

Pressemitteilung

Colliers International: Gewerblicher Investmentmarkt in München weiterhin mit überdurchschnittlicher Aktivität und 3,4 Milliarden Euro Umsatz

- **Großtransaktionen im dritten Quartal sorgen für lebhaften Sommer**
- **Nationale Käufer dominieren den Markt**
- **Renditedruck hat sich weiter verstärkt und erreicht auch den Stadtrand**
- **Lebendiger Jahresendspurt erwartet, mehr als 5 Milliarden Euro möglich**

München, 7. Oktober 2016 – Nach Angaben von Colliers International summierte sich das gewerbliche Transaktionsvolumen auf dem Münchner Markt in den ersten neun Monaten des laufenden Jahres auf insgesamt knapp 3,4 Milliarden Euro. Im Vergleich zum außergewöhnlichen Vorjahr entspricht dies einem Rückgang des Volumens um 14 Prozent, jedoch liegt es weiterhin deutlich über dem langjährigen Mittel. Die sieben größten Transaktionen durchbrachen die 100-Millionen-Euro-Marke und summierten sich dabei auf 1,3 Milliarden Euro. Sie trugen somit zu mehr als einem Drittel zum Gesamtvolumen bei.

Im dritten Quartal wurden mit dem Weiterverkauf des Karstadt-Gebäudes zwischen Hauptbahnhof und Stachus sowie des sich im Bau befindlichen Büroneubaus NOVE im Arnulfpark die größten Transaktionen in diesem Jahr statt. Lediglich der Verkauf des BayWa-Hochhauses zu Beginn des Jahres erzielte einen höheren Kaufpreis. Zu den größten Transaktionen im Zentrum der Isarmetropole zählte der Verkauf des repräsentativen Bürogebäudes P56 in der Prinzregentenstraße, das an Deko Immobilien veräußert wurde. **Béla Tarcsay**, Managing Partner bei Colliers International: „Die Bieterverfahren bei den jüngsten Transaktionen haben gezeigt, dass die Nachfrage am Münchner Markt weiterhin ungebrochen ist, zahlreiche Investoren weiter auf der Suche nach Anlagemöglichkeiten sind und sich der Druck vor dem Hintergrund der Zinsentwicklung sogar noch weiter verschärft hat.“

Bürotransaktionen dominieren, andere Assetklassen aber ebenfalls stark nachgefragt

Mit deutlichem Abstand dominiert die Assetklasse der Büroimmobilien das Transaktionsvolumen. Knapp 67 Prozent des Volumens oder 2,3 Milliarden Euro wurden in Bürogebäude investiert. Mit deutlichem Abstand folgten Industrie- und Logistikimmobilien sowie Einzelhandelsimmobilien mit jeweils 7,5 Prozent Marktanteil. Aber auch gemischt genutzte Immobilien und gewerbliche Grundstücke erzielten jeweils ein Transaktionsvolumen von jeweils mehr als 200 Millionen Euro und damit einen Marktanteil von je rund sieben Prozent. „Wir stellen fest, dass immer mehr Investoren auch andere Assetklassen, die teilweise rentierlicher sind als Büroimmobilien, in ihr Investitionsprofil aufnehmen, aber auch hier ist am Münchner Markt das Angebot der limitierende Faktor“, so **Tobias Seiler**, Research Analyst bei Colliers International. Vor allen Dingen die in den ersten drei Quartalen über 15 Industrie- und Logistiktransaktionen zeigen, dass diese Immobilienart auf dem Münchner Markt sehr begehrt ist. Weiterhin ist ein steigender Anteil an Forward-Deals festzustellen, da sich Investoren schon frühzeitig neue Produkte sichern möchten.

Internationale Investoren zeigten sich zurückhaltender

Rund 30 Prozent bzw. 1 Milliarde Euro des Investitionsvolumens gingen auf das Konto von ausländischen Investoren. Diese erwarben damit deutlich weniger als vor 12 Monaten, als sich ihr Investitionsvolumen auf 1,7 Milliarden Euro beziffern lies. Internationale Akteure legten im Durchschnitt mehr als 33 Millionen Euro pro Ankauf an. Bei nationalen Anlegern waren es mehr als 36 Millionen Euro pro Transaktion, wobei auch bei acht der zehn größten Transaktionen auf der Käuferseite heimische Investoren standen. Insgesamt flossen etwa 760 Millionen Euro ausländisches Kapital in Bürogebäude, womit diese Assetklasse auch hier mit Abstand an der Spitze stand. Die herausragenden wirtschaftlichen Fundamentaldaten Münchens sowie die namhaften Mieter sorgen dafür, dass München bei Anlegern weltweit weiterhin im Fokus steht. Der Anlagedruck bei nationalen institutionellen Investoren hat sich nochmals erhöht, so dass sich deren aggressivere Ankaufsstrategie derzeit eher durchsetzt.

Offene Immobilienfonds und Spezialfonds behaupteten sich weiterhin am Markt

Fast 790 Millionen Euro des aufgebracht Anlagevolumens stammten aus den Kassen von offenen Immobilienfonds und Spezialfonds, die mit einem Anteil von etwa 23 Prozent die größte Käufergruppe bildeten. Es folgen Projektentwickler, die

Immobilien und Grundstücke im Wert von über 720 Millionen Euro erwerben konnten. Versicherungen zeigten sich weiterhin sehr aktiv auf dem Markt und investierten an der Isar deutlich über eine halbe Milliarde Euro in Gewerbeimmobilien. Versicherungen treten nicht nur als direkte Investoren an, sondern zunehmend auch indirekt und im Verbund über Kapitalsammelstellen. Für opportunistische Investoren sind die Münchner Marktpreise und der geringe Leerstand weiterhin der limitierende Faktor, so dass diese lediglich auf ein Anlagevolumen von insgesamt 5 Prozent kamen und sich auf kleinere Bestandsimmobilien im Umland fokussierten.

Auf der Verkäuferseite dominieren noch deutlicher als im Jahr zuvor Projektentwickler den Markt. Mit mehr als 1,1 Milliarden Euro lagen diese deutlich vor den Privatinvestoren, die aufgrund der Wertsteigerung ihrer Immobilien insgesamt für 470 Millionen Euro in allen Losgrößen verkauften, wie beispielsweise der Verkauf des „My Office“ in München-Sendling durch Rock Capital. Auch Asset-Manager konnten stabilisierte Immobilien in Höhe von 400 Millionen Euro weiterverkaufen.

Der Münchner Markt zeigt sich weiterhin sehr fungibel und die Haltedauer von Immobilien hat weiter abgenommen. Teilweise konnten Immobilien innerhalb von kurzer Zeit nachvermietet, saniert und am Markt neu platziert werden.

Renditen weiter sinkend, lebendiges Jahresendgeschäft erwartet

Die Renditen über alle Asset-Klassen haben sich in den vergangenen 12 Monaten weiter nach unten bewegt. Der Münchner Markt ist aufgrund seiner Stabilität und der hohen Nachfrage auf der Vermietungsseite weiterhin der teuerste, aber nach Berlin begehrteste Top-Standort in Deutschland. Die Bruttoanfangsrendite für Bürogebäude rangiert am Ende des dritten Quartals bei 3,4 Prozent, für Geschäftshäuser in Zentrumslage sogar noch niedriger bei 3,0 Prozent. Insbesondere bei guten Büroimmobilien in Stadtrandlage sank die Rendite in den vergangenen neun Monaten weiter ab und lag teilweise unterhalb von 5 Prozent.

„Sofern es das Angebot hergibt, werden wir ein lebhaftes viertes Quartal erleben, in dem über alle Assetklassen hinweg Immobilien gehandelt werden“, so **Tarcsay**. Derzeit befinden sich noch einige große Transaktionen jenseits von 50 Millionen Euro in der Pipeline, die bis Jahresende abgeschlossen sein sollten. Mit Blick auf das Zinsumfeld und vergleichbare Anlagemöglichkeiten könnten die Renditen in den



nächsten Monaten noch weiter sinken. Gemäß unseren Erwartungen dürfte das Volumen am Ende des Jahres im Bereich von 5 Milliarden Euro rangieren.

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 16.000 Experten und 554 Büros in 66 Ländern tätig. 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

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
www.colliers.de

Martina Rozok
ROZOK GmbH
T +49 30 400 44 68-1
M +49 170 23 55 988
m@rozok.de
www.rozok.de