

Pressemitteilung

Colliers International: Münchner Investmentmarkt gönnt sich kurzzeitige Verschnaufpause

- **620 Millionen Euro Transaktionsvolumen**
- **Lediglich eine Großtransaktion ab 100 Millionen Euro**
- **Trotz ruhigem Jahresauftakt wird ein fulminantes Jahr erwartet**

München, 4. April 2019 – Die ersten drei Monate auf dem Münchner Investmentmarkt können nach Angaben von Colliers International als vergleichsweise ruhig bezeichnet werden, zumindest was das realisierte Transaktionsvolumen betrifft. Mit 620 Millionen Euro erreicht der Umsatz nur etwa ein Viertel des außergewöhnlich starken ersten Quartals 2018. Grund hierfür ist nicht die nachlassende Nachfrage, sondern die Tatsache, dass kaum Verkäufe aus dem Vorjahr in das neue Jahr mitgenommen wurden, und die derzeit im Verkaufsprozess befindlichen Transaktionen noch nicht abgeschlossen sind. „Mit Blick auf die Pipeline der kurz vor Abschluss stehenden Großtransaktionen ab 100 Millionen Euro wird das Transaktionsvolumen bereits zum Halbjahr auf überdurchschnittliches Niveau anwachsen“, prognostiziert **Béla Tarcsay**, Head of Capital Markets bei Colliers International in München. „Zudem befinden sich viele Immobilien derzeit in einer frühen Phase der Verkaufsvorbereitung, deren Veräußerung sich in den Zahlen des zweiten Halbjahres wiederfinden wird“, ergänzt **Tarcsay**.

Wertsteigerungspotenzial vor allem bei Bürogebäuden erwartet

Mehr als die Hälfte des Verkaufsvolumens war auf Verkäufe von Bürogebäuden zurückzuführen. Die größte Bürotransaktion im ersten Quartal war der Verkauf des Bürokomplexes Westend Yards für mehr als 130 Millionen Euro an LaSalle Investment Management im Münchner Westend, der bislang einzigen Transaktion im dreistelligen Millionenbereich. Der Fokus von Investoren ist weiterhin stark auf diese Assetklasse ausgerichtet, da hier bei den Mieten und in Folge auch bei den Kapitalwerten weiteres Steigerungspotenzial zu erwarten ist. Die weiterhin sehr hohe Nachfrage nach Büroflächen lässt die Mietpreise weiter nach oben gehen, woran Investoren entsprechend partizipieren möchten. Dies trifft nicht nur auf die

zentralen Lagen zu, sondern auch auf Stadtrand- und Umlandlagen. Knapp ein Viertel des Transaktionsvolumens wurde vor den Toren Münchens realisiert. Nach Büro- folgen Grundstücks- und Hoteltransaktionen mit einem jeweils zweistelligen Millionenvolumen als begehrte Anlageklassen.

Positives Investitionsklima bei internationalen Anlegern

München steht bei Investoren weiterhin stark im Fokus. Insbesondere internationale Anleger suchen weiterhin den Markteintritt in München und stehen dabei im Wettbewerb mit den kapitalstarken nationalen institutionellen Investoren. Diese werden bei den anstehenden Großtransaktionen ebenfalls eine bedeutende Rolle spielen. Ein Viertel des Volumens wurde durch Ankäufe von Vermögensverwaltern erzielt, gefolgt von Projektentwicklern, Banken und Versicherungen. Privatinvestoren und Pensionskassen hielten sich bislang zurück. Auf Verkäuferseite stehen Projektentwickler mit einem Verkaufsvolumen von knapp 300 Millionen Euro oben, es folgen mit deutlichem Abstand Projektentwickler und Eigennutzer mit jeweils dreistelligen Millionenbeträgen.

Renditekompression auf niedrigem Niveau

Die Spitzenrendite für Büroimmobilien in München sank im Vergleich zum Vorjahr um 30 Basispunkte auf 3,0 Prozent und liegt damit auf dem Niveau des Vorquartals. „Wir gehen davon aus, dass die Renditen im Spitzensegment ihre Talsohle erreicht haben, in anderen Lagen jedoch noch weiter sinken werden“, sagt **Tarcsay**. Für viele institutionelle Investoren ist die erzielbare Rendite bereits an der Schmerzgrenze, so dass im Spitzensegment die Luft zunehmend dünn wird.

Der Münchner Investmentmarkt wird auch in diesem Jahr erfolgsverwöhnt bleiben

Trotz der kurzen Verschnaufpause auf dem Münchner Investmentmarkt ist von einem lebhaften weiteren Jahresverlauf auszugehen. Zahlreiche Transaktionen im mittleren dreistelligen Millionenbereich befinden sich mitten im Transaktionsprozess oder starten in Kürze mit der Vermarktung, so dass der Anlagehunger auch in diesem Jahr wieder, zumindest in Teilen, bedient werden kann. Es ist flächendeckend mit einem weiteren Anstieg der Kapitalwerte zu rechnen, wenngleich die Renditen sich nur noch punktuell und in geringem Umfang verringern werden. „Wir stellen fest, dass weiterhin neues Kapital nach München



strömt und sich die Palette der aktiven Investoren weiter verbreitert. Der Markt wird in den kommenden Monaten zunehmend Fahrt aufnehmen, so dass sich das Volumen bis zum Ende des Jahres auf bis zu sechs Milliarden Euro summieren dürfte“ so **Tarcsay** abschließend.

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 14.000 Experten in 68 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