

Pressemitteilung

Colliers International: Münchner Investmentmarkt weiterhin auf Kurs

- **4,6 Milliarden Euro Transaktionsvolumen in den ersten drei Quartalen 2018**
- **Renditen geben leicht nach**
- **Sehr starker Jahresendspurt wird erwartet**

München, 5. Oktober 2018 – Nach Angaben von Colliers International konnte mit rund 4,6 Milliarden Euro Transaktionsvolumen nach drei Quartalen das Vorjahresergebnis um 19 Prozent deutlich übertroffen werden. Wenngleich das dritte Quartal mit einem Transaktionsvolumen von etwa 880 Millionen Euro das bislang schwächste in diesem Jahr war, ist von einem außergewöhnlich starken vierten Quartal auszugehen. „Die Produktverknappung insbesondere von großvolumigen Bürogebäuden in zentralen Lagen ist deutlich zu spüren, was das Transaktionsvolumen bei weiterhin äußerst hoher Nachfrage limitiert“, stellt **Béla Tarcsay**, Head of Capital Markets München bei Colliers International, fest. So wurden im dritten Quartal 2018 lediglich drei Bürogebäude innerhalb des Mittleren Rings veräußert.

Hotel- und Grundstücksverkäufe legen weiter zu

Bezogen auf die ersten drei Quartale dominierten Büroverkäufe weiterhin das Marktgeschehen. Durch einzelne Großtransaktionen summierten sich diese auf beinahe 2,7 Milliarden Euro, gefolgt von Hotel- und Grundstückstransaktionen mit jeweils knapp 530 Millionen Euro. Im Hotelsegment dominierten Portfolioverkäufe, die über alle Assetklassen hinweg jedoch nur auf einen Anteil von 14 Prozent am Gesamtvolumen kamen. Zu den größten bislang 15 Transaktionen mit einem Volumen von mehr als 100 Millionen Euro zählen der Verkauf des Correo am Hauptbahnhof, der Hauptsitz von BSH Hausgeräte in Neuperlach sowie die beiden Hochhaustransaktionen SZ-Tower und ATLAS im Werksviertel, die allesamt im ersten Halbjahr stattfanden. Der Verkauf des Leonardo Hotels in Moosach für knapp 160 Millionen Euro war die größte Hoteltransaktion, der Ankauf des IBIS-Portfolios

mit drei Hotels im Münchner Marktgebiet mit einem Volumen von rund 70 Millionen Euro das größte Hotelportfolio.

Große Grundstückstransaktionen, wie beispielsweise der Verkauf der Paketposthalle an der S-Bahn-Stammstrecke, trugen ebenfalls in erheblichem Maße zum Umsatz bei, was insbesondere vor dem Hintergrund des ansonsten leergefegten Grundstücksmarkts in der dicht besiedelten Isarmetropole eine Besonderheit darstellt.

Breites Investorenspektrum kennzeichnet den Markt

Während in den vergangenen Jahren insbesondere offene Immobilien- und Spezialfonds das Ranking der Käufergruppen dominierten, ist in diesem Jahr ein deutlich breites Feld an Investorentypen auszumachen. Mit einem Marktanteil von 15 Prozent lagen Vermögensverwalter knapp an der Spitze, dicht gefolgt von Projektentwicklern (14 Prozent), offenen Immobilien- und Spezialfonds (13 Prozent) sowie privaten Investoren (12 Prozent) und Private-Equity-Fonds, die mit einem Marktanteil von immerhin noch 11 Prozent und einem Gesamtvolumen von 513 Millionen Euro zur Spitzengruppe zählen.

Auf der Verkäuferseite zeigt sich ein ähnliches Bild. Die Top 5 Verkäufergruppen kommen auf Marktanteile im Bereich von 12 bis 19 Prozent und werden wenig überraschend von Projektentwicklern angeführt, die insbesondere durch Forward-Transaktionen großvolumige Gebäude veräußern konnten. Es folgten offene Immobilien- und Spezialfonds sowie private Investoren, die von den nochmals deutlich gestiegenen Kaufpreisen profitieren konnten.

Ausländisches Kapital ist weiterhin eine tragende Säule des Investmentmarkts

Rund 42 Prozent bzw. 1,9 Milliarden Euro des in Gewerbeimmobilien angelegten Kapitals stammten von ausländischen Investoren, womit diese ihren Anteil am Gesamtvolumen im Vergleich zum Vorjahr (37,5 Prozent) leicht ausbauen konnten. Mit durchschnittlich mehr als 70 Millionen Euro investierten ausländische Investoren mehr als doppelt so viel pro Transaktion wie nationale Anleger. Auf Verkäuferseite wurden Immobilien im Wert von 1,2 Milliarden Euro veräußert, so dass in Summe ein Investitionsplus ausländischer Investoren von etwa 700 Millionen Euro besteht. München ist bei vielen internationalen Investoren aufgrund



der ansässigen Global Player und den stabilen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen zum wichtigsten Standort für Erstinvestitionen in Deutschland geworden.

Renditen geben leicht nach

In Folge des knappen Angebots und der hohen Nachfrage nach Büroflächen klettern die Preise für Büroimmobilien weiter nach oben. Die Renditen haben entsprechend nachgegeben und sind vereinzelt unter die Marke von drei Prozent gerutscht. Die Spitzenrendite sank um 15 Basispunkte auf nun 3,10 Prozent. Auch in B- und C-Lagen Münchens haben die Renditen für gut vermietete Bürogebäude weiter nachgelassen, so dass Transaktionen mit mehr als fünf Prozent Rendite die Ausnahme geworden sind. Die Renditekompression hat dazu geführt, dass vermehrt auch risikoreichere Transaktionen von Bürogebäuden mit strukturellen Schwächen und Instandhaltungsstau zu beobachten sind. Ein ähnliches Bild zeigt sich auch bei den anderen Assetklassen, wo sich die besonders stark im Fokus stehenden Hotelimmobilien verteuert haben. Investoren sehen auf dem Münchner Markt in dieser Assetklasse weiterhin Aufholbedarf.

Einige Großtransaktionen in der Pipeline, Rekordergebnis erwartet

„Der Münchner Markt ist weiterhin einer der liquidesten Investmentmärkte Europas, so dass trotz der spürbaren Angebotsverknappung ein rekordverdächtiges Jahresergebnis von mehr als 6 Milliarden zu erwarten ist“, resümiert **Tarcsay**. Alleine das Volumen der drei größten, im vierten Quartal noch zu erwartenden Transaktionen beläuft sich auf ein Volumen von mehr als eine Milliarde Euro und auch für das kommende Jahr werden bereits die Weichen für großvolumige Verkäufe gestellt.

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 13.000 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