

Pressemitteilung

Colliers International: Boom auf Münchner Investmentmarkt

- **Gewerbliches Transaktionsvolumen erreicht 6,8 Milliarden Euro**
- **Im extrem starken vierten Quartal wurden knapp 3,5 Milliarden Euro umgesetzt**
- **Portfolio- und Großtransaktionen prägen das Bild**
- **Nachfrage wird auch 2017 auf hohem Niveau bleiben**

München, 10. Januar 2017 – Nach Angaben von Colliers International konnte durch einen fulminanten Jahresendspurt auf dem Münchner Markt für Gewerbeimmobilien das Transaktionsvolumen im Vergleich zum Vorjahr um 15 Prozent auf 6,8 Milliarden Euro gesteigert werden. Großtransaktionen wie der Verkauf der Bürohochhäuser BayWa-Tower und Highlight Towers waren zusammen mit Portfolioverkäufen wesentliche Markttreiber. Von dem über 3 Milliarden Euro schweren Büroportfolio, das Officefirst an Blackstone veräußert hat, entfielen deutlich über 700 Millionen Euro auf Immobilien im Münchner Marktgebiet.

Insgesamt wurden 19 Transaktionen mit einem dreistelligen Millionenbetrag getätigt, die in Summe 3,1 Milliarden Euro oder 46 Prozent zum Jahresvolumen beitrugen. Neben den Hochhaustransaktionen zählten auch der Verkauf des im Bau befindlichen Büroneubaus NOVE by Citterio im Arnulfpark und der Weiterverkauf eines der größten Karstadt-Warenhäuser Deutschlands zwischen Hauptbahnhof und Stachus zu den größten Transaktionen des Jahres. „Der weiterhin hohe Anlagedruck spiegelte sich in den Core-Transaktionen in Zentrumslage genauso wider wie im Interesse an Immobilien im Münchner Umland, das mit 1,1 Milliarden Euro Transaktionsvolumen so gefragt war wie lange nicht mehr“ sagt **Tobias Seiler**, Research Analyst bei Colliers International München.

72 Prozent der Transaktionsleistung beruht auf Büroverkäufen

Die guten Ergebnisse auf dem Büovermietungsmarkt stärkten auch den Fokus von Investoren auf die Assetklasse Büro. Etwa 4,9 Milliarden Euro oder 72 Prozent des Volumens wurden in Bürogebäude investiert, gefolgt von wenigen, dafür aber großvolumigen Einzelhandelsimmobilien mit einem Anteil von über 6 Prozent.



„Bürogebäude in der prosperierenden Wirtschaftsmetropole München stehen bei Investoren weiterhin ganz oben auf der Einkaufsliste, und aufgrund der ausgesprochen positiven Fundamentaldaten ist dieser Nutzungstyp auch außerhalb der Zentrumsanlagen ein höchst attraktives Anlageprodukt“, erläutert **Béla Tarcsay**, Managing Partner bei Colliers International. Es folgen gemischt genutzte Gebäude mit ebenfalls 6 Prozent sowie Industrie- und Logistikobjekte mit 5,7 Prozent. Neben den klassischen Nutzungsarten wurde mit dem Verkauf des Sonderflughafens in Oberpfaffenhofen eine Spezialimmobilie innerhalb des Münchner Marktgebiets veräußert, die sich auf einem 276 ha großen Grundstück befindet und mehr als 40 Gebäude umfasst.

Ein Viertel des Volumens wurde durch offene Immobilienfonds und Spezialfonds generiert

Die Geldsammelstellen nationaler und internationaler offener Immobilienfonds und Spezialfonds waren - wie in den vergangenen Jahren auch – die größte Anlegergruppe. Den Zuschlag für Immobilien in Höhe von 1,7 Milliarden Euro erhielt diese Anlegerklasse, gefolgt von opportunistischen Investoren mit knapp einer Milliarde Euro Anlagevolumen. Knapp dahinter folgen Projektentwickler und Bauträger, die sich Immobilien und Grundstücke im Wert von 974 Millionen Euro sicherten. Versicherungen und Pensionskassen sind weiterhin sehr aktive Marktteilnehmer, die anders als noch vor zwei Jahren nicht nur im Core-Segment kauften, sondern auch in Immobilien mit Wertsteigerungspotential investierten um ihre Zielrendite zu erreichen. Zusammen summierte sich das Anlagevolumen dieser beiden Anlegertypen auf 1,2 Milliarden Euro.

In der zweiten Jahreshälfte drückte ausländisches Kapital in den Markt

Während in der ersten Jahreshälfte ausländische Anleger häufig nur zweiter Sieger waren und der Markt von inländischen Anlegern dominiert wurde, konnten in der zweiten Jahreshälfte und insbesondere in den letzten Monaten signifikante Transaktionen von internationalen Kapitalanlegern getätigt werden. Rund ein Drittel des Anlagevolumens stammte aus dem Ausland, im Vorjahr lag der Wert mit 44 Prozent allerdings noch höher. Neben dem von Blackstone erworbenen Officefirst-Paket stehen in diesem Zusammenhang beispielhaft die Ankäufe des Altezza im Westend, der Wappenhalle in der Messestadt Riem und der repräsentative Montgelas Park in Bogenhausen. Mit Blick auf die Zinsentwicklung, der weiterhin abwartende Haltung in Bezug auf Investitionen in Großbritannien und mangelnden



Alternativen wird auch 2017 internationales Kapital eine wichtige Säule des Münchner Immobilienmarkts sein.

Ausblick

„Die guten Rahmenbedingungen werden dem Münchner Investmentmarkt auch in 2017 viel Rückenwind geben und den Druck auf die Renditen weiter hochhalten. Wir gehen davon aus, dass die Anzahl der Forward-Deals weiter zunimmt und die Produktverknappung durch die kürzere Haltedauer von Immobilien teilweise kompensiert wird. Zudem hat sich in den letzten Monaten gezeigt, dass auch die Fungibilität der Immobilienmärkte im Münchner Umland deutlich zugenommen hat. Sofern die derzeit projektierten Neubauprojekte angestoßen werden, stehen dem Markt auch in diesem Jahr wenige, jedoch großvolumige Neubauprodukte zur Verfügung“, so **Tarcsay** in seinem Ausblick.

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. Für aktuelle Informationen von Colliers International besuchen Sie www.colliers.de/newsroom oder folgen uns bei [@ColliersGermany](https://twitter.com/ColliersGermany), [LinkedIn](https://www.linkedin.com/company/colliers-international) und [Xing](https://www.xing.com/profile/colliers-international).

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