

Pressemitteilung

## **Colliers International: Starke Nachfrage beflügelt Münchner gewerblichen Investmentmarkt**

- **Transaktionsvolumen weiterhin deutlich über dem langjährigen Mittel**
- **Volumen aufgrund von Produktmangel unter dem Vorjahresniveau**
- **Renditen in allen Lagen weiterhin stark unter Druck**
- **Starker Jahresauftakt 2018 zu erwarten**

**München, 5. Januar 2018** – Auf dem Münchner Markt für gewerbliche Immobilientransaktionen wurde gemäß den jüngsten Zahlen von Colliers International ein Transaktionsvolumen von etwa 6,2 Milliarden Euro umgesetzt. Dieser Wert liegt damit etwa 50 Prozent über dem langjährigen Mittel, kann jedoch an das außerordentlich gute Jahr 2016 mit einem Volumen von 6,8 Milliarden Euro nicht anknüpfen. Ein Abflauen der Nachfrage ist jedoch nicht erkennbar, vielmehr ist der Rückgang einerseits auf den Produktmangel an großvolumigen Investitionsmöglichkeiten zurückzuführen. Andererseits konnten einige größere Immobilientransaktionen nicht mehr vor Jahresfrist abgeschlossen werden, so dass sich diese erst in den Frühjahrszahlen 2018 widerspiegeln werden.

„Wir blicken auf ein außerordentlich erfolgreiches Jahr zurück, in dem der Münchner Markt seine Attraktivität bei nationalen und internationalen Investoren erneut unter Beweis stellen konnte“, resümiert **Béla Tarcsay**, Head of Capital Markets bei Colliers International in München. „Über alle Assetklassen hinweg sowie auch abseits der Core-Lagen zeigte sich der Münchner Markt äußerst liquide und fungibel, so dass bei beinahe allen durchgeführten Transaktionen eine mehrfache Überzeichnung feststellbar war“, ergänzt **Tarcsay**.

### **Weniger großvolumige Transaktionen, dafür mehr Forward Deals**

Im vergangenen Jahr wurden zahlreiche Transaktionen jenseits der 100-Millionen-Euro-Marke getätigt, die insgesamt einen Anteil von 47 Prozent zum Transaktionsvolumen beisteuerten. Zu den größten Transaktionen in der Isarmetropole zählte die Übernahme der Karstadt Immobilie zwischen Hauptbahnhof und Karlsplatz durch die Signa Holding sowie der Forward Deal des

Büroneubauprojekts Kap West am Hirschgarten an die Allianz bereits zu Beginn des Jahres. Der mit Abstand aktivste Teilmarkt war das südöstliche Zentrum rund um den Ostbahnhof. Hier wechselten gleich fünf großvolumige Gewerbeimmobilien den Eigentümer, darunter auch das Leuchtenbergring Office, eine gemischt genutzte Immobilie mit Büro, Hotel und Einzelhandelsnutzung.

### **Attraktivität von Büroimmobilien wird erneut bestätigt**

Etwa 50 Prozent des Volumens bzw. 3,1 Milliarden Euro wurde in Büroimmobilien investiert, die vor dem Hintergrund der sehr hohen Nachfrage und deutlichem Mietpreiswachstum in der Gunst von Investoren weiterhin unangefochten an erster Stelle liegen. Es folgen Hotelimmobilien mit mehr als 14 Prozent Marktanteil sowie, begünstigt durch einzelne Großtransaktionen, Einzelhandelsimmobilien mit einem Anteil von über 13 Prozent. Gemischt genutzte Immobilien kamen auf ein Volumen von knapp 650 Millionen Euro (11 Prozent) und gewerblich genutzte Grundstücke auf 450 Millionen Euro (7 Prozent). Die Aufteilung des Volumens nach Assetklassen ist damit deutlich ausgewogener als noch vor wenigen Jahren, als Büroimmobilien einen Anteil von 60 bis 75 Prozent erreichten. Dies ist sowohl auf die gestiegene Attraktivität anderer Assetklassen als auch auf die notwendige Streuung der Anlageklassen in Folge des Produktmangels und der stark gesunkenen Rendite bei Bürogebäuden zurückzuführen.

### **Das Feld der Käufergruppen verdichtet sich**

Während in den letzten Jahren die Käufergruppe von offenen Immobilienfonds und Spezialfonds mit deutlichem Abstand angeführt wurde, hat sich der Wettbewerb im abgelaufenen Jahr deutlich verschärft. Mit einem Anteil von 21 Prozent rangierten offene Immobilienfonds und Spezialfonds knapp vor Vermögensverwaltern mit 17 Prozent. Es folgen Projektentwickler und Bauträger mit einem Anteil von 14 Prozent und Privatinvestoren mit 11 Prozent. Auch Immobilien AGs kamen mit einem Anteil von 9 Prozent über die Schwelle von 500 Millionen Euro. Das enge Feld verschiedener Käufergruppen verdeutlicht den sich erneut verschärfenden Wettbewerb und spiegelt auch die Vielfalt der Investoren auf dem Münchner Markt wider.

### **Ausländisches Kapital bleibt feste Größe auf dem Münchner Markt**

Gut 41 Prozent bzw. 2,5 Milliarden Euro des in Gewerbeimmobilien investierten Kapitals stammte von ausländischen Investoren, die sich sowohl direkt als auch indirekt auf dem Münchner Markt engagierten. Mit einem durchschnittlichen Volumen von über 55 Millionen Euro pro Transaktion waren ausländische Investoren überproportional stark bei großvolumigen Ankäufen beteiligt, so auch bei knapp der Hälfte der Großtransaktionen ab 100 Millionen Euro. Der überwiegende Anteil des ausländischen Kapitals stammte dabei aus dem angelsächsischen Raum sowie aus dem europäischen Ausland, während asiatische Investoren insgesamt auf einen Anteil von lediglich 5 Prozent kamen. Stellt man die Summe, der durch internationale Investoren verkauften Immobilien dem gegenüber, ergibt sich ein Saldo von knapp 600 Millionen Euro Kapitalzufluss aus dem Ausland.

### **Renditekompression hält weiter an und erfasst verstärkt auch das Umland**

Über alle Lagen und Assetklassen hinweg haben sich die Renditen in den vergangenen 12 Monaten weiter nach unten bewegt. Die Spitzenrendite für Bürogebäude lag Ende Dezember bei 3,2 Prozent im Zentrum. Im Umland ist die Spitzenrendite im Verlauf des Jahres deutlich unter die 5-Prozentmarke gerutscht, die bei Industrie- und Logistikimmobilien bereits zu Jahresbeginn unterschritten wurde und derzeit bei 4,65 Prozent rangiert. Vor dem Hintergrund der unveränderten Zinslandschaft und dem hohen Marktdruck ist davon auszugehen, dass die Renditekompression sich weiter verstärkt und neben Core-Projekten insbesondere auch bei Value-Ad und opportunistischen Investments weiterhin deutlich spürbar sein wird.

### **Durchweg positive Erwartungen für 2018**

Derzeit gibt es keine Anzeichen, die auf eine Umkehr des seit Jahren anhaltenden positiven Trends auf dem gewerblichen Investmentmarkt in München hindeuten. Ganz im Gegenteil ist mit einem sehr starken ersten Quartal zu rechnen, in dem großvolumige Ankäufe getätigt werden, die sich schon im finalen Stadium des Transaktionsprozesses befinden. „Wir gehen davon aus, dass das Volumen der Forward Deals in diesem Jahr weiter zunehmen wird, da Investoren bereits frühzeitig den Einstieg suchen“, sagt **Tarcsay**. „In Anbetracht der guten wirtschaftlichen Verfassung der Münchner Unternehmen und den Wachstumsprognosen der Bevölkerung werden B- und C-Lagen weiter an



Aufmerksamkeit gewinnen, so dass auch in 2018 mit einem deutlich überdurchschnittlichen Jahresergebnis zu rechnen ist.“

**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:**

Béla Tarcsay  
Geschäftsführer  
Head of Capital Markets München  
Colliers International Deutschland GmbH  
T +49 (0) 89 624 294 23  
[bela.tarcsay@colliers.com](mailto:bela.tarcsay@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)