

Investmentmarkt München – Oktober 2009

Am Investmentmarkt München wurden von Januar bis September ca. 970 Mio. € in gewerbliche Immobilien investiert. Das Transaktionsvolumen fällt damit um ca. 38 % geringer aus als im Vorjahreszeitraum. Obwohl das Investitionsvolumen im Vergleich mit den Boomjahren erheblich unter dem in diesen Jahren erreichten Umsätzen liegt, war besonders im dritten Quartal eine Marktbelebung zu beobachten. Allein das dritte Quartal 2009 war fast genauso umsatzstark wie das erste und zweite Quartal zusammen, wobei besonders der Verkauf des Gebäudeensembles "Lenbach Gärten" für mehr als 200 Mio. € einen erheblich Beitrag zum hohen Transaktionsvolumen leistete. Der Komplex aus einem Fünf-Sterne-Hotel sowie zwei Bürogebäuden wurde an eine Münchener Privatinvestorengruppe veräußert und ist im laufenden Jahr die größte Einzeltransaktion am Münchener Markt. Die meisten der restlichen Deals bewegten sich im Bereich unterhalb von 50 Mio. €. Immobilien in dieser Preisklasse erweisen sich in der aktuellen Marktphase als fungibler.

In den ersten neun Monaten des Jahres 2009 standen vor allem die zentralen Lagen im Fokus der Investitionstätigkeit. Knapp 89 % des Transaktionsvolumens wurde in diesen Lagen erzielt. Die dort erzielten Renditen bewegten sich zum Großteil im Bereich von 5,40 % und 6,00 %, wobei bei einigen Transaktionen auch Renditen von weit unter 5,00 % erzielt wurden. Auf das restliche Stadtgebiet entfallen ca. 10 % des Umsatzes, die Investitionstätigkeit im Umland ist bislang verschwindend gering.

Die Analyse der Käufergruppen zeigt, dass Privatinvestoren und Family Offices besonders aktiv am Münchener Markt in Erscheinung getreten sind. Rund 45 % des Transaktionsumsatzes entfallen auf diese Investorengruppe, deren Anlageprofil von langfristiger Sicherheit und Stabilität sowie Renditegesichtspunkten geprägt ist. Mit einigem Abstand dahinter folgen offene Immobilienfonds (ca. 15 %), geschlossene Immobilienfonds (ca. 10 %) sowie Opportunity-/Equity-Fonds (ca. 8 %).

Für die kommenden Monate erwarten wir ein noch stärkeres Engagement in gewerbliche Immobilien seitens der offenen und geschlossenen Immobilienfonds sowie der Versicherungen. Besonders einige große Vertreter Letzterer haben Absichten verlauten lassen, die Immobilienquote ihrer Portfolios teils deutlich zu steigern. Im Fokus der Nachfrage stehen auch weiterhin vor allem Core-Immobilien an etablierten Wirtschaftsstandorten und Lagen in München. Bestätigt wird dies zum einen durch die bislang abgeschlossenen Transaktionen im laufenden Jahr sowie durch die gegenwärtigen Kaufgesuche. Die Ansprüche beider u.a. mit langen Mietvertragslaufzeiten bonitätsstarker Mieter, zentrale Lage und Vollvermietung weisen dabei eine relativ starke Ähnlichkeit auf. Der Münchener Markt hält aber nur ein immer noch sehr überschaubares Angebot im beschriebenen Marktsegment vor, sodass sich die Renditen und Preise weiterhin auf einem stabilen Niveau bewegen.

Wir sehen die Talsohle am Münchener Investmentmarkt aufgrund der vielversprechenden und positiven Signale durchschritten. Nicht nur der gestiegene Transaktionsumsatz im dritten Quartal, sondern auch die höhere Anzahl an registrierten Transaktionen sprechen dafür, dass sich der Markt langsam, aber doch stetig erholt und eine Normalisierung in Sichtweite ist. Aufgrund intensiver und konkreter Verhandlungen und erleichterter Finanzierungsbedingungen für größere Transaktionen gehen wir davon aus, dass die von uns zu Jahresbeginn getroffenen Prognose von 1,3 bis 1,5 Mrd. € gewerbliches Investitionsvolumen erreicht werden kann.

München, 30.09.2009



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