

## Investmentmarkt München – April 2010

### Transaktionsvolumen

Der Münchener Investmentmarkt ist mit einem gewerblichen Transaktionsvolumen von rd. 702 Mio. € in die ersten drei Monate gestartet. Dieses außerordentlich hohe Ergebnis ist maßgeblich von der deutschlandweit größten Einzel-Transaktion des Jahres beeinflusst: Die Hamburgische Immobilien Handlung (HIH) hat für rd. 330 Mio. € das 43 ha umfassende Siemens-Areal in München-Neuperlach für einen Spezialfonds erworben. Co-Investor dieses Investmentdeals war die RFR Holding GmbH. Aber auch ohne den erwähnten Großabschluss bewegte sich das Transaktionsvolumen mit rd. 372 Mio. € gut 85 % über dem Wert des Vergleichszeitraums aus dem Vorjahr.

### Investitionsobjekte

Den Investitionsschwerpunkt bildeten Objekte mit einem Investitionsvolumen von 5 bis 15 Mio. €. Von 21 zum Ende des ersten Quartals 2010 registrierten Investmentdeals fallen alleine 16 unter zuvor genannte Gruppe. Bezogen auf die Nutzungsart der erworbenen Immobilien dominieren eindeutig die bürogenutzten Objekte mit neun dieser Nutzungsart zugeordneten Transaktionen bzw. rd. 595 Mio. € Transaktionsvolumen. Es folgen gewerblich genutzte Immobilien bzw. gemischt genutzte Objekt mit zusammen 72 Mio. € Transaktionsumsatz und 7 registrierten Deals. Im ersten Quartal 2010 war eine Konzentration auf Objekte in den zentralen Lagen Münchens zu beobachten. Ohne den Siemens-Großabschluss gerechnet sind diese Lagen mit rd. 313 Mio. € Transaktionsvolumen für knapp 85 % des Gesamtumsatzes verantwortlich. Im Münchener Umland konnte bislang kein nennenswerter Umsatz festgestellt werden.

### Käufer- und Verkäufergruppen

Nach wie vor ist das Investment-Geschehen von eigenkapitalstarken Investoren und deren Nachfrage nach Immobilien in zentralen Lagen mit langfristig laufenden Mietverträgen, bonitätsstarken und namhaften Mietern geprägt. So bilden auch offene Immobilienfonds, Spezialfonds sowie private Anleger die aktivsten Käufergruppen: Auf diese entfallen bei 10 erfassten Transaktion annähernd 560 Mio. € des investierten Kapitals. Der Blick auf die gesunkene Spitzenrendite für Büroimmobilien in den Toplagen Münchens ist Ausdruck dieser Fokussierung auf Immobilien mit Core- und Core-Plus Eigenschaft und einem sich gleichzeitig verknappenden Angebot solcher Objekte. Aber auch die Renditen für Büroobjekte in Non-Core Lagen sind weitgehend stabil geblieben und liegen im übrigen Stadtgebiet sowie im Umland in einer Spanne von 5,80 bis 7,75%. Als Verkäufer traten insbesondere Entwickler, Bauträger und Private in Erscheinung (ca. 245 Mio. € bei 8 Transaktionen). Den Ausreißer bildet auch hier der Verkauf des Siemensareals, welches dem Siemens Pension Trust zuzurechnen ist.

Transaktionsumsätze aus opportunistischen Investments waren im ersten Quartal 2010 nicht zu verzeichnen. Hier liegen die Vorstellungen über Kauf- bzw. Verkaufspreise zwischen den Akteuren noch zu weit auseinander, wobei Annäherungen in den Gesprächen beider Seiten festzustellen sind. Die Aktivitäten ausländischer Investoren münden bisweilen noch nicht in Ankaufsentscheidungen. Es bleibt abzuwarten, wie sich von dieser Seite im weiteren Jahresverlauf verhalten wird.

### Fazit und Prognose

Für die nächsten Monate erwarten wir, dass weiterhin viel Kapital zur Anlage bereit steht und zunehmend unter einen gewissen Anlagedruck gerät. Die Dominanz der Anleger, die nicht auf große Fremdkapitalanteile in der Finanzierung angewiesen sind, wird vorerst weiter bestehen bleiben. Mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit führt dies dazu, dass die Renditen für Top-Objekte weiterhin sehr stabil bleiben bzw. in der Tendenz sogar weiter sinken können. Ob sich die positiven Signale vom Vermietungsmarkt, mit einer höheren Nachfrage und einem im Vergleich zum Vorjahresquartal gesteigerten Umsatz, in einer weiteren Zunahme der Vermietungen abbilden, bleibt abzuwarten.

In jedem Falle bietet sich über eine mögliche, positive Entwicklung des Vermietungsmarktes in diesem Jahr die Chance, das Produktangebot auf dem Investmentmarkt zunehmend zu vergrößern.

München, 01.04.2010



IMMOBILIEN-KONTOR  
SCHAUER & SCHÖLL GMBH

Pettenkoferstr.22.D – 80336 München  
Postfach 151812, 80050 München  
Telefon +49 (0) 89-62 42 94-0  
Telefax +49 (0) 89-62 42 94-10  
Email: info@colliers-schauer.de  
Internet: www.colliers.com