

## Off-market boomt

Das Investoreninteresse an Käufen außerhalb großer, strukturierter Bieterverfahren ist im vergangenen Jahr weiter gestiegen. Das haben bulwiengesca und der Investmentmakler HPBA herausgefunden.

**7** 1% der Befragten haben demnach an Bieterverfahren teilgenommen, 98% gaben an, sich zumindest teilweise in Off-market-Transaktionen zu engagieren. Die Teilnahmequote in den nicht öffentlichen Prozessen ist also höher. Knapp 85% sind bereit, den Vorteil einer größeren Exklusivität und höherer Wahrscheinlichkeit, zu einem Abschluss zu kommen, mit Kaufpreisaufschlägen von ca. 5% zu honorieren. Im Vorjahr hatte die Quote acht Prozentpunkte niedriger gelegen. Über 43% waren sogar bereit, bis zu 7,5% höhere Preise zu zahlen.

Das Volumen der 2018 off-market verkauften Gewerbeimmobilien beziffert bulwiengesca auf 18 Mrd. Euro. Um diese Summe übersteige der Transaktionsumsatz die Statistiken, die von Maklern und Analysten über den Markt publiziert würden. Bei Mehrfamilienhäusern, Quartiersentwicklungen und sonstigen Immobilien (einschließlich Infrastrukturobjekten wie Kraftwerken und Bahnhöfen) setzen die Analysten weitere ca. 18 Mrd. Euro an, „allerdings ist diese Zahl schwerer zu bestimmen, weil hier vieles komplett unter dem Radar läuft“, sagt Andreas Schulten, Generalbevollmächtigter von bulwiengesca. In Summe seien also Wohn- und Gewerbeimmobilien in Wert von mindestens 40 Mrd. Euro und bis zu 70 Mrd. Euro mehr gehandelt worden, als die Maklerstatistiken ausweisen. „Es laufen eben viele Transaktionen, von denen überhaupt niemand etwas weiß“, räumt HPBA-Chef John Amram ein.

Die Zufriedenheit mit dem Kaufpreis, den die Investoren bei Off-market-Transaktionen bezahlten, liegt mit 77% etwas über der Zufriedenheit am Ende von Bieterverfahren (60%). Dafür ist die Zufriedenheit mit der Transparenz des Verfahrens gegenüber dem Vorjahr von knapp der Hälfte auf 46% gesunken.

Für die Studie wurden die Antworten von 74 Unternehmen ausgewertet, darunter Fonds, Family-Offices, Developer und Immobilien-AGs.

**Monika Leykam**