

Pressemitteilung

## **Colliers International: Münchner Markt im Soll – Gewerbliches Transaktionsvolumen liegt vierzehn Prozent über Vorjahreswert**

- **Großtransaktionen sorgen für starkes drittes Quartal**
- **Renditen im Umland deutlich unter Druck**
- **Dealpipeline prall gefüllt**

**München, 5. Oktober 2017** – Nach Angaben von Colliers International wurden auch im dritten Quartal gewerbliche Immobilien auf dem Münchner Markt in erheblichem Umfang gehandelt. Das Transaktionsvolumen lag bei 1,6 Milliarden Euro. In den ersten drei Quartalen summierte es sich auf 3,85 Milliarden Euro und lag somit etwa 14 Prozent höher als im Vorjahr. Zu den größten Transaktionen im dritten Quartal zählten in erster Linie Großtransaktionen im Umfeld des Ostbahnhofs. Darunter befanden sich der Weiterverkauf des Kustermannparks und des Loopsite in der St.-Martin-Str. für jeweils einen dreistelligen Millionenbetrag. Zudem fand im selben Mikromarkt mit dem Verkauf des Leuchtenbergring 20 eine von mehreren Forward-Deal Transaktionen statt. Auch außerhalb der Stadtgrenzen setzte sich das rege Treiben auf dem Investmentmarkt weiter fort. Auf die Umlandgemeinden entfielen etwa 20 Prozent des Volumens.

„Bei einem weiter gesunkenen Renditeniveau ist die Nachfrage in München in allen Lagen und Assetklassen ungebrochen hoch, und auch ausländische Investoren agieren bei ihren gebotenen Preisen deutlich aggressiver“, fasst **Béla Tarcsay**, Head of Capital Markets München bei Colliers International zusammen.

### **Große Büro- und Hoteltransaktionen, wenige Produkte auf dem Logistikmarkt**

In den ersten neun Monaten summierten sich die rund 50 Bürotransaktionen in München auf ein Volumen von mehr als 1,8 Milliarden Euro, was einer durchschnittlichen Transaktionshöhe von circa 38 Millionen Euro entspricht. Neben den im dritten Quartal getätigten Großtransaktionen zählten zu den größten Büroverkäufen im dreistelligen Millionenbereich noch das Kap West im Hirschgarten sowie der Georg-Brauchle-Ring 23-25, die bereits zu Beginn des Jahres getätigt wurden

Es folgen Hotelverkäufe mit einem Volumen von 790 Millionen Euro bzw. einem Marktanteil von über 20 Prozent, die im Vergleich zum Vorjahr (Marktanteil von 4 Prozent) spürbar zulegen konnten. Auch hier waren sechs große Verkäufe mit einem Volumen von jeweils über 50 Millionen Euro für das gute Abschneiden verantwortlich. Andere Assetklassen müssen sich mit deutlichem Abstand hinten einreihen. Das Volumen der gemischt genutzten Immobilien belief sich auf 450 Millionen Euro, die übrigen Asset-Klassen spielten nur eine untergeordnete Rolle.

„Sowohl voll vermietete Neubauten als auch leerstehende oder sanierungsbedürftige Büroimmobilien sorgten für eine enorme Nachfrage auf Investorensseite, da die zu erwartenden Mietpreissteigerungen den Investmentmarkt nochmals enorm beflügelt haben“, sagt **Tobias Seiler**, Research Analyst in München bei Colliers International.

### **Internationale Investoren können ihren Marktanteil wieder erhöhen**

Die hohe Aktivität internationaler Anleger spiegelt sich wieder stärker im Transaktionsvolumen wider, als dies im Vorjahr der Fall war. Während der Anteil internationaler Käufer im Vorjahr bei knapp 28 Prozent lag, waren es in 2017 bislang 38 Prozent. Neben US-amerikanischen Investoren (480 Millionen Euro; +100 Prozent) zählten französische Investoren (327 Millionen Euro; +120 Prozent) wie bereits vor 12 Monaten zu den aktivsten internationalen Anlegern. Aus Großbritannien floss mit etwa 168 Millionen Euro etwas mehr Kapital nach München als im Vorjahr, wo der Anteil noch bei 150 Millionen Euro lag. Kapital aus Asien summierte sich auf 166 Millionen Euro. Auf Verkäuferseite dominierten ebenfalls US-Anleger, die sich von Immobilien im Wert von 577 Millionen Euro trennten, gefolgt von Anlegern aus Großbritannien, die für 358 Millionen Euro verkauften. Insgesamt wurde von internationalen Anlegern rund 200 Millionen Euro mehr in München investiert, als veräußert wurde.

### **Kapitalsammelstellen und Projektentwickler mit höchstem Anlagevolumen**

18 Prozent des Ankaufsvolumens ging in den ersten drei Quartalen auf das Konto von offenen Immobilienfonds und Spezialfonds, die wie alle Kapitalsammelstellen weiterhin hohe Mittelzuflüsse haben und unter großem Anlagedruck stehen. Projektentwickler kauften Gewerbeimmobilien und gewerblich genutzte Grundstücke im Wert von mehr als 620 Millionen Euro (16 Prozent Marktanteil) und



rangieren damit auf Platz 2 deutlich vor Privatinvestoren mit knapp 460 Millionen Euro (12 Prozent Marktanteil).

Auf Verkäuferseite konnten Projektentwickler Immobilien häufig auch als Forward-Deal mit einem Volumen von insgesamt 1,2 Milliarden Euro (31 Prozent) veräußern, darunter 4 Großprojekte für jeweils einen dreistelligen Millionenbetrag. Offene Immobilienfonds und opportunistische Anleger folgen mit einem Volumen von 455 bzw. 435 Millionen Euro deutlich dahinter. Ein Großteil der opportunistischen Investoren hat in der aktuellen Zyklusphase bereits verkauft oder innerhalb des Zyklus bereits weiterverkauft, was die zum Teil kurzen Haltedauern verdeutlichen.

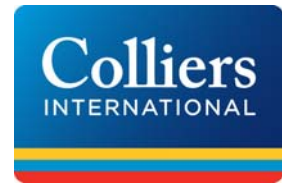
### **Renditen in Randlagen ziehen nach; starker Schlusspurt erwartet**

München bleibt zusammen mit Berlin der teuerste Investmentmarkt. Die Spitzenrendite für Büroimmobilien liegt bei 3,25 Prozent und damit 15 Basispunkte unter dem Vorjahresniveau. Sowohl in den Randlagen als auch im Umland ist eine deutliche Anpassung des Renditeniveaus festzustellen. Im Umland liegt die Spitzenrendite mit 4,90 Prozent sogar 85 Basispunkte niedriger als noch vor 12 Monaten.

Für das Schlussquartal deutet sich ein lebendiger Jahresendspurt an. Einige Großtransaktionen befinden sich noch in der Pipeline oder stehen kurz vor Beurkundung. Wir gehen daher davon aus, dass ein Volumen deutlich über 5 Milliarden Euro bis zum Jahresende erreicht werden kann und auch im kommenden Jahr die Isarmetropole bei Investoren ganz oben auf dem Einkaufszettel stehen wird.

### **Weitere Informationen zu Colliers International Deutschland:**

Die Immobilienberater von Colliers International Deutschland sind an den Standorten in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, 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: CIGI) mit rund 15.000



Experten in 68 Ländern tätig. Für aktuelle Informationen von Colliers International besuchen Sie [www.colliers.de/newsroom](http://www.colliers.de/newsroom) oder folgen uns bei [Twitter](#) @ColliersGermany, [LinkedIn](#) und [Xing](#).

**Ansprechpartner:**

Bèla Tarcsay  
Head of Capital Markets München  
Colliers International Deutschland GmbH  
T +49 (0) 89 624 294 23  
M +49 (0) 172 72 41 950  
[bela.tarcsay@colliers.com](mailto:bela.tarcsay@colliers.com)

Tobias Seiler  
Research Analyst München  
Colliers International Deutschland GmbH  
T +49 (0) 89 624 294 63  
M +49 (0) 173 91 91 757  
[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)