

Pressemitteilung

## **Colliers International: Mit rund 5,9 Milliarden Euro Transaktionsvolumen erzielte der gewerbliche Investmentmarkt München 2015 das beste Ergebnis seit 8 Jahren**

**München, 8. Januar 2016** – Begünstigt vom weiterhin vorherrschenden Niedrigzinsumfeld, dem Anlagedruck am Kapitalmarkt und der stabilen Konjunktur befindet sich das Investmentgeschäft in München nach Angaben von Colliers International weiterhin im Höhenflug.

**Béla Tarcsay**, Managing Partner bei Colliers International: „Gegenüber dem bereits sehr guten Vorjahresergebnis wurde der Umsatz noch einmal um 13 Prozent auf 5,9 Milliarden Euro übertroffen.“ Der 5-Jahresdurchschnitt wurde dabei sogar um 49 Prozent überboten. Mit mehr als 50 Transaktionen alleine im vierten Quartal wurden rund 33 Prozent des gesamten Jahresumsatzes während der Jahresendrallye getätigt.

Zu den größten Transaktionen des abgelaufenen Kalenderjahres zählten der Verkauf des „Siemens-Areal“ in Neuperlach von HIH/RFR an einen asiatischen Investor sowie die Veräußerung der am Hauptbahnhof gelegenen Trophy-Immobilie „Elisenhof“ an den französischen Versicherungskonzern AXA bereits zu Beginn des Jahres. Ebenfalls ein Investor mit französischem Hintergrund sicherte sich das Neubauprojekt „88 north“ mit mehr als 40.000 Quadratmeter für rund 200 Millionen Euro. Darüber hinaus zählten zu den größten Transaktionen 2015 das gemischt genutzte Gebäude „West4“ im Münchner Westend sowie das Bürogebäude „Leitwerk“ nahe des Ostbahnhofs, das genauso wie das „Sofitel Bayerpost“ am Hauptbahnhof an nationale institutionelle Investoren veräußert wurde.

„In der Mehrheit internationale Investoren, aber auch institutionelle Anleger aus Deutschland suchen weiterhin großvolumige Anlagemöglichkeiten, was sich im vergangenen Jahr in 20 Transaktionen mit jeweils mehr als 70 Millionen Euro Volumen widerspiegelte, was etwa 45 Prozent des Gesamtumsatzes repräsentiert“, erläutert **Tobias Seiler**, Research Analyst bei Colliers International in München.

**Bürogebäude beliebteste Asset-Klasse, Hotels mit weiterem Wachstum**

Unangefochten an erster Stelle liegen Bürogebäude, in die rund 3,8 Milliarden Euro oder 64 Prozent des investierten Geldes flossen. Mit deutlichem Abstand etablierten sich Hoteltransaktionen mit 780 Millionen Euro oder 13 Prozent Marktanteil, nach 10 Prozent im Vorjahr. Gemischt genutzte Immobilien, wie beispielsweise Büro- und Geschäftshäuser, beanspruchten 637 Millionen Euro oder 11 Prozent für sich. Alle weiteren Asset-Klassen blieben nicht zuletzt aufgrund des fehlenden Angebots unterhalb der 5-Prozent-Hürde.

### **Offene Immobilienfonds und Spezialfonds sowie private Investoren zeigten sich am kauffreudigsten**

Spezialfonds diverser Kapitalsammelstellen und offene Immobilienfonds vereinnahmten mit 1,3 Milliarden Euro oder 22 Prozent den größten Anteil für sich, und investierten im Mittel knapp 60 Millionen Euro pro Transaktion. An zweiter Stelle folgten Privatinvestoren, die aufgrund der Vielzahl an Deals auf beinahe 980 Millionen Euro bzw. 17 Prozent kamen und pro Ankauf rund 24 Millionen Euro ausgaben. Pensionskassen und Versicherungen sind weiterhin bestrebt ihre Immobilienquote zu erhöhen und investierten vornehmlich in Core-Objekte rund 680 respektive 603 Millionen Euro in Münchner Gewerbeimmobilien, was einen Marktanteil von 12 bzw. 10 Prozent entspricht.

Das geringe Angebot an Neubauprojekten und Core-Produkten führte dazu, dass Projektentwickler die wenigen Neubauten zum Teil schon deutlich vor Fertigstellung platzieren konnten. Mit rund 1,26 Milliarden Euro oder 22 Prozent befeuerten diese den Markt, dicht gefolgt von offenen Immobilienfonds und Spezialfonds mit 1,23 Milliarden Euro bzw. 21 Prozent. Auch Privatanleger und opportunistische Investoren nutzten die guten Marktbedingungen, um sich von Immobilieninvestments zu trennen. Diese erhielten für den Verkauf ihrer Gewerbebauten jeweils rund 1 Milliarde Euro.

### **Ausländische Investoren steigern ihre Aktivität, Renditen auch abseits der Core-Lagen geraten zunehmend unter Druck**

Internationale Investoren haben ihre Stellung auf dem Münchner Gewerbeimmobilienmarkt im vergangenen Jahr weiter zementiert. Mit einem Anteil von ca. 44 Prozent bzw. einem Volumen von fast 2,6 Milliarden Euro bildeten diese eine wichtige Säule auf dem Markt der bayerischen Metropole. Neben den guten Rahmenbedingungen und positiven Zukunftsaussichten locken vor allen Dingen die

zahlreichen DAX-Konzerne und namhaften Firmen internationale Investoren an. Das meiste Kapital stammte 2015 dabei von Investoren mit US-amerikanischem und französischem Hintergrund, die zusammen mehr als die Hälfte des ausländischen Kapitals am Münchner Büromarkt investierten. Der aus Asien kommende Kapitalstrom liegt mit mehr als 430 Millionen Euro bzw. 7 Prozent des Gesamtumsatzes mehr als doppelt so hoch wie im Vorjahr (202 Millionen Euro).

## **Fazit**

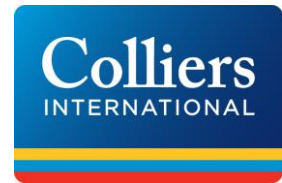
München zählt - wie andere Top-Standorte in Deutschland - weiterhin zu den gefragtesten Investitionsstandorten in Europa. „Die guten Marktbedingungen und steigenden Preise haben im Jahresverlauf dazu geführt, dass Investoren nicht nur in Zentrumsanlagen, sondern vermehrt auch wieder in gute Stadtrandlagen oder das Umland investieren, was bereits an den dort sinkenden Renditen spürbar geworden ist“ stellt **Tarcsay** fest.

Bereits seit 2014 erlebt auch der Vermietungsmarkt einen Anstieg der Nachfrage auf Mieterseite, was den Investmentmarkt auch im kommenden Jahr befeuern wird. „Die Nachfrage übersteigt weiterhin das Angebot. Einige Investoren, die im vergangenen Jahr noch nicht zum Zuge gekommen sind, werden den Markt auch in 2016 intensiv prüfen und ihr Ankaufsprofil den Marktbedingungen anpassen“, so **Tarcsay**. Limitierend dürften sich im Core-Segment die weiter gestiegenen Kaufpreise sowie das geringe Neubaufertigstellungsvolumen auswirken.

Es wurden bereits in 2015 für einige Großtransaktionen die Weichen zum Verkauf gestellt, so dass auch 2016 ein Transaktionsvolumen von deutlich über fünf Milliarden Euro für möglich erscheint, sofern sich die Fundamentaldaten nicht wesentlich ändern.

## **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, 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)