

Pressemitteilung

Colliers International: Münchner Investmentmarkt weiter im Aufwind

- **3,7 Milliarden Euro Transaktionsvolumen im ersten Halbjahr 2018**
- **13 Transaktionen überschritten die 100-Millionen-Euro-Marke**
- **Spitzenrendite auf niedrigem Niveau stabil**

München, 6. Juli 2018 – Nach Angaben von Colliers International lag auf dem Münchner Markt für gewerbliche Immobilientransaktionen das Volumen im ersten Halbjahr bei rund 3,7 Milliarden Euro. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies ein Plus von 64 Prozent. „Im Markt ist nach wie vor eine hohe Liquidität vorhanden, und viele Investoren sehen die langfristigen Chancen, die München als stark wachsender Wirtschaftsstandort bietet“, so **Béla Tarcsay**, Head of Capital Markets bei Colliers International in München. „Daher sind derzeit Investitionsobjekte gefragt, die an dieser Entwicklung partizipieren können.“

Rekordzahl an Großtransaktionen

Bereits 13 Transaktionen erzielten Volumina im dreistelligen Millionenbereich. Damit ist bereits zum Halbjahr die gleiche Anzahl Großtransaktionen wie im kompletten Jahr 2017 erreicht. Die größten Verkäufe fanden mit dem CORREO am Hauptbahnhof an die Credit Suisse, dem AVIVA in Neuperlach an einen koreanischen Investor und dem SZ-Tower an Art-Invest bereits im ersten Quartal statt. In den zentralen Lagen gab es für Investoren im bisherigen Jahresverlauf kaum Möglichkeiten für Investments. Nur 28 Prozent des Volumens entfiel auf Lagen innerhalb des Mittleren Rings. Wesentlich höher war die Aktivität in den weiter außen gelegenen Stadtbereichen. Objekte in diesen Lagen vereinten 50 Prozent des investierten Kapitals auf sich. Im Umland konnte eine hohe Zahl Transaktionen registriert werden, die im Mittel aber kleiner war, wodurch der Anteil am Transaktionsvolumen bei 22 Prozent lag.

Bürogebäude wie gewohnt am stärksten nachgefragt

63 Prozent des Volumens bzw. 2,3 Milliarden Euro flossen in Büroimmobilien, was angesichts des ebenfalls boomenden Büovermietungsmarkts nicht überrascht. Es folgen gemischt genutzte Immobilien mit einem Anteil von über 13 Prozent. Im zweiten Quartal wurden mehrere Hotelimmobilien verkauft, womit diese Assetklasse mit einem Anteil von 9 Prozent am Volumen oder gut 340 Millionen Euro auf dem dritten Platz landet.

Heterogenes Käufer- und Verkäuferfeld

Die stärkste Käufergruppe waren in den ersten sechs Monaten geschlossene Immobilienfonds mit einem Volumen von 640 Millionen Euro, das durch wenige, dafür aber große Transaktionen zustande kam. Dahinter folgen private Investoren/Family Offices, Vermögensverwalter, Opportunity Fonds/Private Equity Fonds und offene Immobilienfonds/Spezialfonds mit einem investierten Volumen von jeweils zwischen 500 und 550 Millionen Euro. Private Investoren interessierten sich sowohl für Trophy-Immobilien in den Bestlagen als auch für renditestärkere Objekte in Umlandlagen oder an Standorten mit Entwicklungspotenzial.

Auch auf der Verkäuferseite waren mehrere verschiedene Investorengruppen ähnlich aktiv. Offene Immobilienfonds und Spezialfonds trennten sich von Immobilien für 640 Millionen Euro, dahinter folgten Projektentwickler, die für 560 Millionen Euro verkauften. Auch geschlossene Immobilienfonds und Opportunity Fonds/Private Equity Fonds überschritten auf Verkäuferseite die Marke von 500 Millionen Euro.

Ausländisches Kapital zieht es weiterhin an die Isar

47 Prozent bzw. 1,7 Milliarden Euro des in Gewerbeimmobilien angelegten Kapitals stammten von ausländischen Investoren. Diese waren tendenziell an großen Volumina interessiert, da ein Markteintritt und der dafür notwendige Aufbau von lokalem Markt-Know-how bei kleineren Objekten häufig mit zu hohem Aufwand verbunden ist. So kamen bei fünf der acht größten Transaktionen internationale Käufer zum Zug, im Schnitt über alle Transaktionen lag das investierte Volumen bei internationalen Käufern mehr als doppelt so hoch wie bei nationalen Käufern. Auf Verkäuferseite waren bei 29 Prozent des Volumens ausländische Investoren aktiv,



wodurch sich unter dem Strich ein Kapitalzufluss von über 600 Millionen Euro aus dem Ausland ergibt.

Spitzenrendite stabil

Die Spitzenrendite für Bürogebäude in München liegt nun bereits seit drei Quartalen stabil bei 3,20 Prozent. Es ist aber weiterhin eine Renditekompression zu spüren, da Investoren an vielen Standorten Mietpreissteigerungen als Folge des extrem angespannten Vermietungsmarkts antizipieren. Eine weitere Art, mit den niedrigen Renditen umzugehen, sind Investitionen in Projekte oder Objekte mit Repositionierungs- oder Entwicklungsmöglichkeiten. Mittlerweile scheuen Investoren auch Immobilien mit großen Leerständen an geeigneten Standorten nicht mehr, da hier die sich bietenden Chancen auf dem Vermietungsmarkt schneller genutzt werden können als bei vermieteten Objekten.

Gute Rahmenbedingungen für ein erfolgreiches Jahr 2018

Nach einem außergewöhnlichen Jahresbeginn war auch im zweiten Quartal eine überdurchschnittliche Marktaktivität festzustellen. Es gibt nach wie vor einen stetigen Zustrom an Investoren aus dem In- und Ausland, die bislang nicht in München vertreten waren. „München bietet interessante Anlagemöglichkeiten für viele unterschiedliche Investorentypen. Langfristige Core-Investoren können ihr Kapital in großvolumige Objekte investieren, was in Zeiten reichlich vorhandener Liquidität einen Vorteil darstellt. Anleger mit höheren Renditeanforderungen kommen auf ihre Kosten, wenn sie Objekte mit Entwicklungs- oder Repositionierungsmöglichkeiten erwerben“, so **Tarcsay**. Angesichts mehrerer größerer Transaktionen, die bereits in der Pipeline sind, sowie dem ungebrochen hohen Interesse seitens der Investoren ist davon auszugehen, dass bis Ende des Jahres ein Ergebnis im Bereich von 7 Milliarden Euro erzielt werden kann, was das höchste Ergebnis seit 2007 darstellen würde.

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
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