



Pressemitteilung

Colliers International: Sensationeller Auftakt auf dem Münchner Investmentmarkt trotz Produktknappheit

- **2,3 Milliarden Euro Transaktionsvolumen**
- **Großdeals und hohe Marktaktivität beflügeln den Markt**
- **Renditen geben in zentralen Lagen nicht weiter nach**
- **Weitere Großtransaktionen sind in Anbahnung**

München, 6. April 2018 – Auf dem Münchner Markt für gewerbliche Immobilientransaktionen wurde gemäß den jüngsten Zahlen von Colliers International ein Transaktionsvolumen von mehr als 2,3 Milliarden Euro umgesetzt. Dieser Wert liegt etwa 85 Prozent über dem Vorjahreswert und setzt eine neue Bestmarke für das Umsatzvolumen in einem ersten Quartal.

„In Folge der Abschlüsse der sich bereits seit dem vergangenen Jahr im Verkauf befindlichen Großtransaktionen konnte ein außergewöhnliches Ergebnis realisiert werden, das erst einmal nicht zum Bild der sich weiter verschärfenden Produktknappheit passt“, stellt **Béla Tarcsay**, Geschäftsführer und Head of Capital Markets bei Colliers International in München, fest. „Das außergewöhnliche Ergebnis ist jedoch auf die zehn größten Transaktionen zurückzuführen, die alleine etwa drei Viertel des Gesamtumsatzes für sich beanspruchten. Die Knappheit an Neuprodukten wird zudem durch den zunehmenden Weiterverkauf von Immobilien nach nur kurzen Haltedauern von ein bis drei Jahren abgedeckt.“

Großtransaktionen mit Entwicklungspotenzial sowie Forward Deals dominieren

Zu den größten Transaktionen deutlich im dreistelligen Millionenbereich zählten der Verkauf des unmittelbar am Hauptbahnhof gelegenen CORREO-Quartiers, das von der Postbank an die Credit Suisse transferiert wurde und insgesamt mehr als 40.000 Quadratmeter Mietfläche umfasst. Darüber hinaus fallen gleich zwei Hochhausverkäufe im Münchner Osten in die Kategorie der Big Deals: Art-Invest erwarb den langfristig an den Süddeutschen Verlag vermieteten SZ-Tower, und die Allianz ist neuer Eigentümer der Projektentwicklung ATLAS im aufstrebenden

Werksviertel, einem der derzeit spannendsten Entwicklungsgebiete in München. Mit dem Verkauf des EASTSITE-OFFICE-Bürokomplexes in der St.-Martin-Straße an Infrared fand sogar noch eine weitere Großtransaktion im Umfeld des Münchner Ostbahnhofs statt.

Aber nicht nur die zentralen Lagen Münchens sind en vogue. Auch das Umland kommt im ersten Quartal auf ein beachtliches Transaktionsvolumen von mehr als 400 Millionen Euro und steuerte etwa 18 Prozent zum Transaktionsvolumen bei.

An Bürogebäuden führt kein Weg vorbei

Mehr als 70 Prozent des Volumens bzw. 1,7 Milliarden Euro wurde in Büroimmobilien investiert, die in Folge der ungebrochen hohen Nachfrage von Mietern und weiterem Mietpreiswachstum in der Gunst von Investoren weiterhin ganz oben stehen. Es folgen gemischt genutzte Immobilien mit über 370 Millionen Euro. Wie auch in den vergangenen Jahren war auf dem Hotelmarkt zu Beginn des Jahres kaum Aktivität festzustellen, jedoch ist im weiteren Jahresverlauf mit einem spürbaren Anstieg der Transaktionstätigkeit von Beherbergungsimmobilien zu rechnen, was auch für Industrieimmobilien gilt, die in den ersten drei Monaten lediglich 75 Millionen Euro für sich beanspruchen konnten.

„Die Dynamik Münchens und der auf mittelfristige Sicht betrachtet weiterhin enge Büromarkt sorgen für hervorragende Voraussetzungen bei Büroimmobilieninvestments. Sowohl in Bestands- als auch in Neubaugebäuden ist von weiter steigenden Büromieten auszugehen, was München bei nationalen und internationalen Anlegern sowie Projektentwicklern zu einem der gefragtesten Investitionsstandorte macht“, sagt **Béla Tarcsay**.

Der Wettbewerb um Anlagemöglichkeiten ist weiterhin breit gefächert

Bereits zum Ende des letzten Jahres deutete sich eine spürbare Verbreiterung des Bieterfeldes an. Sowohl Asset Manager als auch geschlossene Immobilienfonds kauften jeweils für mehr als 500 Millionen Euro ein, gefolgt von opportunistischen Investoren, die mit 360 Millionen Euro trotz der bereits seit Jahren stark gestiegenen Preise überdurchschnittlich stark aktiv waren. Es folgen an dritter Stelle offene Immobilienfonds und Spezialfonds, die in den vergangenen Jahren stets mit Abstand führend waren, mit mehr als 250 Millionen Euro knapp vor den Versicherungen.

Auf der Verkäuferseite zeigt sich ein noch bunteres Investorenfeld. Projektentwickler konnten Immobilien im Wert von knapp 500 Millionen Euro veräußern – häufig als Forward Deal, gefolgt von geschlossenen Immobilienfonds (350 Millionen Euro) und offenen Immobilienfonds und Spezialfonds mit 290 Millionen Euro. In Folge der weiterhin sehr überschaubaren Alternativenanlagemöglichkeiten zeigten Privatinvestoren mit einem Verkaufsvolumen von nur etwa 150 Millionen Euro eine im Jahresvergleich geringe Verkaufsaktivität.

Ausländisches Kapital zieht es weiterhin an die Isar

Gut 45 Prozent bzw. 1,1 Milliarden Euro des in Gewerbeimmobilien angelegten Kapitals stammte von ausländischen Investoren, die überwiegend indirekt über Asset Manager in Immobilien investieren. Dabei entfallen alleine drei Großtransaktionen im dreistelligen Millionenbereich auf internationale Käufer, so dass das Transaktionsvolumen internationaler Anleger im Vergleich zum Vorjahr auf durchschnittlich 89 Millionen Euro gegenüber 55 Millionen Euro in 2017 gestiegen ist. Während anders als in den Vorjahren Kapital aus Nordamerika kaum den Weg an die Isar fand, waren Investoren aus dem europäischen Ausland (63 Prozent des internationalen Kapitals) und Asien mit 33 Prozent deutlich aktiver. Stellt man diese Summe diejenige, der durch internationale Investoren verkauften Immobilien gegenüber, so ergibt sich ein Saldo von knapp 460 Millionen Euro Kapitalzufluss aus dem Ausland.

Renditen haben in einigen Lagen die Talsohle erreicht

Die bereits seit Jahren anhaltende Renditekompression ist zumindest in den Core-Lagen in den vergangenen Monaten nicht weiter vorangeschritten. Die Spitzenrendite für Bürogebäude in der bayerischen Landeshauptstadt liegt für Premiumimmobilien in Zentrumslage weiterhin bei 3,2 Prozent, was 10 Basispunkte unterhalb des Vorjahreswertes liegt. Nachdem ein spürbarer Zinsschnitt der Europäischen Zentralbank derzeit nicht zu erwarten ist und der Renditeabstand zu Staatsanleihen nach wie vor groß ist, wird die Nachfrage nach Immobilieninvestments weiterhin sehr stark sein. Investoren zieht es zunehmend in das rentierlichere Umland von München, in dem als Konsequenz der erhöhten Nachfrage die Spitzenrendite um 85 Basispunkte im Vergleich zum Vorjahr auf 4,75 Prozent nachgegeben hat. „Das Münchner Umland ist eng mit dem Münchner Markt verzahnt und Investoren haben die erhöhte Nachfrage nach Immobilien an



etablierten und gut angebundenen Umlandstandorten aufgrund der Flächenverknappung im Stadtgebiet antizipiert. Wir rechnen mit einer weiteren Belegung der Aktivitäten in den Bürolagen außerhalb der Stadtgrenze“, stellt **Tarcsay** fest.

Gute Rahmenbedingungen für ein erfolgreiches Jahr 2018

Das erste Quartal hat gezeigt, dass der Markt nichts von seiner Attraktivität eingebüßt hat und weiterhin neue Investoren aus dem In- und Ausland aktiv werden möchten. Wenngleich das hohe Volumen im ersten Quartal ein Rekordjahr vermuten lässt, wird sich im Verlauf des Jahres die Produktarmut bemerkbar machen. Jedoch ist eine zögerlich ansteigende Aktivität neuer Projektentwicklungen auf den nur rar verfügbaren Entwicklungsgrundstücken auszumachen, die in der zweiten Jahreshälfte die eine oder andere Forward-Transaktion zur Folge haben könnte. Es ist insbesondere davon auszugehen, dass die Aktivitäten abseits der Büroimmobilien vor allen Dingen im Hotelbereich in den kommenden Monaten weiter zulegen werden, so dass bis Ende des Jahres das Ergebnis aus 2017 von 6,2 Milliarden Euro übertroffen werden dürfte.

Weitere Informationen zu Colliers International Deutschland:

Die Immobilienberater von Colliers International Deutschland sind an den Standorten in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig, 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 15.400 Experten in 69 Ländern tätig. Für aktuelle Informationen von Colliers International besuchen Sie 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
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