

Pressemitteilung

Colliers International: Spitzenergebnis auf dem Münchner Investmentmarkt

- **6,5 Milliarden Euro Transaktionsvolumen**
- **Großtransaktionen und internationales Kapital beflügeln den Markt**
- **Weitere Renditekompression feststellbar**

München, 7. Januar 2019 – Gemäß den jüngsten Zahlen von Colliers International stieg das Transaktionsvolumen der im Jahr 2018 auf dem Münchner Markt gehandelten Gewerbeimmobilien um 6 Prozent gegenüber dem Vorjahr auf 6,5 Milliarden Euro. Insbesondere das vierte Quartal mit rund 2 Milliarden Euro Umsatz steuerte den größten Anteil bei. „Der Münchner Markt ist weiterhin einer der begehrtesten Standorte in Europa und bietet Anlegern Investitionsmöglichkeiten in einem prosperierenden Marktumfeld, weshalb das sehr gute Ergebnis in dieser Höhe keine Überraschung darstellt“, stellt **Béla Tarcsay**, Head of Capital Markets München bei Colliers International, fest. Seit 2010 hält der Aufwärtstrend auf dem Münchner Markt inzwischen an, und es deutet sich eine Fortführung des Trends im Jahr 2019 an. Die weiterhin hohe Nachfrage wird dabei durch eine immer heterogenere Produktpalette bedient werden, zudem ist auch der deutliche Anstieg der Kapitalwerte wesentlicher Treiber des Volumenanstiegs.

Günstige Rahmenbedingungen beflügeln Büroimmobilienumsatz

Mit knapp 4,2 Milliarden Euro entfällt der Großteil des Transaktionsvolumens auf Büroimmobilien. Die ebenfalls seit Jahren wachsende mieterseitige Nachfrage nach Büroflächen in Verbindung mit deutlichem Mietpreiswachstum lenkt den Blick von Investoren weiterhin auf diese Nutzungsklasse. Von den zehn größten Transaktionen im Jahr 2018 entfielen acht auf reine Bürogebäude mit einem Gesamtvolumen von etwa 1,8 Milliarden Euro. Zu den größten Transaktionen im vierten Quartal zählten dabei unter anderem der Ankauf des OSKAR im Herzen von München mit rund 29.000 Quadratmetern sowie des ATRIUM in München-Moosach mit circa 40.000 Quadratmetern Bürofläche. Deutlich dahinter rangierten gewerbliche Grundstücke auf dem zweiten Platz. Deren Volumen summierte sich auf 814 Millionen Euro und erreichte den höchsten Wert der vergangenen zehn

Jahre. Zu diesem außerordentlichen Ergebnis trugen großflächige Grundstücksankäufe unter anderem in Freiam, am Hirschgarten, entlang des Frankfurter Rings sowie im nördlichen Münchner Umland bei. Gemischt genutzte Immobilienverkäufe summierten sich auf 650 Millionen Euro. Deutlich weniger Aktivität war hingegen bei Hotels (550 Millionen Euro) und Industrie- und Logistikimmobilien (230 Millionen Euro) auszumachen. Bei letzteren bildet die knappe Produktverfügbarkeit von Core-Immobilien weiterhin den Flaschenhals.

Bekannter Investorenkreis und neues internationales Kapital

Die Zusammensetzung des Investorenkreises hat sich im Vergleich zum Vorjahr und dem langfristigen Mittel leicht verändert. Assetmanager haben den größten Anlagedruck und investierten in München mehr als 1,3 Milliarden Euro für nationale und internationale Kapitalgeber. Als Folge der großvolumigen Grundstücksverkäufe rangierten Projektentwickler mit einem Ankaufovolumen von ebenfalls mehr als einer Milliarde Euro auf dem zweiten Platz. Deutlich dahinter liegen Privatinvestoren (692 Millionen Euro) sowie offene Immobilienfonds und Spezialfonds mit 656 Millionen Euro. Insbesondere die zuletzt genannte Investorengruppe war in den vergangenen Jahren stets die aktivste Käufergruppe, steht in Folge der nochmaligen Renditekompression jedoch auch sehr stark unter Druck, da passende Kaufgelegenheiten in München für viele Fondsvehikel inzwischen zu teuer sind.

Etwa 38 Prozent des auf dem Münchner Markt investierten Kapitals stammte aus dem Ausland. Im Vergleich zum Vorjahr ist wieder eine steigende Aktivität angelsächsischer Investoren zu erkennen, die mit 807 Millionen Euro (USA) und 430 Millionen Euro (Großbritannien) wesentlich zum Umsatz beitrugen. Auch Kapital aus Asien (Südkorea und Singapur) bildete im vergangenen Jahr wieder eine wesentliche Säule des Münchner Investitionsmarkts. Zu den größten Transaktionen mit internationalem Kapital zählte der Ankauf des ATRIUM durch einen Fonds von SAMSUNG Asset Management aus Südkorea.

Renditekompression auf niedrigem Niveau

Die Spitzenrendite für Büroimmobilien in München hat abermals nachgegeben und lag am Ende des Jahres bei 3,00 Prozent und damit 20 Basispunkte unter dem Vorjahresniveau. „Der weiter steigende Wettbewerb um die Core-Lagen bei gleichzeitig limitiertem Angebot hat die Preise im vergangenen Jahr weiter nach



oben getrieben. Investoren antizipieren in ihren Businessplänen das sich verfestigende Mietpreiswachstum“, so **Tarcsay**.

Auch für andere Assetklassen sind die Renditen weiter gesunken. Hervorzuheben ist die anhaltende Renditekompression bei Industrie- und Logistikimmobilien. Die derzeitige Spitzenrendite von 4,50 Prozent bedeutet einen Rückgang von 15 Basispunkten im Vergleich zum Vorjahr. Es ist davon auszugehen, dass die Talsohle bei der Spitzenrendite erreicht ist, wenngleich abseits der Core-Lagen in einzelnen Stadtteillagen und dem Umland die Renditen noch weiter sinken dürften.

Anhaltend günstige Rahmenbedingungen auch im Jahr 2019

Es spricht viel dafür, dass der Münchner Markt auch in diesem Jahr auf den Einkaufslisten von Investoren weit oben steht. Im ersten Quartal werden weitere großvolumige Transaktionen erwartet, und auch für die Folge quartale kündigen sich bereits Verkäufe an. München steht weiterhin auf einem soliden wirtschaftlichen Fundament mit einer vielfältigen Branchenstruktur, so dass auch in diesem Jahr mit einem Transaktionsvolumen von mehr als 6 Milliarden Euro zu rechnen ist. Inwieweit sich die Absenkung der Wachstumsprognosen für Deutschland und die Eurozone in Folge der Sorge um eine abflauende Weltkonjunktur, weiterer Handelsstreits und des nahenden Brexits auf den Investmentmarkt auswirken, bleibt abzuwarten.

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