und für knapp 37 Prozent des Gesamtvolumens verantwortlich waren. Bereits im ersten Halbjahr wechselten unter anderem der „Elisenhof“, das „West 4“ und der Büroneubau „88north“ für dreistellige Millionenbeträge den Eigentümer.

Rund 68 Prozent bzw. 2,7 Milliarden Euro des in Gewerbeimmobilien investierten Geldes flossen dabei in Bürogebäude. Mit deutlichem Abstand folgen Investments in Hotels mit einem Marktanteil von circa 12 Prozent oder 459 Millionen Euro. Während Hotel-Transaktionen lange Zeit nicht im Fokus standen, zeigte sich diese Assetklasse bereits seit dem Vorjahr mit etwa 10 Prozent Marktanteil als interessantes Investitionsprodukt. Auf gemischt genutzte Immobilien entfielen in den ersten neun Monaten 10 Prozent bzw. 402 Millionen Euro, wohingegen alle übrigen Immobilientypen nur eine untergeordnete Rolle spielten, was nicht zuletzt auch am mangelnden Angebot lag.

## **Offene Immobilienfonds und Spezialfonds generierten den meisten Umsatz**

Die größte Kapitalwelle kam von Offenen Immobilienfonds und Spezialfonds, die auf Käuferseite für etwa 33 Prozent oder 1,3 Milliarden Euro an der Isar investieren, gefolgt von wieder erstarkten Privatinvestoren mit einem Marktanteil von circa 13 Prozent. Dies entspricht einer Summe von 496 Millionen Euro. Pensionskassen und Pensionsfonds aus dem In- und Ausland kauften für 447 Millionen Euro (11 Prozent). Die durchschnittlich größten Transaktionen wurden erwartungsgemäß unter Beteiligung von Pensionsfonds generiert, deren Investmentwert bei knapp 75 Millionen Euro pro Transaktion lag, gefolgt von Offenen Immobilienfonds und Spezialfonds mit nicht ganz 70 Millionen Euro pro Transaktion. Deutlich kleiner war das durchschnittliche Volumen privater Investoren, das sich zum Ende des dritten Quartals auf unter 20 Millionen Euro pro Deal beziffern ließ.

Auf Verkäuferseite waren Projektentwickler und Bauträger mit knapp über einer Milliarde Euro am emsigsten in Bezug auf das Transaktionsvolumen, gefolgt von Offenen Immobilienfonds und Spezialfonds mit 798 Millionen Euro sowie Privatinvestoren mit etwas mehr als 600 Millionen Euro.

## **Bei Investoren aus Frankreich und den USA ist München begehrt, das Renditegefüge ist weiterhin unter Druck**

Wenngleich der Anteil internationaler Investoren im Vergleich zum Halbjahresstand von 50 Prozent mit nun 43 Prozent etwas niedriger ausfiel, liegt er dennoch deutlich über dem Vergleichswert aus dem Vorjahr von 33 Prozent. Wie auch 12 Monate zuvor zeigten Investoren mit französischem Hintergrund großes Interesse am flächenmäßig drittgrößten Bürostandort Europas und investierten knapp 570 Millionen Euro in München. So erwarb beispielsweise Amundi Real Estate das „88north“ für einen französischen Investor und die AXA den „Elisenhof“ sowie das „Twenty 8“ in Münchner Zentrumslage. US-Investoren legten sich in den ersten drei Quartalen Münchner Immobilien im Wert von über 540 Millionen Euro in den Warenkorb.

Die anhaltend hohe Nachfrage und der Mangel an Alternativinvestitionen setzen die Renditen in allen europäischen Top-Märkten unter Druck, was auch in München spürbar ist. Die Spitzenrendite für Bürogebäude liegt bei 3,75 Prozent und damit 0,25 Basispunkte unter dem Vorjahresniveau. Insbesondere die kurz vor

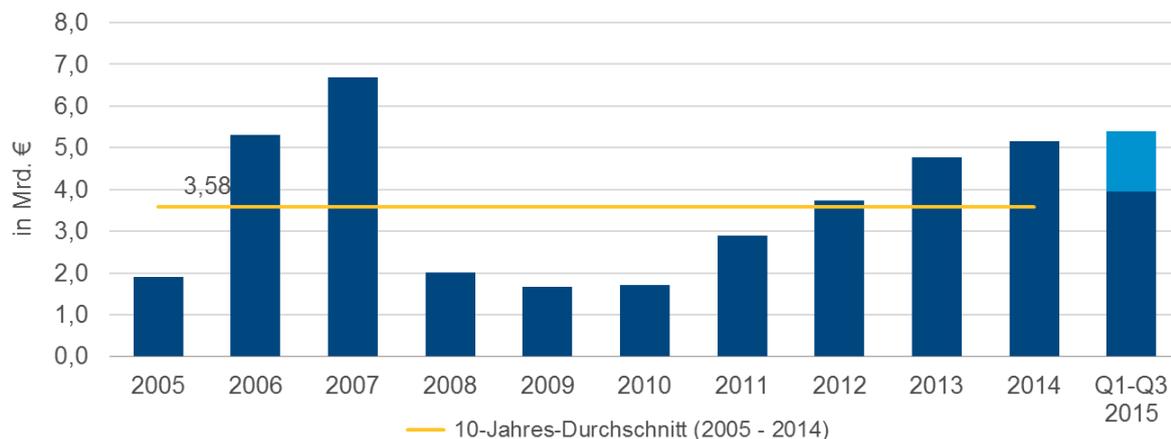
Quartalsende getätigten Transaktionen bestätigten diese Entwicklung und lassen vermuten, dass die Renditen weiter sinken werden.

## Fazit

Der Investmentmarkt befindet sich weiterhin in einer sehr lebendigen Phase, in der neue Investoren in den Markt treten und den Wettbewerb mit bereits etablierten Akteuren suchen. **Bèla Tarcsay**, Managing Partner bei Colliers International, stellt fest: „Eine Überhitzung des Marktes ist derzeit nicht erkennbar, wenngleich Core-Immobilien in den vergangenen Jahren spürbare Preissteigerungen erlebt haben.“

Der Investmentmarkt wird ferner von einer sich deutlich im Aufschwung befindlichen Vermietungsleistung beflügelt. Der Nachschub an großvolumigen Core-Produkten wird aufgrund der wenigen Neubaufertigstellungen der vergangenen Jahre aber auch auf der Investmentseite begrenzt. „Vor dem Hintergrund der zu erwartenden Jahresendrally und den derzeit laufenden Verkaufsprozessen gehen wir davon aus, dass auch im Schlussquartal mehr als eine Milliarde Euro umgesetzt und das Vorjahresergebnis von 5,2 Milliarden Euro überschritten wird“, prognostiziert

**Tarcsay.**



## Weitere Informationen zu Colliers International Deutschland:

Die Immobilienberater von Colliers International Deutschland sind an den Standorten in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, 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, Real Estate Management Services sowie die Unterstützung von Unternehmen bei deren betrieblichem Immobilienmanagement (Corporate Solutions). Weltweit ist die Colliers International Group Inc. (Nasdaq: CIGI) (TSX: CIG) mit mehr als 16.300 Experten und 502 Büros in 67 Ländern tätig. [www.colliers.de](http://www.colliers.de).

**Ansprechpartner:**

Béla Tarcsay

Managing Partner | Investment

Colliers International München GmbH

T +49 (0) 89 624 294 23

M +49 (0) 172 7241 950

[bela.tarcsay@colliers.com](mailto:bela.tarcsay@colliers.com)

[www.colliers.de](http://www.colliers.de)

Tobias Seiler

Associate Director | Research

Colliers International München GmbH

T +49 (0) 89 624 294 63

M +49 (0) 173 9191 757

[tobias.seiler@colliers.com](mailto:tobias.seiler@colliers.com)

[www.colliers.de](http://www.colliers.de)

Martina Rozok

ROZOK GmbH

T +49 30 400 44 68-1

M +49 170 23 55 988

[m@rozok.de](mailto:m@rozok.de)

[www.rozok.de](http://www.rozok.de)