

Pressemitteilung

Colliers International: Münchner Investmentmarkt erzielt zum Halbjahr 2,2 Milliarden Euro Transaktionsvolumen

- **Transaktionsmarkt legt im Vergleich zum ersten Quartal zu**
- **Großtransaktionen lassen weiter auf sich warten**
- **Turbulente zweite Jahreshälfte erwartet**

München, 4. Juli 2019 – Nach einem ruhigen Jahresauftakt hat der Transaktionsmarkt für gewerbliche Immobilien in München nach Angaben von Colliers International in den letzten drei Monaten etwas an Fahrt gewonnen. Mit einem Anlagevolumen von 2,2 Milliarden Euro wurde das außergewöhnliche Vorjahresergebnis von 3,7 Milliarden Euro aber deutlich verfehlt. Dennoch liegt das Ergebnis über dem langjährigen Mittel von 1,8 Milliarden Euro. In Folge der starken Preissteigerungen und sinkenden Renditen - insbesondere auch abseits der Zentrumsanlagen - werden Investitionen in Gewerbeimmobilien deutlich intensiver geprüft, so dass sich einige Transaktionsprozesse in die zweite Jahreshälfte verlagert haben. „Viele Eigentümer sehen bei den Renditen die Spitze erreicht und nutzen die weiterhin anhaltenden guten Marktbedingungen dazu, Immobilien zu verkaufen. In den vergangenen drei Monaten wurden zahlreiche Verkaufsvorbereitungen eingeleitet“, stellt **Béla Tarcsay**, Head of Capital Markets München bei Colliers International, fest. „Diese werden sich zum Teil noch in den Transaktionsvolumina in der zweiten Jahreshälfte materialisieren“, ergänzt er.

Bürogebäude unangefochten an der Spitze

Die ungebremsste Nachfrage nach Büroflächen in München sorgt auch bei Investoren weiterhin für die Beliebtheit dieser Asset-Klasse. Mehr als 1,5 Milliarden Euro flossen in den ersten sechs Monaten in Bürogebäude, mit sehr deutlichem Abstand folgen Hotels und Serviced Apartments mit insgesamt rund 180 Millionen Euro sowie knapp dahinter Industrie- und Logistikimmobilien mit 175 Millionen Euro.

Zu den größten Transaktionen zählte neben dem Anteilsverkauf des Siemens Campus in Neuperlach der Verkauf des Neubauprojekts M8 im Werksviertel

deutlich vor Fertigstellung. Kurz vor Quartalsende wurde in Unterföhring der Hauptsitz von Sky Deutschland mit rund 30.000 Quadratmeter Mietfläche verkauft und markiert damit die bislang größte Transaktion im Münchner Umland dieses Jahres. In Summe gab es im ersten Halbjahr vier Transaktionen im dreistelligen Millionenbereich und damit neun weniger als im Vergleichszeitraum aus dem Vorjahr. Weitere Großtransaktionen zeichnen sich aber für die zweite Jahreshälfte bereits ab.

Internationales Kapital strömt weiter an die Isar

Europaweit ist München weiterhin einer der begehrtesten Investitionsstandorte für internationale Anleger. In den ersten zwei Quartalen kamen 48 Prozent des Kapitals von ausländischen Investoren, und damit in etwa so viel wie im Vorjahreszeitraum. Internationale Anleger konzentrieren sich in erster Linie auf großvolumige Produkte in Core-Lage oder renditeträchtige Immobilien mit absehbarer Aufwertungsmöglichkeit. Neben Kapital aus dem angelsächsischen Raum spielte auch asiatisches Kapital mit einem Marktanteil von jeweils rund 9 Prozent weiterhin eine tragende Rolle. München hat seine Stellung als strategisch wichtiger Standort sowohl bei internationalen Unternehmen als auch bei Investoren in den vergangenen Jahren kontinuierlich ausgebaut.

Renditerückgang auf niedrigem Niveau

Trotz der seit über einem Jahr anhaltenden Verlangsamung der Renditekompression sank diese für Bürogebäude zur Jahresmitte erstmals unter die Marke von drei Prozent. Mit 2,90 Prozent ist München damit weiterhin der teuerste Bürostandort in Deutschland. Auch in Lagen abseits des Zentrums ging es mit den Renditen weiter nach unten. In Bürolagen außerhalb des Zentrums werden in der Spitze 3,50 Prozent erzielt, im Umland für Top-Immobilien 4,50 Prozent. Für den weiteren Jahresverlauf ist mit einer Seitwärtsbewegung der Renditen zu rechnen.

Lebhafte zweite Jahreshälfte ist zu erwarten

Der Münchner Investmentmarkt zeigt sich bislang wenig beeindruckt von der sich abzeichnenden konjunkturellen Delle. Zahlreiche Produkte kommen auf den Markt, und neue Investoren suchen weiterhin den Markteintritt. Im zweiten Halbjahr kündigen sich zudem weitere Forward-Sales an, die den Markt zusätzlich befeuern



dürften. „Die Mietpreissteigerungen werden die Kapitalwerte insbesondere bei Neubauten weiter erhöhen, wenngleich die niedrigen Renditen in vielen Fällen den limitierenden Faktor bilden und den Käuferkreis in manchen Transaktionen spürbar einschränken. Wir gehen jedoch davon aus, dass die erwartete lebhafteste zweite Jahreshälfte dem Münchner Markt bis Ende Dezember ein Gesamtvolumen von bis zu 6 Milliarden Euro beschern könnte, sofern die großen Transaktionen bis Jahresfrist abgeschlossen werden können“, 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, Nürnberg, 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